

EVALUAREA – O ACTIVITATE FĂRĂ PREȚ

Autor: st. gr.EI-0818, Anna BASTAN

Conducător științific: conf.univ.dr. Olga BUZU, lector superior Emilia RENIȚĂ

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: A real estate agency who doesn't understand its clients cannot be successful and therefore the starting point for this article is the objective of meeting certain needs and requirements of the clients properly. As I mention, their needs and requirements need to stay at the base of the agents' politics and also the knowledge of the motives that stay at the base of various real estate services acquisition is very important. The prices for valuation services are proposed for a society that is able to pay the amount of money required, which are being assessed at the consumers' necessary value for creating itself a good reputation on the evaluation services market.

Cuvinte cheie: concurență, servicii de intermediere, evaluarea bunurilor imobile, întreprindere de evaluare

Concurența între agenții economici constituie o componentă a comerțului liber, ea încurajează inițiativa particulară, fixarea prețului, îmbunătățirea modului de prezentare a serviciului spre vânzare sau îmbunătățirea calității lui. Structura pieței de evaluare imobiliară are un caracter concurențial datorat, în special, numărului mare de evaluatori raportat la volumul pieței și puterii mari de negociere a băncilor care sunt de fapt beneficiarii acestor servicii. Astfel, piața concurențială a evaluatorilor din Republica Moldova este constituită din 123 de evaluatori certificați și 126 întreprinderi de evaluare. Raportul dintre acești 2 parametri este egal cu anume 0,96 adică aproximativ 1 evaluator îi revine unei întreprinderi de evaluare. Ceea ce este paradoxal pentru situația creată în țară, clienți puțini și lipsa încrederii în calitatea efectuării evaluărilor.

Prima investigație: s-a efectuat un studiu de piață a serviciilor de evaluare și utilizând o metodă de cercetare de teren, am colectat date primare, cu ajutorul chestionarelor, pe un eșantion de 40 de persoane. Toți interlocutorii fiind locuitori a or. Chișinău cu vârsta cuprinsă între 18 și 65 de ani, totodată 36 de persoane din cele 40 au marcat că sunt proprietari, și doar 4 nu sunt, fapt favorabil pentru că doar proprietarii de bunuri imobiliare apelează la serviciile întreprinderilor imobiliare, deci baza informațională a posibililor clienți este optimă.

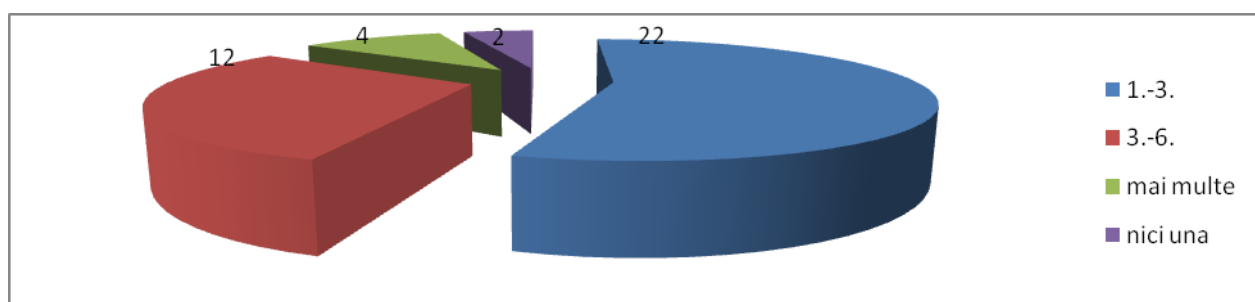


Figura 1. Cunoștințele respondenților privind cantitatea întreprinderilor de evaluare

