



Digitally signed by
Library TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții
Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului**

Svetlana ALBU

Ion ALBU

Piața imobiliară

**Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței
imobiliare (exemplul mun. Chișinău)**

Chișinău

Editura „Tehnica–UTM”

2014

CZU 332.72(075)

A 33

Prezenta lucrare, cu aspect științifico-metodic, reprezintă un studiu asupra pieței imobiliare din municipiul Chișinău. Lucrarea este destinată evaluatorilor bunurilor imobile din Republica Moldova, studenților, masteranzilor și doctoranzilor.

Lucrarea poate fi utilizată în calitate de material didactic în cadrul disciplinelor predate la nivel de masterat: „Analiza pieței imobiliare”, precum și la cursul de licențiat: „Bazele pieței imobiliare”, „Evaluarea imobilului I și II”, „Evaluarea terenurilor”.

Redactor responsabil: dr.hab., conf.univ. Svetlana Albu

Recenzent: președintele Camerei Naționale de Imobil
din Republica Moldova Alexandru Vitanov

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII

Albu, Svetlana.

Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare / Svetlana Albu, Ion Albu; red. resp.: Svetlana Albu; Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2014.- 144 p.

50 ex.

ISBN 978-9975-45-308-0.

332.72(075)

A 33

ISBN 978-9975-45-308-0.

© Albu Svetlana, Albu Ion, 2014

© U.T.M., 2014

CUPRINS

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
INTRODUCERE	6
REPUBLICA MOLDOVA	7
1. MUNICIPIUL CHIȘINĂU.....	9
1.1. Date generale.....	9
1.2. Teritoriul.....	12
2. Piața imobiliară.....	17
2.1. Etapele formării.....	17
2.2. Dezvoltarea	21
3. Pața funciară.....	32
3.1. Structură terenurilor în Republica Moldova.....	32
3.2. Terenuri agricole.....	35
3.2.1. Exploatațiile agricole utilizate	35
3.2.2. Oferta în mun. Chișinău.....	40
3.3. Terenuri destinate construcțiilor	42
3.3.1. Oferta în mun. Chișinău.....	42
4. Piața imobilului rezidențial.....	47
4.1. Fondul locativ.....	47
4.2. Imobil locative tip (apartamente).....	52
4.2.1. Piața primară.....	52
4.2.2. Piața secundară.....	58
4.3. Case individuale.....	65
4.3.1. Piața secundară.....	65
4.4. Chirie	70
5. Piața imobilului comercial.....	74
5.1. Dimensiuni și structură.....	74
5.2. Tranzacții	77

5.3.	Oferte.....	82
5.3.1.	Vânzare-cumpărare.....	82
5.3.2.	Chirie.....	93
6.	Piața imobilului industrial.....	98
6.1.	Dimensiuni și structură.....	98
6.1.1.	Aspecte istorice	98
6.1.2.	Zone industriale.....	99
6.2.	Tranzacții	107
6.3.	Oferte.....	109
6.3.1.	Vînzare – cumpărare	109
6.3.2.	Chirie.....	113
	Generalizări.....	116
	Surse de informații.....	122
	Anexe.....	123
	Anexa 1.....	123
	Anexa 2.....	135
	Anexa 3.....	139
	Anexa 4.....	140

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данная научно-методическая работа содержит анализ рынка недвижимости муниципия Кишинэу. Работа предназначена оценщикам недвижимого имущества Республики Молдова, студентам, мастерам и аспирантам.

Работа может быть использована в качестве учебного пособия по предметам: «Анализ рынка недвижимости» (мастерат) и «Основы рынка недвижимости», «Оценка недвижимости I и II», «Оценка земельных участков» (лицензиат).

В данной работе рынок недвижимости рассмотрен сегментированно: рынок земельных участков (сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения), рынок жилищной недвижимости, рынок коммерческой недвижимости и рынок промышленной недвижимости.

Каждый сегмент рынка проанализирован с точки зрения текущего состояния, объема, предложения удовлетворенного спроса и средних цен предложения. Рассмотрены как первичные, так и вторичные рынки. Проанализированы структура и динамика каждого сегмента и выявлены тенденции развития последних лет.

INTRODUCERE

Prezenta lucrare, cu aspect științifico-metodic, reprezintă un studiu asupra pieței imobiliare din municipiul Chișinău. Lucrarea este destinată evaluatorilor bunurilor imobile din Republica Moldova, studenților, masteranzilor și doctoranzilor.

Lucrarea poate fi utilizată în calitate de material didactic în cadrul disciplinelor predate la nivel de masterat: „Analiza pieței imobiliare”, precum și la cursul de licențiat: „Bazele pieței imobiliare”, „Evaluarea imobilului I și II”, „Evaluarea terenurilor”.

Lucrarea cuprinde descrierea pieței imobiliare segmentată în: piața funciară (terenuri agricole și neagricole), piața imobilului locativ, piața imobilului comercial și piața imobilului industrial.

Fiecare segment de piață este examinat din punctul de vedere al stării actuale, volumului, cererii satisfăcute, ofertei și prețurilor medii de ofertă. Sunt examinate atât piața primară, cât și cea secundară. Este analizată structura și dinamica fiecărui segment de piață, sunt scoase în evidență tendințele ultimilor ani.

SURSE DE INFORMAȚII

1. Primaria municipiului Chișinău, www.chisinau.md
2. Biroul Național de Statistică, www.statistica.md
3. Agenția Relații Funciare și Cadastru, www.arfc.gov.md
4. ÎS „Cadastru”, www.cadastru.md
5. Planul de amenajare a teritoriului municipiului Chișinău, www.chisinau.md
6. Plan urbanistic general al municipiului Chișinău, www.chisinau.md
7. www.lara.md
8. www.nikaimobil.md
9. www.makler.md
10. www.999.md
11. www.imobile.md
12. www.casa-ta.info