

PIAȚA IMOBILIARĂ – FUNDAMENT PENTRU IMPLEMENTAREA DECIZIILOR DE MARKETING

*Drd. Olesia ROTARU,
Catedra Marketing și Logistică, ASEM
olesea.ro@gmail.com*

In this article we want to define some theoretical aspects of the housing market, the housing market evolution, the types of the property, and highlight the main categories of real estate. As a term that generally refers to land, including all inherent natural attributes and other man-made improvements permanently attached to the land. Also, we want to present housing market as an important domain of economy, and a big space for implementing the marketing activities.

***Cuvinte-cheie:** piața imobiliară, decizii de marketing, bun imobiliar, ipotecă, imobil comercial, imobil instituțional, imobil industrial.*

***Clasificarea JEL:** R 21, R 33, M 31, L 74, L 85.*

Introducere. În Republica Moldova, odată cu trecerea la economia de piață și dezvoltarea relațiilor economice de piață, au fost create condiții favorabile pentru apariția unor noi genuri de activități, cum ar fi manager, marketolog, broker, agent imobiliar, developer și evaluator. Potrivit conceptului de marketing, întreprinderea trebuie să-și orienteze activitatea în funcție de necesitățile și așteptările consumatorului, să producă și să ofere pe piață doar ceea ce se cere și se poate vinde, astfel argumentându-se necesitatea adaptării la condiții mediului exterior. Piața imobiliară și nivelul ei de dezvoltare caracterizează, în mare măsură, nivelul de dezvoltare al economiei naționale. Dezvoltarea pieței imobiliare prezintă o importanță deosebită pentru stabilitatea unui stat, în primul rând, din punct de vedere economic, importanța acesteia este determinată de particularitățile sale. Gradul de dezvoltare al pieței este determinat de numărul tranzacțiilor cu bunuri imobiliare, efectuate într-o anumită perioadă de timp. Activitatea în cadrul pieței imobiliare se caracterizează, în primul rând, prin modul de realizare, natura și specificul produselor, prin sistemul contractual ce stă la baza încheierii tranzacțiilor în acest domeniu, prin modul aparte de distribuire a produselor către consumatorii finali sau intermediari, prin importanța rolului pe care personalul propriu al întreprinderilor îl joacă în cadrul activității de piață a acestora, precum și prin puternica dependență de politicile economice, sociale, de mediu etc. ale autorităților publice. Fără piața imobiliară nu este posibilă dezvoltarea proceselor investiționale, dinamizarea activităților administrativ-gospodărești, creșterea producției și sporirea nivelului de trai al populației. Progresul societății a determinat apariția altor necesități ce țin de creșterea nevoilor de trai,

care se referă la creșterea cerințelor de confort (spații, dimensiuni, dotare, echipare, posibilități de reparare etc.), creșterea cerințelor pentru noi tipuri de dotări sociale, educaționale, culturale, comerciale, de sănătate, de agrement etc., creșterea cerințelor pentru rețele moderne și rapide de transport, în special cele urbane.

Scopul. Studiarea teoriei și practicii funcționării pieței imobiliare, ca activitate de mare importanță în domeniul afacerilor. Piața imobiliară este acel domeniu care furnizează informații cu privire la loturile de pământ și toate elementele aferente acestora, trecându-le în mâinile unor proprietari eficienți, ceea ce face ca acest jucător pe piață să dețină un rol hotărâtor în formarea și întărirea clasei sociale mijlocii și superioare a societății noastre. Totodată, piața imobiliară reprezintă un vast domeniu pentru implementarea strategiilor și activităților de marketing.

Obiectul de studiu. Piața imobiliară, tipurile ei, evoluția pieței imobiliare și particularitățile implementării activităților de marketing în cadrul acesteia.

Conținut. În linii generale, prin noțiunea de piață se subînțelege un ansamblu de mecanisme prin care se execută unele sau alte afaceri. „Piața imobiliară este un complex de mecanisme prin intermediul cărora sunt transmise drepturile asupra unei proprietăți și interesele legate de ea, sunt stabilite prețurile și este delimitat spațiul pentru diferite variante pentru utilizarea terenurilor” [2, pag. 32].

