



Universitatea Tehnică a Moldovei

**DEZVOLTAREA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILULUI
COMERCIAL DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

Student:

Isak Kristina

Coordonator:

conf. univ. dr.

Albu Ion

Chișinău, 2022

MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA
Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru
Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului

Admis la susținere

Șef departament: prof. univ., dr.hab.

Albu Svetlana

„_____” _____ **2022**

Dezvoltarea și administrarea imobilului comercial din municipiul Chișinău

Teza de master

Student:

Isak Kristina

Coordonator:

conf. univ. dr.

Albu Ion

Chișinău, 2022

REZUMAT

Isak Kristina

DEZVOLTAREA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILULUI COMERCIAL DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Structura lucrării este prezentată în corespundere cu obiectivele propuse și ordinea de desfășurare a cercetărilor. Teza de master cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii și recomandări, literatura selectată și anexele.

Cuvinte-cheie: analiză, evaluare economică, dezvoltare, indicatori, administrare.

Proiectul de master “Dezvoltarea și administrarea imobilului comercial din municipiul Chișinău” prezintă o abordare asupra aspectelor teoretice privind dezvoltarea și administrarea proiectelor investiționale în domeniul comercial și anume analiza pieței și evaluarea economică a unui proiect investițional.

Tratarea problematicii s-a executat prin intermediul *metodelor* de analiză și cercetare a ofertelor de vânzare și arendă a spațiilor comerciale din orașul Chișinău, analiza oportunităților de finanțare a proiectului investițional și analiza SWOT a posibilității de dezvoltare și administrare a proiectului.

Scopul acestei lucrări constă în analiza pieței și posibilitatea dezvoltării și administrării proiectului investițional – bun imobil comercial de pe strada Sprâncenoaia, 1/A din orașul Chișinău.

Pentru realizarea scopului propus au fost formulate și realizate următoarele *obiective*:

1. Studiu teoretic a dezvoltării și administrării bunurilor imobile comerciale;
2. Analiza pieței imobiliare comerciale din orașul Chișinău, repartizată pe sectoare;
3. Analiza oportunităților de finanțare de către băncile comerciale din Republica Moldova;
4. Analiza SWOT a dezvoltării și administrării bunurilor imobile comerciale;
5. Analiza proiectului comercial din orașul Chișinău;
6. Evaluarea economică și financiară a proiectului de dezvoltare;
7. Analiza căilor și soluțiilor de administrare a bunului imobil comercial.

Domeniul de cercetare este definit de analiza pieței bunurilor imobile comerciale, de analiza posibilităților surse de finanțare. De asemenea, domeniul de cercetare este realizarea evaluării proiectului de dezvoltare și a analizei căilor și soluțiilor de administrare a bunului imobil comercial.

Obiectul cercetării reprezintă spațiul comercial din orașul Chișinău de pe strada Sprâncenoaia, 1/A.

Rezultatele obținute reprezintă evaluarea proiectului de dezvoltare a spațiului comercial de pe strada Sprâncenoaia, 1/A din orașul Chișinău.

ANNOTATION

Isak Kristina

DEVELOPMENT AND MANAGEMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN CHISINAU

The structure of the paper is presented in accordance with the proposed objectives and the order of the research. The master's thesis includes: the table of contents, the introduction, three chapters, conclusions and recommendations, the selected literature and the annexes.

Keywords: analysis, economic evaluation, development, indicators, management.

The master project "Development and management of commercial real estate in Chisinau" presents an approach to the theoretical aspects of developing and managing investment projects in the commercial sector, namely market analysis and economic evaluation of an investment project.

The problem was addressed through the methods of analysis and research of offers for sale and lease of commercial spaces in the city of Chisinau, analysis of financing opportunities for the investment project and SWOT analysis of the possibility of development and management of the project.

The purpose of this work is to analyse the market and the possibility of development and management of the investment project - commercial real estate at 1/A Sprâncenoaia Street in Chisinau.

