

**MANAGEMENTUL
INVESTIȚIILOR IMOBILIARE
ÎN CONTEXTUL
DEZVOLTĂRII DURABILE**

COSTEL ȘERBAN

**MANAGEMENTUL
INVESTIȚIILOR IMOBILIARE
ÎN CONTEXTUL
DEZVOLTĂRII DURABILE**



EDITURA UNIVERSITARĂ
București, 2022

Colecția ȘTIINȚE ECONOMICE

Redactor: Gheorghe Iovan
Tehnoredactor: Ameluța Vișan
Coperta: Monica Balaban

Editură recunoscută de Consiliul Național al Cercetării Științifice (C.N.C.S.) și inclusă de Consiliul Național de Atestare a Titlurilor, Diplomelor și Certificatelor Universitare (C.N.A.T.D.C.U.) în categoria editurilor de prestigiu recunoscut.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

ȘERBAN, COSTEL

Managementul investițiilor imobiliare în contextul dezvoltării durabile / Costel Șerban. - București : Editura Universitară, 2022

Conține bibliografie
ISBN 978-606-28-1488-5

332.64

DOI: (Digital Object Identifier): 10.5682/9786062814885

© Toate drepturile asupra acestei lucrări sunt rezervate, nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul Editurii Universitare

Copyright © 2022
Editura Universitară
Editor: Vasile Muscalu
B-dul. N. Bălcescu nr. 27-33, Sector 1, București
Tel.: 021.315.32.47
www.editurauniversitara.ro
e-mail: redactia@editurauniversitara.ro

Distribuție: tel.: 021.315.32.47 / 0745 200 718/ 0745 200 357
comenzi@editurauniversitara.ro
www.editurauniversitara.ro

CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| PREFAȚĂ | 9 |
| CUVÂNT ÎNAINTE | 11 |
| 1 STADIUL CUNOAȘTERII PRIVIND MANAGEMENTUL INVESTIȚIILOR IMOBILIARE ÎN CONTEXTUL DEZVOLTĂRII DURABILE | 19 |
| 1.1 Investițiile imobiliare: abordare conceptuală și aspectele economico-sociale ale acestora | 19 |
| 1.2 Ciclul de viață al investiției imobiliare durabile | 22 |
| 1.3 Modele și indicatori pentru analiza dezvoltării sectorului imobiliar durabil | 29 |
| 1.3.1 Modele și metode pentru analiza dezvoltării sectorului imobiliar durabil | 29 |
| 1.3.2 Indicatori de analiză a eficienței economice a investițiilor imobiliare durabile | 34 |
| 1.4 Actori implicați în investițiile imobiliare și rolul acestora | 41 |
| 2 ANALIZA EVOLUȚIEI PIEȚEI IMOBILIARE ȘI PERSPECTIVELE DE DEZVOLTARE IN CONTEXTUL DEZVOLTĂRII DURABILE | 53 |
| 2.1 Caracteristici și mecanisme ale pieței imobiliare durabile | 53 |
| 2.2 Rolul pieței imobiliare în stimularea investițiilor imobiliare durabile | 55 |
| 2.3 Dezvoltarea durabilă, economia circulară și influența acestora asupra sectorului imobiliar durabil | 55 |
| 2.4 Evoluția pieței imobiliare în contextul dezvoltării durabile la nivel european | 74 |
| 2.5 Investițiile imobiliare din România prin prisma raportării la dezvoltarea durabilă (economia circulară) | 78 |
| 2.6 Piața imobiliară în regiunea București-Ilfov | 83 |
| 2.6.1 Factori care influențează evoluția (pieței) investițiilor imobiliare în București | 83 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 2.6.2 | Relația dintre investițiile imobiliare și dezvoltarea urbană sustenabilă | 86 |
| 2.7 | Analiza SWOT a dezvoltării (pieței) investițiilor imobiliare și a mobilității în București | 87 |
| 2.7.1 | Puncte tari | 89 |
| 2.7.2 | Puncte slabe | 89 |
| 2.7.3 | Oportunități | 90 |
| 2.7.4 | Amenințări | 93 |
| 3 | SCOPUL, OBIECTIVELE ȘI METODOLOGIA CERCETĂRII | 99 |
| 3.1 | Subiectul cercetării | 99 |
| 3.2 | Stabilirea premiselor de cercetare | 100 |
| 3.3 | Alegerea metodelor de cercetare | 104 |
| 4 | FUNDAMENTAREA DECIZIEI DE REALIZARE A UNEI INVESTIȚII IMOBILIARE DURABILE ÎN CONDIȚII DE MULTICRITERIALITATE | 107 |
| 4.1 | Metodologia de lucru | 110 |
| 4.2 | Identificarea criteriilor decizionale pe baza studiilor edificatoare în domeniu | 111 |
| 4.2.1 | Colectarea datelor pentru analiză | 121 |
| 4.3 | Utilizarea metodologiei de cercetare | 126 |
| 4.4 | Interpretarea rezultatelor și concluzii | 153 |
| 5 | ANALIZA IMPLEMENTĂRII CONCEPTULUI DE ACCESIBILITATE IMOBILIARĂ ȘI DE MOBILITATE URBANĂ INTERMODALĂ ÎN CONTEXTUL DEZVOLTĂRII SUSTENABILE | 157 |
| 5.1 | Definirea obiectivelor metodei de evaluare | 157 |
| 5.2 | Metodologia cercetării | 157 |
| 5.3 | Obiectivele și premisele cercetării | 159 |
| 5.4 | Beneficiile de mediu | 161 |
| 5.5 | Relația dintre beneficiile DDI și investițiile în clădiri „verzi” | 162 |
| 5.6 | Aspecte privind sustenabilitatea dezvoltării imobiliare, a construcțiilor și a infrastructurii de transport: studiu de caz în regiunea București-Ilfov | 163 |
| 5.6.1 | Metodologii folosite în lume pentru evaluarea investițiilor imobiliare și a mobilității urbane intermodale bazată pe aspecte de dezvoltare durabilă | 165 |

