

PERSPECTIVE DE IMPLEMENTARE A SISTEMULUI DE PREDARE A LOCUINTELOR DE LA „VARIANTĂ ALBĂ” LA „VARIANTĂ FINISATĂ”

Ion ALBU¹, Sergiu TODOROȘCEAN²

¹doctor în economie, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ion.albu@fcgc.utm.md

²magistru, director, „EXCON GROUP” SRL, s.todoroscean@gmail.com

Rezumat. Implementarea unui sistem eficient prin care construcția de blocuri cu apartamentele să fie livrate proprietarilor atât în variantă albă, cât și în variantă complet finisată, oferind cumpărătorilor posibilitatea de a alege nivelul de finisare dorit reprezintă actualitate pentru asigurarea calității în construcții. Această abordare crește atractivitatea proiectelor imobiliare, optimizează procesul de vânzare și generează venituri suplimentare pentru dezvoltator. Implementarea sistemului presupune dezvoltarea unui program prin care clienții pot opta, contra cost, pentru transformarea apartamentului din varianta albă (pereți gletuiți, instalații pregătite, fără finisaje decorative) în varianta complet finisată (pardoseli, uși interioare, obiecte sanitare, plăci ceramice, vopsea decorativă etc.). Procesul este organizat în baza unor pachete standard de finisaje, stabilite de dezvoltator în colaborare cu furnizori și designeri de interior. În prezentul articol se va analiza piața construcției de locuințe și se vor scoate în evidență avantajele pentru dezvoltatori și cumpărători axate pe stimulente economice prin implementarea mecanismului de trecere de la „varianta albă” la punerea în exploatare a unui produs finit. Implementarea mecanismului dat va conduce la creșterea competitivității proiectelor rezidențiale, la diversificarea ofertelor pentru clienți și la sporirea rentabilității investițiilor în dezvoltarea imobiliară.

Cuvinte cheie: piața construcțiilor, nivel de finisare, oferte, competitivitate, calitate, eficiența investițiilor.

Introducere

În ultimii ani, piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare accelerată, iar cerințele cumpărătorilor de locuințe au devenit tot mai diversificate. Unul dintre aspectele importante pentru beneficiari este nivelul de finisare al apartamentelor la momentul predării în exploatare. În practica dezvoltării imobiliare din Republica Moldova, există două modalități de transmitere a locuințelor: „varianta albă”, care presupune finalizarea lucrărilor structurale și a instalațiilor principale fără finisaje interioare, și varianta complet finisată, care oferă locuințe pregătite pentru utilizare imediată.

Implementarea unei strategii eficiente de trecere a produsului de construcție de la varianta albă la varianta finisată reprezintă un instrument important pentru creșterea competitivității proiectelor rezidențiale și pentru satisfacerea cerințelor pieței.

Scopul constă în dezvoltarea și implementarea unui mecanism organizat prin care dezvoltatorii imobiliari să ofere cumpărătorilor posibilitatea de a beneficia de apartamente în varianta complet finisată. Această abordare are rolul de a îmbunătăți calitatea serviciilor oferite, de a diminua reziduurile de construcții, de a crește valoarea economică a proiectelor și de a facilita procesul de achiziție pentru clienți.

Conceptul sistemului de predare a locuințelor presupune integrarea lucrărilor de finisare în procesul general de dezvoltare a proiectului imobiliar, iar la etapa de vânzare a apartamentelor, clienții vor avea posibilitatea de a alege între mai multe nivele de finisare.

Dezvoltatorul poate propune pachete standardizate de finisaje, care includ lucrări precum:

- ✓ montarea pardoselilor (parchet laminat sau alte tipuri de finisaje);
- ✓ placarea pereților în băi și bucătării cu plăci ceramice;
- ✓ instalarea obiectelor sanitare;
- ✓ montarea ușilor interioare;
- ✓ aplicarea finisajelor decorative pe pereți și tavane;
- ✓ instalarea corpurilor de iluminat și a altor elemente de interior.

Aceste pachete pot fi realizate în colaborare cu furnizori de materiale de construcții și designeri de interior, pentru a asigura o calitate ridicată și un aspect modern al locuințelor.

