

DOI: 10.5281/zenodo.4296367
CZU 332.6/7:351.853.1



ARCHITECTURAL AND HISTORICAL MONUMENTS - REAL ESTATE MARKET SEGMENT

Svetlana Albu* ORCID: ID 0000-0002-8648-950X,
Anna Leșan, ORCID: ID: 0000-0003-3284-0525

Technical University of Moldova, 168, Stefan cel Mare bd., Chisinau, Republic of Moldova

*Corresponding author: Svetlana Albu, svetlana.albu@emi.utm.md

Received: 11. 10. 2020

Accepted: 12. 02. 2020

Abstract. Architectural and historical monuments represent an important segment of the real estate market. Many of them are included in the civil circuit and influence the area in which they are located. In the present study, the authors examined the world heritage and its state. Applying the structural analysis, inspection and bibliographic synthesis, the national heritage and its condition were examined. The impact of the real estate listed in the Register of Monuments on the real estate market was studied. Analyzing transactions with real estate with cultural, historical, and architectural value, internationally found considerable influence on the price of two basic factors: cultural character (historical, architectural) and physical condition. In the Republic of Moldova, the following factors have a major influence on the prices of real estate-monuments: the location in the historical area of the city, the lack of parking spaces, the physical condition of the building, including the condition of engineering networks. In the conditions of Republic of Moldova, the true estimation of the impact of the “cultural / architectural” factor on the value of real estate is impossible due to the lack of a database on the “de facto” prices of real estate trading.

Keywords: *real estate, world heritage, national heritage, impact on the real estate market.*

Rezumat. Monumentele arhitecturale și istorice reprezintă un segment important al pieței imobiliare. Multe dintre ele sunt incluse în circuitul civil și influențează zona în care sunt amplasate. În prezentul studiu autorii au examinat patrimoniul mondial și starea acestuia. Aplicând analiza structurală, inspectarea și sinteza bibliografică, a fost examinat patrimoniul național și starea acestuia. A fost studiat impactul bunurilor imobile listate în Registrul monumentelor asupra pieței imobiliare. Analizând tranzacțiile cu bunuri imobile cu valoare culturală, istorică și arhitecturală pe plan internațional, s-a constatat influența considerabilă asupra prețului a doi factori de bază: caracterul cultural (istoric, arhitectural) și starea fizică. În R.Moldova, o influență majoră asupra prețurilor imobilelor-monumente au următorii factori: amplasarea în zona istorică a orașului, lipsa locurilor de parcare, starea fizică a construcției, inclusiv starea rețelelor inginerești. În condițiile R.Moldova estimarea veridică a impactului factorului „cultural/arhitectural” asupra valorii imobilelor este imposibilă din cauza lipsei unei baze de date privind prețurile *de facto* ale tranzacționării bunurilor imobile.

Cuvinte-cheie: *bunuri imobile, patrimoniu mondial, patrimoniu național, impact asupra pieței imobiliare.*

Introducere

Termenul *monument* provine la latinescul *memento*, ceea ce înseamnă *memorie*, având sensul, prin extensie, *aducere aminte*. În Republica Moldova, monumentele istorice sunt protejate prin Legea privind ocrotirea monumentelor (22.06.1993) [1] elaborată în conformitate cu legislația europeană. O completare a legislației de ocrotire a monumentelor a fost adusă de Legea culturii (27.05.1999) [2] și de Convenția privind protejarea patrimoniului mondial cultural și natural [3] ratificată în 2002 de către Republica Moldova. Aceste acte legislative au constituit suportul juridic privitor la aspectele ocrotirii, restaurării și protecției monumentelor de valoare artistică și istorică de pe teritoriul Republicii Moldova.

1. Caracteristica generală a monumentelor istorice

Conform Legii nr. 1530-XII din 22 iunie 1993 [1], *monumente* sunt obiecte sau ansambluri de obiecte cu valoare istorică, artistică sau științifică, care reprezintă mărturiile ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul republicii, precum și ale dezvoltării spirituale, politice, economice și sociale, și care sunt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (figura 1).