| | | |
|--|--|------------|
| 5.6.2 | Dezvoltarea sistemului de criterii pentru evaluarea sustenabilității locuinței și a mobilității urbane intermodale | 168 |
| 5.6.3 | Sistemul de criterii de evaluare a investițiilor în domeniul imobiliar | 173 |
| 5.6.4 | Sistemul de criterii de evaluare a investițiilor în domeniul mobilității urbane intermodale | 178 |
| 5.6.5 | Analiza cost-beneficiu în cadrul accesibilității urbane | 200 |
| CONCLUZII | | 203 |
| REFERINȚE BIBLIOGRAFICE | | 219 |
| ANEXE | | 233 |
| LISTA ABREVIERILOR ȘI ACRONIMELOR | | 249 |

PREFAȚĂ

Prezenta lucrare abordează un subiect de mare importanță pentru societatea contemporană, respectiv dezvoltarea sectorului imobiliar în contextul dezvoltării durabile, relevând situația din regiunea București-Ilfov prin prisma corelației investițiile imobiliare și sectoarele de transport urban intermodal. Lucrarea reprezintă rezultatul cercetărilor obținute în activitatea desfășurată prin programul de doctorat organizat de Școala Doctorală de Management din Academia de Științe Economice din București.

Importanța cercetării realizate de autor constă în aceea că până la momentul prezent nu a fost elaborată o analiză fundamentată a managementului investițiilor imobiliare în contextul dezvoltării durabile. Prin cercetările efectuate s-a urmărit identificarea modului în care sunt promovate investițiile imobiliare în contextul dezvoltării durabile, astfel încât să crească gradul de accesibilitate, mobilitate urbană sustenabilă și de confort pentru oameni.

Lucrarea supune atenției aspect legate de eficiența economică a investițiilor în domeniul managementului investițiilor imobiliare în contextual dezvoltării durabile, propunând noi indicatori de evaluare a performanței economice, utili în analiza economico-financiară a investițiilor din domeniul specific abordat.

Principalul obiectiv urmărit în cadrul acestor cercetări a fost acela de realizare a unui model decizional managerial integrat, în stabilirea, evaluarea și analizarea unor factori care influențează decizia și, pe baza rezultatelor obținute, alegerea celei mai bune soluții în finalizarea unui proiect. Modelul decizional realizat permite ca alocarea resurselor financiare pentru proiect să ia în considerare cele mai mici riscuri în procesul investițional, să ofere un randament cât mai bun și să fie adaptat la cerințele unei dezvoltări sustenabile.