The following *objectives* have been formulated and achieved to achieve the proposed goal:

1. Theoretical study of the development and management of commercial real estate;
2. Analysis of the commercial real estate market in the city of Chisinau, broken down by sectors;
3. Analysis of financing opportunities by commercial banks in the Republic of Moldova;
4. SWOT analysis of commercial real estate development and management;
5. Analysis of the commercial project in the city of Chisinau;
6. Economic and financial evaluation of the development project;
7. Analysis of ways and solutions for the management of commercial real estate.

The research area is defined by the analysis of the commercial real estate market, the analysis of possible sources of financing. The research area is also the evaluation of the development project and the analysis of the ways and solutions for the management of the commercial real estate.

The object of the research is the commercial space in the city of Chisinau at 1/A Sprâncenoaia Street.

The results obtained represent the evaluation of the commercial space development project at 1/A Sprâncenoaia Street in Chisinau.

Cuprins

INTRODUCERE	2
1. DEZVOLTAREA ȘI ADMINISTRAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE	4
1.1 Aspecte conceptuale privind dezvoltarea bunului imobil comercial	4
1.2 Administrarea eficientă a imobilului comercial	11
1.3 Etapele ciclului de viață de dezvoltare și administrare a imobilului comercial	14
2. ANALIZA DEZVOLTĂRII BUNULUI IMOBIL COMERCIAL	27
2.1. Analiza pieței imobiliare comerciale	27
2.2. Analiza oportunităților de finanțare a dezvoltării imobilului comercial.....	30
2.3. Analiza SWOT a dezvoltării și administrării imobilului comercial	39
3. POSIBILITATEA DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRĂRII IMOBILULUI COMERCIAL	
– STR. SPRÂNCENOAIA	43
3.1. Descrierea proiectului de dezvoltare a imobilului comercial.....	43
3.2. Evaluarea proiectului de dezvoltare a imobilului comercial.....	44
3.3. Căi și soluții de administrare a imobilului comercial	53
CONCLUZIE	62
BIBLIOGRAFIE	63
ANEXE	64
1. Analiza bunurilor imobile comerciale expuse spre vânzare din or. Chișinău, noiembrie 2021.....	64
2. Analiza bunurilor imobile comerciale expuse spre arendă din or. Chișinău, noiembrie 2021.....	73
3. Planul bunului imobil comercial de pe strada Sprâncenoaia 1/A, or. Chișinău.....	92
4. Fotografiiile bunului imobil comercial analizat.....	93
5. Cursul valutar a băncii EXIMBANK.....	94

INTRODUCERE

Sectorul construcțiilor cu destinație comercială din Republicii Moldova are o dezvoltare stabilă. Darea în exploatarea a spațiilor comerciale în anul 2020 au fost în număr de 108, fiind și mai puține decât anul precedent.

În zilele noastre pentru realizarea unui proiect de construcție cu destinație comercială este nevoie de o amplasare favorabilă și de un stil arhitectural modern.

În municipiul Chișinău, majoritatea spațiilor cu destinație comercială sunt amplasate la parterul blocurilor rezidențiale.

Prezenta lucrare îmbină cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de dezvoltarea și administrarea proiectelor investiționale în domeniul comercial și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

Scopul acestei lucrări constă în analiza pieții și posibilitatea dezvoltării și administrării proiectului investițional – bun imobil comercial de pe strada Sprâncenoaia, 1/A din orașul Chișinău.

Pentru atingerea acestui scop, s-au propus și realizat următoarele **obiective**:

8. Studiu teoretic a dezvoltării și administrării bunurilor imobile comerciale;
9. Analiza pieții imobiliare comerciale din orașul Chișinău, repartizată pe sectoare;
10. Analiza oportunităților de finanțare de către băncile comerciale din Republica Moldova;
11. Analiza SWOT a dezvoltării și administrării bunurilor imobile comerciale;
12. Analiza proiectului comercial din orașul Chișinău;
13. Evaluarea economică și financiară a proiectului de dezvoltare;
14. Analiza căilor și soluțiilor de administrare a bunului imobil comercial.

Scopul acestei cercetări a fost determinat de următoarea structură a tezei: introducere, trei capitole ce reflectă conținutul de bază al cercetărilor și concluzii, bibliografie și anexe.

