

## ВЗАИМОСВЯЗЬ МЕЖДУ ПОВЫШЕНИЕМ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И НЕДВИЖИМОСТЬ

Георгий СТАТОВ\*, Александр НЕДУ, Мария ЧАКАЛ

Департамент Архитектуры, гр. ARH-223, Факультет Урбанизм и Архитектура,  
Технический Университет Молдовы, Кишинев, Республика Молдова

\*Авторы: Статов Георгий [Gheorghii.statov@arh.utm.md](mailto:Gheorghii.statov@arh.utm.md)

Научный руководитель/координатор: **Виорика ЦИБИКИ**, доцент, кандидат технических наук,  
Технический Университет Молдовы

***Аннотация.** Цель данной работы заключается в изучении и исследовании повышения цен на недвижимость в периоде с 2020 и заканчивая нашими днями. В представленном докладе предметом работы являются цены на жилые ячейки. Благодаря данной работе были изучены факторы, согласно которым был обнаружен резкий подъем цен на дома в Молдове.*

***Ключевые слова:** Показатель RPPI, Недвижимость, Повышение цен на недвижимость, Земельный участок*

### **Введение**

Недвижимость в настоящее время стоит в центре внимания, поскольку отмечается устойчивый рост цен на жилую и коммерческую недвижимость. Этот тренд оказывает существенное воздействие на рынок жилья и привлекает внимание как потенциальных инвесторов, так и обычных покупателей. Анализ причин этого повышения цен является неотъемлемой частью понимания динамики рынка.

Повышение цен на недвижимость представляет собой явление, при котором стоимость жилых и коммерческих объектов на рынке недвижимости увеличивается в определенный период времени, что является крайне распространенным явлением, особенно в последние годы. Это может быть обусловлено различными факторами и обычно проявляется в росте цен на жилые дома, квартиры, коммерческие площади и земельные участки.

Основные факторы, способствующие повышению цен на недвижимость, могут включать:

- Сильный спрос: Повышенный интерес со стороны покупателей и инвесторов может привести к увеличению цен на недвижимость.
- Ограниченное предложение: Недостаток жилья или ограниченное количество доступных земельных участков также может повысить стоимость недвижимости.
- Экономический рост: Развитие экономики, улучшение занятости и увеличение доходов населения могут стимулировать рост цен на жилье.
- Инфляция: Увеличение уровня цен на товары и услуги, связанное с инфляцией, может также отразиться на стоимости недвижимости.
- Инвестиционный интерес: Недвижимость часто привлекает инвесторов, и их активное участие на рынке может вызвать повышение цен.

Важно отметить, что рост цен на недвижимость может иметь разные темпы и динамику в разных регионах и периодах времени. Это явление может оказывать влияние как на потребителей, так и на участников рынка недвижимости, и часто вызывает широкий общественный интерес и обсуждение.

В данном случае будет рассматриваться случай, при котором будет наглядно показана взаимосвязь подорожания земельного участка с увеличением стоимости недвижимости.

### Стоимость земельного участка в Молдове.

Прежде всего, следует уделить внимание стоимости земли, ведь это ключевой фактор, рассматриваемый в данной статье, а также незаменимый элемент, влияющий на стоимость жилья. Что помимо отсутствия на рынке новых квартир для сдачи в эксплуатацию, роста цен на строительные материалы и нехватки рабочей силы, существует также и данный аспект. Стоимость одной сотки земли в районах города, составляет на Скулянке 12-15 тыс. евро; на Буюканах, в районе завода Alfa - 15-20 тыс. евро; на Скиносах и Ботанике - 8-10 тыс. евро; в районе Агроуниверситета - 10-12 тыс. евро.

Стоимость земли в пригородах Кишинева, таких как Тохатин, Колоница, Крикова, Бэчой, Трушень, Сынжера составляет в среднем 3-4 тыс. евро за 1 сотку. Самый «дорогой» пригород - Стуэчень. Это практически городская черта, стоимость одной сотки здесь доходит до 8-10 тыс. евро [2].

Средний сегмент составляют, как правило, современные жилые дома площадью до 250 кв.м, но с ремонтом и бытовой техникой ниже классом и расположенные в менее престижных районах города. Стоимость найма находится на уровне 1,0-1,5 тыс. евро. К бюджетному сегменту относятся дома, построенные до 2008 г., которые уже считаются морально устаревшими, энергонеэффективными и не привлекательными для нанимателей. Такие объекты также расположены в хороших районах, а стоимость их найма сопоставима с арендой трехкомнатных квартир соответствующих годов постройки – 500 –700 евро в месяц [2].