Termenii de bază, folosiți pentru descrierea pieței imobiliare, au *trei nivele de determinare*. La primul nivel, se referă formulările utilizate în legile în vigoare; la al doilea nivel – în literatura profesională, dar al treilea nivel – formulările folosite de către profesioniștii ce activează pe piața imobiliară. Teoretic, ele ar trebui să fie foarte apropiate, dar, practic, aceasta, din păcate, nu este tocmai așa.

O înțelegere corectă și o posedare liberă a terminologiei creează baza pentru o discuție efectivă, atât cu profesioniștii din sfera respectivă, cât și cu persoanele care necesită o explicație a termenilor corespunzători. Terminologia utilizată pe piața imobiliară și termenii speciali pentru evaluare se folosesc pe larg în procesul de evaluare.

Principala și cea mai importantă noțiune este cea de „IMOBIL”. Prezentarea legitimă a acestei noțiuni are o istorie veche. Încă în legile Romei antice, proprietatea se diviza în mobilă și imobilă.

Legislația Republicii Moldova prevede două definiții referitoare la bunurile imobile [5]:

1. *Bun Imobil* – teren, construcție capitală, apartament și altă încăpere izolată;
2. *Teren* – parte de teritoriu având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastru.

În legislația țărilor dezvoltate, din punct de vedere juridic, bunul imobil reprezintă terenul și construcțiile aferente acestui teren.

Imobilul ca produs sau marfă reprezintă obiectul tranzacțiilor, care satisface diverse nevoi reale sau potențiale și dispune de anumite caracteristici calitative și cantitative.

Autorul Grinenco S.V., în lucrarea „Экономика недвижимости”, propune trei definiții ale *pieței imobiliare*, caracterizând-o ca [8]:

1. „...un mecanism, prin intermediul căruia se confruntă interesele, drepturile și se stabilesc prețurile la bunurile imobiliare”;
2. „...un grup de persoane și firme (cumpărători, chiriași, proprietari, creditori, antreprenori, constructori, administratori, investitori și intermediari) aflate în permanentă interacțiune, cu scopul efectuării de tranzacții imobiliare”;
3. „Proprietate imobiliară – orice proprietate care include loturi de pământ, clădiri și construcții”.

Un alt autor, Culaghin M., definește proprietățile imobiliare și imobilele ca fiind sinonime spunând că: „proprietățile sunt imobile prin natura lor, sau că au fost definite astfel, sau pentru că constituie obiectul ale cărui părți componente sunt” [9, pag. 110 – 115].

Autorul Rozenberg spune că: „Imobilul, proprietatea imobiliară se referă la toate proprietățile cu caracter material și funciar. Include toate bunurile materiale, care se află sub pământ, pe pământ sau fixate pe acesta” [11, pag. 268].

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), proprietatea imobiliară este definită prin prisma componentei sale, astfel: „proprietatea imobiliară cuprinde terenul în sine, toate bunurile care, în mod natural, fac corp comun cu acesta, cum ar fi clădirile și amenajările terenului (amplasamentului).”

Din punct de vedere economic, bunurile imobile sunt bunuri economice, care au ca scop îndeplinirea necesităților umane. Indiferent dacă aceste necesități sunt orientate spre consumul nemijlocit sau spre utilizarea bunurilor imobile ca factori de producție. Prin bun imobiliar se înțeleg pământuri (loturi de pământ), case, uzine, fabrici, magazine, precum și minereuri și zăcămintele naturale, diferite construcții etc., care se

ridică deasupra pământului, cât și sub pământ, de exemplu: mine, poduri, baraje etc. Nu se consideră imobil copacii, creșcuți în pepiniere speciale sau acasă, creșcuți pentru alte scopuri (tăiere, de exemplu).

La nivel profesional, o importanță mai mare o prezintă terminologia utilizată în cadrul legislativ. În legile diferitelor țări (sau într-o țară anumită, în perioade diferite), pot fi evidențiate câteva noțiuni ale imobilului. De aceea: „*O determinare mai exactă a termenului de „imobil” este ceea ce se află imobil prin lege*” [4, pag. 24].