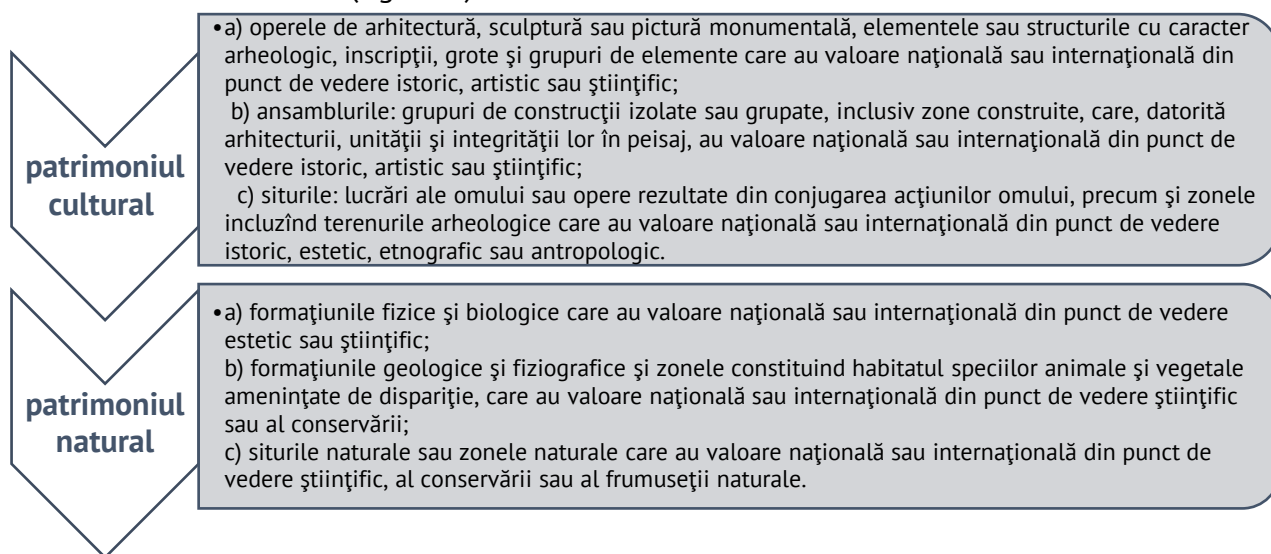


Figura 1. Tipuri de monumente istorice.

Monumentele istorice se împart în patrimoniu cultural și patrimoniu natural. Din patrimoniul cultural fac parte operele de arhitectură, grupurile de construcții izolate sau grupate care datorită arhitecturii au valoare națională și siturile.

Din patrimoniul natural fac parte formațiunile biologice și fizice cu valoare națională, formațiunile geologice și zonele care constituie habitatul speciilor animale și vegetale amenințate pe cale de dispariție, care au valoare națională, situri naționale sau zone naționale care au valoare națională sau internațională. Monumentele amplasate pe teritoriul Republicii Moldova care fac parte din patrimoniul ei cultural și natural se află sub protecția statului.

Monumentele cuprind bunuri imobile și mobile. Monumentele sub formă de bunuri imobile pot fi obiecte aparte ori ansambluri de obiecte (figura 2).

Toate evenimentele ce țin de monumentele istorice sunt fixate în acte documentare, inclusiv înregistrări audio și video, transformarea lor în obiecte protejate ca monumente de cultură.

Monumentele istorice sunt prezentate în Registrul monumentelor. Acesta se constituie pe baza investigațiilor pluridisciplinare efectuate de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și de instituțiile subordonate acestui minister, Ministerul Economiei și Infrastructurii, de Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului, Serviciul de Stat de Arhivă, Academia de Științe, instituțiile de învățământ superior, de asociațiile obștești, savanți, lucrători de muzeu și bibliotecă, persoane particulare. Registrul monumentelor este precizat, avizat și propus spre aprobare de Parlament, de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării.

