

Cuprins

Prefață	9
Capitolul 1. Elemente definitorii ale managementului proprietăților imobiliare	11
1.1. Apariția și dezvoltarea managementului proprietăților imobiliare	12
1.2. Necesitatea managementului proprietăților imobiliare	12
1.3. Rolul managerului proprietăților imobiliare	15
1.4. Selectarea celui mai bun manager pentru o proprietate imobiliară.....	22
1.5. Ce ar trebui să conțină un contract de management?.....	24
1.6. Selectarea chiriașilor adecvați proprietății imobiliare.....	29
Întrebări.....	33
Capitolul 2. Proprietatea imobiliară și mediul ambiant	35
2.1. Clasificarea proprietăților imobiliare	36
2.2. Ciclul de viață al proprietății imobiliare	41
2.3. Definirea și caracteristicile mediului ambiant	42
2.4. Componentele mediului ambiant	44
2.5. Mediul uman, proprietatea imobiliară și urbanizarea	46
2.5.1. Elementele definitorii ale mediului uman	46
2.5.2. Trăsăturile caracteristice al mediului urban	48
2.5.3. Delimitarea zonelor așezării urbane.....	51
2.5.4. Proprietatea imobiliară și comerțul	53
2.5.5. Urbanismul și proprietatea imobiliară verde.....	56
Întrebări.....	57
Capitolul 3. Planificarea managerială. strategia și managementul strategic	59
3.1. Managementul strategic	60
3.2. Etapele managementului strategic	61
3.3. Rolul și tipologia strategiilor în cadrul proprietăților imobiliare	62
3.4. Factorii care influențează planificarea managerială.....	65
3.4.1. Cadrul general al economiei	65
3.4.2. Piața imobiliară	68
3.5. Planul de management	70
3.5.1. Analiza pieței	72
3.5.2. Analiza pieței regionale	73
3.5.3. Analiza pieței locale.....	75
3.5.4. Analiza proprietății	79
3.5.5. Analiza alternativelor de utilizare a proprietății imobiliare	82
3.5.6. Analiza obiectivelor proprietarului	83
3.5.7. Analiza financiară	84
3.6. Studiul de marketing.....	93
Întrebări.....	95

Capitolul 4. Contractul de închiriere	97
4.1. Considerații generale privind contractul de închiriere	98
4.2. Tipuri de contracte închiriere	99
4.3. Informații cuprinse în contractul de închiriere	102
4.4. Analiza chiriei	106
4.5. Consecințele lipsei unui contract scris	108
Întrebări	110
Capitolul 5. Managementul clădirilor de birouri	111
5.1. Noțiuni fundamentale privind clădirile de birouri	112
5.2. Analiza pieței	116
5.3. Analiza proprietății	119
5.4. Marketingul spațiilor de birouri	121
5.5. Solicitățile potențialilor chiriași	124
5.6. Securitatea clădirilor de birouri	125
Întrebări	128
Capitolul 6. Managementul spațiilor comerciale	131
6.1. Caracteristicile magazinelor	132
6.2. Amplasarea centrului comercial	133
6.3. Structura funcțională a spațiilor comerciale (magazinelor)	134
6.4. Locul și rolul spațiilor de depozitare în cadrul centrelor comerciale	140
6.5. Marketingul spațiilor comerciale	142
6.6. Mixul de magazine – succesul centrelor comerciale	143
6.7. Tipuri de chirie percepute în cadrul centrelor comerciale	145
Întrebări	147
Capitolul 7. Managementul proprietăților rezidențiale	149
7.1. Locuirea ca fenomen de viață umană	150
7.2. Apariția și dezvoltarea blocului de locuințe	152
7.3. Când o proprietate rezidențială devine comercială?	153
7.4. Marketingul proprietăților rezidențiale	155
7.5. Ce oferă managementul proprietăților rezidențiale?	157
7.6. Managementul asociațiilor de proprietari	161
Întrebări	163
Capitolul 8. Managementul proprietăților industriale	165
8.1. Clădirile industriale de după anul 1900	166
8.2. Conceptul de parc industrial în România	167
8.3. Managementul și piața proprietăților industriale	169
8.4. Marketingul proprietăților industriale	173
Întrebări	174

Capitolul 9. Managementul proprietăților cu destinație specială	177
9.1. Gestiunea unităților hoteliere.....	178
9.1.1. Tipuri de clădiri din industria hotelieră.....	179
9.1.2. Managementul clădirilor cu destinație hotelieră.....	182
9.1.3. Yield Management.....	185
9.2. Gestiunea clădirilor medicale și a centrelor de seniori.....	187
Întrebări.....	190
Capitolul 10. Gestionarea riscurilor și asigurarea proprietăților	
imobiliare.....	191
10.1. Riscul în cadrul proprietăților imobiliare.....	192
10.2. Aspecte generale privind asigurarea proprietăților imobiliare.....	195
Întrebări.....	200
Bibliografie	201
Anexe	203
Anexa 1. Chestionar pentru selecția managerului proprietății imobiliare.....	205
Anexa 2. Chestionar pentru selecția chiriașilor.....	208
Anexa 3. Model de Plan de management.....	209
Anexa 4. Glosar de termeni importanți în managementul proprietăților imobiliare.....	210
Rezolvare teste	221