Îmbucurător este faptul că doar 2 persoane din cei 40 care au completat chestionarele nu cunosc nici o întreprindere de evaluare a bunurilor imobiliare, probabil pentru că nu sunt proprietari de bunuri imobile și nu au fost martori nici unei tranzacții.(fig.1) Așa dar, 22 de persoane cunosc 1-3 agenții fapt explicat prin ceea că bunul imobil este unul scump și rare ori accesibil, deci tranzacțiile cu bunurile imobiliare sunt evenimente unice sau foarte rare în viața unui om, de aceea și apelarea la agenții este rară. 12 persoane cunosc 3-6 agenții, probabil pentru că au posibilități financiare sporite și au efectuat mai multe tranzacții. 4 persoane cunosc mai multe agenții, fapt explicat, probabil, prin ceea că aceștia lucrează în domeniul imobiliar.

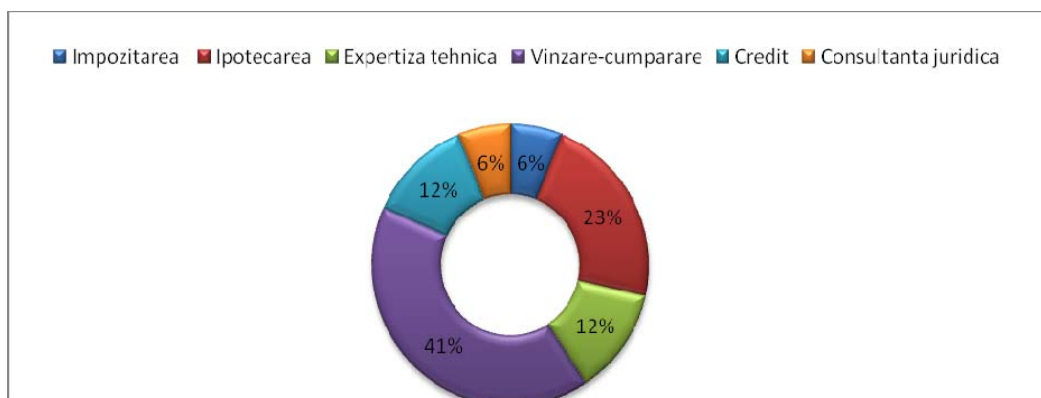


Figura 2. Scopul solicitării serviciilor de evaluare

Reieșind din datele prezentate din diagrama 2, topul și anume 19 persoane din 40 au solicitat sau ar solicita servicii de evaluare în scop de vânzare cumpărare, ceea ce denotă faptul că atât cumpărătorii cât și vânzătorii își doresc mai multă siguranță în tranzacții și protecție de escrocherii imobiliare. (fig.2)