Implementarea sistemului de predare a apartamentelor în variantă finisată aduce numeroase avantaje atât pentru dezvoltatorii imobiliari, cât și pentru cumpărători.

Tabelul 1

| Avantajele implementării sistemului de predare a locuințelor în versiune finisată | | |
|---|---|---|
| Nr. crt. | Avantaje pentru dezvoltatori | Avantaje pentru cumpărători |
| 1 | ✓ creșterea valorii comerciale a apartamentelor; | ✓ posibilitatea de a primi o locuință pregătită pentru utilizare imediată; |
| 2 | ✓ diversificarea ofertei pe piața imobiliară; | ✓ reducerea timpului și efortului necesar organizării lucrărilor de finisare; |
| 3 | ✓ obținerea unor venituri suplimentare din lucrările de finisare; | ✓ costuri mai eficiente datorită achiziției centralizate de materiale; |
| 4 | ✓ controlul asupra calității lucrărilor executate în interiorul apartamentelor; | ✓ garanție unitară pentru lucrările executate; |
| 5 | ✓ îmbunătățirea imaginii și reputației proiectului imobiliar. | ✓ eliminarea riscului de colaborare cu echipe de construcții neautorizate. |

Implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată necesită o planificare atentă a etapelor de realizare, precum și coordonarea eficientă a resurselor umane, financiare și materiale [4].

Sistemul propus de dare în exploatare a locuințelor aduce beneficii semnificative tuturor actorilor implicați. Pentru clienți, principalul avantaj constă în economisirea timpului și a efortului necesar organizării lucrărilor de amenajare, precum și în obținerea unei locuințe gata de locuit, cu finisaje realizate profesional și garantate.

În plus, costurile pot fi mai eficiente datorită achizițiilor centralizate de materiale realizate de dezvoltator.

Un plan bine structurat permite dezvoltatorului să organizeze procesul de finisare într-un mod eficient, asigurând respectarea termenelor de execuție și menținerea standardelor de calitate.

Procesul de implementare a sistemului propus poate fi realizat în mai multe etape succesive, prezentate în Tab. 2.

Planificarea corectă a acestor etape contribuie la desfășurarea eficientă a întregului proces, iar, dezvoltatorii imobiliari pot obține următoarele rezultate:

- ✓ creșterea competitivității proiectelor rezidențiale;
- ✓ diversificarea ofertelor pentru clienți;
- ✓ creșterea veniturilor obținute din vânzarea apartamentelor;
- ✓ îmbunătățirea calității generale a locuințelor.

Tabelul 2

| Etapale planul de implementare a procesului de predare a apartamentelor în variantă finisată | | | |
|--|-----------------------------------|--|-----------------|
| Etapă | Etapă | Activități și acțiuni | Realizare, zile |
| I | Analiza pieței și a cererii | În această etapă se analizează preferințele potențialilor cumpărători privind nivelul de finisare al locuințelor. De asemenea, se studiază ofertele existente pe piață și tendințele în domeniul designului interior și al materialelor de finisare. Scopul acestei etape este identificarea tipurilor de finisaje care pot fi cele mai atractive pentru clienți. | 30 - 45 |
| II | Elaborarea pachetelor de finisaje | Pe baza rezultatelor analizei de piață, dezvoltatorul elaborează mai multe pachete de finisaje, de exemplu: Standard – finisaje de bază, materiale accesibile și funcționale; Comfort – materiale de calitate superioară și design modern; Premium – finisaje de lux și materiale de înaltă calitate. Fiecare pachet trebuie să includă o descriere detaliată a materialelor și lucrărilor incluse. | 25 - 30 |

