

## Cuprins

Cuvânt-înainte.....	11
Prefață .....	13
Introducere.....	17
Tematica și contextul cercetării .....	17
Fixarea obiectivelor cercetării și structura lucrării .....	19
Poziționarea ontologică, epistemologică, metodologică și metodică a cercetării științifice .....	21
<b>Partea I</b>	
<b>Cadrul conceptual privind corespondența deterministă piețe imobiliare – asimetrie informațională – transparență investițională .....</b>	<b>25</b>
<b>Capitolul 1</b>	
<b>Studiul proprietăților și piețelor imobiliare: evidențe conceptuale și empirice .....</b>	<b>27</b>
1.1. Delimitări ontologice și epistemologice în studiul proprietăților imobiliare .....	27
1.1.1. Abordarea doctrinară a proprietății private .....	28
1.1.2. Proprietatea imobiliară în evoluția gândirii economice .....	32
1.2. Natura multidimensională a proprietăților imobiliare .....	35
1.2.1. Clasificarea proprietăților imobiliare.....	35
1.2.2. Drepturile asociate proprietăților imobiliare .....	38
1.2.3. Particularitățile proprietăților imobiliare .....	39
1.3. Economia proprietăților imobiliare.....	43
1.4. Mecanismul funcționării piețelor imobiliare .....	46
1.4.1. Cadrul conceptual al piețelor imobiliare rezidențiale .....	47
1.4.2. Factorii determinanți ai piețelor imobiliare rezidențiale.....	49
1.4.3. Factorii determinanți ai piețelor imobiliare comerciale .....	56
1.5. Eficiența piețelor imobiliare .....	60
1.5.1. Conceptualizarea eficienței economice .....	60
1.5.2. Ipoteza piețelor eficiente ( <i>Efficient Market Hypothesis – EMH</i> ).....	63
1.5.3. Piața imobiliară în contextul piețelor eficiente.....	64
1.6. Funcționarea ciclică a piețelor imobiliare .....	66
1.7. Instrumente de investire în domeniul imobiliar.....	70
1.8. Relevanța macroeconomică a mediului construit .....	75
1.9. Dezvoltarea sustenabilă a proprietăților mobiliare .....	78
1.9.1. Evoluția conceptului dezvoltării sustenabile .....	78

1.9.2. Domeniul imobiliar în contextul dezvoltării sustenabile .....	81
1.9.2.1. Atributele construcțiilor sustenabile .....	81
1.9.2.2. Provocările dezvoltării sustenabile a proprietăților imobiliare .....	85
1.10. Situația sectorului imobiliar în Uniunea Europeană .....	87 <del>8</del>
1.10.1. Contribuția domeniului imobiliar la economiile țărilor UE .....	88
1.10.2. Activitatea ciclică a piețelor imobiliare rezidențiale din UE .....	95
1.10.3. Profilul macroeconomic al sectorului imobiliar în țările ECE .....	105
1.10.3.1. Dezvoltarea piețelor imobiliare în țările ECE .....	106
1.10.3.2. Sustenabilitatea prețurilor proprietăților rezidențiale în țările ECE .....	113
1.11. Concluzii preliminare .....	118

## Capitolul 2

<b>Asimetria informațională și transparența piețelor imobiliare .....</b>	<b>121</b>
2.1. Delimitări conceptuale privind asimetria informațională și transparența .....	122
2.1.1. Considerații teoretice privind rolul economic al informației .....	122
2.1.2. Asimetria informațională în contextul teoriei economice .....	123
2.1.3. Accepții și interpretări ale transparenței informaționale .....	126
2.1.3.1. Abordarea macroeconomică a transparenței .....	127
2.1.3.2. Abordarea microeconomică a transparenței .....	131
2.1.3.3. Optimum transparenței – transparență versus opacitate .....	135
2.2. Transparența fluxului informațional în domeniul imobiliar .....	137
2.2.1. Transparența informațiilor în faza de dezvoltare a proprietății imobiliare .....	138
2.2.2. Transparența informațiilor în faza de utilizare a proprietăților imobiliare .....	141
2.2.2.1. Transparența piețelor imobiliare .....	142
2.2.2.2. Ajustarea prețurilor proprietăților imobiliare la condițiile transparenței .....	147
2.2.2.3. Transparența corporativă în domeniul imobiliar .....	149
2.2.3. Transparența informațiilor în faza de redevoltare a proprietăților imobiliare .....	151
2.3. Raportarea sustenabilă și digitalizarea – instrumente inovatoare ale transparenței imobiliare .....	153
2.3.1. Transparența responsabilității corporative în domeniul imobiliar .....	154
2.3.2. Transparența imobiliară în era digitalizării .....	160
2.4. Măsurarea transparenței în domeniul imobiliar .....	163
2.5. Transparența investițională a domeniului imobiliar .....	167
2.6. Concluzii preliminare .....	16 <del>9</del> <del>8</del>

