

GESTIONAREA ȘI ANALIZA FONDULUI LOCATIV DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Andrei ZUZA

*Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții,
Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, grupa EDI-1706, Chișinău, Republica Moldova*

Rezumat. *Gestionarea imobilului locativ este o activitate supravegheată de către sistemul instituțional competent și reprezintă importanța fiecărei structuri în cadrul sistemului. Fondul locativ al municipiului Chișinău reprezintă cel mai activ și complex sistem instituțional de gestiune. Respectiv, prezentul articol ține să desfășoare situația la data curentă a fondului locativ din municipiul Chișinău conform datelor statistice oferite de Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova în diferite metode de reprezentare a informațiilor, după anumite aspecte și caracteristici.*

Cuvinte cheie: *Gestionarea imobilului locativ, asociații, fond locativ, apartamente, locuințe, încăperi locative, management.*

Introducere

Ansamblul de activități și procesul de gestionare a bunurilor locative în ziua de astăzi confirmă necesitatea de a avea grijă și de a monitoriza toate bunurile imobile locative din Republica Moldova, cu responsabilitate și atenție asupra duratei vieții și stării funcționale ale acestora. Acest lucru este similar rolului unui management absolut în orice afacere. Gestionarea unui imobil locativ implică respectarea obligațiilor legale, reglementărilor de planificare, a normativelor de construcții și securitate, care sunt implementate de către organele de stat competente. Cel mai complex sistem instituțional ce supraveghează activitatea de gestiune a bunurilor imobile cu destinație locativă din Republica Moldova este prezent în municipiul Chișinău. La momentul actual, activitatea de gestionare a bunurilor imobile locative în municipiul Chișinău este efectuată de către următoarele instituții cu statut de: Asociații de Proprietari ai Locuințelor Privatizate (APLP), Asociații de Coproprietari în Condominiu (ACC), Cooperative de Construcție a Locuințelor (CCL) și Întreprinderi Municipale de Gestionare a Fondului Locativ (ÎMGFL). Activitatea acestor instituții este sub control la nivel de pretură a sectoarelor și la nivel de municipiu în ansamblu.

Asociațiile de Proprietari ai Locuințelor Privatizate reprezintă asociații de conducere formate din rândul proprietarilor încăperilor izolate și de locuit rezultate din procesul de privatizare, care încheie contracte de prestare a serviciilor comunale pentru necesitățile comune a proprietarilor, cu achitarea în conformitate cu clauzele contractuale încheiate inițial.

Asociațiile de Coproprietari în Condominiu sunt uniuni și fuziuni benevole a proprietarilor de apartamente și încăperi izolate în cadrul blocurilor locative, cu scopul de administrare comună a condominiului. Acestea sunt formate de cel puțin doi proprietari pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a altor proprietăți comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora, fondatori a căror pot fi proprietarii de locuințe, agențiile teritoriale de privatizare sau autoritățile publice locale.

Cooperativele de Construcție a Locuințelor sunt asociațiile benevole a cetățenilor care se organizează cu rolul de satisfacere a necesităților membrilor cooperativelor și familiilor lor cu spații locative în scopul exploatării și administrării blocurilor locative. Cooperativele de Construcție a Locuințelor sunt persoane juridice care au conturi de decontare în bănci și dispun de stampilă oficială confirmată.

Întreprinderile Municipale de Gestionare a Fondului Locativ sunt create în baza deciziilor Primăriei Municipiului Chișinău drept agenți economici, care sunt persoane juridice independente. Ele dispun de drepturi patrimoniale și nepatrimoniale pentru care se poartă răspundere, însă specifice pentru blocurile de locuit care nu au fost transmise în totalitate în proprietate privată, sau pentru acele blocurile care nu au constituit o oarecare asociație de gestiune.

Analiza fondului locativ din municipiul Chișinău

Fondul locativ constituie o parte economică și socială importantă de dezvoltare și asigurare a populației statului cu locuințe, de creare a condițiilor vitale necesare pentru trai și de desfășurare a activităților de orice gen. În acest sens, asigurarea și protecția fondului locativ este o sarcină fundamentală pentru efectuarea reformelor social-economice și acționează directă asupra bunăstării economice a statului și a cetățenilor. Sursa informațională pentru analiza fondului locativ, precum și a modificărilor apărute în decursul anului calendaristic asupra fondului locativ se regăsește în banca de date statistice al Biroului Național de Statistică cu privire la fondul locativ.

Biroul Național de Statistică informează că la data de 1 ianuarie 2020, fondul locativ al municipiului Chișinău a constituit 305,7 mii locuințe cu o suprafață totală de 21019,4 mii m². Pe medii de rezidență, în localitățile urbane s-au înregistrat 279,8 mii locuințe cu suprafața totală de 18827,4 mii m², ceea ce constituie 91,6% din total fondul locativ înregistrat în municipiu. În localitățile rurale s-au înregistrat 25,9 mii locuințe cu suprafața totală de 2192,0 mii m² sau 8,4% din total. În anul 2019, repartizarea locuințelor după numărul de camere în municipiul Chișinău se prezintă astfel: locuințele cu o cameră constituie 21% din numărul total al locuințelor înregistrate, cu două camere – 41%, cu trei camere și mai multe camere – 38%. Se prezintă informațiile cu privire la repartizarea încăperilor locative după numărul de camere în municipiul (tabelul 1).