| Etapa | Etapa | Activități și acțiuni | Realizare, zile |
|-------|--|---|--|
| III | Stabilirea parteneriatelor cu furnizorii | Pentru implementarea eficientă a strategiei este necesară colaborarea cu furnizori de materiale de construcții, echipamente sanitare și elemente de design interior. Prin contracte de colaborare pe termen lung, dezvoltatorul poate obține: ✓ prețuri mai avantajoase; ✓ livrări constante de materiale; ✓ garanții pentru produsele utilizate. | 20 - 25 |
| IV | Organizarea procesului de execuție | În această etapă se stabilesc echipele de muncitori specializate pentru realizarea lucrărilor de finisare. De asemenea, se elaborează un grafic de execuție care să permită realizarea lucrărilor într-un interval optim de timp. Coordonarea lucrărilor este realizată de către managerul de proiect sau de către dirigințele de șantier. | Conform graficului: 90 - 120 |
| V | Promovarea ofertei către clienți | Pentru a atrage cumpărători interesați de apartamente finite, dezvoltatorul trebuie să promoveze această opțiune prin diverse metode: ✓ prezentarea pachetelor de finisaje în materialele de marketing; ✓ realizarea unor apartamente demonstrative; ✓ utilizarea randărilor și vizualizărilor 3D ale interiorului; ✓ organizarea de prezentări pentru potențialii cumpărători. | Pe întreaga perioadă de vânzare a apartamentelor: 180 - 360 |
| VI | Monitorizarea și controlul calității | Ultima etapă constă în verificarea calității lucrărilor executate. Controlul calității este realizat prin inspecții periodice și verificarea conformității lucrărilor cu proiectul și specificațiile tehnice. Această etapă este esențială pentru menținerea standardelor ridicate ale proiectului imobiliar. | Pe întreaga perioadă de execuție: 90 - 120 |

Pentru a încuraja adoptarea acestui sistem, dezvoltatorii pot implementa o serie de măsuri economice stimulante. Printre acestea se numără:

1. Oferirea unor discounturi pentru pachetele de finisaje achiziționate în faza incipientă a construcției;
2. Posibilitatea includerii costului finisajelor în prețul total al apartamentului sau în ratele de achitare;
3. Dezvoltarea unor pachete diferențiate (Standard, Comfort, Premium), adaptate diferitelor categorii de cumpărători;
4. Stabilirea unor parteneriate cu producători și furnizori de materiale pentru obținerea unor prețuri preferențiale;
5. Organizarea unor showroom-uri de prezentare a finisajelor pentru clienți.

Aceste mecanisme contribuie la creșterea atractivității ofertei și la accelerarea procesului de vânzare a apartamentelor.

Rezultatele așteptate. Aplicarea acestei strategii poate conduce la o serie de rezultate pozitive pentru sectorul dezvoltării imobiliare, printre care:

- creșterea gradului de satisfacție al clienților;
- reducerea duratei necesare pentru amenajarea locuințelor după cumpărare;
- creșterea valorii economice a proiectelor rezidențiale;
- îmbunătățirea calității generale a fondului locativ.

Prin urmare, implementarea sistemului de trecere a apartamentelor de la varianta albă la varianta finisată reprezintă o soluție eficientă pentru modernizarea pieței imobiliare și pentru adaptarea acesteia la cerințele actuale ale cumpărătorilor.

Mecanisme și beneficii de stimulare economică a construcției de locuințe în versiune finisată

Stimulentele economice și administrative oferite de stat pot contribui semnificativ la implementarea strategiei de predare a locuințelor în variantă finisată. Prin combinarea facilităților fiscale, a programelor de finanțare și a simplificării procedurilor administrative, statul poate

susține dezvoltarea durabilă a sectorului imobiliar și poate îmbunătăți accesul populației la locuințe de calitate.

Statul - prin aplicarea unor instrumente economice și fiscale adecvate, poate contribui la accelerarea implementării acestei strategii și la creșterea atractivității proiectelor rezidențiale.