Lucrarea se constituie ca un demers științific care evidențiază importanța factorului de mediu în luarea deciziei de a investi, în contextul dezvoltării durabile. Aceasta se evidențiază prin calitatea științifică și importanța analizei efectuate, prin caracterul interdisciplinar al acesteia, dar și prin contribuția autorului de a utiliza modele matematico-statistice și instrumente informatice moderne.

Lucrarea de față a fost structurată pe o parte teoretică, de documentare, tratând subiecte precum managementul investițiilor imobiliare, dezvoltarea sustenabilă, indicatori specifici sectorului imobiliar, legislație, atât într-o abordare istorică, cât și dintr-o perspectivă contemporană, iar în partea a doua, practică, de cercetare, au fost utilizate cu măiestrie metode de tipul: Analytic Hierarchy Process (AHP); analizei cantitative și calitative; analizei drumului critic pentru optimizarea rutelor de transport, în cadrul unor studii de caz, pentru verificarea ipotezelor de cercetare.

Scopul cercetării este acela de a justifica managementul investițiilor imobiliare în contextual dezvoltării durabile față de eficiența economică a abordărilor clasice bazate pe un impact mare asupra mediului a investițiilor imobiliare corelate cu sistemele de transport optime intermodale, prin aplicarea cerințelor economiei circulare și a obiectivelor dezvoltării durabile având în vedere reducerea poluării și a consumului de energie și resurse în domeniul investițiilor imobiliare și de a identifica ponderea importanței acestora în abordarea curentă de către experții în domeniu.

Cercetarea rezidă în promovarea conceptului de dezvoltare durabilă în societatea românească, lucrarea contribuind la dezvoltarea stadiului actual al cunoașterii în domeniul managementului investițiilor imobiliare, ca factor de progres consolidat și sustenabilitate, iar concluziile desprinse din studiile / cercetările efectuate în perioada derulării proiectului doctoral constituie o bază pentru direcțiile viitoare de cercetare în acest domeniu.

Cercetarea a vizat realizarea unui model prin care dezvoltatorii imobiliari și beneficiarii finali să poată evalua o soluție de investiție, prin prisma unor serii de factori interni, externi și de componente ale soluției de investiție (alternative).

Au fost prezentate beneficiile de mediu curat în comparație cu o dezvoltare economică clasică.

Prof.univ.dr. Cristian-Silviu Bănuț

CUVÂNT ÎNAINTE

Dezvoltarea sustenabilă a societății omenеști nu poate avea valențe pozitive, puternice și de securitate, dacă nu sunt bine cunoscute și luate în considerare conceptele de bază ale acesteia, adică predictibilitatea, stabilitatea, interdependența, mobilitatea, mediul curat, cu atât mai mult cu cât globalizarea a generat serioase provocări în domeniul tehnologiilor de înalt nivel, al informaticii și comunicațiilor de mare viteză.

În actuala conjunctură a vieții social-economice, este imperios necesar ca managementul organizației să elaboreze și să respecte noi principii care să guverneze strategiile de investiții și de realizare a obiectivelor propuse, adaptate la noile standarde de performanță, la exigențele clienților lor.

Toate procesele decizionale ale managementului organizației implică o complexitate sporită, deoarece dinamica fluxului informațional este tot mai mare, iar accesibilitatea, calitatea și diversitatea informațiilor au devenit și ele dificil de gestionat. În luarea unor decizii investiționale strategice este necesară o participare mai largă și mai activă în cadrul echipei a tuturor părților cointerestate și nu a unei echipe restrânse, care ar putea genera erori sau soluții neviabile. Decidenții trebuie să conștientizeze că succesul activității lor investiționale este dat de permanenta adaptare la schimbările care intervin pe perioade scurte de timp, iar abordarea lor proactivă poate avea la bază modele de previziune și de management al riscurilor.

În contextul unei dezvoltări sustenabile este necesar să se țină seama de factorii determinați care influențează procesul investițional, respectiv factorii economici, sociali și de mediu curat, nefiind suficient să se urmărească doar asigurarea unui raport echilibrat între resursele alocate și rezultatele obținute în cadrul activității desfășurate. Managementul organizațiilor poate utiliza resursele umane, materiale, financiare, pe baza unor criterii de reducere a costurilor, de eficiență, analizând riscurile și valorificând oportunitățile, ținând seama de factorii naturali care dau sens dezvoltării durabile.

