

ANALIZA PIEȚEI PENTRU RAPOARTELE DE EVALUARE

A. CARCEA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract. The term market analysis is widely used in the economy but has a specific meaning in evaluation. For evaluators, market analysis is a process of identifying and studying the market of a particular economic asset or service. The market analysis applied to a specific property is of particular importance in the valuation process and should not be confused with general market analysis or other similar studies.

Key words: market analysis, reporting, real estate market, market segment, evaluation.

INTRODUCERE

Termenul analiză de piață este folosit pe larg în economie, dar are un înțeles specific în domeniul evaluării. Pentru evaluatori, analiza de piață reprezintă un proces de identificare și de studiere a pieței unui anumit bun economic sau unui serviciu. Valoarea de piață a unei proprietăți este determinată în mare măsură de poziția competitivă a acesteia pe piața proprie. Familiarizarea cu caracteristicile bunului subiect sporește capacitatea evaluatorului de a identifica bunurile competitive (oferta) și de a înțelege avantajele și dezavantajele pe care bunul în cauză le oferă potențialelor cumpărători sau chiriași (cererea). Înțelegerea condițiilor economice, efectul acestora asupra pieței imobiliare, evaluatorul poate aprecia mai bine factorii externi care afectează proprietatea. De aceea, în sensul său cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile necesare pentru aplicarea celor trei abordări în evaluare. Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

MATERIAL ȘI METODĂ

În lucrare, principalele surse de date au fost avizele Comisiei de atestare a evaluatorilor bunurilor imobile, acte legislative și de reglementare, lucrări fundamentale și aplicative ale cercetătorilor din domeniu. Cercetarea se bazează pe metode teoretice de cunoaștere științifică, în special utilizarea metodelor de sinteză și deducere, precum și metode de cunoaștere empirice.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

În perioada anilor 2015 – 2018 de către Comisia de atestare a evaluatorilor bunurilor imobile pe lângă Agenția Relații Funciare și Cadastru, la adresarea persoanelor terțe, au fost analizate peste 150 rapoarte de evaluare. În avizele Comisiei, printre obiecțiile cele mai des întâlnite sunt indicate „nu este arătată analiza segmentului de piață a bunului imobil evaluat”, „nu sunt indicate sursele datele utilizate în raportul de evaluare”.

Cele mai dese ”analize a pieței” întâlnite în rapoartele de evaluare examinate de către Comisie sunt:

- Analize semiprofesionale. Astfel de analize sunt publicate pe site-urile unor agenții imobiliare. De regulă, aceasta conține informații generale, dar nu specifice despre piață, poate conține informații despre dinamica prețurilor, prețul mediu al ofertei de pe piață, tendințele din diferite segmente.

- Analize specializate, de pe site-ul Î.S. Cadastru (actualmente departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice). Aceste analize conțin numărul de înregistrări în registru bunurilor imobile, numărul tranzacțiilor imobiliare (vânzare-cumpărare moștenire, donații, schimb), numărul ipotecilor înregistrate.

În baza acestei clasificări, putem concluziona că în rapoartele de evaluare există doar o aparență a elaborării compartimentului "Analiza pieței imobiliare" și în cea mai mare parte a acestuia, cerințele pct. 9 al Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile „Activitățile evaluatorului în cadrul acestei etape vor ține de studierea pieței imobiliare în general și descrierea obiectului

evaluării în scopul efectuării unei analize detaliate a factorilor de influență asupra valorii lui” [2] nu se îndeplinesc.

În discuții cu evaluatorii practicieni, precum și cu experții în domeniu se poate spune că compartimentul „Analiza pieței” nu se efectuează deoarece:

- Legislația în domeniul evaluării nu conține cerințe concrete referitor la compartimentul „Analiza pieței”;

- Analiza pieței necesită timp, iar angajarea unei persoane pentru o astfel de activitate este costisitoare. Compartimentul „Analiza de piață” este copiat din raport în raport sau de pe alte site-uri;

- Analiza pieței necesită bani. Analiza pieței este o pierdere a timpului de lucru al evaluatorului (și, prin urmare, al banilor). Cumpărarea de informații suplimentare și angajarea unui salariat suplimentar este neprofitabilă;

- Un exemplu rău este contagios. Evaluatorii "nu au o modă" pentru a scrie o analiză a pieței. Puteți auzi întotdeauna că alții nu o fac și nimic, trăiesc, lucrează și prosperă;

- Volumul raportului. Cu cât mai multe pagini au fost copiate de pe Internet, cu atât este mai voluminos raportul de evaluare. Aceasta înseamnă că clientul are o iluzie de o muncă bine făcută și nu de bani pierduți;

- Priorități. Din poziția evaluatorilor, principalul lucru este calculul valorii, iar analiza pieței este o formalitate care poate fi evitată.

Reieșind din scopul evaluării devine evident că, pentru fiecare raport de evaluare, analiza pieței trebuie să fie **unică** și realizată de către evaluatorul care efectuează determinarea valorii bunului imobil. În raportul de evaluare, nu este important să existe o imagine generală a pieței, ci o descriere detaliată a tuturor caracteristicilor unui segment destul de restrâns, pe care evaluatorul îl identifică în procesul de evaluare, dar nu întotdeauna știe cum să structureze această informație.

În cadrul procedurii de analiză a pieței imobiliare, evaluatorul trebuie să îndeplinească mai multe sarcini: identificarea proprietății imobiliare și a segmentului de piață în care proprietatea se încadrează; analiza cererii; oferta competitivă; de asemenea analiza echilibrului pieței. Analiza de piață oferă informații privind costurile curente ale bunului și condițiile de piață, ajută la identificarea bunurilor competitive și la determinarea gradului lor exact de comparabilitate cu bunul subiect, date privind rata de neocupare și absorbție, chiriile de piață, ratele rentabilității curente și anticipate, precum și poziția competitivă a proprietății subiect pe piața sa specifică.