În sens profesional și social, obiect imobiliar este, deseori, considerat obiectul fizic, legat rigid de pământ, strămutarea căruia este, practic, imposibilă fără a-i crea distrugerii funcționale. Aceasta stabilește diferențele elementare dintre operațiile pe piață cu obiectele imobiliare și mobiliare.

Obiectele mobiliare la schimbarea proprietarului, de obicei, sunt transferate în spațiu, de exemplu, din magazin în apartamentul cumpărătorului, ceea ce nu poate fi definit pentru imobil. La petrecerea unei tranzacții cu un obiect imobiliar, obiectul rămâne pe loc, dar cumpărătorului i se transferă numai drepturile stabilite asupra imobilului și obligațiunile legate de el.

În teoria și practica evaluării, în SUA se diferențiază noțiunea de imobil ca *obiect fizic* (Real Estate) și *relații de drept*, legat de imobil (Real Property).

Valoarea de piață a imobilului poate fi formată doar în procesul funcționării pieței respective. În literatură, nu există o noțiune determinată de piața imobiliară. Piață poate fi numit locul unde se petrec tranzacții de afaceri sau de negociere. Dar ea poate fi corelată și cu sistemul de acțiuni și mecanisme pentru petrecerea afacerilor. Când se vorbește despre piața imobiliară, de obicei se are în vedere o activitate pe piața dată. D. Friedman și N. Orduai, dau următoarea noțiune: „*piața imobiliară – este un sistem anumit de mecanisme, prin intermediul cărora se transmit drepturile de proprietate și interesele legate de ele, se stabilesc prețurile și se delimitează spațiile sectoarelor de concurență.*”. Spre exemplu, un grup de specialiști ruși consideră că: „*Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor, petrecute cu obiecte imobiliare, asigurare informațională, operații privind conducerea și finanțarea lucrărilor în sectorul imobiliar*” [7, pag. 54-55].

Proprietarul are dreptul, la discreția sa, să întreprindă cu proprietatea lui oricare acțiuni care nu contravin legislației, inclusiv să înstrăineze proprietatea sa în favoarea altor persoane, sau să transmită drepturile de posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății rămânând proprietar, să pună proprietatea în gaj sau să o greveze prin alte căi.

Principalele tranzacții cu bunurile imobiliare sunt: vânzarea-cumpărarea, schimbul, moștenirea, donarea, transmiterea în calitate de contribuție în capitalul statutar, ipoteca și arenda.

Vânzarea-cumpărarea. La vânzare-cumpărare, vânzătorul se obligă să transmită terenul de pământ în ordinea stabilită de legislație în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să accepte acest teren și să achite pentru el suma stabilită în contract.

Vânzarea-cumpărarea este posibilă numai în cazul când nu există litigii în privința terenului, sau dacă nu există alte cauze, care, conform legislației, pot împiedica încheierea tranzacției.

Contractul de tranzacție se întocmește în scris, se autentifică la notar și se înregistrează, în mod obligatoriu, la oficiul cadastral. Tranzacția poate fi încheiată de către vânzător și cumpărător, sau de către persoanele autorizate de către ei.

Ipoteca. În virtutea gajului, creditorul (creditorul gajist) are dreptul, în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj, să i se satisfacă revendicarea, din valoarea bunurilor sau a drepturilor patrimoniale date în gaj [6].

Relațiile de drept privind gajul, în măsura în care nu sunt reglementate de prezentul cod, se reglementează de *Legea cu privire la gaj* și de alte acte normative.

Schimbul. Conform contractului de schimb, fiecare parte se obligă să transmită în proprietate altei părți terenul de pământ în schimbul altui teren. Schimbul poate fi efectuat nu numai cu terenuri de pământ, dar este posibil și schimbul terenului de pământ cu alt obiect.

Moștenirea. Succesiunea terenului de pământ se efectuează conform testamentului sau legislației. *Codul Civil, Articolul 566. Moștenitorii legali.* În caz de succesiune legală, se consideră moștenitori în părți egale: de prima clasă - copiii (inclusiv copiii înfiați), soțul și părinții (înfietorii) defunctului, precum și copilul defunctului, care s-a născut după moartea acestuia; de clasa a doua – frații și surorile defunctului, bunicul și bunica lui atât din partea tatălui, cât și din partea mamei; de clasa a treia – nepoții și nepoatele de frate și de soră incapabile de muncă ale defunctului.