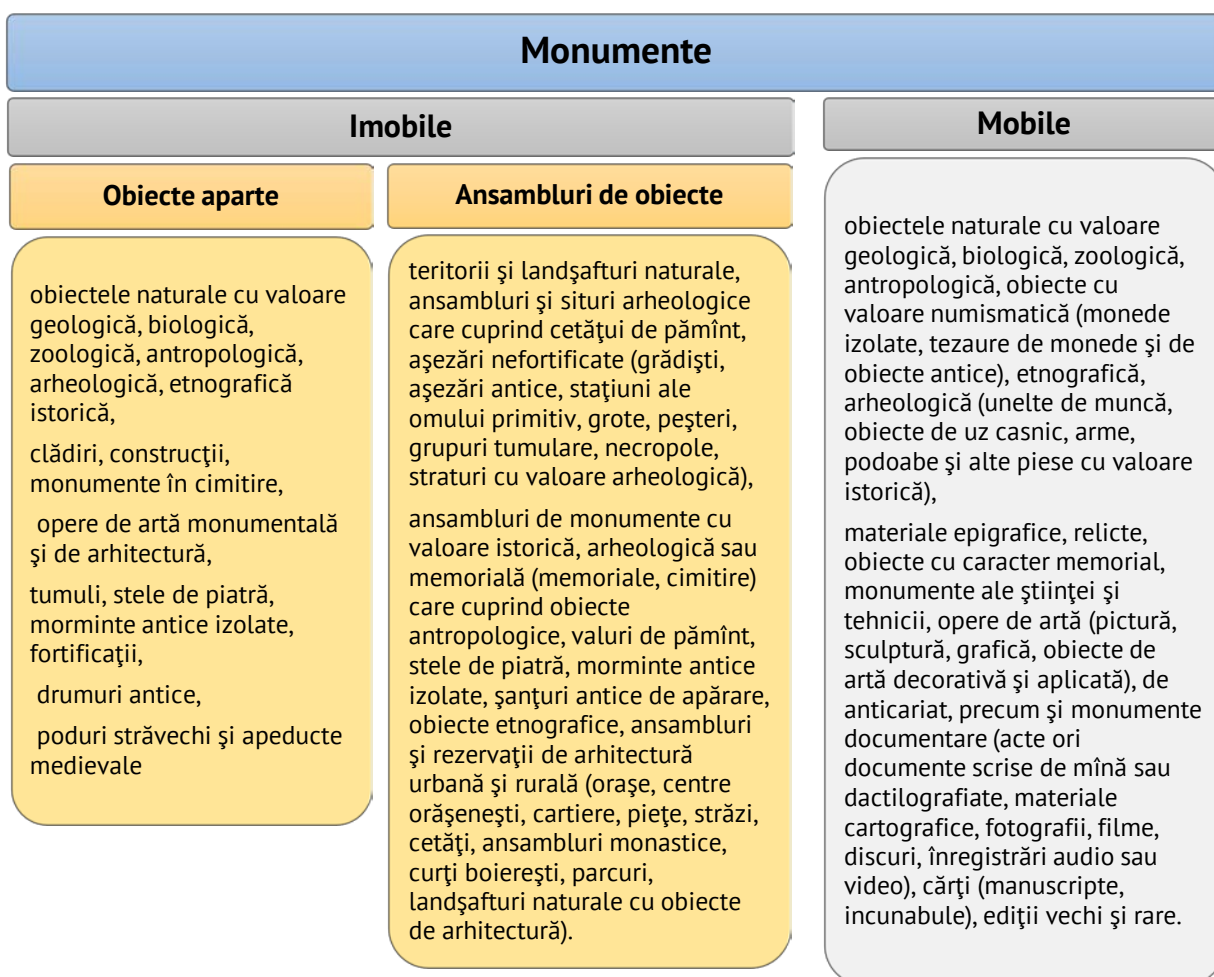


Figura 2. Clasificarea monumentelor după tipurile de obiecte.

2. Patrimoniul mondial

Conform rapoartelor UNESCO [4] (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization), majoritatea patrimoniului mondial înregistrat este amplasat în Europa și America de Nord – cca.47%, urmat de zona Asiei și Pacific – cca. 24%, cele mai puține obiecte sunt înregistrate în statele arabe – cca.7,7% (tabelul 1).

Starea patrimoniului mondial este urmărită cu rigurozitate și raportată anual, indicându-se obiectivele care se află în pericol. La începutul anului 2020 se constată că sunt supuse pericolului 40% dintre obiectele înregistrate în statele arabe și 30% din cele înregistrate în Africa, cel mai mic număr de obiective afectate, 8%, sunt amplasate în Europa și America de Nord (tabelul 2).

