

## INFLUENTE IN LUPTA PENTRU SEGMENTUL DE PIATA

*Adrian Nicolescu*

Cea mai mare parte a investitorilor imobiliari sunt interesati in aspectele fizice ale proprietatilor numai in masura in care acestea pot genera venituri. Ca un mediu de investitii, proprietatile imobiliare sunt doar un mijloc catre castigul financiar ; atractivitatea lor este strict o functie de marimea beneficiilor economice, de perioada asteptata de obtinere a acestora, precum si, de ce nu si in Romania, de taxele aferente proprietatii.

Potentialul unei proprietati de a genera venituri depinde in principal de doi factori :

- 1) interactiunea dintre cerere si oferta pe piata, ceea ce determina nivelul chiriei, rata de ocupare si calitatea spatiului ce va fi inchiriat, si
- 2) disponibilitatea de a intra in competitie cu proprietatile de pe piata, ceea ce determina segmentul de piata.

Armele competitive in lupta pentru segmentul de piata sunt *localizarea* si setul specific de *caracteristici fizice*.

### **Influenta caracteristicilor fizice**

Caracteristicile fizice ale unei proprietati - cladiri si alte imbunatatiri ale amplasamentului - prin natura lor au durate de viata limitate. Pe masura ce scade utilitatea lor, proprietatea devine mai putin dezirabila fata de proprietatile competitive, care sunt mai noi sau au fost mai bine intretinute. Estimarea tendintei acestui declin intr-un mediu competitiv este un element crucial in previzionarea cu acuratete a segmentului de piata. Acest lucru este simplificat prin considerarea *eficientei functionale* si a *durabilitatii caracteristicilor fizice*.

Eficienta functionala este strans legata de adecvarea spatiilor pentru utilizarea intentionata. O utilitate diminuata, datorita scaderii conformitatii cu standardele locale, duce inevitabil la scaderea ponderii venitului provenit din chirii ; aceasta pierdere a pozitiei competitive datorata unei arhitecturi sau constructii defectuoase este numita de specialisti *depreciere functionala*. In multe cazuri, aceasta duce la abandon, la utilizari alternative sau la reconversia spatiilor.

Durabilitatea fizica este o masura a perioadei de timp in care cladirea va ramane productiva.

### **Influenta localizarii**

Localizarea proprietatii fata de nevoile chiriasilor potentiali si de localizarile amplasamentelor competitive este un factor determinant al segmentului de piata. Elemente de atractivitate locala sunt specificul proprietatii si relatiile dintre amplasament, vecinatate si geografia zonei. Spre deosebire de caracteristicile fizice, care pot fi afectate mai mult sau mai putin, elementele de localizare nu sunt dependente de managementul si de exploatarea proprietatii.

### **Influenta factorilor de mediu si a vecinatatii**

Atractivitatea relativa a unui amplasament fata de proprietatile competitive este influentata de statutul economic si social al vecinatatii imediate. Acestea sunt subiect al schimbarilor, astfel incat reusita unui proiect investitional trebuie sa ia in considerare capacitatea mediului invecinat de a-si pastra atractivitatea pe perioada de previziune.

Lipsa unor facilitati de suport cum ar fi scolile, bisericile, terenurile de joaca, magazine sau sectiile de politie, pot avea un impact semnificativ asupra atractivitatii zonei rezidentiale. Modificarea barierelor, care sunt mai mult psihologice decat fizice, cum ar fi parcurile mici, sau o cladire arhitecturala distincta, care au devenit simbol al unicitatii zonei, pot avea acelasi efect.

Schimbarile in reglementarile de zonare pot accelera tranzitia incipienta a localitatii de la o utilizare predominanta la alta. Procesul poate prelua sau diminua atractivitatea spatiului de inchiriat existent, chiar daca valoarea terenului actioneaza in directie opusa. Transferul de la utilizarea rezidentiala la utilizarea comerciala, de exemplu, poate transforma zona intr-una mai putin atractiva pentru chiriasii rezidentiali si astfel se reduce forta competitiva a proprietatilor rezidentiale existente de inchiriat, in timp ce terenul devine mai valoros, deoarece poate fi utilizat pentru centre comerciale.

### **Influenta cererii**

Atractivitatea unui amplasament interactioneaza cu lipsa relativa si pretul substituentilor apropiati. Previziunea fluctuatiilor cererii pentru spatiul de inchiriere comparabil este astfel un element esential in analiza posibilitatii de a sustine chiria pe o perioada de previziune.

Proprietatile imobiliare care au caracteristici unice pot utiliza chirii mai ridicate. Distinctia poate consta in arhitectura unica, calitatea constructiei, imbunatatiri de lux sau alte elemente care creeaza o imagine atractiva pentru chirasii potentiali.

Diferentele fizice pot fi mai putin semnificative decat cele care exista doar in perceptia chirasilor. Stilul, calitatea si caracteristicile functionale pot fi copiate de competitori. Imaginea, de fapt este unica pentru proprietatile individuale si adesea este generata pentru a face apel la un segment specific de piata. Datorita reputatiei sale, o proprietate poate sustine un pret ridicat ; prin cultivarea cu succes si protectia unei imagini atractive si unice a proprietatii, se pot obtine avantaje care, asociate cu localizarea unica, induc proprietatii o vulnerabilitate scazuta in lupta pentru segmentul de piata.