

DEZVOLTAREA PIEȚEI IMOBILULUI LOCATIV ÎN MUN. CHIȘINĂU

I. Albu

Universitatea Tehnică din Moldova

INTRODUCERE

Una din etapele procesului de evaluare a imobilului locativ este studiul pieței, care permite efectuarea unor prognoze pentru factorii ce influențează valoarea de piață a proprietății.

1. DINAMICA FONDULUI LOCATIV

În perioada anilor 60 – 80 în Moldova s-a produs renovarea și dezvoltarea fondului locativ. În orașe locuințele se construiau preponderent de către întreprinderi pentru propriii lucrători, și doar un procent foarte mic îl constituiau locuințele construite de organizații obștești sau cooperative de construcții locale. Codul locativ al Republicii Moldova determină următoarele tipuri de locuințe:

1. fond locativ de stat, adică spațiul locativ din clădirile aflate în proprietate de stat;
2. fond locativ obștesc - spațiul locativ ce aparține organizațiilor obștești, cooperative, sindicatelor;
3. fond locativ cooperatist - spațiul locativ ce aparține cooperativei de construcții locale;
4. fondul locativ individual, privat - spațiile locale ce aparțin persoanelor fizice.

Începând cu anul 1990 structura fondului locativ a început să se schimbe considerabil. Dacă în anul 1990 fondul locativ de stat constituia în republică 24 mln m.p. și cel privat 53.9 mln m.p., atunci către sfârșitul anului 1995 fondul de stat constituia doar 11 mln m.p. și cel privat - 60.8 mln m.p., iar la începutul anului 2003 în fondul locativ public au rămas 4,4 mln m.p. și în cel privat - 71,4 mln m.p. (tab.1).

Tabelul 1. Fondul locativ al R.Moldova în anii 1990-2002

Fondul Locativ (la sfârșitul anului, milioane m.p. de suprafață totală)	1990	1995	2000	2002
- de stat/ cooperatist	24,0	11,0	4,7	4,4
- individual	53,9	60,8	70,5	71,4
- total	77,9	71,8	75,6	76,1
- de stat/	21,7	9,8		

<i>cooperatist</i>				
- individual	7,8	16,2		
- total	29,5	26,0		
- de stat/ cooperatist	2,3	1,3		
- individual	46,1	44,5		
- total	48,4	45,8		
- de stat/ cooperatist	na	5,92		
- individual	na	6,85		
- total	10,64	12,77		
În medie la un locuitor, m.p.	17,8	19,9	20,8	21,0

Sursa: Departamentul Statistică și Sociologie

Pentru orașul Chișinău aceste date constituie: în 1992 fondul de stat -10,55 mln. m.p., fondul individual -1,55 mln. m.p., iar în 1995 deja 5,92 mln. m.p. - fondul de stat și 6,89 mln. m.p. - fondul individual. La începutul anului 2003 fondul locativ municipal cuprindea 113 320 apartamente (tab.2).

Tabelul 2. Fondul locativ municipal Chișinău la 03.02.2003

Sectorul	Apartamente				
	cu 1 odaie	cu 2 odăi	cu 3 odăi	cu 4 odăi	cu 5 odăi
Bota- nica	8196	17990	1138 8	867	150
Centru	4429	9602	4697	542	60
Buiu- cani	5564	10365	6530	670	51
Râșcani	8936	14440	7878	905	60

Sursa: Primăria Municipiului Chișinău (manuscris)

În același ritm rapid a evoluat și piața imobilului. În majoritatea sa afacerile imobiliare s-au concentrat în orașul Chișinău. Acest lucru se datorează faptului că Chișinăul este capitală atât administrativă, cât și economică a Moldovei. Inițial cu un ritm mai rapid s-a dezvoltat piața imobilului locativ, după care a început să se dezvolte și piața imobilului industrial. Actualmente s-a „mișcat din loc” și piața terenurilor de pământ, însă ca și la început cota majoritară o dețin afacerile cu imobilul locativ.