## Partea a II-a

<b>Analiza empirică a (in)eficienței pieței imobiliare în condițiile asimetriei informaționale și transparenței investiționale .....</b>	<b>171</b>
--	------------

## Capitolul 3

<b>Studierea dimensiunilor transparenței piețelor imobiliare din Uniunea Europeană .....</b>	<b>173</b>
3.1. Metodologia cercetării .....	174
3.1.1. Date și variabile .....	174
3.1.1.1. Transparența piețelor imobiliare din UE în contextul regional și global .....	176

3.1.1.2. Descrierea dimensiunilor transparenței pieței imobiliare .....	183
3.2. Specificații econometrice .....	187
3.3. Rezultate și discuții .....	187
3.4. Concluzii preliminare .....	193

#### Capitolul 4

##### Aprecierea interdependențelor multidimensionale ale ofertei noi de proprietăți

<b>imobiliare rezidențiale</b> .....	195
4.1. Cadrul conceptual al interdependențelor din piața imobiliară rezidențială .....	196
4.2. Metodologia cercetării relațiilor de interdependență din piața imobiliară rezidențială .....	199
4.2.1. Variabilele analizate și sursele datelor .....	199
4.2.2. Metoda utilizată la aprecierea relațiilor de interdependență .....	206
4.2.3. Testări preliminare și post-estimare .....	208
4.3. Discuții privind rezultatele .....	210
4.3.1. Relațiile de echilibru pe termen lung .....	210
4.3.2. Variațiile variabilelor pe termen scurt și lung .....	215
4.3.3. Viteza de ajustare a ofertei .....	219
4.3.4. Cauzalitatea de tip Granger .....	221
4.4. Concluzii preliminare .....	222

#### Capitolul 5

##### Capitalizarea transparenței pieței imobiliare în prețurile proprietăților rezidențiale.

<b>Evidențe de pe piețele metropolitane europene</b> .....	225
5.1. Modelarea prețurilor locuințelor în funcție de transparența pieței .....	226
5.2. Descrierea variabilelor și a datelor .....	228
5.2.1. Variabilele transparenței .....	228
5.2.2. Variabilele pieței imobiliare rezidențiale .....	233
5.3. Strategia econometrică .....	239
5.4. Prezentarea rezultatelor .....	241
5.4.1. Efectele transparenței pieței imobiliare .....	242
5.4.2. Efectele transparenței piețelor imobiliare în zonele metropolitane ale UE .....	245
5.5. Discuții privind rezultatele .....	249
5.6. Concluzii preliminare .....	255

#### Capitolul 6

##### Analiza participării entităților imobiliare la dezvoltarea sustenabilității globale –

<b>de la promisiuni la realitate</b> .....	257
6.1. Fixarea cadrului de cercetare: inovațiile transparenței imobiliare în practica domeniului .....	257
6.2. Demersul metodologic al analizei de conținut .....	259
6.2.1. Definirea eșantionului .....	259
6.2.1.1. Raportarea privind responsabilitatea corporativă în domeniul imobiliar UE .....	260
6.2.1.2. Prezentarea eșantionului studiat .....	267
6.2.2. Procesul de analiză a conținutului și sistemul de codificare .....	268

---

6.3. Rezultate și discuții privind raportarea ODD-urilor .....	274
6.4. Concluzii preliminare.....	286
Concluziile finale, contribuțiile proprii, limitele și perspectivele cercetării .....	289
Concluziile finale .....	289
Contribuțiile proprii.....	293
Limitele și perspectivele cercetării .....	295
Lista abrevierilor.....	297
Lista figurilor.....	299
Lista tabelelor.....	301
Referințe bibliografice .....	303
Anexe.....	343