Există încă interesul pentru o creștere cantitativă, de volum, a activităților economice și, implicit, de apreciere a nivelului de performanță a managementului organizațiilor, chiar dacă, de cele mai multe ori, intervin riscuri mari în ceea ce reprezintă reușita și sustenabilitatea investiției. Acest gen de abordări superficiale, neprofesioniste, cu o doză mare de

subiectivism și suficiență, pot fi ele însele factori de pericol pentru activitatea organizației, pentru comunitate, deoarece direcțiile lor de acțiune devin imprevizibile și, de multe ori, cu consecințe ireparabile.

Cercetarea realizată a presupus examinarea unui volum mare de date și informații ce vizează domeniul investițiilor imobiliare prin prisma dezvoltării durabile (economia circulară sau economia „verde”), dar și din domenii conexe, accesate în literatura de specialitate și la instituțiile de statistică europene și naționale.

Astfel, într-o etapă de început, s-a plecat de la analiza profilului, rolului și relevanței locuințelor de lux și s-a făcut referire la gestionarea incorectă a datoriei ipotecare, la capcanele și potențialul de acoperire a riscului imobiliar. Subiectele-cheie în abordarea domeniului investițiilor imobiliare sunt: bula prețurilor locuințelor și evenimentele neprevăzute; legăturile între locuințe de lux, macroeconomie și bunăstarea locatarilor; reducerea riscurilor de credit de investiții.

De asemenea, sunt abordări orientate spre decizia care pune accentul pe concepte. Au fost examinate aspectele fizice, juridice și economice, subliniindu-se tendințele economice și de mediu la nivel național, regional și local. Au fost evidențiate aspectele practice de luare a deciziilor în construcții și dezvoltare a terenurilor, de brokeraj, *property management* și finanțe.

Piața imobiliară implică utilizarea de metode, tehnici și instrumente specifice managementului de proiect, respectiv, etape, plan de activități, Gantt Chart, buget, echipă de proiect, scop, obiective, riscuri și are impact asupra mediului și economiei, la diverse niveluri.

În literatura de specialitate din România, conceptul de „management al investițiilor imobiliare” a fost abordat, dar nu sub toate aspectele. Drept urmare, considerăm că în România subiectul cercetării investițiilor imobiliare în contextul dezvoltării durabile constituie o nișă, nefiind explorat suficient sub aspect teoretic și foarte slab aplicat în practică.

Prin această cercetare științifică se contribuie la dezvoltarea conceptului managementului investițiilor imobiliare în literatura de specialitate românească.

Scopul lucrării a fost acela de a stabili un raport optim între dezvoltarea investițiilor sectorului imobiliar și acela al asigurării unui transport civilizat, a unei mobilități urbane intermodale eficiente sustenabile, de scurtă durată și care să dea satisfacții pentru rezident. În acest sens, evaluăm ponderea unor criterii decizionale în investiția imobiliară și beneficiul alegerii unei locuințe, pe de o parte și, satisfacția socială a rezidentului în alegerea modalității de deplasare de la reședința sa până la destinații posibile (loc de muncă, servicii socio-culturale – spital, școală, instituții de cultură, zone de recreere s.a.), pe de altă parte.

Obiectivele urmărite au constat în identificarea și dimensionarea importanței alegerii soluțiilor optime, atât din punctul de vedere a dezvoltatorului imobiliar, cât și al beneficiarului de spațiu de locuit și de servicii sociale (transport, sănătate, agrement, cultură s.a.).

Urmare cercetării efectuate, a fost elaborat un studiu privind relația dintre investițiile imobiliare și mobilitatea intermodală regională sustenabilă (București-Ilfov), fiind identificate soluții pentru cetățean, prin metode moderne de cunoaștere și de aplicație. Rezultatele acestui studiu ajută dezvoltatorii imobiliari în luarea unor decizii de a investi în obiective sustenabile, cu acoperirea unor riscuri investiționale, precum și pe beneficiarii finali, care urmăresc obținerea unui nivel de trai mai bun, respectiv un nivel scăzut al poluării.

