

## CONCEPTUL DE DEVELOPMENT – ASPECTE DE DEZVOLTARE IMOBILIARĂ

*Ala Carcea*

*Universitatea Tehnică a Moldovei*

### ABSTRACT

The concept of development and its major aspects is devoted. The essence of real estate development projects, the reason of formation and development of a new for real estate market activity are analyzed.

Sectorul imobiliar joacă un rol tot mai important în economia națională. Încorporând diverse tipuri și direcții de activitate economică, el îndeplinește mai multe sarcini importante. În primul rând, răspunde unei nevoi sociale foarte importante - oferă un loc de trăi și de muncă pentru oameni. În al doilea rând, este o parte destul de importantă a economiei orașului și statului; investițiile dinamice în acest sector este una dintre caracteristicile esențiale ale bunăstării economice și de asemenea oferă o rezervă în formă de active create și dezvoltate (obiecte imobiliare) pentru perioade de stagnare și criză. În cele din urmă, aceasta determină dezvoltarea habitatului uman care este valabil de la un cartier urban sau rural, până la nivel național. Îndeplinirea funcțiilor indicate necesită o dezvoltare dinamică a sectorului imobiliar.

Activitatea investițională de bază în sectorul imobiliar este realizarea proiectelor legate de transformarea fizică a bunului imobil. Proiectele de dezvoltare nu sunt limitate numai la schimbările fizice ale obiectului, ci își asumă ciclul complet de dezvoltare imobiliară de la procurarea terenului până la realizarea pe piață a obiectului cu obținerea profitului. Astfel, scopul proiectului este crearea bunurilor imobiliare cu o valoare mai mare decât cheltuielile pentru realizarea lor.

Particularităților proiectelor de dezvoltare până de curând a fost acordată puțină atenție. În mare parte acest lucru sa datorat domeniului restrâns al activității imobiliare, a pieței locative, cerințele stereotipice ale cumpărătorilor către spațiul locativ și nivelul ridicat de nemulțumire față de îmbunătățirea condițiilor de trai, ceea ce a dus la o prevalență semnificativă a cererii față de ofertă și absența aproape totală a concurenței pe piața imobiliară.

Cu toate acestea, dezvoltarea pieței construcțiilor și cea imobiliară, crearea de obiectelor cu caracter individual, dezvoltarea sectorului imobilelor comerciale, trecerea la piața pe anumite segmente de consumatori, îmbunătățirea cerințelor

față de calitatea obiectelor duce la o creștere a complexității proiectelor și formarea cerințelor de un nivel semnificativ mai mare către companiile, care operează pe piața imobiliară.

Astăzi, termenul de "development" este definit ca o transformare calitativă a imobilului, oferind creșterea valorii lui, precum și activitatea profesională de organizare a procesului de dezvoltare. Să încercăm să aflăm ce a cauzat o astfel de definiție. În analiza acestui concept are sens să ia în considerare procesul, al cărui punct final este realizarea profitului estimat și stabilitatea obținerii și acumulării acestuia, ca parte a proiectului de construcție, a activităților companiei de construcție și, ca urmare, industria construcțiilor în economia țării în ansamblu. Development-ul este reacția pieței imobiliare la nevoile sociale care nu pot fi satisfăcute fără convertirea fondului imobiliar existent. Această transformare poate avea loc în diferite forme, dar direcția este dictată întotdeauna de nevoile schimbătoare ale societății: piața imobiliară se va adapta la noua situație social economică, va cauta cea mai bună din punctul ei de vedere, opțiuni pentru utilizarea imobilului. Development-ul este un mod de a rezolva contradicția între schimbarea și nevoile tot mai mari ale societății în serviciile oferite de utilizarea de bunuri imobiliare, pe de o parte, și caracteristicile calitative și cantitative existente de bunuri imobiliare - pe de altă parte. Development ca o transformare calitativă a imobilului este un complex de procese tehnologice, fizice, economice, financiare și juridice. Orice dezvoltare al imobilului este legată de modificarea fizică, care oferă obiectului noi calități de consum relevante pentru nevoile societății în schimbare. Aceste modificări pot fi dramatice (transformarea terenului liber în teren cu construcții) sau nevizibil din exterior (schimbarea funcționalității obiectului, cum ar fi o traducere din fondul locativ - un set de încăperi locuibile, efectiv deținute de municipalități - în fondul "ne locativ"). Dar schimbările sunt mereu prezente, ca o trăsătură obligatorie de dezvoltare, o condiție necesară pentru creșterea beneficiilor economice din utilizarea obiectului. În economia de astăzi, care se caracterizează prin procese dinamice, o caracteristică importantă a potențialului imobilului este capacitatea lor de a auto-dezvoltare, trecerea de la un tip de utilizare la altul. În legătură cu această se schimbă cerințele pentru deciziile spațial planimetrice, care ar trebui să ofere posibilitatea de transformare a spațiului interior al clădirilor, unul care va permite diferite variante de folosire - de la sală de comerț la una de birouri, de la aceasta la sală de conferințe și așa mai departe.

Aspectele economice și financiare ale development sunt realizate în creșterea valorii imobilului. Se întâmplă în primul rând datorită schimbărilor fizice și tehnologice. În acest sens, modificările fizice și tehnologice nu sunt încă un argument puternic în favoarea creșterii valorii imobilului - care presupun o schimbare a valorii numai în măsura în care acestea oferă obiectului calități de consum care-i fac acestuia loc pe piață. Astfel, creșterea valorii obiectului nu este furnizat de către oricare dintre transformări fizice și tehnologice, doar de cele care

satisfac cerințelor pieței, cerințele consumatorilor. Cu cât este mai mare această concordanță, cu atât mai mare este valoarea obiectului care urmează să fie creat, atât mai mare este eficiența development-ului.

