

PREGĂTIREA PROFESIONALĂ A GESTIONARILOR DE BUNURI IMOBILE

Autor: Irina BULAT

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** În trecut, profesioniștii în imobiliare, în domeniile de evaluare, vânzări rezidențiale sau comerciale, de management al proprietății sau leasing nu aveau nevoie de educație specială. Odată cu perfecționarea cadrului juridic la nivel de țară în domeniul imobiliar, apariția de noi posibilități în ceea ce privește gestionarea proprietăților, a apărut necesitatea ca persoanele ce ocupă astfel de funcții să corespundă anumitor cerințe. Astfel, au început să apară diverse programe de învățământ pentru instruirea managerilor imobiliari.*

***Cuvinte-cheie:** bun imobil, management al proprietății, gestiune imobiliară, pregătire profesională*

Studiul bunului imobil și al dezvoltării imobiliare la nivel de școală a luat multe forme, dând naștere la diferite modele educaționale.

Programele postuniversitare de dezvoltare imobiliară sunt educația cea mai cuprinzătoare din domeniu. Alte forme de învățământ formale includ programul de masterat științific în Bunuri Imobile sau programul de Administrare a Afacerilor Imobiliare.[1]

Din punct de vedere istoric, studiile imobiliare s-au limitat la majore sau minore afaceri, cum ar fi cursurile de formare a specialiștilor în școlile de arhitectură și urbanism. Programele școlare de afaceri subliniază, de obicei, partea de afaceri imobiliare, managementul finanțelor, marketingului sau întreprinderii și studenții nu au înțelegerea adecvată a principiilor imobiliare și a proceselor. Arhitectura și gradul de urbanism nu au de obicei o instruire adecvată în finanțe. Astăzi este o acceptare generală că o bună educație în domeniul imobiliar este necesară pentru a reuși în acest domeniu. Posesia diplomei este, de obicei o condiție prealabilă pentru avansarea în multe funcții legate de bunurile imobile. [1]

În Republica Moldova nu există un program special de învățământ pentru a pregăti specialiști în domeniul gestionării bunurilor imobile. Însă, acest sector este asigurat de către Universitatea Tehnică a Moldovei, în cadrul programelor de studiu „Evaluarea imobilului”, „Inginerie și management în construcții” și „Business și administrare (în construcții)”. Programele date includ, printre altele și discipline legate de administrarea bunurilor imobile, cum ar fi: managementul imobilului; legislația cadastrală/legislația în construcții; impozitarea bunurilor imobile; finanțarea bunurilor imobile; managementul strategic; fezabilitatea prețurilor; economia imobiliară/economia în construcții; investiții în bunurile imobile; altele.

La nivel de masterat există, deasemenea, trei programe de studiu: „Cadastru și dezvoltarea imobilului”, „Economia afacerilor imobiliare” și „Administrarea afacerilor (în construcții)”, unde candidații își pot aprofunda cunoștințele obținute la nivelul licență.

În Federația Rusă există cursuri specializate pentru formarea specialiștilor din domeniul gestionării bunurilor imobile. Programul „Administrarea imobilului cu destinație comercială” include 4 niveluri care cuprind întregul spectru al managementului imobilului comercial, începând cu marketingul și promovarea imobilului și terminând cu specializarea îngustă în probleme cum ar fi finanțarea și asigurarea juridică a activității companiilor de gestionare.

Programul include, deasemenea studii de caz, bazate pe situații reale și probleme practice pentru managementul proprietății și excursii la obiectele cele mai interesante proprietății comerciale din Moscova.

La finele cursului, candidații susțin un test complet care cuprinde întrebări din 11 domenii. După susținerea cu succes a examenului, ei primesc un certificat care le garantează profesionalismul și prioritate în fața concurenților de pe piață. [2]

În România, deasemenea se desfășoară cursuri de pregătire profesională pentru administratorii de imobile din cadrul Asociațiilor de Proprietari. Condițiile minime pentru înscriere sunt studiile medii (diploma de bacalaureat). Examenul este în formă de test grilă, iar susținerea acestuia îi garantează candidatului un certificat de studii. [3]

Pentru a activa în calitate manager al proprietăților imobiliare în Republica Moldova, nu este necesară licența sau certificat de calificare. Este suficient ca persoana să cunoască bine sectorul imobiliar, legislația din acest domeniu, să aibă un bun spirit de observație, gândirea dezvoltată și perseverență. În alte țări, însă, situația este diferită. În continuare, vor fi prezentate cerințele unor state privind ocuparea postului de manager al imobilului.