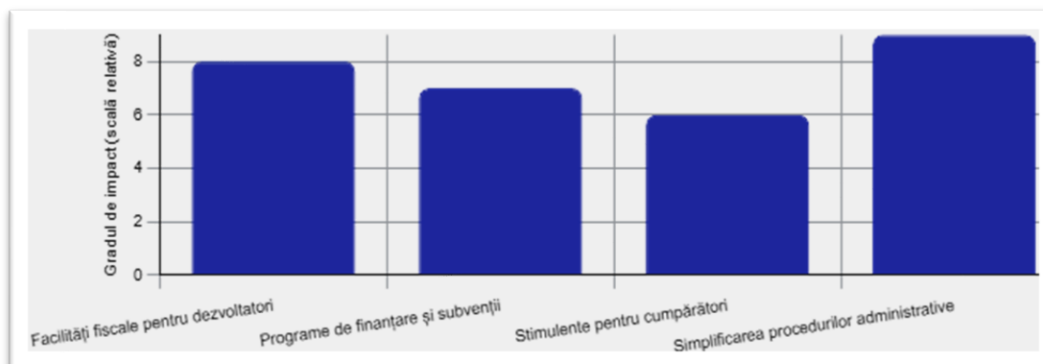


Figura 1. Direcții de suport din partea statului a construcției de locuințe

Facilități fiscale pentru dezvoltatori – se consideră una dintre principalele forme de stimulare poate fi acordarea unor facilități fiscale pentru dezvoltatorii care oferă locuințe complet finisate. Aceste facilități pot include:

- ✓ reducerea / scutirea temporară de anumite taxe pentru lucrările de finisare;
- ✓ aplicarea unei cote reduse de impozitare pentru veniturile generate din proiecte rezidențiale, care includ locuințe finisate;
- ✓ deduceri fiscale pentru investițiile în materiale de construcții și tehnologii moderne de finisare.

Aceste măsuri pot reduce costurile totale ale proiectelor și pot încuraja dezvoltatorii să includă în ofertă apartamente complet finisate.

Programe de finanțare și subvenții - statul poate implementa programe de finanțare destinate dezvoltatorilor și cumpărătorilor de locuințe. Printre acestea se pot număra:

- ✓ subvenții pentru proiectele rezidențiale care respectă standarde ridicate de calitate;
- ✓ programe de finanțare preferențială pentru lucrările de construcție și finisare;
- ✓ granturi pentru implementarea tehnologiilor moderne și eficiente energetic.

Astfel de programe contribuie la reducerea costurilor de dezvoltare și la creșterea accesibilității locuințelor pentru populație.

Stimulente pentru cumpărători - pe lângă sprijinul acordat dezvoltatorilor, statul poate introduce măsuri care să stimuleze cumpărătorii să achiziționeze locuințe finisate. Aceste măsuri pot include:

- ✓ programe de creditare ipotecară cu dobânzi preferențiale;
- ✓ garanții de stat pentru creditele ipotecare destinate achiziției de locuințe;
- ✓ deduceri fiscale pentru achiziția primei locuințe.

Aceste instrumente facilitează accesul populației la locuințe și contribuie la creșterea cererii pe piața imobiliară.

Simplificarea procedurilor administrative - pentru proiectele de construcții rezidențiale. Aceasta poate include:

- ✓ reducerea duratei de obținere a autorizațiilor de construcție;
- ✓ digitalizarea proceselor administrative;
- ✓ clarificarea și standardizarea normelor tehnice în domeniul construcțiilor.

Aceste măsuri contribuie la eficientizarea procesului de dezvoltare a proiectelor și la reducerea costurilor administrative.

Aplicarea stimulentei din partea statului poate avea un impact semnificativ asupra dezvoltării sectorului construcțiilor. Printre principalele efecte se numără:

1. Creșterea investițiilor în proiecte rezidențiale;
2. Îmbunătățirea calității locuințelor construite;
3. Dezvoltarea industriei materialelor de construcții;
4. Crearea de noi locuri de muncă în sectorul construcțiilor.

Prin urmare, sprijinul statului reprezintă un factor important în implementarea cu succes a strategiilor moderne de dezvoltare imobiliară.

Beneficiile statului din implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată:

Creșterea veniturilor la bugetul de stat - prin taxele și impozitele generate din activitatea economică din sectorul construcțiilor. Lucrările suplimentare de finisare implică achiziția de materiale de construcții, echipamente și servicii, ceea ce duce la:

- ✓ creșterea încasărilor din TVA;
- ✓ creșterea impozitelor pe profit ale companiilor implicate;
- ✓ creșterea contribuțiilor sociale și a impozitelor pe salarii ale angajaților din sectorul construcțiilor.

Astfel, activitatea economică generată de finisarea locuințelor are un efect pozitiv asupra veniturilor bugetare.