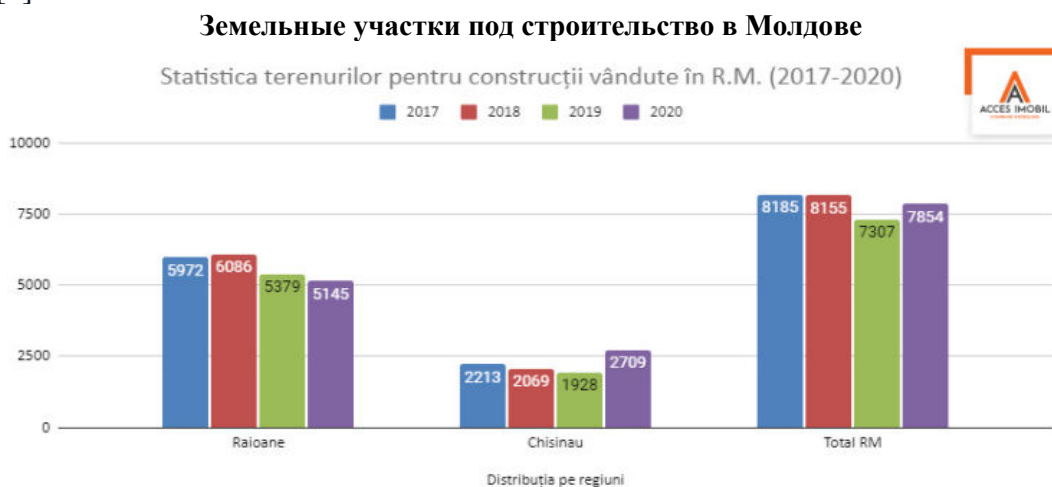


Рисунок 1: Земельные участки под строительство в Молдове [1]

Анализируя общее количество сделок купли-продажи земельных участков, начиная с 2020 года, наблюдаем положительную динамику. Это приводит к формированию сильного спроса на земли, и, как следствие, ограничивается предложение. Главным последствием станет увеличение стоимости земли

В Молдове рынок земли функционирует с начала 2000-х годов. Текущая средняя цена за гектар колеблется от 2,5 до 5 тысяч долларов, но на определенных участках может достигать 8-10 тысяч долларов за гектар [6].

Молдове критически не хватает земель. Общий объем составляет около 2 миллионов гектаров, при этом почти 60% принадлежит частным лицам (дополнительно 23% - государственная собственность, а оставшиеся - владение местных административно-территориальных единиц) [6]. Земля представляет собой неоценимый, но одновременно ограниченный ресурс для строительства.

Только по состоянию за конец второго квартала 2021, цена предложения на жилую недвижимость в мун. Chişinău продолжила тенденцию к росту, начиная с первого квартала 2020. Показатель RPPI за отчётный период составил 123,3 процента, будучи больше на 8,1 процента по сравнению с четвёртым кварталом 2020 и на 18,6 процентов по сравнению со вторым кварталом 2020 [2].



Рисунок 2: Индекс цен на жилую недвижимость [2]

### Индекс цен на жилую недвижимость (RPPI)

Индекс цен на жилую недвижимость (RPPI) является мерой ценовой эволюции жилой недвижимости в Кишинэу.

Индекс цен на первичном рынке недвижимости (IPRN) составил 150,2 процента, что на 2,0 процента выше, чем в первом квартале 2022 года, и на 17,4 процента выше, чем во втором квартале 2021 года.

Показатель RPPI, который соответствует ценам на вторичном рынке жилой недвижимости, составил 133,7 процента, что больше на 3,5 процента по сравнению с первой половиной 2022 года и на 11 процентов по сравнению с второй половиной 2021.

По данным, на сегодняшний день в Кишинёве действуют 217 жилых комплексов, где застройщики предлагают новые квартиры. Средняя стоимость одного квадратного метра в новых квартирах в Кишинёве к октябрю 2018 года составляет 621,9 евро.

Район	Цена, €/м <sup>2</sup>
Ботаника	570,6
Буюкань	610,6
Рышкановка	689,1
Телецентр	573,3
Центр	709,4
Чеканы	559,9

Рисунок 3: Цены на квартиры Кишинева за 2018 год [4]

В текущий период средняя цена за квадратный метр во вторичном жилом секторе оценивается в диапазоне от 850 до 900 евро. В новостройках цены колеблются от 850 до

1200 евро за квадратный метр. Ремонтные квартиры продаются по цене до 1400 евро за квадратный метр. Перед кризисом ежегодно реализовывалось около 29 тысяч квартир. Однако к 2022 году объем продаж снизился на более чем 30 процентов [5].

### **Заключение**

В проделанной работе была рассмотрена взаимосвязь между подорожанием цен на земли со стоимостью цен на недвижимость. Были рассмотрены причины, по которым происходят данные явления, проведен анализ по поводу земельных участков, обозначены такие понятия как: индекс цен на жилую недвижимость, земельные участки, недвижимость.

Так или иначе, исходя из данных, следует закономерный вывод о том, что эти понятия неразрывно связаны. С подорожанием земли обязательно следует увеличение цен на жилые ячейки. В Молдове цены на недвижимость постоянно растут, и изменения могут произойти только в случае, если предложение на рынке земли увеличится.

### **Список источников**

- [1] <https://acesimobil.md/ru/blog/statistika-prodannyh-zemelinyh-uchastkov-kishinev-2020-god>
- [2] <https://i.simpalsmedia.com/point.md/news/thumbnails/large/9632c8b29627c87291ccfc3dc7953114.webp>
- [3] <https://www.bnm.md/files/IRPPI%20nota%20tehnica%20RU.pdf>
- [4] <https://www.epravda.com.ua/rus/news/2018/11/6/642379/#>
- [5] <https://locals.md/2022/nedviga-dorozhe/>
- [6] <https://mybusiness.md/ru/novosti-biznesa/item/18660-skolko-stoit-zemlya-selkhoznaznacheniya-v-moldove-i-sosednikh-stranakh>