Tabelul 1

Numărul de proprietăți ale patrimoniului mondial în funcție de regiune

Regiunea	Culturale	Naturale	Mixte	Total	%
America Latină și Caraibe	96	38	8	142 *	12.67%
Europa și America de Nord	453	65	11	529 *	47.19%
Asia și Pacific	189	67	12	268 *	23.91%
Statele arabe	78	5	3	86	7.67%
Africa	53	38	5	96	8.56%
Total	869	213	39	1121	100%

* Proprietățile „Bazinul Uvs Nuur” și „Peisaje din Dauria” (Mongolia, Federația Rusă) sunt proprietăți transregionale situate în Europa și Asia și regiunea Pacificului. Sunt numărați aici în regiunea Asia și Pacific.

Sursa: [4].

Tabelul 2

Numărul obiectelor de patrimoniu mondial în pericol în funcție de regiune

Regiunea	Cultural	Natural	Mixt	Total	%
America Latină și Caraibe	4	2	0	6	11%
Europa și America de Nord	3	1	0	4	8%
Asia și Pacific	4	2	0	6	11%
Statele arabe	21	0	0	21	40%
Africa	4	12	0	16	30%
Total	36	17	0	53	100%

Sursa: [4].

Conform datelor Swiss Appraisal [5], în 2016 în toată lumea existau 25 mii castele dintre care 500 erau expuse spre vânzare. Pentru comercializarea acestora a fost estimată a perioadă de 16-25 de ani.

Majoritatea dintre ele sunt amplasate în Marea Britanie, Italia și Franța, unde există 9,5 mii de obiecte, dintre care 200 sunt expuse spre vânzare. Respectiv, există 1,775 mii de castele în Marea Britanie, 3,18 mii în Italia, în Franța - 4,54 mii.

Majoritatea tranzacțiilor de vânzare a clădirilor istorice cu ziduri de fortăreață și temnițe au loc în țările din estul și sudul Europei, deoarece în această zonă sunt amplasate cele mai ieftine obiecte.

Prețul de vânzare mic este însoțit de investiții necesare pentru restaurare de câteva ori mai mari decât prețul inițial al tranzacției. Cu toate acestea, nici condițiile dure pentru restaurarea bunurilor, nici costurile întreținerii ulterioare a acestora nu deranjează în mod special potențialii cumpărători.

Anual se vând 20 - 30 de castele. Cele mai mari castele sunt amplasate în Republica Cehă, India și Polonia. Doar două castele britanice - Castelul Windsor (54,8 mii de metri pătrați) și Castelul Edinburgh (35,7 mii de metri pătrați) sunt printre primele zece din punct de vedere al suprafeței.

Cea mai scumpă tranzacție a avut loc în Canada, unde „Casa Loma” a fost vândută cu 7,4 mln \$, cele mai ieftine castele au fost tranzacționate în Marea Britanie în 1977 contra sumei de 65 mii \$ și în 2001 contra 350 mii \$ (tabelul 3).

Tabelul 3

Tranzacții pe piața monumentelor istorice

Denumirea	Anul construcției	Țara	Proprietarul curent	Anul tranzacției	Prețul tranzacției (mln, \$)
Gwrych	1819–1825	Marea Britanie	City Services Ltd (Clayton Homes & Clayton Hotels)	2007	0,85
Black Dick's Castle and Keeper's Tower	1780	Marea Britanie	Philip Evans / Christopher Joll	2001	0,35
Highcliffe	1831–1836	Marea Britanie	Christchurch Council	1977	0,065
Casa Loma	1911–1914	Canada	Liberty Entertainment Group (dreptul de arendă)	2014	7,4
Castle Goring	1790–1797	Marea Britanie	Colin Campbell	2014	0,7
Oheka	1914–1919	USA	Gary Melius	1984	1,5

Sursa: [5].

Analizând tranzacțiile cu bunuri imobile cu valoare culturală, istorică și arhitecturală, constatăm influența considerabilă asupra prețului a doi factori de bază: caracterul cultural (istoric, arhitectural) și starea fizică.

