

MANAGEMENTUL BUNURILOR IMOBILE ÎN PROCESUL DE MODERNIZARE

Autor : Elena CURJOS, Carolina VOLOSATÎI

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Managementul bunurilor imobile include în sine elaborarea unor strategii care să anticipeze și să monitorizeze schimbările de pe piața imobiliară și a celor din plan organizațional care au impact direct asupra administrării clădirilor și care concomitent au în vedere faptul că proprietatea imobiliară are o durată de viață destul de îndelungată. Modernizarea este o formă simplă de reproducere a bunurilor imobile, ce include un complex de măsuri analogice cazurilor de reconstrucție cu excepția caracteristicilor de planificare a spațiului și modul de utilizarea a imobilului.

Cuvinte-cheie: Admnistrare, bun imobil, modernizare, reconstrucție, ciclul de viață, obiective strategice, reparație, monitorizare.

Managementul imobiliar este legat de utilizarea bunurilor imobile de către utilizatori în calitate de marfă, sursă de venit, bun economic sau social, în acest caz trebuie să existe condiții satisfăcătoare pentru o mai bună funcționare a sistemului de management. În realitate administrarea imobilului se află sub influența intersecției intereselor proprietarului de imobil, a pieței și a consumatorilor.

Bunul imobil reprezintă un fenomen deosebit în activitatea economică a societății, el întrunește în sine obiecte ce se referă la bunurile economice, bunuri materiale și produse ale naturii. Curba ciclului de viață al acestora are și ea specificul său, din momentul fundamentării tehnico - economice pînă în momentul uzurii morale sau fizice, bunul imobil parcurge cîteva etape de bază. Ciclul de viață a unui bun imobil se referă la durata medie de viață a acestuia: se face o analogie cu biologia (o proprietate se naște, se dezvoltă, ajunge la maturitate și apoi chiar dispare).

Întregul ciclu de viață al unei proprietăți imobiliare, de la inițierea proiectului și pînă la dispariția sa de pe piața imobiliară, include următoarele etape:

I etapa primară- o putem găsi și sub denumirea de etapa de construcție sau faza pre - investițională, aceasta cuprinde perioada de concepere, planificare, proiectare a bunului imobil, implică realizarea obiectivelor strategice legate de reducerea termenilor și minimizarea costurilor la etapele care urmează, are loc elaborarea activităților tactice ce țin de achiziționarea bunului, formarea ideilor strategice pentru utilizarea eficientă a acestuia. Din obiectivele de baza la această etapă se numără:

- realizarea analizei cererii și ofertei tuturor segmentelor de piață;
- alegerea destinației bunului imobil finit;
- dezvoltarea schemelor și orgnizarea finanțării;
- alegerea soluțiilor arhitecturale și de inginerie;
- managementul proiectării obectului.

II etapa realizării – sau faza investițională cuprinde perioada în care se desfășoară procesul de construcție și montare a utilajului. Obectivle strategice urmărite la această etapă sînt:

- respectarea termenelor de construcție;
- conformarea calității muncii cu standardele moderne și cu cerințele pieții;
- formarea cererii pentru obiectul finit.

La această etapă se evidențiază creșterea ponderii investițiilor potențialilor consumatori, deoarece creșterea volumului de propuneri și a profiturilor arată planificare eficientă și atingerea obiectivelor etapei anterioare.

III etapa exploatării- sau exploatarea bunului pînă la momentul recuperării investițiilor, cuprinde perioada de exploatare a bunului imobil și anume faza expunerii pe piață și utilizării după destinație a acestuia. Această etapă poate fi privită ca un proces de funcționare și de dezvoltare a obiectului. Obiectivele principale ce corespund acestei etape sînt:

- maximalizarea veniturilor în urma exploatării;
- păstrarea atractivității asupra bunului imobil de către consumatori;
- menținerea în funcțiune a componentelor obiectului.

Etapa de exploatare și/sau de dezvoltare a bunului imobil vizează în mare parte managementul schimbării și menținerii prin modernizare și reconstrucția bunului, dat fiind faptul că anume la această etapă obiectul este predispus creșterii uzurii fizice, economice și funcționale și respectiv are loc micșorarea valorii de piață a acestuia.