Asta și este important pentru înțelegerea development-ului, în primul rând creșterea valorii (calitate de consum) a obiectului este prevăzută nu atunci când este realizată construcția, ci la etapa de selectare a proiectului de investiții, la stadiu incipient de formare a acesteia. În procesul analizei opțiunii selectate se definește eficiența, durabilitatea și valoarea de dezvoltare imobiliară.

Schimbând condițiile de activitate economică și socială ale societății, development este o parte integrantă a procesului general de dezvoltare economică. Punerea în aplicare a proiectelor de development, care reprezintă o direcție importantă a investiției imobiliare, servește nu numai ca o modalitate de a multiplica bogăția proprietarului sau sursa de venituri pentru dezvoltatori și investitori, dar are, de asemenea, un impact real asupra proceselor economice și a relațiilor sociale. În acest sens eficiența transformării calitative a imobilului ca un subiect și esența development-ului pot fi evaluate din diferite perspective.

Eficiența economică a development-ului se manifestă în impactul pozitiv pe care dezvoltarea imobiliară are asupra proceselor economice.

Efectul pozitiv condiționat de aspectul teritorial al proiectului de development este că dezvoltarea imobiliară duce la o schimbare calitativă nu numai a imobilului, dar, de asemenea a mediului înconjurător. În cazul în care opțiunea de dezvoltare imobiliară este, de fapt, cel mai bun posibil, atunci impactul pozitiv al development-ului la dezvoltarea zonei înconjurătoare este cea mai optimă și sporește valoarea lor. Efectul development-ului asupra mediului, de obicei este la nivel micro, adică este local. Dar proiecte de mare anvergură ar putea fi calificate de importanță regională și chiar națională. Aspectul ramural (macroeconomic) al impactului pozitiv al development asupra creșterii economice este determinat de nivelul ridicat de afaceri în domeniul imobiliar. Investițiile în imobiliare duc la creșterea activității într-o serie de industrii conexe (producția de materiale de construcții, utilități, producție bunuri de folosință îndelungată, etc ..), oferind în cele din urmă o creștere a PIB și ocuparea forței de muncă în țară.

Eficiența bugetară ale development-ului are două aspecte principale: directă (EBD) și indirectă (EBI). EBD se reflectă în acele plăți și taxe care apar direct în procesul de development. Acestea sunt plăți pentru autorizațiile de construcție, arenda terenului, impozitul pe venit ale proprietarilor și investitorilor, impozitele pe salariile lucrătorilor angajați în procesul de implementare a proiectului. EBI - venituri care se acumulează la buget din modul de funcționare a imobilului creat: impozite din profitul de afaceri, impozitul pe teren, etc .., precum și economii ca urmare a creșterii ocupării forței de muncă, de creștere a veniturilor, etc

Eficiența socială de dezvoltare este demonstrat de îmbunătățire a mediului de viață și de trai, creșterea veniturilor, îmbunătățirea calității vieții populației sub influența schimbărilor în fondul imobiliar. În același timp, împreună cu un impact

pozitiv asupra proiecte de dezvoltare economică și procese sociale, aceste proiecte pot fi asociate cu externalități negative. Ele pot fi, fie temporar (inconveniente care apar în legătură cu lucrările de construcție) cât și permanente (calitatea habitatului redus datorită densității construcțiilor excesive). Având în vedere diversitatea de aspecte ale impactului development-ului la micro și macronivel economic și social, societatea este interesată în mod obiectiv atât în dezvoltarea cât și în controlul și conducerea procesului este development, astfel încât să reducă la minimum externalitățile negative. Ca instrument de control servește, în primul rând, zonarea teritoriilor urbane, precum și organizarea de audieri publice, stabilirea de standarde naționale, elaborarea cerințelor pentru materiale și tehnologii, și așa mai departe.

În baza analizelor, soluția cea mai optimă pentru development-ul de azi este căutarea modalităților eficiente de a controla rezultatele financiare ale proiectului și a organizației în întregime, pentru a atinge starea echilibrului duratei de viață a proiectului de investiție și menținerea lui, și, ca rezultat va fi atinsă de transformarea calitativă a imobilului. Acesta și va permite satisfacerea nevoile specifice ale businessului și populației. Astfel, transformarea calitativă a imobilului, ceea ce înseamnă formarea mediului de viață și, în consecință, rezolvarea unei serii de probleme social economice ale populației sa mutat în provocările economice ale agenților economici și ar putea fi supusă controlului sau reglementate în cadrul sistemelor social-economice.

Managementul proiectelor de development implică planificarea, organizarea, conducerea, coordonarea și controlul resurselor forței de muncă, financiare și resurselor tehnico-materiale de-a lungul ciclului proiectului, care vizează realizarea efectivă a rezultatelor concrete ale proiectelor privind compoziția și volumul de muncă, cost, timp, calitate și satisfacția de interesele participanților la proiect prin aplicarea unor metode și tehnologii de gestionare moderne.

Având în vedere perspectivele de integrare europeană a Republicii Moldova, ne putem aștepta la investiții străine importante în infrastructura din țara noastră. Aceasta ar putea duce la creșterea nivelului de trai al populației și la o eventuală reîntoarcere a emigranților, fapt care ar putea stimula și dinamizarea pieței imobiliare.

#### BIBLIOGRAFIA

1. L. Usturoi, S. Albu. Development – dezvoltarea imobilului. Curs universitar. – Chișinău, 2009
2. Соболева Е. А. Качественное преобразование недвижимости - предмет и сущность девелопмента // Известия ИГЭА 2011 №3 URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/kachestvennoe-preobrazovanie-nedvizhimosti-predmet-i-suschnost-developmenta>