2. DESCRIEREA FONDULUI LOCATIV

Evaluatorii practicienii, ce activează pe piața mun. Chișinău, adesea clasifică fondul locativ ca „garsoniere”, „de-a lui Hrusciiov”, „lumânări”, „apartamente cu planificare nouă”, „apartamente-planificare nouă cu cerere sporită”, „apartamente cu confortabilitate sporită”, „apartamente la pământ”, „case la pământ” și „case la pământ cu confortabilitate sporită”. În acest mod sunt evidențiate deosebirile, care determină valoarea imobilului, ca: numărul de nivele, materialul pereților clădirii, înălțimea încăperii, suprafața bucătăriei, prezența ascensorului, anul construcției.

Tabelul 3. Imobilul locativ din mun. Chișinău.

Seria	Numărul de nivele	Numărul de apartamente	Spațiul total	Spațiul locativ
III - 143	9	144	7861,1	4394,2
	9	105	5738,9	3192,8
	9	70	3650,2	1991,5
135	9	72	3860,6	2308,0
	9	54	3259,3	2016,2
	5	36	1928,3	1154,0
	5	30	1805,3	1078,9
	5	24	1454,9	878,2
I - 464 MC	9	90	4290,2	2487,4
	9	72	3781,0	2298,7
	9	54	2885,4	1755,5
102	5	60	3291,6	2100,5
	5	60	2859,2	1715,8
	5	30	1467,4	872,9
90	5	30	1335,6	753,76
	5	25	1350,4	812,71
83	5	39	2261	1283
	5	39	2124	1069
	5	20	1351	885

Sursa: extras din catalogul proiectelor tip a clădirilor locative și industriale din R. Moldova

Luând în considerație, că în majoritatea sa locuitorilor municipiului nu cunosc clasificarea specifică, menționată în tab.3, piața locativă poate fi caracterizată și din acest punct de vedere (tab.4).

Tabelul 4. Descrierea pieței locative din mun. Chișinău

Tipul imobilului locativ	Descrierea	
	Parametri	Caracteristica
I	2	3

„garsoniere”	Numărul de nivele min / max	1 / 16
	Materialul pereților clădirii	Panou / bloc de calcar
	Înălțimea încăperii, m	2,3 / 2,75
	Aria bucătăriei, m.p.	- / 7
	Prezența ascensorului	+
	Perioada construcției min / max	1950 / 1980
„din perioada Hrusciiov”	Numărul de nivele min / max	4 / 5
	Materialul pereților clădirii	Panou / bloc de calcar
	Înălțimea încăperii, m	2,3 / 2,75
	Aria bucătăriei, m.p.	6 - 7
	Prezența ascensorului	-
	Perioada construcției min / max	1950 / 1980
„lumânări”	Numărul de nivele min / max	12 / 20
	Materialul pereților clădirii	Monolit
	Înălțimea încăperii, m	2,5 / 3
	Aria bucătăriei, m.p.	7 – 12
	Prezența ascensorului	+
	Perioada construcției min / max	1970 / 1980
„apartamente cu planificare nouă”	Numărul de nivele min / max	7 / 12
	Materialul pereților clădirii	Panou
	Înălțimea încăperii, m	2,5 / 3
	Aria bucătăriei, m.p.	7 – 12
	Prezența ascensorului	+
	Perioada construcției min / max	1980 / 1995
„apartamente-”	Numărul de nivele min / max	5 / 7