Obiectivele specifice ale cercetării efectuate au fost: identificarea particularităților investițiilor imobiliare durabile; analiza pieței imobiliare din România, cu studiu de caz pe regiunea București-Ilfov; construirea și testarea unui model economico-matematic care să aibă la bază o analiză multicriterială în luarea deciziei de investiții imobiliare, respectiv în cel al serviciului public, pentru o mai bună mobilitate urbană, cu luarea în considerare a unor criterii de durabilitate.

Elaborarea concluziilor, desprinderea unor soluții viabile, ca rezultat al cercetării, au fost făcute publice prin susținerea proiectelor intermediare de cercetare în fața comisiilor de evaluare din cadrul Consiliului pentru Studiile Universitare de Doctorat din ASE București, prin publicarea în cadrul unor conferințe internaționale și naționale ori materializate în articole publicate în reviste de specialitate de impact.

Rezultatele obținute se datorează și colaborării foarte bune cu unele colective de cercetare, cu dezvoltatori imobiliari și constructori, precum și cu beneficiari ai investițiilor imobiliare, inclusiv în cadrul unor workshop-uri sau târguri organizate de reprezentanții acestor entități economico-financiare, de publicații de prestigiu din domeniul imobiliar și al construcțiilor.

Ipoteza generală a cercetării s-a bazat pe afirmația că un obiectiv imobiliar construit după principii ecologice moderne este mult mai eficient atât din punct de vedere economic, cât și din perspectiva unei dezvoltări sustenabile, chiar dacă investiția inițială depășește, nesemnificativ, valoarea celei destinate obiectivului construit după principii „clasice”.

Rezultatul acestor cercetări, avem convingerea, contribuie la îmbogățirea cunoștințelor în domeniul imobiliar și al managementului traficului pentru o zonă metropolitană, dar și pentru alte municipii și orașe care au o infrastructură dezvoltată, deoarece cercetarea efectuată s-a aflat la

intersecția a cel puțin trei direcții de dezvoltare: economie, societate și mediu.

În cadrul activității de cercetare, au fost efectuate sondaje de opinie în rândul cetățenilor rezidenți din regiunea București-Ilfov, cu scopul determinării ponderilor criteriilor în alegerea soluției de investiție, a relației dintre instituția *locuinței* și cea a *mobilității urbane sustenabile* pentru această regiune. A fost stabilită, de asemenea, legătura dintre decizia privind activitatea de investiție, prin prisma cerințelor economiei circulare și a dezvoltării durabile cu aplicații practice, și criterii pe baza cărora cetățenii își aleg locuința de reședință în raport de locul de muncă, de zonele în care se deplasează pentru a-și rezolva problemele în comunitate.

În scopul elaborării de modele matematice care pot fi folosite ca instrumente de studiere a corelațiilor cantitative și calitative (cost-beneficiu) în domeniul imobiliar și al sistemelor de transport intermodal, în cadrul cercetării au fost utilizate surse de informare de specialitate. Astfel, s-a realizat un studiu comparativ și au fost alese soluții pentru zona București-Ilfov, ca studiu de caz, în cazul locuințelor și al mobilității în acest areal, ținând seama de indicatori de eficiență specifici.

Rezultatele cercetărilor, pe etape, au fost materializate în articolele publicate în volumele unor jurnale internaționale de prestigiu, la manifestări științifice internaționale sau naționale, remarcabilă fiind și colaborarea cu unii investitori/ dezvoltatori imobiliari, cu reprezentanți ai autorității locale și centrale și ai unor instituții publice de profil sau care gestionează baze de date.

S-a reușit realizarea unei radiografieri a situației domeniului imobiliar și, astfel, prin rezultatele obținute, se contribuie la dezvoltarea conceptuală, teoretică și practică, referitoare la principalele elemente din proiect, sintetizând cercetări din domeniu (preluarea a ceea ce este nou, pozitiv și adaptabil) și completându-le, prin contribuții proprii, cu informații și cunoștințe.

Prin cercetarea realizată, s-a stabilit care este relația dintre investițiile imobiliare, dezvoltarea sustenabilă și mobilitatea urbană sustenabilă.