Obiect al prezentei cercetării reprezintă realizarea evaluării proiectului de dezvoltare a bunului imobil comercial, amplasat pe strada Sprâncenoaia, 1/A din orașul Chișinău.

În introducere a fost argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. De asemenea este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

Capitolul I – „Dezvoltarea și administrarea bunurilor imobile comerciale” – pune în evidență aspectele teoretice ce țin de dezvoltarea unui bun imobil cu destinație comercială, de administrarea acestui bun și ciclul de viață a proiectului de dezvoltare-administrare.

Capitolul II – „Analiza dezvoltării bunului imobil comercial” – sunt prezentate trei tipuri de analize și anume analiza pieței bunurilor imobile comerciale, analiza posibilităților surselor de finanțare și analiza SWOT a dezvoltării și administrării bunului imobil comercial.

Capitolul III – „Posibilitatea dezvoltării și administrării imobilului comercial – str. Sprâncenoaia” – este descris obiectul studiului, este realizată evaluarea proiectului în baza indicatorilor economici și financiari și analiza căilor și soluțiilor de administrare a bunului imobil comercial.

În ultima parte a lucrării sunt expuse concluziile referitoare la domeniul de cercetare și sunt anexate schițele de proiect, poze a bunului imobil cercetat și alte informații ce au contribuit la elaborarea proiectului de masterat.

Lucrarea dată conține 63 pagini, 14 tabele, 13 figuri, 12 formule, 16 surse bibliografice, 5 anexe.

BIBLIOGRAFIE

J. A. Graaskamp, *Fundamentals of Real Estate Development*, Washington, D.C.: UL1—the Urban Land Institute, 1989, p. 31.

S. Tiesdell și D. Adams, *Urban Design in the Real Estate Development Process*, Blackwell Publishing, 2011.

D. Adams și S. Tiesdell, „Planners as market actors: Rethinking state–market relations,” *Planning Theory & Practice*, vol. 11, p. 187–207, 2010.

S. M. Barrett, M. Stewart și J. Underwood, „The Land Market and the Development,” *Occasional Paper*, vol. 2, 1978.

J. Doak și N. Karadimitriou, „(Re)development, complexity and networks: A framework,” *Urban Studies*, vol. 44, nr. 2, p. 209–229, 2007.

M. Carmona, S. Carmona și N. Gallent, *Delivering New Homes: Processes, Planners and Providers*, Routledge: Routledge, 2003.

S. Tiesdell și D. Adams, „Design matters: Major house builders and the design challenge of brownfield development contexts,” *Journal of Urban Design*, vol. 9, nr. 1, p. 23–45, 2004.

H. L. Feldman, „The Commercial Real Estate Development Process: What You Need to Know,” [online]. Disponibil: <https://www.feldmanequities.com/education/the-commercial-real-estate-development-process-what-you-need-to-know/>. [Citat 20.10.2021].

G. Birrell și S. Gao, „The property development process of phases and their degrees of importance,” în *RICS Cutting Edge Conference*, Dublin, 1997.

I. Puște și Ineta Geipele, „Different Approaches to Building Management and Maintenance Meaning Explanation,” *Procedia Engineering*, vol. 172, pp. 905-912, 2017.

S. Albu, I. Albu și L. Usturoi, *Managementul investițional (în construcții): Manual*, Chișinău: Tehnica-UTM, 2016, p. 316.

International Economic Development Council, *Real Estate Development and Reuse*, Washington D.C., 2011, p. 250.

B. K. A. și Ш. И. М., *Управление эксплуатацией недвижимости: учебное пособие для студ. спец, СПбГАСУ*, 2007, p. 144.

Banca Comercială Română, „Credit pentru investiții,” [online]. Disponibil: <https://www.bcr.md/ro/companii/credite-companii/credit-investitii>. [Citat 20.11. 2021].

ENERGBANK, „Credite,” [online]. Disponibil: <http://energbank.com/ro/business/credit>. [Citat 20.11.2021].

OTP Bank, „Credite pentru investiții,” WebUs, 2021. [online]. Disponibil: <https://www.mobiasbanca.md/sme-investment-loans>. [Citat 20.11.2021].

