

BUNURILE IMOBILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICĂ PARTE COMPONENTĂ A PIETEI IMOBILIARE DIN MUN. CHIȘINĂU

Anna LEȘAN

anna.lesan@efm.utm.md

Summary: *Historical monuments are objects with historical, artistic or scientific value, which represent testimonies of the evolution of civilizations on the territory of Chisinau, as well as they represent testimonies of spiritual, political, economic and social development. Chisinau municipality, especially its center, is the central nucleus in which most historical monuments are concentrated. From the category of real estate registered as historical monuments, a large share is real estate for residential and commercial use. Regardless of the market segment of which the real estate registered as local historical monuments of Chisinau is part, they have a major influence on the market value of the object in question as well as the value of the neighboring real estate.*

Cuvinte cheie: piața imobiliară, bunuri rezidențiale, bunuri comerciale, monument istoric local, clasificarea monumentelor istorice locale

Introducere

Piața imobiliară reprezintă un sistem de relații juridice, economice, organizaționale și culturale între subiecții pieței imobiliare cu scopul de creare, distribuție, tranzacționare, a proprietăților de consum al bunurilor imobile, cât și a drepturilor și obligațiilor ce decurg din proprietatea asupra bunurilor imobile.

Importanța pieței imobiliare ca sector al economiei de piață este confirmată de valoarea patrimoniului național materializat sub formă de bunuri imobile, o bună parte din care poate fi atrasă în circuitul marfar generând: venituri din chirie – proprietarilor, venituri – antreprenorilor, impozite și alte plăți – în bugetul statului, raioanelor, localităților; ponderea înaltă a pieței imobiliare în componența produsului intern brut; aportul și importanța surselor financiare vărsate în bugetul de stat și în contul

impozitelor și altor plăți asupra bunurilor imobile și de numărul sporit de locuri de muncă create în procesul de stabilire și dezvoltare a pieței.

În cadrul economiei naționale piața imobiliară îndeplinește un șir de funcții de asigurare a necesităților populației legate de crearea și utilizarea proprietăților, bunurilor imobiliare, transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile de la un subiect altui subiect, formare a prețurilor produselor și serviciilor, repartizarea fluxurilor investiționale între tipurile concurente de bunuri imobile, repartizare a fluxurilor investiționale între modurile concurente de utilizare a terenurilor.

1. Analiza tranzacțiilor pe piața imobiliară locativă

Monitorizarea tranzacțiilor pe piața imobiliară a apărut odată cu înregistrarea și evaluarea obligatorie a bunurilor imobile, prezentarea trimestrială și anuală a tranzacțiilor ne ajută să înțelegem care este evoluția pieței imobiliare în ansamblu.

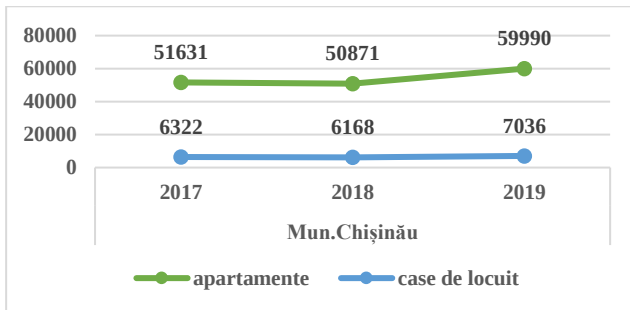


Fig. 1. Numărul total de tranzacții cu imobile rezidențiale în mun. Chișinău, unități

Sursa: elaborat de autor[5]

Analizând numărul total de tranzacții cu imobile rezidențiale, observăm că cele mai multe tranzacții sunt cu imobile tip apartamente, acestea având o evoluție pozitivă în anul 2019 cunoscând o creștere cu aproximativ 18% față de anul 2018. Piața imobilelor tip case de locuit individuale au un număr mai redus de tranzacții, însă și această categorie de bunuri imobile a cunoscut o creștere de aproximativ 14% în 2019 față de anul 2018.

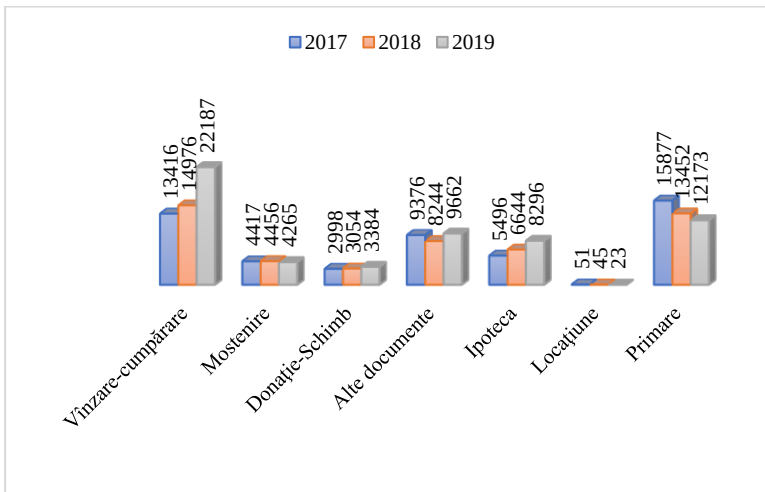


Fig. 2. Evoluția pe tipuri de tranzacții cu apartamente în perioada 2017-2019 în mun. Chișinău, unități