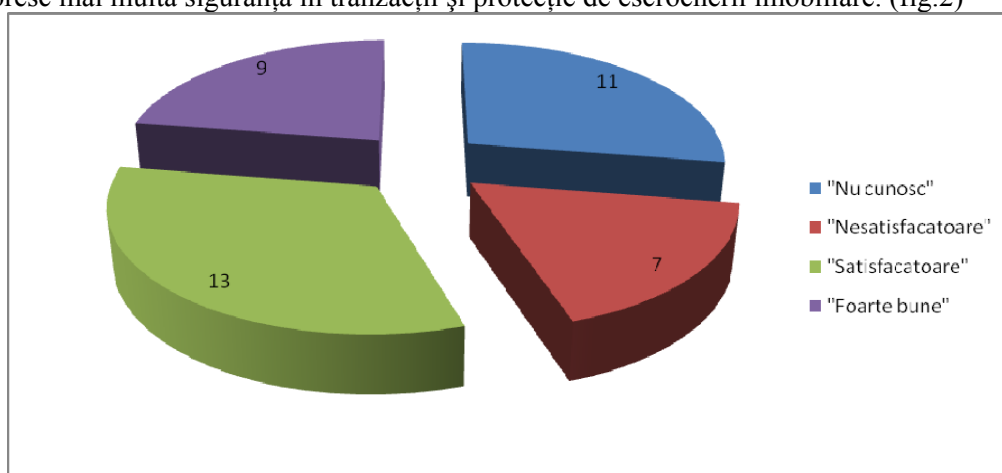


Figura 3. Calitatea serviciilor întreprinderilor de evaluare

La această întrebare 11 persoane au răspuns că nu cunosc, fie pentru că nu sunt proprietari și nu au apelat niciodată la servicii de evaluare, fie că au rămas neutri și nu și-au făcut o părere definitivă. 9 persoane consideră că serviciile întreprinderilor de evaluare au fost prestate la un nivel foarte înalt, 13 au fost pur și simplu satisfăcuți, iar 7 au rămas dezamăgiți de calitatea serviciilor, fie din cauza deservirii proaste sau a prețului exagerat.(fig.3)

În ultimii ani, întreprinderile de evaluare au apărut ca "ciupercile după ploaie". Dacă e bună concurența pe orice sector, aici și-au găsit locul, pe lângă puține întreprinderi serioase, o mulțime de mici firme care nu respectau niciun standard. Rezultatul este că activitatea acestora din urmă și-a lăsat o amprentă negativă asupra firmelor cu adevărat profesioniste. „Se simte nevoia unor evaluări profesionale” acesta este sloganul care pe viitor ar trebui să conducă cu dezvoltarea pieții imobiliare. În ultimul timp, este tot mai dificil de a stabili un preț corect a bunurilor imobiliare, fapt datorat pieții profund instabile și puține tranzacții. Prețul însă nu este singura poziție de apreciere, deoarece un raport de evaluare oferă, pe lângă o evaluare a proprietății analizate, și informații cu referire la interesul investițional față de aceasta sau riscul de investiție. Astfel estimarea prețului este influențată nu doar de piața instabilă ci și de existența a mai multor modalități prin care prețurile pot fi stabilite, dar aceste tehnici variază de la o întreprindere la alta.

A doua investigație : s-a efectuat un studiu asupra prețului serviciilor de evaluare în baza informațională a întreprinderilor de evaluare. Astfel, au fost analizate prețurile serviciilor de evaluare a următoarelor bunuri imobile: 1.Apartament în municipiul Chișinău; 2.Casă la sol în municipiul Chișinău; 3.Teren agricol în satul Colonița(o localitate-centru de comună din sectorul Ciocana, municipiul Chișinău). Susținând discuții cu fiecare din 21 de agenții de evaluare, am evidențiat următoarele(fig.4):