Arenda. Proprietarul, sau altă persoană împuternicită de proprietar, are dreptul să dea pământul în arendă. Pentru pământurile transmise în arendă se percepe plata de arendă. Mărimea și condițiile de plată se

stabilesc în contract. Contractele de arendă, pe un termen mai lung de 3 ani, urmează a fi înregistrate la oficiul cadastral. În caz de vânzare a terenului pe care se află obiecte date în arendă, arendașul își păstrează dreptul de arendă, conform contractului stabilit anterior.

Bunurile imobile constituie baza bogăției naționale. Anume în construcții, clădiri și edificii se acumulează treptat munca generațiilor anterioare care asigură un nivel decent de viață atât în prezent, cât și-n viitor. Conform unor estimări, bunurile imobile constituie aproape jumătate din toată bogăția mondială acumulată.

Piața imobiliară reprezintă un generator al creșterii economice a întregii țări, fiindcă, anume în bunurile imobile cu diferită destinație, are loc investirea primară a unor mijloace importante ce duc la schimbări calitative ale cererii și ofertei și asigură dinamica dezvoltării macroeconomice.

Bunul imobil este un obiect deosebit, fiind baza activității vitale a omului și a societății în întregime, bunurile imobile reprezintă un obiect deosebit al circuitului pe piață, al proprietății și al dirijării. De această caracteristică ține cont statul prin formarea sistemelor de control al eficienței utilizării bunurilor imobile la toate etapele ciclului vital al acestor bunuri.

O ramură foarte importantă a științei economice, care redă conținutul termenilor referitori la bunurile imobile, este economia imobilului. În înțelesul modern, teoria economică s-a format în sec. XVIII, însă termenii referitori la bunurile imobiliare au apărut mult mai înainte, odată cu apariția imobilelor. În fiecare limbă, se întâlnesc diferiți termeni referitori la bunurile imobiliare și la o anumită etapă a dezvoltării societății a apărut necesitatea de a trece de la termeni la însăși noțiunea de bunuri imobile pentru a asigura o înțelegere unică. Trecerea aceasta este necesară, în primul rând, datorită faptului că bunurile imobile participă activ la procese care constituie baza vieții societății și anume la producerea și utilizarea diferitelor bunuri economice.

Din punct de vedere economic, bunurile imobile sunt bunuri economice, care au ca scop îndestularea necesităților umane, indiferent dacă aceste bunuri sunt orientate spre consumul nemijlocit sau spre utilizarea bunurilor imobile ca factori de producție.

Caracteristicile bunurilor imobiliare. Imobilul – produsul cel mai durabil din toate produsele existente, asigurând securitatea investițiilor, deoarece valoarea lui în timp poate să crească sub influența diferiților factori. Prin urmare, una dintre caracteristicile distinctive ale imobilului se referă la inseparabilitatea acesteia de pământ (deci, loturile de pământ, la fel, sunt considerate imobile), care, la rândul lor, implică un cost semnificativ. Separate de loturile de pământ, imobilele își pierd din valoarea lor și în mod corespunzător se reduc ca preț.

O altă caracteristică importantă constă în faptul că ele se utilizează la locul amplasării lor, de aceea, apare așa o caracteristică economică ca preferința teritorială. Alte caracteristici economice ale bunurilor imobiliare sunt fluxurile inegale de mijloace bănești, diferențierea taxelor fiscale, combinații multiple de drepturi de proprietate, reglementarea strictă a executării tranzacțiilor, lichiditate și nevoia de a gestiona.