3. Repartizarea teritorială a monumentelor istorice din Republica Moldova

Teritoriul R.Moldova este divizat în 3 zone economico-geografice de bază: Centru, Sud și Nord. Mun.Chișinău face parte din zona Centru, Unitatea Teritorială Administrativă Găgăuzia face parte din zona de Sud.

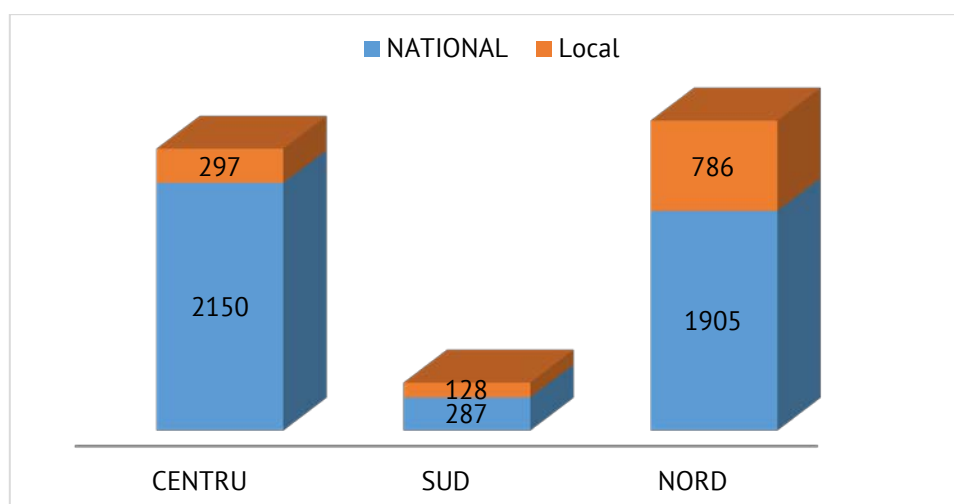


Figura 3. Componența monumentelor istorice după categorie în R. Moldova.

Conform Registrului național al monumentelor R.Moldova [6], monumentele istorice sunt divizate în două categorii principale: locale și naționale.

Analiza în baza criteriilor *nivelul de importanță și geografic* a evidențiat faptul că cele mai multe monumente istorice sunt de interes național: în zona Centru din această categorie fac parte 2150 bunuri, în zona Nord 1905 bunuri, iar în Sud doar 287 bunuri. Monumentele istorice de importanță locală preponderent sunt amplasate în zona de Nord - 786 bunuri, în Centru sunt 297 bunuri și la Sud doar 128 bunuri (tabelul 4). Per ansamblu, majoritatea monumentelor istorice sunt concentrate în zona de Nord a țării.

Tabelul 4

Clasificarea monumentelor istorice după genurile de obiecte				
Nr. crt.	Gen/Zonă	CENTRU	SUD	NORD
1	Antică	1		
2	Arheologică	974	59	1655
3	Arheologică, Arhitecturală, Istorică	1		
4	Arhitecturală	684	116	941
5	Arhitecturală, Artă	44	7	5
6	Arhitecturală, Istorică	176	8	30
7	Arhitecturală, Istorică, Naturală	15		
8	Arhitecturală, Populară	17		
9	Istorică, Artă	535	225	60
10	Total	2447	415	2691

Sursa: elaborat în baza [2].

Conform datelor din Registrul național al monumentelor istorice al R. Moldova, supuse unei analize structurale pe categorii de obiecte, observăm că cele mai multe monumente istorice fac parte din monumentele arheologice și arhitecturale, cele mai puține obiecte fac parte din monumentele antice, actualmente fiind înregistrată doar așezarea din com. Zgârdești „Tumuli-2”, care datează din epoca antică, și monumentul arheologic, arhitectural și istoric Cetatea Tighina-Bender care datează din sec. XV–XVIII.