Majoritatea analizelor de piață pot fi realizate conform următorului algoritm. Acest algoritm este mai adecvat pentru efectuarea analizelor de piață la evaluarea proprietății imobiliare. La evaluarea activelor corporale sau necorporale, acesta trebuie completat:

- Numărul de vânzători de pe piață. Descrierea celor mai tipici vânzători, a condițiilor pentru tranzacționarea proprietății evaluate, precum și unele caracteristici care ar putea fi identificate în timpul procesului de evaluare, cum ar fi existența reducerilor sau condițiilor suplimentare de vânzare de pe piață.

- Numărul de cumpărători de pe piață. În acest caz, puteți acționa numai pe anumite "tag-uri" care sunt prezente pe piață. De exemplu, un număr mare de oferte de pe piața primară pot indica faptul că există un număr mare de cumpărători. O scădere semnificativă a prețurilor pe piață într-o anumită perioadă, precum și barierele scăzute la intrarea în ramură pot indica, de asemenea, că există cumpărători pe piață. De asemenea, este recomandat să fie întrebați vânzătorii despre cât de des se înregistrează tranzacții pe piață.

- Prețurile ofertelor de pe piața primară și secundară, precum și stabilirea faptului existenței acestei piețe. În acest caz, este necesar de găsit absolut toate ofertele pentru segmentul dat. Aceste oferte nu trebuie să fie utilizate de către evaluator în aplicarea metodei comparative sau celei bazate pe costuri, ele nu pot avea atribute de fiabilitate ridicată, deoarece acestea vor fi necesare doar pentru a găsi intervalul de prețuri și pentru a stabili caracteristicile cantitative și calitative a segmentului cercetat.

După ce se realizează monitorizarea pieței și se stabilesc toate prețurile ofertelor, se descrie segmentul de piață, caracteristicile calitative și cantitative ale obiectului evaluat sau, cu alte cuvinte,

se realizează prevederile art. 11 al. (3) din Legea cu privire la activitatea de evaluare [1] și în pct. 8 din Regulamentul provizoriu [2].

Este evident că analiza pieței va depinde de obiectivele evaluării și va afecta compartimentele din raportul de evaluare. De aceea, analiza pieței trebuie făcută în primul rând și de asemenea, de înțeles că scopul analizei pieței este de a justifica informațiile utilizate în alte compartimente.

Compartimentul "Sarcina pentru evaluare" este emisă în mod oficial de către client, totuși după efectuarea analizei de piață și a descrierii segmentului de piață în care se bunul imobil concurează, în mai multe cazuri ar trebui clarificat în continuare elementul "ipoteze și condiții limită".

Compartimentul "Descrierea obiectului evaluării" stabilește stilul și terminologia întregului raport de evaluare. Pentru a evita confuzii, termenii utilizați în descrierea obiectului de evaluare ar trebui să fie aceiași cu termenii utilizați în analiza pieței. În continuare, aceste informații și aceeași terminologie vor fi folosite la determinarea valorii bunului imobil. Este necesar, la descrierea bunului evaluat, să se facă o distincție clară a segmentului de piață în care bunul evaluat concurează și descrierea anume a acestui segment în compartimentul „Analiza pieței” oferind diapazonul prețurilor și descrierea factorilor de bază ce formează prețurile respective.

Compartimentul "Procesul de evaluare" folosește informația din compartimentul "Analiza pieței". În primul rând, prin analiza pieței, se determină ce abordări sau metode sunt posibile (sau imposibile) și eficiente (ineficiente) de aplicat pentru determinarea valorii bunului evaluat. După luarea deciziei privind abordările aplicate, compartimentul "Procesul de evaluare" se face referință la compartimentul de analiză a pieței, de exemplu, la justificarea diferitelor ajustări, costuri suplimentare etc. Cu alte cuvinte, compartimentul "Procesul de evaluare" conține doar "partea tehnică a calculului", iar informațiile de bază, justificarea opiniei expert, se obține în timpul analizei pieței. În unele cazuri, poate fi prioritar compartimentul "Analiza pieței", deoarece analiza pieței este o reflectare a realității existente.

Compartimentul "Reconcilierea rezultatelor evaluării" în procesul de conciliere a rezultatelor mai multor abordări este un model de negociere între vânzător, cumpărător și investitor. Decizia asupra rezultatului final va avea tendința către "cea mai puternică dintre părți". Pentru reconciliere este necesar să se ia în considerare motivele participanților, tipul concurenței pe piață și tipul tranzacției pentru care se determină valoarea. Prin urmare, reconcilierea este, în primul rând, procesul de luare a deciziilor, o judecată, o alegere și nu o mediere mecanică a rezultatelor obținute prin cele trei abordări. Hotărârea privind valoarea finală a bunului se face pe baza analizei pieței.

Analiza pieței pentru evaluare este corelarea stării generale a pieței imobiliare și a segmentului său specific cu obiectul studiat. Ca rezultat, se trage o concluzie care reflectă modul în care interacțiunea cererii și ofertei poate afecta valoarea obiectului de evaluat.

CONCLUZII

Compartimentul analiza pieței este cel mai important din raportul de evaluare. Fără analiza pieței sau trecerea completă sau parțială peste acest compartiment este imposibilă, precum și copiere din reviste, de la colegi sau pe site-uri din Internet.

Fiecare evaluator este capabil să analizeze și să descrie informațiile colectate de pe piață, să facă acest compartiment - baza raportului de evaluare.

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002
2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.