<i>planificare nouă cu cerere sporită</i>	Materialul pereților clădirii	Bloc de calcar
	Înălțimea încăperii, m	2,5 / 3
	Aria bucătăriei, m.p.	7 – 12
	Prezența ascensorului	+
	Perioada construcției min / max	1980 / 1995
<i>„apartamente cu confortabilitate sporită</i>	Numărul de nivele min / max	5 / 9
	Materialul pereților clădirii	Panou / bloc de calcar
	Înălțimea încăperii, m	2,5 / 5
	Aria bucătăriei, m.p.	10 -
	Prezența ascensorului	- / +
	Perioada construcției min / max	1980 / 1999
<i>„apartamente la pământ</i>	Numărul de nivele min / max	1 / 2
	Materialul pereților clădirii	Bloc de calcar / lut / piatră
	Înălțimea încăperii, m	2 / 2,5
	Aria bucătăriei, m.p.	4 – 10
	Prezența ascensorului	-
	Perioada construcției min / max	- / 1970
<i>„case la pământ</i>	Numărul de nivele min / max	1 / 2
	Materialul pereților clădirii	Bloc de calcar / lut
	Înălțimea încăperii, m	2,5 / 5
	Aria bucătăriei, m.p.	12 -
	Prezența ascensorului	-
	Perioada construcției min / max	- / prezent
<i>„case la pământ cu confortabilitate sporită</i>	Numărul de nivele min / max	1 / 3,5
	Materialul pereților clădirii	Bloc de calcar

	Înălțimea încăperii, m	2,5 / 5
	Aria bucătăriei, m.p.	12 -
	Prezența ascensorului	-
	Perioada construcției min / max	1990 / prezent

Sursa: raport de evaluare elaborat de „GOFMA - Consulting” S.R.L.

3. DINAMICA PIEȚEI IMOBILULUI LOCATIV

În anul 1989 a fost adoptată hotărârea prin care li se permitea cetățenilor să cumpere și să vândă liber, fără restricții spațiul locativ de stat și obștesc. În realitate însă această hotărâre a fost anulată în 1990, ca apoi în 1992 să se permită din nou tranzacțiile imobiliare. În același an au fost vândute 4000 apartamente. Odată cu adoptarea legii despre privatizare, în anul 1993 au fost vândute 3522 apartamente și privatizate 5755 apartamente. Până în 1996 au fost privatizate 104654 apartamente. În perioada 1999-2002 au fost privatizate 33 mii de apartamente cu o suprafață totală de 1483,7 mii m.p. Concomitent cu creșterea numărului de apartamente privatizate a sporit și numărul apartamentelor vândute, care în anul 1996 atinge valoarea de 26.476. Prețurile în această perioadă încep să crească vertiginos (diagrama 1). Numai în perioada 1995-1996 ele au crescut cu 205% - 500% în funcție de locul amplasării. (tab.5)

Tabelul 5. Dinamica prețurilor medii pentru garsoniere pe anii 1995 – 2002

Sectorul	1996/ 1995	1998/ 1996	2000/ 1998	2002/ 2000
Buiucani	337%	141%	48%	163%
Centru	268%	253%	47%	161%
Botanica	250%	117%	42%	203%
Râșcani	205%	135%	52%	152%
Ciocana	500%	117%	59%	137%

Sursa: calculele autorului

În ultimii ani pe lângă tranzacțiile de vânzare – cumpărare o pondere însemnată o au dăruirea și moștenirea imobiliului locativ, apoi partajul proprietății. Descrește numărul tranzacțiilor imobiliare cu privire la privatizarea locuințelor, la

fel și cel cu privire la schimbul spațiului locativ (tab.6).

Tabelul 6. Numărul afacerilor imobiliare (imobil locativ) în anii 2001 – 2003.

Tranzacții	2001	2002	2003
Vânzare - cumpărare	16049	16073	16099
Dăruire	1962	2382	2681
Moștenire	493	663	1256
Privatizare	564	955	427
Partaj	384	399	725
Schimb	580	576	412

Refuz de drept de proprietate	0	3	91
Alte operațiuni	0	15	1474
TOTAL	20 032	21 066	23 165

Sursa: www. Lara.md

Din cele enunțate, observăm o dezvoltare continuă a pieței imobilului locativ în mun. Chișinău. Se încheie tot mai multe tranzacții (în 1999 – circa 25 mii tranzacții pe republică, iar în 2002 – de 4,8 ori mai multe) în pofida faptului că prețurile în ultima perioadă cresc.