Tabelul 1

Repartizarea încăperilor locative după numărul de camere în mun. Chișinău

Anul	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Locuințe, mii unități:	293,1	297,5	283,4	292,9	297,6	305,7
cu o cameră	62,4	64,3	57,9	61,6	63,1	64,9
cu două camere	114,9	116,8	113,6	117,9	119,9	123,5
cu trei camere și mai multe	115,8	116,4	111,9	113,4	114,6	117,3

Sursa: elaborat de autor [3]

Pentru simplificarea informației în formă grafică, se prezintă structura locuințelor după numărul de camere în municipiul Chișinău (figura 1)

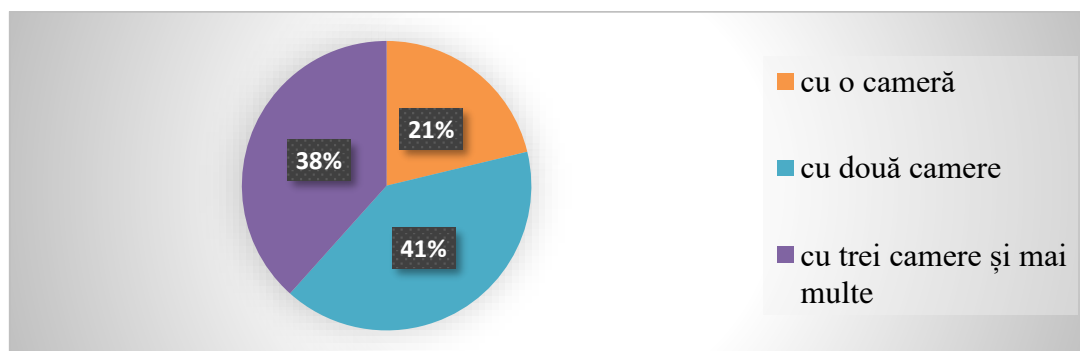


Figura 1. Structura locuințelor după numărul de camere în municipiul Chișinău

Astfel, observăm că cea mai mare pondere al fondului locativ din municipiul Chișinău o au apartamentele cu două camere. Pe locul doi s-au clasat apartamentele cu trei și mai multe camere, însă pe locul trei, apartamentele cu o cameră.

Cercetarea statistică „Cu privire la fondul locativ” furnizează date semnificative asupra fondului de locuințe, cu multiple modalități de structurare după diverse caracteristici, astfel încât, oferă posibilitatea de a obține o viziune cât mai completă asupra fondului de locuințe existent la nivel de economie națională.

Conform anuarului statistic, avem următoarele informații din date statistice (tabelul 2)

Tabelul 2

Fondul locativ la sfârșitul anilor 2014-2019

Anul	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fondul locativ – total, mii m²	18111,2	18499,2	19771,5	20078,8	20426,0	21019,3
Fondul locativ urban - total, mii m ²	16136,3	16475,2	17662,5	17941,4	18250,1	18827,4
Fondul locativ rural – total, mii m ²	1974,8	2024,0	2109,0	2137,4	2175,9	2191,9

Sursa: elaborat de autor [3]

Fondul locativ pe parcursul anilor 2014-2019 ne arată că acesta arată o dinamică pozitivă de creștere pe parcurs și este în plină ascensiune, ceea ce ne demonstrează dezvoltarea pieței imobiliare și a bunurilor înregistrate. Se prezintă repartitia fondului locativ în municipiul Chișinău pentru ultimul an de analiză, conform datelor statistice (figura 2).