Bunurile imobiliare au anumite caracteristici, care le deosebesc pe acestea de alte categorii de bunuri:

- imobilul nu poate fi mișcat fără a cauza daune obiectului;
- imobilul este strâns legat de pământ, și nu doar fizic, dar și juridic;
- longevitatea obiectului de investiții;
- fiecare imobil este unic din punct de vedere al caracteristicilor fizice și în ceea ce privește atractivitatea investițională;
- imobilul nu poate fi furat, stricat, și pierdut în condiții normale;
- valoarea imobilului este înaltă, și fragmentarea acesteia în părți componente este dificilă, iar în unele cazuri, practic, imposibilă;
- informația referitoare la tranzacțiile cu imobil, deseori, nu este accesibilă;
- pierderea caracteristicilor de utilizare sau a valorii în procesul de producție are loc treptat (uzura);
- valoarea proprietății este determinată de capacitatea ei de a satisface nevoile specifice ale persoanelor în zonele rezidențiale și industriale;
- posibilitatea influențării pozitive sau negative a construcțiilor noi asupra costurilor construcțiilor adiacente, clădirilor etc.;
- există posibilitatea creșterii în timp a valorii imobilului;
- există riscuri specifice: risc fizic, apărut în urma influenței factorului natural și uman; riscul acumulării uzurii fizice și funcționale; riscul financiar etc.;
- stricta reglementare a tranzacțiilor cu imobile.

Ulterior, sunt prezentate detaliat unele dintre cele mai importante trăsături caracteristice ale imobilului ca produs [10, pag. 64-68].

Prima din aceste caracteristici este legătura indisolubilă cu pământul. Cu alte cuvinte obiectul imobiliar nu poate fi schimbat dintr-un loc în altul fără deteriorarea acestui obiect, fără distrugerea lui.

A doua caracteristică este cea legată de amplasamentul rigid, fixat. *Particularitatea* următoare constă în faptul că obiectul imobiliar este unic. Cu alte cuvinte, orice obiect are trăsăturile sale specifice. Chiar dacă se iau două obiecte analogice la prima vedere (de exemplu, două apartamente de aceeași serie, construite după aceleași tehnologii) par a fi identice, atunci, după o analiză mai profundă, pot fi găsite un șir de deosebiri, care și duce la faptul că aceste obiecte sunt unice.

O altă trăsătură caracteristică pentru obiectele imobiliare sunt condițiile de producere (de construcție), care, de asemenea, diferă de la obiect la obiect. Exploatare de lungă durată. Bunul imobil, dacă este întreținut în condiții normale, poate servi zeci și chiar sute de ani. Bunul imobiliar este o marfă scumpă. La procurarea unui bun imobil, sunt necesare resurse financiare semnificative. De aceea pentru procurarea unui bun imobiliar, cumpărătorii, deseori, sunt nevoiți să utilizeze diferite mecanisme financiare.

Bunurile imobile, ca bunuri economice, au *trei tipuri (moduri) de utilizări* [4, pag. 43-48]:

1. Primul mod de utilizare al unui bun imobil este cel de **consum** (utilizarea bunului imobil ca marfă).
2. Alt mod de utilizare a bunului imobil îl constituie scopul **producției** (bunurile imobiliare constituie element al procesului de producție).
3. Al treilea mod de utilizare a unui bun imobil este folosirea în scopul **obținerii veniturilor**.

În scopuri fiscale, până în prezent, în Republica Moldova, bunurile imobile se divizau în două categorii: terenuri (pământ) și imobile.

La rândul lor, terenurile se clasifică în:

- terenuri cu destinație agricolă ;
- terenuri în intravilan ;
- terenuri distribuite întovărășirilor pomicole;
- terenuri din extravilan destinate industriei transporturilor, telecomunicațiilor și cu altă destinație specială.

Dar această clasificare s-a dovedit a fi nereușită. Bunurile imobiliare situate în localitățile urbane se împart într-o gamă largă de clădiri. Cota cea mai mare o ocupă clădirile de locuit, apoi revine bunurilor imobiliare nelocative.

Bunul imobiliar locativ sau rezidențial include în sine casele particulare, casele cu multe apartamente care sunt destinate traiului permanent al familiilor sau al indivizilor aparte. Acest tip de imobil este legat cu arendă, construcția și exploatarea fondului locativ. Bunurile imobiliare nelocative, la rândul lor, se împart în [2, pag. 55-57]:

- bunuri imobiliare comerciale;
- bunuri imobiliare industriale;
- bunuri imobiliare instituționale și
- bunuri imobiliare recreaționale.