Un fapt îngrijorător ce ține de starea monumentelor istorice este reflectat în raportul Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor prezentat în anul 2012. Conform raportului dat, există monumente istorice demolate, dar care nu sunt radiate din Registrul monumentelor istorice, acestea constituind cca.4%. La fel, există un număr considerabil de monumente care se află în stare de degradare avansată – cca.7%, în stare de degradare – 1,56%, în stare nesatisfăcătoare – 18,22%, în stare satisfăcătoare – 69%. Dintre monumentele prezentate doar 2 monumente cu o pondere de 0,44%, din categoria bisericilor, se află în stare bună (tabelul 5). Din anul 2012 până în prezent alte studii privind constatarea stării fizice a monumentelor istorice nu au fost realizate. Având în vedere faptul că în această perioadă nu a fost alocată finanțare pentru restaurarea și menținerea monumentelor istorice, precum și analizând informația din presa periodică și paginile web tematice, tragem concluzia că starea multor imobile s-a înrăutățit și republica pierde obiecte valoroase din patrimoniul național.

Starea fizică a monumentelor istorice din Republica Moldova

Denumirea	Demolat	Degradare avansată	Degradare	Stare nesatisfăcătoare	Stare satisfăcătoare	Bună
Conace boierești	1	17	3	14	13	
Case de locuit	1			6	34	
Case memoriale					9	
Mănăstiri				8	10	
Biserici	16	4		31	152	2
Edificii de arhitectură civilă	1	7	3	19	33	
Monumente de arhitectură industrială și instalații tehnice populare	1	1	1	3	5	
Monumente de for public				1	54	

Sursa: elaborat în baza [3].

O mare parte dintre monumentele istorice din zona Centru sunt amplasate în Chișinău, nucleul monumentelor fiind amplasat în centrul istoric al Chișinăului, care cuprinde 977 de monumente arhitecturale cu statut de protecție individuală incluse în Registrul monumentelor ocrotite de stat.

Conform raportului Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor [7] efectuat în urma inspectării centrului istoric al Chișinăului, a fost constatat faptul că peste 25% dintre aceste monumente sunt deja demolate sau se află în proces activ de distrugere (figura 4).

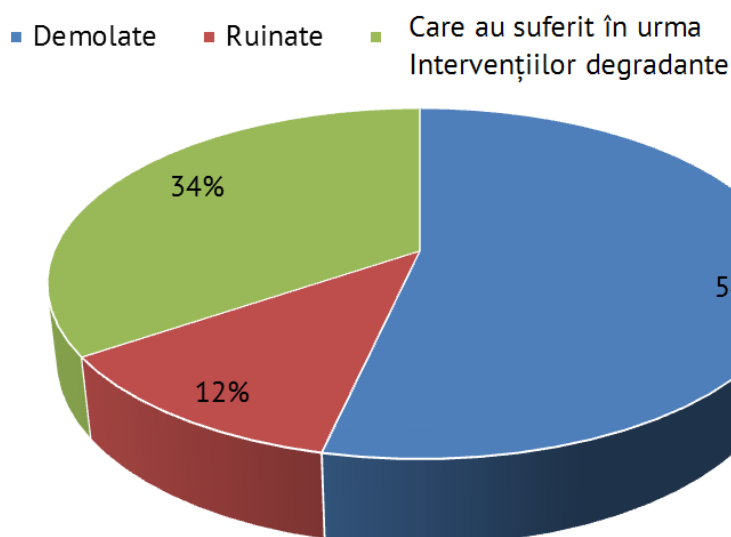


Figura 4. Situația privind monumentele istorice din mun. Chișinău.

Dacă ritmurile de demolări și deteriorări ale monumentelor istorice vor fi păstrate în continuare și nu vor fi întreprinse măsuri pentru a stopa acest proces, aceasta va conduce la pierderea nucleului istoric al Chișinăului. În Chișinău au fost demolate 82 de obiective cu statut de monument (dintre care 44 au fost demolate în perioada 1993 - 2006, iar 38 de obiective au fost demolate în perioada 2006 - 2011), 160 de edificii cu statut de monument protejat din Chișinău au suferit intervenții ilicite, care au prejudiciat grav autenticitatea și integritatea monumentelor și a zonelor lor de protecție [8].

În același raport este menționat faptul că prin indiferența și inacțiunea factorului uman și a autorităților publice responsabile, 17 edificii se găsesc în proces de ruinare.



Figura 5. Construcție nouă în locul monumentului de arhitectură de însemnătate națională, str. București, 62 (2020-2010).



Figura 6. Monument arhitectural de însemnătate națională, str.Vlaicu Pârcălab, 46 (colț cu str.Veronica Micle). Actualmente – reconstrucție cu mansardare (2020).