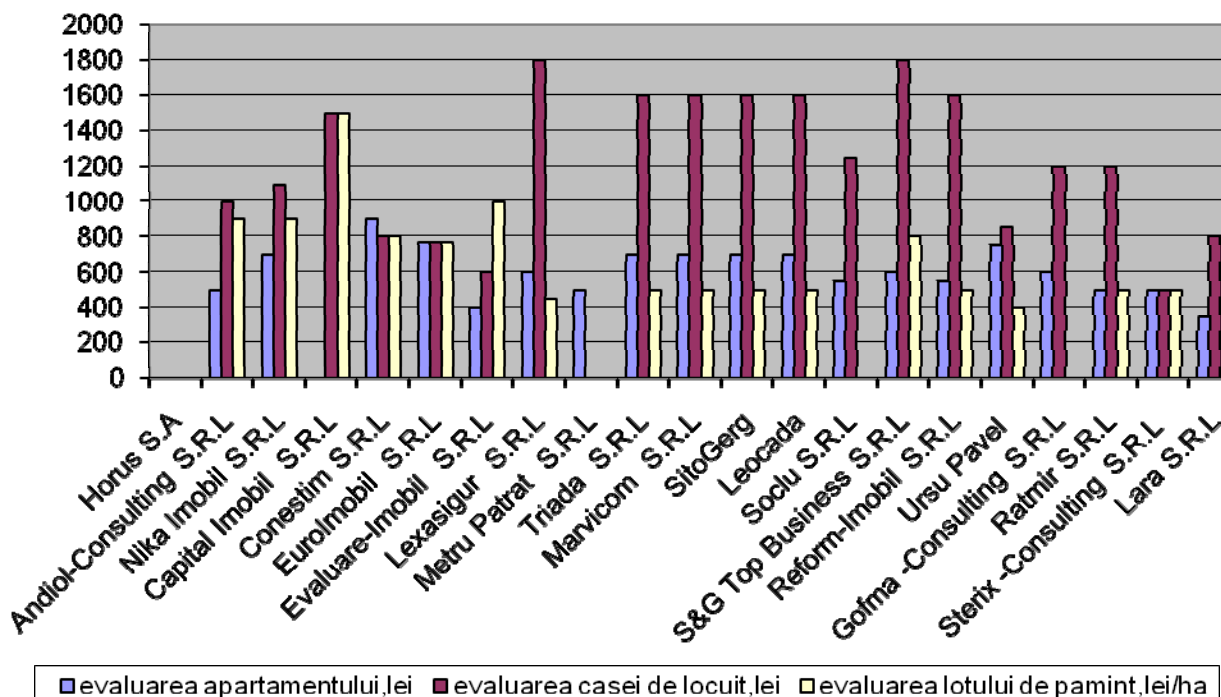


Figura 4. Aprecierea prețului serviciilor de evaluare a întreprinderilor de evaluare

Rezultatele acestei investigații, au fost puse pe foc, prețurile variind de la o întreprindere la alta, unele doar fiind spuse la modul direct după un price list, altele fiind presupuse și ajustate după modul de discuție.(fig.4) Fiecare întreprindere își dorește să mențină clienții săi prin diferite metode, unii aleg varietatea de servicii în afară de cele de evaluare, alții aleg posibilitatea de a minimiza prețul după preferințele clientului asupra unei evaluări, și cei mai curajoși își propun o poziție dubioasă, astfel încercând să facă rost de o varietate de servicii, micșorând prețul cu adăugarea volumului de lucru și estimând o valoare de piață dependentă de preferințele clienților.

Prelucrând și totalizând datele obținute în cadrul articolului, putem conluziona că piața serviciilor de evaluare este una ce are multe “surprise în dulap” însă acest fapt nu împiedică dezvoltarea întreprinderilor de evaluare în Republica Moldova. Deocamdată, pe piața imobiliară există un mediu benefic pentru operațiunile speculative, ce aduc un venit bun. Trebuie de menționat că atât timp cât va exista o tendință de îmbogățire frauduloasă din partea funcționarilor acest lucru va continua. Dacă e să vorbim deschis despre piața serviciilor de evaluare, atunci trebuie de menționat lipsa de gestionare a pieței. Societatea pronunțându-se pro calității de evaluare, adresându-se în diferite scopuri la aceste servicii cunoscând piața la nivel mediu de consumatori. Dezvoltarea pieții serviciilor este stimulată prin cererea care reflectă necesitățile societății. Evitarea concurenței prin preț se realizează și prin diferențiere (specializare) care asigură o dimensiune competitivă pentru agenții imobiliari. Diferențierea se realizează atât pe segmente ale pieței, cât și pe fiecare segment în parte. Astfel, nivelul de concurență prin specializare este influențat puternic de gradul de eterogenitate a stocului imobiliar, așa dar întreprinderile de evaluare care au posibilități modeste a serviciilor de evaluare, cedează celor care au posibilități mai mari propunând organizarea și petrecerea licitațiilor de vânzare-cumpărare; servicii de consulting în afaceri; analiza SWOT; fiind onorate de volume mari de lucru și reputație impunătoare.

Bibliografie:

1. <http://www.arfc.gov.md/files/file/Lista%20evaluatorilor02062011.pdf>
2. http://yp.md/rus/search_rub/ocenka-nedvizhimosti/
3. <http://lara.md/main/about/general>