Imobilul comercial – include în sine construcțiile destinate pentru comerț, oficiile pentru afaceri, parcurile pentru automobile, obiectele ramurilor de deservire destinate obținerii veniturilor.

Imobilul industrial – reprezintă construcțiile industriale și infrastructura, uzinele, spațiile destinate impozitării, oficiile specializate ale personalului de conducere. Pentru acest tip de imobil este foarte importantă amplasarea lui, distanța până la arterele principale de transport.

Imobilul instituțional – incluse în sine clădirile organelor de conducere, clădirile destinate învățământului, speciale, precum și alte imobile cu destinație specială.

Imobilul recreațional – acest tip de imobil este destinat odihnei, adică complexurilor sportive și complexurilor destinate distracției.

Dacă e să ne referim concret la fondul locativ al Republicii Moldova, atunci putem menționa că există patru categorii de proprietari ai acestor imobile. În primul rând, există fondul locativ de stat – acestea sunt casele și încăperile locative care aparțin statului. Alături de acesta, există casele, încăperile locative și construcțiile care aparțin unor cooperative și organizații obștești. Acesta și este fondul locativ obștesc. În al treilea rând, există fondul cooperativelor constructiv-locative, adică casele de locuit ale proprietarilor care constituie coope-

rativale constructiv-locative. Și ultima – fondul locativ individual, denumit, la momentul actual, fondul locativ particular, ce cuprinde casele individuale.

Atunci când vorbim despre imobilul locativ, se impune necesitatea de a face o clasificare. La baza clasificării raționale, trebuie să scoatem în evidență principalele caracteristici[1, pag. 35-37]:

- *destinația funcțională* (imobil locativ, oficiu, imobil industrial, obiecte comerciale, restaurante, hoteluri, terenuri, obiecte de însemnătate culturală sau istorică ș.a.);
- *locul amplasării* (sectoare prestigioase, piața imobiliară din capitală, sectoare puțin prestigioase, zone balneare);
- *tipul obiectelor imobiliare*, pentru satisfacerea diferitelor necesități (case individuale, apartamente, vile, palate, case mobile). Schema principală a clasificării obiectelor imobiliare este prezentată în tabelul 1.

Tabelul 1

Clasificarea obiectelor imobiliare

IMOBIL			
Locativ	Nelocativ	Teren	Industrial
<ul style="list-style-type: none"> – Case – Apartamente în case cu multe etaje – Case mobile – Vile – Palate 	<ul style="list-style-type: none"> – Oficii – Hoteluri – Magazine – Supermarketuri – Cluburi – Parcări auto 	<ul style="list-style-type: none"> – Loturi de teren sub construcții – Loturi de teren cu diferite destinații 	<ul style="list-style-type: none"> – Întreprinderi industriale – Stații de alimentare cu petrol – Ateliere
După amplasament:		După tipul locuinței:	
Locuință		Apartamente	Casă
<ul style="list-style-type: none"> – țară – regiunea capitalei – sectorul prestigios – centre comerciale – zone de odihnă 		<ul style="list-style-type: none"> – studio – cu 1 dormitor – cu 2 dormitoare – cu 3 dormitoare – cu 4 și mai multe 	<ul style="list-style-type: none"> – condominium – taunhaus – singlhaus – mobilhaus – vilă

Sursa: elaborat de autor în baza surselor bibliografice

Bunurile imobiliare ocupă un loc central în orice sistem social, îndeplinind simultan 2 funcții principale: mijloc de producție și obiect de uz personal, adică pentru trai, odihnă, activități culturale și de petrecere a timpului liber etc. De bunurile imobiliare sunt strâns legate reglementările economice și juridice ale statului în diferite sfere ale vieții sociale și ale materialelor de producție.

Termenul de „produs” se referă la tipul proprietății (ex., apartamente, clădiri, birouri, depozite etc.), diferențiate apoi în funcție de mărime, structură, calitate, servicii, segmentarea pieței identificând și analizând sub-piețe. „Calitatea” produsului imobiliar se referă la arhitectură, construcție, design, finisări, iar „serviciile” se referă, cel mai adesea, la obligația investitorului de a asigura managementul proprietății.