Baza documentară a cercetării a fost constituită din bazele de date științifice în format full-text și bazele de date bibliografice și bibliometrice accesate prin proiectul ANELIS PLUS, Eurostat, INS, resurse Thomson Reuters Eikon, resurse IGI Global, reviste ASE, cursuri, rapoarte și date statistice culese de la agenții economici imobiliari și site-urile oficiale ale Central European Real Estate Associations Network (CEREAN), Asociației Dezvoltatorilor Imobiliari din România – Urbanis (ADIRU) și Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România (APAIR), Uniunea

Națională a Agențiilor Imobiliare (UNAI), Agenția Națională a Cadastrului și a Publicității Imobiliare – ANCPI, Primăria Generală a Municipiului București – PMB.

Lucrarea a fost structurată pe cinci capitole, dar relevante sunt și părțile secundare ale acesteia, respectiv, anexele și bibliografia.

Întâi a fost făcut un studiu al nivelului de cunoaștere la nivel global în ceea ce privește managementul investițiilor imobiliare în contextul dezvoltării durabile, cu referiri la conceptele și fundamentele investițiilor imobiliare.

A fost subliniată influența dezvoltării durabile asupra sectorului imobiliar și au fost prezentate caracteristicile și mecanismele pieței imobiliare durabile, fiind abordate câteva aspecte specifice în managementul investițiilor imobiliare și descriși anumiți indicatori, ca principale instrumente de analiză a eficienței investițiilor imobiliare. Acești indicatori fac referire la capacitatea suprafețelor construite de preluare a unor entități imobiliare (densitate, valoare unitate imobiliară, indice de locuibilitate și de folosință a unui imobil, necesarul de clădiri într-un anumit areal), dar și la unele provocări ale pieței imobiliare.

Analizând evoluția investițiilor imobiliare și perspectivele de dezvoltare în contextul dezvoltării durabile, a fost subliniat rolul investiției imobiliare în dezvoltarea unei economii, cu trimitere la ultimii 10 ani. De asemenea, a fost evidențiată influența dezvoltării durabile asupra sectorului imobiliar, fiind prezentate caracteristicile și mecanismele pieței imobiliare durabile.

Există o interdependență între investițiile imobiliare durabile la nivel european și investițiile imobiliare la nivel global, cu influență mare și pentru investițiile imobiliare din România. Făcând referire la investițiile imobiliare românești, la previziunile asupra evoluției construcțiilor din sectorul imobiliar, din perspectiva specialiștilor, a fost reliefată specificitatea și evoluția investițiilor imobiliare din regiunea București-Ilfov.

Pentru evidențierea oportunităților acestei zone metropolitane a Bucureștiului, în contextul dezvoltării durabile, au fost analizate întâi punctele tari, punctele slabe și vulnerabilitățile/ amenințările care pot apărea, având în vedere că societatea noastră se dezvoltă destul de timid după o perioadă de 30 de ani de la schimbarea orânduirii sociale.

Pentru atingerea scopului și obiectivelor cercetării, ca metodologie de cercetare, au fost definite mai întâi premisele de cercetare care au la bază, factorii empirici economici, tehnologici și cei care țin de cazuistică și de rezultate parțiale obținute din studiile de caz, ca alternative ale unei soluții de investiție.

În elaborarea ipotezelor de cercetare, s-a pornit de la afirmația că factorul mediu deține o pondere importantă în fundamentarea deciziilor de alegere a unei soluții de investiție, ori că are un rol determinant în cadrul soluțiilor de investiție, ori că are o rată a eficienței investiției superioară față de activitatea clasică. În final, cercetarea a vizat realizarea unui model prin care prestatorii și beneficiarii să poată evalua o soluție de investiție, prin prisma unor serii de factori interni, externi și de componentă ai soluției de investiție.

Ca metode de cercetare, s-a optat, în principal, pentru utilizarea metodei Analytic Hierarchy Process (AHP), respectiv a unor analize cantitative și calitative, dar au fost folosite și alte metode (comparație date statistice, experiment științific).

Fundamentarea deciziei de realizare a unei investiții imobiliare durabile în condiții de multicriterialitate presupune identificarea și analiza importanței factorului mediu în cadrul soluțiilor de investiție. Este important de reținut că o soluție de investiție reprezintă folosirea oportunităților de amenajare, dezvoltare imobiliară și valorificare a obiectivelor realizate pe baza principiilor de dezvoltare sustenabilă.