Raportul în cauză a fost publicat în 2012 în urma inspectării curente a imobilelor amplasate în centrul istoric. Constatăm că situația nu s-a îmbunătățit. Până în prezent se demolează clădirile monumente istorice (figura 5) și nu se reconstruiesc clădirile prin restabilirea stării inițiale (figura 6), nu sunt conservate clădirile-monumente de arhitectură (figura 7).



Figura 7. Clădirea fostei sinagogi cu azil pentru bătrâni, Chișinău, str. V. Alecsandri. Monument de arhitectură de valoare locală (2020).

4. Impactul monumentelor culturale asupra pieței imobiliare

Un studiu privind impactul patrimoniului cultural pe piața imobiliară a fost executat în Ungaria [10]. Cercetării au fost supuse segmentul de piață al imobilului rezidențial, în particular apartamentele, și piața arendei imobilului comercial, în particular a unităților de cazare.

Ca rezultat al analizei a 760.000 de tranzacții imobiliare încheiate între 2000 și 2007, 17.000 de bunuri au fost identificate fie ca monument istoric național, fie ca local. Aceste proprietăți au fost vândute la un preț cu 30% mai mare față de alte apartamente de pe piață. Însă această primă de preț este condiționată și de alți factori, principalul fiind amplasarea. După filtrarea influenței altor factori s-a constatat că în Ungaria *protecția monumentelor naționale* condiționează o primă de 1,9%, *protecția locală* declanșează o reducere de - 4%, în timp ce *mediul istoric* generează un efect semnificativ ridicat al prețului - 8,2%. În capitală, prima de preț pentru monumentele naționale listate este de 2,1%, în timp ce protecția locală are un efect negativ, o reducere de - 8,4% la prețurile proprietăților. Mediul istoric are un preț semnificativ ridicat de 19,8% în Budapesta.

Cu privire la unitățile de cazare, au fost identificate 109 clădiri aflate sub protecție națională sau locală din aproximativ 3.000 unități de cazare colectate. S-a constatat că tarifele camerelor pentru cazările situate în astfel de clădiri protejate sunt cu 27% mai mari decât cele situate în proprietăți non-istorice. După filtrarea influenței altor factori s-a constatat că influența amplasării într-o clădire istorică listată constituie + 12,7%.

În R.Moldova, majoritatea monumentelor istorice exploatate, dar și tranzacționate, sunt amplasate în mun.Chișinău, în special în centrul orașului. Cu regret, în R.Moldova nu există o bază de date care ar cuprinde date veridice cu privire la tranzacționarea bunurilor imobile, analogică bazei de date existente în Ungaria. Respectiv, analiza situației locale poate fi efectuată doar în baza ofertelor expuse pe piață. Autorii au încercat a efectua o analiză a impactului statutului de monument istoric asupra prețului ofertei, însă au ajuns la concluzia că rezultatul calculelor nu poate fi considerat veridic. Cu certitudine, s-a constatat influența asupra prețurilor imobilelor-monumente a următorilor factori: amplasarea în zona istorică a orașului, lipsa locurilor de parcare, starea fizică a construcției, inclusiv starea rețelelor ingineresti.

Un factor major care influențează piața imobiliară, în special prețurile bunurilor amplasate în vecinătatea monumentelor istorice, este dezvoltarea turismului în zonă.

Statutul de patrimoniu cultural are, în general, un impact pozitiv asupra prețurilor bunurilor imobile, însă pentru utilizarea eficientă a acestuia este necesară estimarea corectă a costurilor pentru restaurarea și revitalizarea bunurilor incluse în categoria monumentelor istorice. Acest aspect, în condițiile R. Moldova, diminuează esențial valoarea imobilelor, în unele situații fiind sub nivelul mediu al prețurilor de piață.

Concluzii

Monumentele istorice cuprind patrimoniul cultural și patrimoniul natural, monumentele fiind clasificate în bunuri imobile și mobile. Monumentele - bunuri imobile pot fi obiecte separate sau ansambluri de obiecte.