Cele mai multe state din America de Nord impun societăților de administrare a proprietății să aibă brokeri imobiliari autorizați, dacă aceștia colectează plățile de chirie, pregătesc dosarul pentru chirie sau ajută la negocierea contractelor de leasing. Un manager de proprietate poate fi un agent de vânzări de proprietăți imobiliare autorizat, dar, în general, acesta trebuie să fie lucrul în cadrul unei companii de brokeraj imobiliar autorizată. De licența unui broker are nevoie orice persoană sau companie care, încheie contractele de leasing, de chirii sau oferte de a închiria sau subînchiria, sau oferă locuri de închiriat, sau solicită lista de locuri de închiriat, sau solicită pentru viitorii locatari, sau negociază vânzarea, cumpărarea sau schimburi de imobiliare, sau pe o oportunitate de afaceri, sau colectează chiriile din imobile sau din îmbunătățirile acesteea, sau din oportunitățile de afaceri.

Fiecare stat din Australia are cerințe diferite de licențiere. Pentru a putea să funcționeze ca o societate de administrare a proprietăților, întreprinderea trebuie să fie autorizată cu un licențiat principal. Fiecare membru al personalului companiei trebuie să aibă un certificat de înregistrare. Managementul proprietății victorian include noile cerințe legislative în Actul Asociației de Proprietari din 2006 (au fost implementate din 2008 și înlocuiesc vechile prevederi colective în temeiul legislației privind bunurile imobile). Managerii din Asociația de Proprietari trebuie să fie înregistrată cu afaceri de consum „Victoria” și să dețină o asigurare. Agenții imobiliari sunt obligați să fie licențiați. Melbourne a înregistrat o creștere semnificativă în evoluția dezvoltării apartamentelor mari cu mai multe unități și Asociația de Proprietari evoluează ca un rezultat. Corporațiile de proprietari pot include posesori ai obiectelor fie rezidențiale, comerciale sau amestec.

În prezent, în Noua Zeelandă există două tipuri de manageri ai proprietăților rezidențiale: cei care sunt licențiați și cei care sunt fără licență. Guvernul din Noua Zeelandă verifică dacă toate formele de management al proprietății au nevoie de licență. Managerii de proprietate licențiați din Noua Zeelandă oferă servicii depline și complete, cu personal calificat, care colectează chiria printr-un cont de încredere, pentru a proteja atât proprietarii de investiții imobiliare, cât și chiriașii. Managerii de proprietate, de asemenea, sunt autorizați să adere la Institutul de Imobil din Noua Zeelandă, care prezintă cele mai bune practici din industrie pentru lucrul cu publicul. Administratorii de bunuri imobile fără licență nu necesită nici o înregistrare, cunoștințe minime sau de calificare, sau să adere la orice cod de practici pentru a oferi un serviciu de gestionare a proprietății.

Prin urmare, serviciile oferite în Noua Zeelandă sunt variate, atât în cazul în care managerii de proprietate autorizați și neautorizați au un palmares mixt în livrarea de servicii pentru această domeniu.

În România, gestionarii de bunuri imobili se numesc manageri. Pentru a ocupa această funcție, ei urmează cursuri specializate, după care, în urma susținerii unui examen, ei obțin un certificat care le conferă dreptul de a activa în domeniu.[3]

Cu regret, în țara noastră nu există cerințe pentru ocuparea unui astfel de post, deoarece există situații în care bunurile imobile sunt gestionate corect, dar și cazuri în care administrarea lor este una mai mult formală, nu se elaborează planul de acțiuni necesar a fi efectuate pentru mărirea nivelului de confort a locatarilor. Doar unii manageri de bunuri imobile beneficiază de consultații din partea administrației publice locale, iar cursurile de pregătire profesională în domeniu se efectuează rar.

Specialiștii din acest domeniu nu prea au acces la astfel de posturi, dat fiind faptul că majoritatea administratorilor sunt din rândurile locatarilor, cu o remunerare simbolică, iar angajarea unui profesional impune colectarea de resurse financiare suplimentare.

În final, este necesar de schimbat mentalitatea oamenilor, de înțeles că fiecare este obligat să-și întrețină proprietatea sa.

Bibliografie

1. Rhodes, Trevor. American Landlord: Everything U Need to Know about Property Management. McGraw-Hill, 2008. 384 pages.
Disponibil <http://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Property_management&oldid=486894129>, [accesat la 18.04.2012]
2. Cursuri pentru administratorii de bunuri imobile
Disponibil: <<http://www.proestate.ru/index-2-174-2024.html>> [accesat la 24.09.2012]
3. Curs de pregătire a administratorilor de imobile pentru asociațiile de proprietari din România.
Disponibil <http://www.fapr.ro/FAPR/cursuri/curs_pregatire/curs_pregatire_administrator.php> [accesat la 24.09.2012]