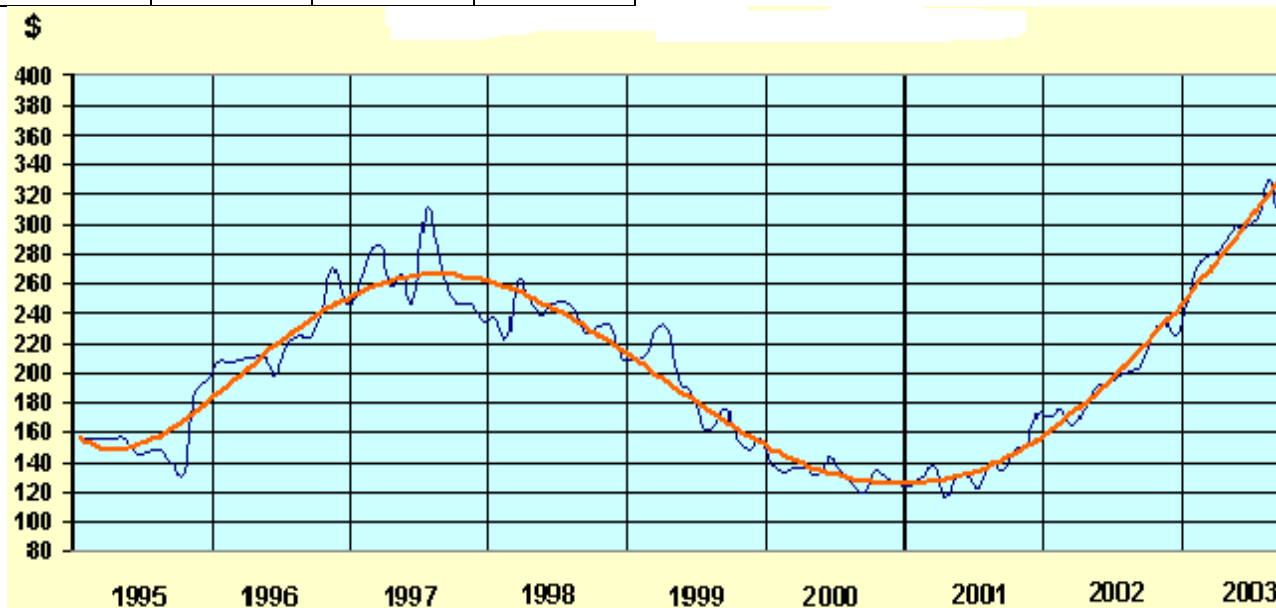


Figura 1. Dinamica prețurilor la imobilul locativ în perioada 1995 – 2003 (costul \$ S.U.A./1 m.p. de spațiu total) sursa: www.Lara.md

Prin urmare, piața locativă din mun. Chișinău poate fi definită drept o piață inițial formată, cu toate atributele specifice unei piețe concurențiale (cerere, ofertă, agenți economici intermediari, concurență); o piață dinamică, care reacționează prompt la majoritatea schimbărilor economice și sociale; o piață în curs de dezvoltare, când sunt încheiate tot mai multe tranzacții; o piață unde s-au format deja condiții pentru a putea fi aplicată valoarea de piață.

Bibliografie

1. Republica Moldova în cifre, culegere succintă de informații statistice 2002, ed. "Statistica", 2002.
2. Republica Moldova 2003, breviar statistic, ed. „Statistica”, 2003.
3. Situația social-economică a Republicii Moldova în anul 2001 (informație operativă), Chișinău, 2002.
4. Situația social-economică a Republicii Moldova în anul 2002 (informație operativă), Chișinău, 2003.
5. www.Statistica.md
6. www.Lara.md

Recomandat spre publicare: 16.09.04