Dezvoltarea sectorului construcțiilor - strategia stimulează dezvoltarea industriei construcțiilor și a domeniilor conexe, cum ar fi producția de materiale de construcții, designul interior și serviciile de amenajare. Această dezvoltare contribuie la consolidarea economiei naționale și la creșterea investițiilor în infrastructura locativă.

Crearea de noi locuri de muncă - creșterea volumului de lucrări de finisare determină o cerere mai mare pentru forță de muncă specializată. Prin urmare, implementarea strategiei poate duce la:

- ✓ crearea de noi locuri de muncă în construcții;
- ✓ creșterea cererii pentru specialiști în design interior și amenajări;
- ✓ dezvoltarea firmelor de servicii și furnizare de materiale.

Acest lucru contribuie la reducerea șomajului și la creșterea nivelului de ocupare a populației.

Îmbunătățirea calității fondului locativ - prin promovarea apartamentelor finisate conform unor standarde stabilite, statul poate contribui indirect la îmbunătățirea calității locuințelor construite. Standardizarea lucrărilor de finisare reduce riscul unor intervenții necontrolate sau realizate necorespunzător după predarea clădirii.

În acest mod se asigură un nivel mai ridicat de siguranță și confort pentru locatari.

Dezvoltarea economiei locale - implementarea strategiei stimulează activitatea economică la nivel local, deoarece lucrările de finisare implică utilizarea materialelor produse sau distribuite pe plan intern, precum și implicarea firmelor locale de construcții.

Aceasta contribuie la dezvoltarea mediului de afaceri și la creșterea competitivității economiei.

Modernizarea sectorului locativ - prin încurajarea predării locuințelor complet finisate, statul contribuie la modernizarea sectorului locativ și la creșterea standardelor de locuire. Locuințele moderne și bine amenajate pot îmbunătăți nivelul de trai al populației și pot crește atractivitatea orașelor pentru investiții și dezvoltare urbană [2].

Instituțiile bancare - pot avea un rol important în implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată, prin oferirea unor instrumente financiare avantajoase atât pentru dezvoltatori, cât și pentru cumpărători. Prin intermediul produselor de creditare și al programelor

speciale de finanțare, băncile pot facilita accesul la locuințe și pot contribui la dezvoltarea proiectelor rezidențiale moderne. Din aceste mecanisme fac parte:

Credite ipotecare avantajoase pentru cumpărători - una dintre principalele forme de stimulare din partea băncilor este acordarea creditelor ipotecare în condiții preferențiale pentru achiziția locuințelor finisate. Aceste facilități pot include:

- ✓ dobânzi mai reduse pentru apartamentele achiziționate direct de la dezvoltator;
- ✓ perioade de rambursare mai lungi;
- ✓ avans mai mic pentru cumpărători;
- ✓ proceduri simplificate de aprobare a creditului [3].

Prin aceste măsuri, băncile pot încuraja clienții să achiziționeze locuințe complet finisate.

Finanțarea lucrărilor de finisare – băncile comerciale pot oferi produse de creditare, care includ costul lucrărilor de finisare în suma totală a creditului ipotecar. Astfel, cumpărătorii nu sunt nevoiți să contacteze credite suplimentare pentru amenajarea locuinței.

Această soluție permite distribuirea costurilor pe o perioadă mai lungă de timp și reduce presiunea financiară asupra clienților.

Credite pentru dezvoltatori - băncile pot stimula implementarea strategiei și prin acordarea de finanțări dedicate dezvoltatorilor imobiliari. Aceste finanțări pot fi utilizate pentru:

- ✓ realizarea lucrărilor de finisare;
- ✓ achiziția materialelor de construcții;
- ✓ dezvoltarea infrastructurii proiectului rezidențial.

Prin astfel de credite, dezvoltatorii pot asigura resursele necesare pentru realizarea apartamentelor în variantă finisată.

Parteneriate între bănci și dezvoltatori - o altă metodă de stimulare este stabilirea unor parteneriate între instituțiile bancare și companiile de dezvoltare imobiliară. Aceste parteneriate pot include:

- ✓ oferte speciale de credit pentru clienții proiectelor rezidențiale;
- ✓ consultanță financiară pentru cumpărători;
- ✓ programe de finanțare dedicate anumitor proiecte.