IV etapa declinului - această etapă caracterizează lichidarea bunului imobil în sens fizic și economic. Are loc dispariția definitivă din arena pieței bunurilor imobile. În procesul de lichidare, obiectivele principale sunt legate de minimalizarea cheltuielilor legate de demolarea imobilului existent și de încetarea utilizării după destinație.

Grafic, ciclul de viață a bunului imobil poate fi prezentat astfel:

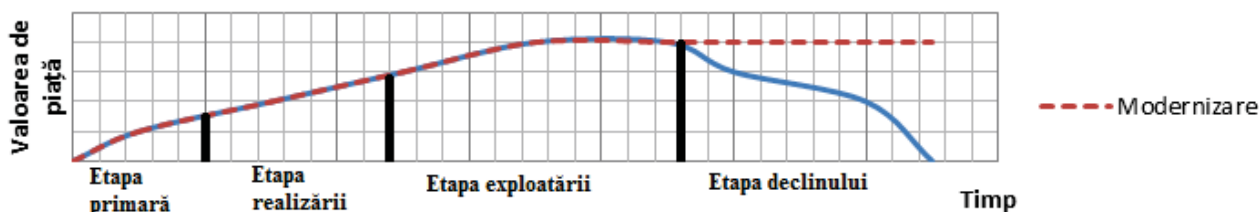


Figura 1.: Ciclul de viață a bunurilor imobiliare

Durata ciclului de viață a bunului imobil poate fi prelungită prin implementarea procesului de modernizare. Deci putem deduce câteva căi de modernizare a bunului imobil:

- ✚ construcțiile noi
- ✚ reconstrucția
- ✚ reparația capitală

Construcțiile noi ale fondului locativ sunt destinate compensării uzurii fizice și morale ale fondurilor vechi și este practic principala metodă de reproducere și modernizare a fondului locativ. Modernizarea fondului locativ este un proces neîntrerupt de furnizare a fondurilor noi și preîntâmpinare a uzurii fondurilor înainte de timp. Procesul de reproducere include în sine demolarea construcțiilor vechi, construirea celor noi și reparația capitală a fondului deja existent.

Reconstrucția prezintă o formă de modernizare a bunurilor prin calea schimbării elementelor constructive, schimbării sistemelor tehnice și inginerești, instalarea utilajelor suplimentare și utilizarea unor noi soluții inginerești ținând cont de scopul utilizării și destinația imobilului.

Reparația capitală constă în schimbul (în afară de elemente portante și fundație) sau restaurarea unor părți aparte, construcții, utilaj din cauza uzurii morale sau fizice și mai poate include lucrări de amenajare a teritoriului adiacent. Reparație capitală poate fi complexă și selectivă. Cea complexă include edificiul în general, iar cea selectivă include elementele constructive separate ale imobilului sau sistemelor inginerești ale acestuia. Pentru a preîntâmpina uzura și eliminarea deteriorărilor mici ce apar în procesul de exploatare a imobilului se poate efectua reparația curentă.

Analizând tema data am concluzionat că în procesul de modernizare o mare influență o are analiza tendințelor consumatorilor, astfel modernizarea trebuie să fie cât mai aproape de necesitățile acestora și să satisfacă nivelul de confort și funcționalitate așteptat. Trebuie de evidențiat faptul că managementul imobiliar are o misiune strategică și urmărește utilizarea bunurilor imobile de către consumatori în calitate de marfă, sursă de venit, bun economic sau social. Așadar, diversele forme de modernizare se completează reciproc, astfel încât să se mențină, să îmbunătățească și să extindă stocul de bunuri imobile, în conformitate cu nevoile de dezvoltare ale mediului înconjurător.

Bibliografie

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл./ А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
Disponibil: <http://www.spbgasu.ru/documents/docs_186.pdf> [Accesat 13 Noiembrie 2016]
2. Anica-Popa A. *Managementul proprietății imobiliare*. București. Editura Economica, 2013 – 220 p.
3. Бурханова Н.М. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] // М. «Эксмо», 2008
Disponibil: <<http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=3036>> [Accesat 13 Noiembrie 2016]