



Romanian
Real Estate
Network



Cum să stabilești prețul corect





Ești dispus să pariezi pe proprietățile clienților tăi?

Setarea prețurilor este ca un pariu. Dacă estimarea ta nu este corectă, riscurile sunt majore. Pe lângă cele evidente (cumpărători neinteresați, efort de timp sau costuri de oportunitate pierdute), piața de real estate mai are încă un risc major, generat de specificul social și de dimensiunea impresionantă a acesteia: destabilizarea sistemului de credite - cu impact major la nivel economic.

Ca în orice pariu, trebuie să ai anumite indicii care să îți ghideze alegerea. Dar cum poți să obții aceste indicii, în condițiile în care piața de imobiliare prezintă fluctuații majore, chiar de la o săptămână la alta? Poți de exemplu, să afli părerea altor agenți imobiliari, însă, de cele mai multe ori, aceștia au păreri diferite în ceea ce privește valoarea unei proprietăți... păreri de cele mai multe ori nefundamentate în date și fapte, ci doar influențate de curentul de entuziasm privind prețurile în general...

Se poate evalua prețul corect al unei proprietăți?

Nimeni nu poate să spună dacă piața românească se confruntă cu o supraevaluare a prețurilor sau nu - dacă suntem într-un „bubble” imobiliar sau nu. Este rezultatul absenței unui proces care să fixeze prețul unei proprietăți, pornind de la valoarea reală a acesteia, cea care a fost efectiv platită de un cumpărător și nu cea afișată la mica publicitate sau cea auzită de la cunoștințe. În aceste condiții, pe cine să te bazezi și după ce criterii să te orientezi atunci când vrei să afli care este prețul corect pentru proprietatea ta?

Noi credem că se poate. Cum? Bazându-ne pe date reale și statistic relevante, cumulate într-o bază de date completă.

În cadrul serviciului FairPlay al Romanian Real Estate Network, procedura de listare și tranzacționare înregistrează peste 100 de caracteristici pentru fiecare proprietate tranzacționată, creându-se astfel o bază de date detaliată. Una dintre cele mai importante caracteristici ale serviciului FairPlay, este faptul că înregistrează prețul de vânzare **din cadrul contractului de vânzare-cumpărare** al fiecărei proprietăți tranzacționate. Ulterior, fie manual, fie prin raportul de analiză comparativă oferit de serviciul FairPlay, un agent poate să caute și să compare prețurile de vânzare ale proprietăților cu caracteristici similare. Astfel, agentul determină în mod corect prețul de plecare pentru proprietatea sa.





Cum putem fi siguri că această procedură funcționează?

Alături este un raport statistic care analizează tendința de subestimare sau supraestimare a prețului de plecare la care este listată o proprietate în sistemul FairPlay. Graficul conține 57 de puncte, unul pentru fiecare tranzacție care s-a încheiat până la momentul actual prin acest sistem.

După cum se poate vedea pe grafic, tranzacțiile realizate prin sistemul FairPlay au înregistrat diferențe foarte mici între prețul inițial și cel la care s-a realizat tranzacția, datorită utilizării bazei de monitorizare și comparație.

Poți observa o aglomerare de puncte sub linia de 20%, dar mai ales pe linia de 0%. Calculele arată că media aritmetică a marjei de sub sau supraestimare este 10,82%, în timp ce, cel mai des întâlnit procent este 0%. 0% înseamnă că prețul de listare a fost exact prețul de cumpărare, chiar și în urma negocierilor. Ce ne spune acest lucru? Ne spune că, dacă atât cumpărătorii cât și vânzătorii au agreeat asupra unui preț, fără negocieri cu efecte consistente, prețul original al proprietății este cel corect pentru valoarea sa de piață la acel moment.

După cum se observă din acest grafic, majoritatea agenților care au utilizat aceste rapoarte au listat la prețuri corecte. În plus... au câștigat și încrederea clienților lor propunându-le prețul corect.



Fig. 1: Tendința de sub- sau supraestimare a prețului





Cum am obținut acest raport și cum am creat baza statistică relevantă

Pe scurt, analiza statistică a prețurilor de comercializare, se calculează în felul următor:

1. Se calculează marja de eroare la prețul de listare pentru fiecare proprietate tranzacționată în cadrul FairPlay. Formula este următoarea:

$$\text{marja eroare} = \frac{\text{preț listare} - \text{preț cumpărare}}{\text{preț listare}} \times 100$$