Prin aceste colaborări, procesul de achiziție a locuințelor devine mai accesibil și mai eficient pentru clienți.

Avantajele pentru sistemul bancar. Implicarea băncilor în implementarea acestei inițiative va aduce beneficii și pentru instituțiile financiare, printre care:

1. Creșterea volumului de credite ipotecare acordate;
2. Dezvoltarea relațiilor cu dezvoltatorii imobiliari;
3. Diversificarea produselor financiare oferite clienților.

Astfel, sectorul bancar poate contribui activ la dezvoltarea pieței imobiliare și la stimularea investițiilor în construcții.

Beneficiile băncilor din implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată:

Creșterea volumului de credite ipotecare - implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată poate conduce la creșterea cererii pentru locuințe, deoarece apartamentele gata de locuit sunt mai atractive pentru cumpărători. Ca rezultat, băncile pot acorda un număr mai mare de credite ipotecare, ceea ce duce la creșterea volumului total al portofoliului de credite.

Creșterea veniturilor din dobânzi - odată cu majorarea numărului de credite ipotecare acordate, băncile pot obține venituri suplimentare din dobânzile percepute. Creditele ipotecare sunt, de obicei, acordate pe perioade lungi (20–30 de ani), ceea ce oferă instituțiilor bancare o sursă stabilă de venit pe termen lung.

Reducerea riscului de credit - apartamentele complet finisate au, de regulă, o valoare de piață mai mare și sunt mai ușor de vândut sau închiriat. Acest lucru reduce riscul pentru bănci în cazul în care debitorul nu își poate achita obligațiile financiare, deoarece bunul imobiliar utilizat drept garanție are o valoare mai stabilă pe piață [3].

Creșterea numărului de clienți - prin finanțarea achiziției de locuințe finisate, băncile pot atrage un număr mai mare de clienți interesați de produse de creditare ipotecară. În plus, clienții care contactează credite ipotecare pot utiliza și alte servicii bancare, precum conturi curente, carduri bancare sau produse de economisire.

Dezvoltarea parteneriatelor cu dezvoltatorii imobiliari - implementarea acestei strategii favorizează colaborarea dintre bănci și dezvoltatori imobiliari. Prin parteneriatele stabilite pentru finanțarea proiectelor rezidențiale, băncile își pot extinde rețeaua de colaboratori și pot participa activ la dezvoltarea pieței imobiliare.

Diversificarea produselor financiare - pentru a susține implementarea strategiei, băncile pot dezvolta noi produse financiare, cum ar fi credite ipotecare care includ costul finisajelor sau programe speciale de finanțare pentru proiecte rezidențiale. Această diversificare contribuie la creșterea competitivității instituțiilor bancare.

Consolidarea imaginii instituției bancare - participarea la finanțarea proiectelor rezidențiale moderne poate contribui la consolidarea imaginii băncilor ca instituții care sprijină dezvoltarea economică și îmbunătățirea condițiilor de locuire ale populației. Această imagine pozitivă poate atrage noi clienți și poate crește încrederea publicului în sistemul bancar.

Beneficiile clientului în urma implementării sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată:

Economie de timp – constituie unul dintre principalele avantaje pentru clienți, deoarece economisirea timpului necesar pentru organizarea lucrărilor de finisare îi apropie mai repede de utilitățile mult așteptate. În cazul apartamentelor predate în variantă finisată, beneficiarul primește locuința gata pentru utilizare, fără a mai fi necesară coordonarea echipelor de muncitori, achiziția materialelor sau supravegherea lucrărilor.

Reducerea costurilor totale - dezvoltatorii imobiliari pot obține materiale de construcții la prețuri mai avantajoase datorită contractelor în volum mare cu furnizorii. Astfel, costul final al finisajelor poate fi mai mic decât în cazul în care clientul ar organiza individual lucrările de amenajare.

Calitate garantată a lucrărilor - lucrările de finisare executate de dezvoltator sunt realizate de echipe specializate și în conformitate cu standardele tehnice stabilite. De asemenea, clientul beneficiază de garanții pentru lucrările executate, ceea ce oferă un nivel mai ridicat de siguranță și încredere [1].