Patrimoniul mondial la începutul anului 2020 cuprindea 1121 obiective, inclusiv 869 obiecte ale patrimoniului cultural, 231 obiecte din patrimoniul natural și 39 obiecte sunt clasificate drept patrimoniu mixt. Conform datelor UNESCO, actualmente, pericolului sunt supuse 40% dintre obiectele înregistrate în statele arabe și 30% din cele înregistrate în

Africa, cel mai mic număr de obiective afectate, 8%, sunt amplasate în Europa și America de Nord.

Piața mondială a imobilelor cu valoare culturală (istorică, arhitecturală) este constantă. Anual se vând cca. 20 - 30 castele. O influență considerabilă asupra prețurilor au doi factori de bază: caracterul cultural (istoric, arhitectural) și starea fizică.

În R.Moldova, cele mai multe monumente înregistrate sunt amplasate în zona de Nord a țării urmată de zona Centru și zona Sud. Cele mai multe monumente istorice fac parte din categoria monumentelor arheologice și arhitecturale, cele mai puține obiecte fac parte din monumentele antice.

În mun.Chișinău, localitate cu cele mai multe monumente culturale, s-a constatat pe parcursul ultimelor două decenii și cel mai înalt grad de vandalizare, deteriorare, demolare a imobilelor listate în Registru.

O problemă stringentă este starea deplorabilă a unui număr impunător de imobile-monumente culturale listate și lipsa finanțării pentru reabilitarea sau conservarea acestora.

Prezența imobilelor-monumente culturale aduce o plusvaloare zonei, conducând implicit la sporirea valorii imobilelor învecinate. În Ungaria, sporul valorii imobilelor locative condiționat de listarea în calitate de monument cultural național constituie cca. 10%, iar a unităților de cazare turistică – de cca. 13%.

În R.Moldova, estimarea veridică a impactului factorului „cultural/arhitectural” asupra valorii imobilelor este imposibilă din cauza lipsei unei baze de date privind prețurile *de facto* ale tranzacționării bunurilor imobile.

Referințe bibliografice

1. Legea nr.1530-XII din 22 iunie 1993 privind ocrotirea monumentelor / *Monitorul Oficial nr.15-17 din 02.02.2010*. [accesat 25.10.2020]. Disponibil: <https://ro.scribd.com/document/369964986/LEGE-Nr-1530-din-22-06-1993-privind-ocrotirea-monumentelor>
2. Legea culturii nr.413 din 27-05-1999 / *Monitorul Oficial nr. 83-86 din 05.08.1999*. [accesat 25.10.2020]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108404&lang=ro
3. Convenția privind protejarea patrimoniului mondial cultural și natural. [accesat 25.10.2020]. Disponibil: <https://constitutii.files.wordpress.com/2020/01/conventia-privind-protectia-patrimoniului-mondial-.pdf>
4. World Heritage List Statistics. [accesat 05.11.2020]. Disponibil: <https://whc.unesco.org/en/list/stat/>
5. Аминов Х. Больше всего исторической недвижимости продается в Восточной и Южной Европе. "Коммерсантъ" от 19.10.2016. [accesat 05.11.2020]. Disponibil: <https://www.kommersant.uk/articles/bolshe-vsego-istoricheskoy-nedvizhimosti-prodaetsya-v-vostochnoy-i-yuzhnoy-evrope>
6. Registrul Monumentelor Republicii Moldova. [accesat 25.10.2020]. Disponibil: <https://date.gov.md/ckan/dataset/5180-registrul-monumentelor-republicii-moldova>
7. Raportul Agenției de inspectare și restaurare a monumentelor în baza inspectărilor efectuate în cele 32 raioane și 3 municipii din Republica Moldova (2010-2011). [accesat 25.10.2020]. Disponibil: <https://e-patrimoniu.md/wp-content/uploads/2018/06/raportinspectarepentruminister2010-2011-120131125213-phapp01.pdf>
8. Monumente. *Agentia de Inspectare și Restaurare a Monumentelor* [accesat 10.11.2020]. Disponibil: <https://airmc.wordpress.com/monumente/>
9. Monumentele de arhitectură [accesat 25.10.2020]. Disponibil: <https://www.moldovenii.md/md/section/360>
10. Impacts of Cultural Heritage on Real Estate Market. [accesat 25.10.2020]. Disponibil: https://www.ehhf.eu/sites/default/files/REVEAL_Real%20estate_Ex.Sum_.pdf