Exemplu:

$$\frac{100.000 - 80.000}{100.000} \times 100 = 20\%$$

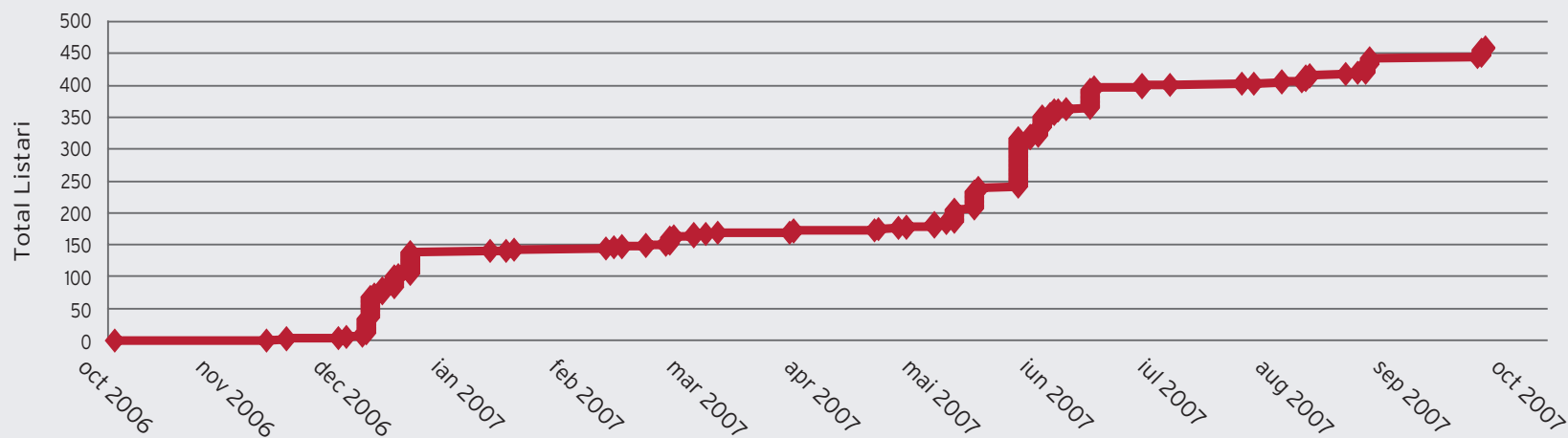
2. Se poziționează procentul obținut pe graficul de pe pagina anterioară. Acesta îți arată distribuția rezultatelor pe o scară liniară.





Deși sistemul FairPlay este relativ nou pe piață, având doar un an de existență, până în acest moment s-au înscris peste 50 de agenții și dezvoltatori. Unii dintre aceștia sunt: Adama, DTZ Echinox, Euro Style Itermed, Imobiliar Expert Grup, ImmoLand, Monte Carlo, Moscopolis, Manopoly International etc.

Până la momentul actual, tranzacțiile efectuate prin sistemul FairPlay sunt suficient de variate pentru a asigura reprezentativitatea valorilor raportate. În consecință, un agent imobiliar va putea extrage rapoarte și statistici în baza activității agregate.



*O listare este o proprietate pusă la vânzare prin FairPlay pentru care există contract de exclusivitate.





Ce este și ce face Romanian Real Estate Network

Soluția oferită de Romanian Real Estate Network este un sistem transparent de tranzacționare a proprietăților imobiliare. Care este valoarea acestui sistem? Prin intermediul serviciului FairPlay, Romanian Real Estate Network susține și facilitează colaborarea între jucătorii de pe piața imobiliară românească. FairPlay se bazează pe un set de norme și reglementări care favorizează procesul de stabilizare și maturizare a pieței și profesionalizarea serviciilor din domeniul imobiliar.

Există, în acest moment, pe piața din România o serie de bariere cum ar fi neîncrederea agențiilor imobiliare în idea de colaborare, nerespectarea condițiilor de colaborare între agenții imobiliari și clienți, nesiguranța obținerii plății pentru serviciul de intermediere, nerecunoașterea din partea clienților a muncii depuse în folosul lor de către agenții imobiliari. Considerăm însă că cel mai important aspect este lipsa unui set de reguli, un cod de conduită care să reglementeze legal relația dintre agenții sau relația agenție-client.

Suntem siguri că extinderea sistemului FairPlay ce presupune existența unei baze de date comune a proprietăților, alături de prezentarea detaliată și de accesul la arhiva tranzacțiilor, va conduce la eliminarea speculațiilor și la formarea corectă a prețurilor. Sistemul face posibilă o mai bună înțelegere a evoluției pieței, susține documentarea agenților imobiliari și dezvoltatorilor și asigură un răspuns prompt, atât pentru proprietari, cât și pentru cumpărători.





Info

Data

Acest document a fost creat la data de 1 noiembrie 2007 și este bazat pe informațiile disponibile la acel moment.
Pentru informații actualizate accesați site-ul www.roren.ro

Copyright

Drepturile de autor aparțin RoREN Development SA

Contact

Str. Londra, nr. 49, ap. 1, 011764

București, România

Tel./Fax: +40 (21) 230 40 67

www.roren.ro