Posibilitatea de alegere a designului interior - prin pachetele de finisaje oferite de dezvoltator, clienții pot alege stilul și nivelul de confort dorit. De obicei, sunt disponibile mai multe opțiuni de materiale, culori și tipuri de finisaje, ceea ce permite personalizarea locuinței într-o anumită măsură.

Mutare imediată în locuință - un apartament predat în variantă finisată permite proprietarului să se mute imediat după finalizarea construcției și recepția locuinței. Acest lucru este un avantaj major pentru persoanele care au nevoie rapid de o locuință sau pentru cei care doresc să închirieze apartamentul imediat.

Reducerea riscurilor tehnice - în cazul lucrărilor realizate individual de către proprietari, există riscul utilizării unor materiale necorespunzătoare sau al executării neprofesioniste a lucrărilor. Prin predarea locuințelor finisate de către dezvoltator, aceste riscuri sunt reduce semnificativ.

Valoare mai mare a proprietății - un apartament complet finisat are, de regulă, o valoare mai mare pe piața imobiliară și este mai atractiv pentru potențiali cumpărători sau chiriași. Astfel, clientul beneficiază de o investiție mai valoroasă pe termen lung.

Aspecte economice a implementării sistemului de predare a apartamentelor în variantă finisată

În practică, costul mediu al finisajelor pentru un apartament poate varia în intervalul 150 - 300 euro/m², în funcție de nivelul de calitate al materialelor [5 - 6].

Tabelul 3

Indicatori de proiect

| Nr. crt. | Indicatori | U /M | Valori | Calcul |
|----------|--|---------------------|---------|---------------------|
| 1 | Bloc cu apartamente | unit. | 50 | - |
| 2 | Apartament cu suprafața medie | m ² | 80 | - |
| 3 | Costul real al finisajelor | euro/m ² | 200 | Calcul dezvoltator |
| 4 | Prețul oferit clientului | euro/m ² | 250 | Calcul dezvoltator |
| 5 | Marja comercială | euro/m ² | 50 | 250 – 200 = 50 |
| 6 | Venit brut suplimentar de la un apartament | euro | 4 000 | 80 x 50 = 4000 |
| 7 | Venit brut suplimentar de la proiect | euro | 200 000 | 4000 x 50 = 200 000 |

Prin oferirea pachetelor de finisaje, dezvoltatorul poate aplica un anumit adaos comercial asupra costului real al lucrărilor, aproximativ 50 euro/m². Această marjă comercială va aduce un profit semnificativ de la proiectul analizat, în mărime de 200 000 euro de la 50 apartamente identice, adică cu o suprafață medie de 80 m². Această sumă reprezintă o contribuție importantă la rentabilitatea proiectului de dezvoltare imobiliară din Republica Moldova.

Impactul asupra procesului de vânzare. Oferirea apartamentelor finisate poate avea un impact pozitiv asupra vitezei de vânzare a locuințelor, deoarece mulți cumpărători preferă apartamentele gata de locuit, fiindcă evită locațiunea unui apartament pe perioada de finisare și pot utiliza imediat locuința procurată.

În plus, prezentarea apartamentelor cu finisaje realizate calitativ de profesioniști, poate îmbunătăți percepția asupra proiectului și poate facilita procesul de promovare și marketing.

Avantaje economice pe termen lung. Implementarea acestei strategii generează mai multe beneficii economice pe termen lung [2]:

- creșterea valorii totale a proiectului imobiliar;
- optimizarea relațiilor cu furnizorii de materiale de construcții;
- crearea unei imagini de dezvoltator care oferă soluții complete;
- reducerea numărului de lucrări necontrolate efectuate de proprietari după predarea clădirii.

De asemenea, standardizarea lucrărilor de finisare contribuie la menținerea unui nivel ridicat de calitate în cadrul întregului complex rezidențial.

Concluzii

Implementarea sistemului de trecere la predarea locuințelor de la varianta albă la varianta complet finisată reprezintă o soluție modernă și eficientă pentru dezvoltarea sectorului rezidențial. Această abordare presupune oferirea către cumpărători a posibilității de a achiziționa apartamente gata pentru utilizare, prin integrarea lucrărilor de finisare în procesul general de construcție și dezvoltare imobiliară.