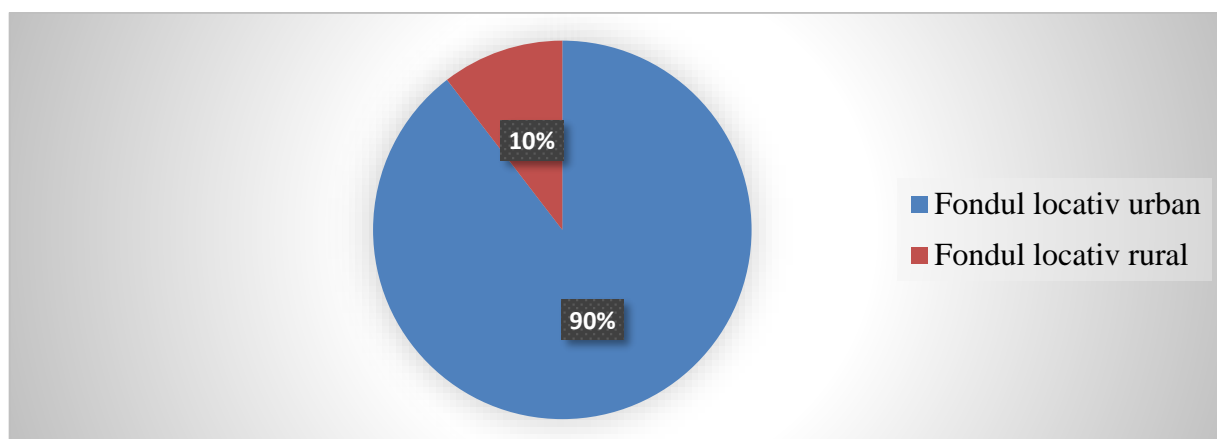


Figura 2. Repartitia fondului locativ în municipiul Chișinău

Fondul locativ urban ocupă o parte dominantă din totalitatea fondului locativ din municipiul Chișinău cu 90% față de cel rural care constituie 10% și este direcția de majorarea a acestuia pe parcursul fiecărui an. Însă fondul locativ rural nu atestă o creștere semnificativă în acest sens. Pentru o claritate și o desfășurare mai amplă a informațiilor cu privire la numărul fondului locativ urban și rural se prezintă (figura 3).

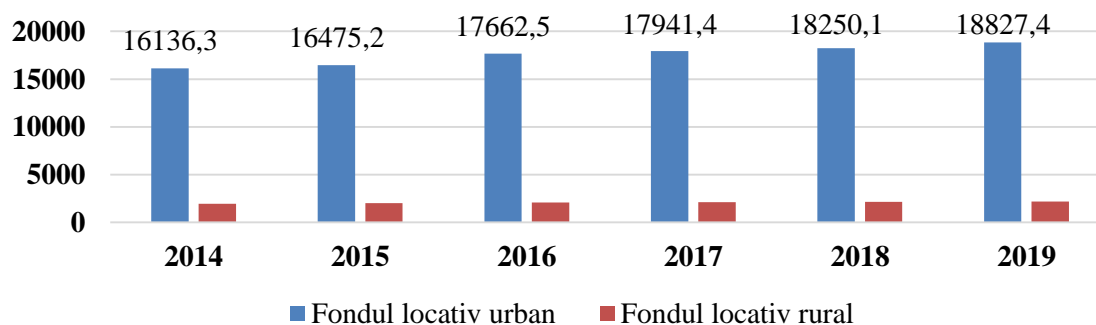


Figura 3. Fondul locativ la sfârșitul anilor 2014-2019, unități

Conform datelor statistice cu privire la fondul locativ pe parcursul anilor, observăm o tendință de creștere normală de circa 1% în fiecare an a fondului locativ urban. Dinamica fondului locativ urban este continuă creștere an de an, datorită faptului că populația tinde și migrează mai mult spre oraș, respectiv contribuind la creșterea cererii la bunurile imobile locative în orașul Chișinău. Dezvoltatorii imobiliari contribuie la sporirea numărului de oferte și unități.

Fondul locativ respectiv poate fi dotat cu: apeduct; drenarea apei (canalizare); încălzire; gaz; alimentare cu apă caldă; baie (duș) și mașină de gătit electrică instalată pe podea.

În continuare avem prezentate informațiile cu privire la dotările fondului locativ în municipiul Chișinău. (tabelul 3)

Tabelul 3

Dotarea fondului locativ în municipiul Chișinău

Anii	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Municipiul CHIȘINĂU - total							
Total, unități	293 844	293 122	297 456	283 400	292 854	297 649	305 736
Apeduct, unități	287 362	286 593	290 853	275 704	276 385	281 180	290 168
Canalizare, unități	287 362	286 593	290 846	275 580	276 255	281 050	290 038
Încalzire centrală, unități	278 496	277 586	281 606	266 712	268 319	272 009	280 856
Baie (duș), unități	275 307	275 135	279 498	218 592	220 568	223 993	231 534
Gaz, unități	288 552	289 006	293 492	277 731	277 972	282 769	291 757

Sursa: elaborat de autor [4]

Dotarea fondului locativ în municipiul Chișinău, la fel ca și fondul de locuințe, este în continuă creștere de unități per an, aceasta fiind în proporție majoritară, dat fiind faptul că accesul la rețelele ingineresti este facilitat.

Concluzii

Starea generală de gestionarea a imobilului locativ în municipiul Chișinău și a fondului locativ în cadrul acesteia este într-o dinamică pozitivă întrucât există creșterea unităților, însă depinde de anumite aspecte. Fondul locativ constituit din blocuri vechi în orașul Chișinău continuă să fie în stare nefavorabilă, acestea într-o majoritate fiind gestionate de întreprinderile municipale, care la moment, se află în stare de insolvabilitate și necesită stabilirea unor politici clare și găsirea surselor de finanțare.

Referințe

1. LEGE Nr. 913 din 30-03-2000 condominiului în fondul locativ Legea nr. 913 din 30.03.2000 Condominiului în fondul locativ
2. Fondul locativ al Republicii Moldova la 1 ianuarie 2020
<https://statistica.gov.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=6690>
3. Anuarul statistic „Chișinău în cifre”, Ediția 2020
https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Chisinau/Anuar_Chisinau_2019.pdf
4. Date statistice privind Dotarea fondului locativ (unități), în profil teritorial, 2011-2019
http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_06%20LOC_LOC010/LOC010320reg.px/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802