A fost utilizată metoda AHP, respectiv aplicația BPMSG Online System (AHP-OS), deoarece acest tip de alegere a unei soluții de investiție este o alegere de grup și nu o alegere individuală.

O altă abordare a cercetării, pentru implementarea conceptului de dezvoltare sustenabilă, a constat în efectuarea unei analize comparative, pe criterii cantitative și calitative, ținându-se seama de factorii care influențează acest tip modern de dezvoltare.

Și în acest caz, au fost stabilite obiectivele și ipotezele cercetării, importanța dezvoltării durabile a investițiilor (DDI), prin evaluarea beneficiilor asociate din perspectiva investitorilor, precum și impactul DDI (clădirea verde) asupra investițiilor sau asupra dorinței de a ocupa o locație. O serie de beneficii ale clădirilor ecologice sunt disponibile pentru investitori/ utilizatori, inclusiv productivitatea, valoarea mai mare, economiile din costuri și beneficiile pentru mediu și sănătate.

Pentru a determina relația dintre avantajele DDI și intenția/ disponibilitatea de a investi în clădiri, au fost stabilite ca ipoteze de lucru posibilitatea ca impactul creșterii valorii clădirilor datorită DDI să fie determinant în decizia de a investi în clădiri ecologice / ori să fie important asupra investițiilor în clădiri verzi / ori să existe o influență semnificativă a DDI asupra investițiilor în clădiri verzi, în reducerea costurilor și, nu în ultimul rând să existe o influență a câștigurilor de mediu determinantă pentru investiții în clădiri verzi.

Totodată, s-a avut în vedere că, indiferent unde și-ar alege locuința, un rezident are nevoie și de accesibilitate la orice mijloc de deplasare individuală sau în comun.

Plecând de la acest deziderat, a fost efectuat un studiu și în ceea ce privește identificarea celor mai bune soluții de mobilitate urbană intermodală sustenabilă, cu aplicație pe regiunea București-Ilfov, din perspectiva costurilor și al unor valori netangibile. Pentru aceasta, au fost efectuate măsurători efective pe sisteme de monitorizare on line (aplicații Google, TomTom s.a), dar și în teren, în cadrul unor experimente realizate de personalul cu care s-a colaborat. A rezultat un sistem de criterii de evaluare a sustenabilității transportului urban intermodal.

În elaborarea tezei de doctorat, respectiv a prezentei lucrări, au fost urmărite ca principale obiective următoarele: ^[1] evidențierea importanței dezvoltării investițiilor imobiliare în contextul dezvoltării durabile în țara noastră; ^[2] realizarea unui model decizional pentru evaluarea unei soluții de investiție în contextul dezvoltării durabile; ^[3] identificarea și dimensionarea importanței alegerii soluțiilor optime de investiție.

Au fost prezentați indicatori din domeniul imobiliar, ca principale instrumente de analiză a eficienței investițiilor imobiliare.

Subiectul lucrării este legat de ceea ce, la nivel mondial, este tratat cu maxim interes, respectiv, dezvoltarea sustenabilă a societății.

1. STADIUL CUNOAȘTERII PRIVIND MANAGEMENTUL INVESTIȚIILOR IMOBILIARE ÎN CONTEXTUL DEZVOLTĂRII DURABILE

1.1. Investițiile imobiliare: abordare conceptuală și aspectele economico-sociale ale acestora

Cunoașterea nuanțelor juridice, economice și sociale ale proprietății imobiliare are importanță atât în activitatea practică (de exemplu, în cadrul evaluării imobiliare), cât și în cea de cercetare, pentru a putea studia impactul și relația acesteia asupra mediului, asupra activității și vieții sociale. Proprietatea imobiliară fizică se referă la teren și de tot ceea ce este fixat în mod natural de el, precum și tot ceea ce este fixat de el în mod artificial din categoria construcțiilor realizate de om. Proprietatea imobiliară reală sau proprietatea reală se referă la toate drepturile aferente unei proprietăți fizice deținute, beneficiile obținute și interesele avute în legătură cu un drept patrimonial (Filipescu, 1994).