Analiza economică demonstrează că implementarea sistemului de predare a apartamentelor în variantă finisată reprezintă o strategie eficientă atât din punct de vedere financiar, cât și din punct de vedere comercial. Această abordare permite dezvoltatorilor să își diversifice oferta, să obțină venituri suplimentare și să răspundă mai bine cerințelor pieței imobiliare moderne.

Prin urmare, integrarea lucrărilor de finisare în procesul de dezvoltare a proiectelor rezidențiale poate contribui semnificativ la creșterea rentabilității investițiilor și la îmbunătățirea calității locuințelor oferite cumpărătorilor.

Implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată aduce multiple beneficii pentru:

1. **Stat** - prin creșterea veniturilor bugetare, dezvoltarea sectorului construcțiilor și îmbunătățirea calității fondului locativ, această strategie poate contribui la dezvoltarea durabilă a economiei și la creșterea nivelului de trai al populației, la dezvoltarea sectorului construcțiilor și la crearea de noi locuri de muncă.

2. **Sectorul bancar** - prin creșterea volumului de credite ipotecare, reducerea riscurilor financiare și dezvoltarea parteneriatelor cu dezvoltatorii imobiliari, băncile pot contribui activ la dezvoltarea pieței imobiliare și la stimularea economiei. Stimulentele oferite de bănci reprezintă un factor important în implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată. Prin credite avantajoase, finanțarea lucrărilor de finisare și parteneriate cu dezvoltatorii imobiliari, băncile pot facilita accesul la locuințe și pot sprijini dezvoltarea durabilă a sectorului construcțiilor.

3. **Dezvoltatori** - implementarea acestui sistem contribuie la creșterea valorii comerciale a apartamentelor și la obținerea unor venituri suplimentare din lucrările de finisare. De asemenea, permite controlul calității lucrărilor, conduce la diminuarea deșeurilor de construcții, îmbunătățește imaginea proiectului imobiliar și poate accelera procesul de vânzare a locuințelor.

4. **Clienți**, inclusiv economii de timp și costuri, garanția calității lucrărilor și posibilitatea utilizării imediate a locuinței. Prin urmare, această strategie contribuie la îmbunătățirea experienței de achiziție a locuințelor și la creșterea satisfacției beneficiarilor.

Generalizăm că, predarea locuințelor în variantă finisată reprezintă un instrument eficient pentru creșterea competitivității proiectelor rezidențiale și pentru stimularea dezvoltării economice. Prin colaborarea dintre dezvoltatori, instituții financiare și autorități publice, această abordare poate contribui la dezvoltarea durabilă a pieței imobiliare și la creșterea nivelului de trai al populației.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44 (modificat la 29.12.2025). Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152786&lang=ro# [accesat 2026-03-12].
2. CONSILIUL EUROPEAN. Menținerea direcției în domeniul politicii externe [online]. Ghid / Broșură oficială. Disponibil: <https://www.consilium.europa.eu/media/29916/qcao15001ron.pdf> [accesat 2026-03-25].
3. ASOCIAȚIA GENERALĂ A INGINERILOR DIN ROMÂNIA (AGIR). Manualul practic pentru utilizatorul de servicii financiare. București: Editura AGIR, 2018. 174 p. ISBN 978-973-720-721-0. Disponibil: <https://www.educatiefinanciara.info/wp-content/uploads/2018/03/Manual-Educatie-Financiara.pdf> [accesat 2026-03-14].
4. ALBU, Dan și Doina-Cezara ALBU. Administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova. În: Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. Simpozion științifico-practic național, Ed. 3, 22 iunie 2023, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2023, pp. 140-156. ISBN 978-9975-3573-9-5.
5. Reparație apartamente prețuri în Chișinău 2026. Euroremont-MD [online]. Site web. Disponibil: <https://www.euroremont-md.com/prețuri-reparatia-apartamentelor-moldova> [accesat 2026-04-06].
6. ARTSTILSTROI. Listă de prețuri pentru lucrări și servicii de construcții și finisaje în Chișinău [online]. Site web oficial. Disponibil: <https://stroika.artstil.md/price-ro> [accesat 2026-04-02].