Produsul imobiliar diferă substanțial de produsele standard, deoarece produsul imobiliar include în sine utilizări foarte diferite. Locația este un atribut specific produsului imobiliar, oferta e constrânsă de mai mulți factori, precum cei politici, economici, timpul de producție este îndelungat, costurile de creare sunt mari; produsele imobiliare trebuie realizate în funcție de clienți, și specificul acestora.

Datele disponibile pentru analiza de piață a produselor imobiliare sunt mai puțin sigure și transparente, datorită unicității diferitelor locații și a nișelor de piață, în combinație cu ciclicitatea economică și a pieței imobiliare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, *în orice evaluare a proprietăților imobiliare, trebuie identificate caracteristicile proprietății, care includ: localizarea, descrierea fizică, descrierea juridică și atributele economice sau de a genera venit.*

Deși localizarea le conferă un caracter imobil, comportă caracter flexibil din punct de vedere al utilizării. Atributele principale, menționate și în IVS-uri, sunt cele care condiționează utilizarea unei proprietăți. Un atribut poate asigura comparabilitatea între produse substituibile sau poate diferenția produsele imobiliare. Atributele fizice ale proprietății imobiliare sunt: mărimea proprietății, calitatea construcției și starea tehnică a proprietății.

Atributele legale:

- legale private – drepturi asupra proprietății imobiliare,
- legale publice – zonarea, protejarea mediului, planificarea urbană, stabilirea unor sarcini fiscale.

Concluzii. Deci, analizând cele relatate anterior, putem lesne concluziona că piața imobiliară reprezintă un mecanism complex, în cadrul căreia activează mai mulți participanți, este unul dintre cele mai atractive domenii de investiții și, nu în ultimul rând, o componentă de o deosebită importanță pentru economia națională și pentru marea majoritate a consumatorilor. Importanța deosebită a pieței imobiliare mai este demonstrată și prin faptul că anume bunurile imobiliare reprezintă între jumătate și două treimi din averea totală a majorității economiilor europene, ceea ce clasează toată activitatea în cadrul pieței imobiliare în topul tuturor tranzacțiilor realizate la nivel mondial. În plus, potrivit Consiliului Concurenței din România, cea mai importantă tranzacție financiară, pe care un consumator obișnuit o va efectua în decursul vieții sale, o reprezintă vânzarea sau cumpărarea unui imobil.

Un mare profesionist cu experiență în industria construcțiilor capitale, Paul Pryor, spune că *”lumea ar trebui să perceapă două mesaje: primul constă în a înțelege că industria construcțiilor se schimbă foarte repede, iar cel de-al doilea, că trebuie să recunoaștem ceea ce nu știm”*. În cadrul pieței de astăzi, în care modul de a face afaceri se schimbă în continuu, cheia succesului constă în a îmbina competența de strictă specialitate tehnică cu un bagaj solid de competențe și abilități în domeniul managementului și marketingului.

Bibliografie:

1. BUZU O. *Organizarea activității de evaluare*. Ed. a două. Chișinău, 2002.
2. BUZU O., MATCOV A. *Evaluarea Bunurilor Imobiliare*. Chișinău. 2003.
3. Codul civil al Republicii Moldova
4. GUȚU Gh. V. *Cadastrul Bunurilor Imobile (Vol. V)*, Chișinău, 2003.
5. Legea Republicii Moldova cu privire la proprietate nr. 459 - XII din 22.01.1991 art. 23
6. Legea Republicii Moldova cu privire la gaj nr. 838 - XII din 23.05.1996. Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.120 din 02.10.2001.art. 168.
7. БОЛДЫРЕВ В.С., ГАЛУШКА А.С., ФЕДОРОВ А.Е., *Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса*. Изд. Второе. – Moscova. 1998; pag.
8. ГРИНЕНКО С.В., *Экономика недвижимости. Конспект лекций*. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
9. КУЛАГИН М., *Предпринимательство и право: опыт Запада I* год ред. проф. Е.А. Суханова, 1992.
10. РЕСИНА В.И., *Экономика недвижимости*. – Москва. 1999.
11. РОЗЕНБЕРГ Д., *Инвестиции: Терминологический словарь /* Университет Рутджерс (США), 1992.