Sectorul imobiliar este important în economia unei țări, atât din punct de vedere economic, dar mai ales social. Conceptul de *imobiliar* apare în antichitate când primele construcții cu destinație de locuit se numeau *domus*, asigurarea adăpostului fiind principala grijă a omului. Acest concept s-a dezvoltat sub aspect conceptual, în prezent fiind cunoscut ca *locuință*. Deși foarte vechi, în ultimele decenii, conceptul de locuință a căpătat o importanță tot mai mare datorită dezvoltării societății, atât în termeni cantitativ și tehnologic, cât și în ceea ce privește utilizarea materialelor de construcții.

Domeniul imobiliar modern s-a dezvoltat în România îndeosebi în ultimii 150-200 de ani. Categoriile de bunuri care stau la baza conceptului de domeniu imobiliar sunt: locuințele, cu spațiile și dotările aferente acestora; birourile, cu echipamentele electrice, de IT și de telecomunicații aferente, instrumentele de monitorizare și control etc. Practic, domeniul imobiliar reprezintă tot ceea ce se construiește în beneficiul omului modern, iar pentru orice construcție executată, constructorul trebuie să-și asume responsabilitatea protejării mediului natural. Importanța acestui concept a crescut în paralel cu rata de dezvoltare a construcțiilor de toate tipurile. În acest fel, dezvoltarea umană presupune și o dezvoltare a sectorului

imobiliar, locuința și spațiul de lucru definind, de fapt, sensul existenței și dezvoltării umane. Orice investitor urmărește ca, prin folosirea fondurilor sale în cadrul investiției, să-și atragă un folos direct, însă nu lipsit de importanță este rolul social al investițiilor, prin crearea de locuri de muncă, îndeosebi pentru tânăra generație.

În plan global, investițiile ajută la rezolvarea celor mai mari probleme ale lumii în ceea ce privește mediul înconjurător, respectiv menținerea echilibrului ecologic. De aceea, înainte ca orice proiect de investiții să fie lansat în execuție, el este supus unei analize de oportunitate, de eficiență și de protecție a mediului înconjurător. Ideea care stă la baza acestui deziderat este aceea că „mai ieftin este să previi decât să combați”.

În abordarea lui Keynes (1936), accentul este pus pe latura comportamentală a deciziei de investiții, considerând că „decizia de investiții este cea mai importantă decizie”. Fundamentarea deciziilor de a investi influențează determinant promovarea pe piață a societății comerciale și creșterea cotei ei de piață.

Investiția se caracterizează prin câteva trăsături/ fundamente: a) presupune „o satisfacție imediată și sigură, în schimbul unei speranțe al cărei suport îl constituie tocmai resursele investite, ca o cheltuială certă pentru un viitor incert” (Mosse, 1964); b) este considerată ca o legătură între generații, prin aceea că se creează locuri de muncă pentru generațiile viitoare; c) rezultă capital fix de la generațiile anterioare; d) investițiile realizate anterior reprezintă suport pentru noi investiții și, implicit, pentru aducerea în prim-plan a unor tehnologii noi, în orice sector de activitate, ca modalitate de fructificare a unor soluții tehnice și tehnologice ale științei.

Investițiile nu presupun doar o cheltuială făcută pentru achiziționarea unor bunuri sau/și servicii, ci urmăresc obținerea de beneficii economice, sociale, ecologice s.a. În cadrul procesului investițional sunt antrenate mai multe tipuri de resurse: umane, materiale, financiare, tehnice, de protecție a mediului.

Abordarea internațională a proprietății imobiliare este largă, de remarcat fiind Smith and Searle (2010), cu monografia „The Blackwell companion to the economics of housing: The housing wealth of nations”, în care prezentau profilul, rolul și relevanța locuințelor de lux; gestionarea incorectă a datoriei ipotecare, capcanele și potențialul de acoperire a riscului imobiliar. De asemenea, Bloom *et al.* (1982), în „Real estate”, oferă o abordare orientată spre decizia care pune accentul pe concepte. Sunt examinate aspectele fizice, juridice și economice, subliniindu-se tendințele economice, de guvernare și de mediu la nivel național, regional și local. De asemenea, se analizează aspectele practice de luare a deciziilor în construcție și dezvoltare a terenurilor, de brokeraj, *property management* și