Sursa: elaborat de autor [5]

În 2019 a fost înregistrat un număr record al tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a apartamentelor în mun. Chișinău. Cele mai multe tranzacții sunt de gen vânzare-cumpărare, urmate de înregistrările primare și tranzacțiile gen ipotecă. Datele statistice arată că numărul total de apartamente vândute în 2019 față de anul precedent este mai mare cu 33%.

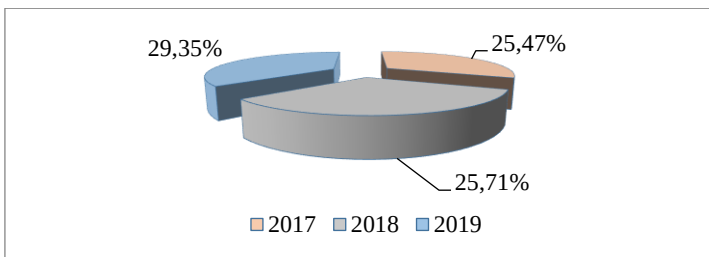


Fig. 3. Ponderea imobile rezidențiale în total tranzacții în perioada 2017-2019 în mun. Chișinău, unități

Sursa: elaborat de autor[5]

Analizând ponderea tranzacțiilor cu imobile rezidențiale în totalul tranzacții, observăm că pieței imobiliare locative în anii 2017-2019 îi revine cca 25-30% din totalul tranzacțiilor imobiliare înregistrate.

2. Analiza tranzacțiilor pe piața imobiliară a bunurilor imobile comerciale

Obiectele imobiliare comerciale, fiind reflectate prin sfera deservirii sociale, reprezintă o verigă importantă în angrenajul economiei naționale. Indiferent de faptul că acest segment de piață este surclasat cu mult de activitatea pieței funciare și a cele rezidențiale, obiectele imobiliare comerciale, având menirea de a genera venituri, reprezintă un mijloc eficient de amplasare a investițiilor.

În cazul Republicii Moldova cele mai rentabile sau cele mai mari venituri sunt generate de imobilele comerciale amplasate în mediul urban, mai cu seamă în mun. Chișinău. Datorită concentrației foarte mari a populației, a firmelor industriale și de prestare a serviciilor, respectiv și nivelul veniturilor populației sunt mai înalte, iar acest fapt se manifestă prin cererea ridicată pentru bunurile imobiliare comerciale.

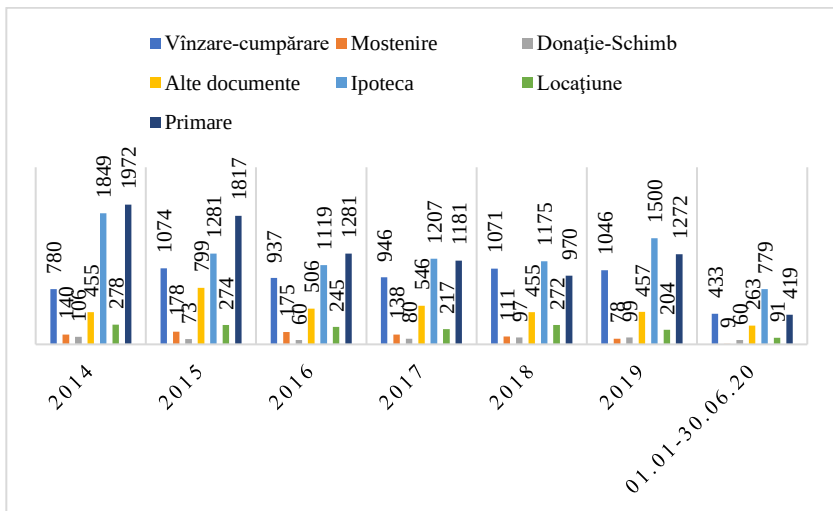


Fig. 4. Evoluția pe tipuri de tranzacții cu imobile tip comerciale în mun. Chișinău în perioada 2014 – (01.01-30.06.2020), unități
Sursa: elaborat de autor[5]

Figura 4 demonstrează că cele mai multe tranzacții cu imobile comerciale au fost înregistrate în anii 2014-2015, în special în acești ani au predominat tranzacțiile gen ipotecă și înregistrările primare. În anul 2019 la fel se observă o creștere a tranzacțiilor ipotecare cu aproximativ 21% față de 2018 și înregistratele primare au crescut cu cca 23%, pe când tranzacțiile de vânzare-cumpărare au rămas la același nivel ca în 2018.

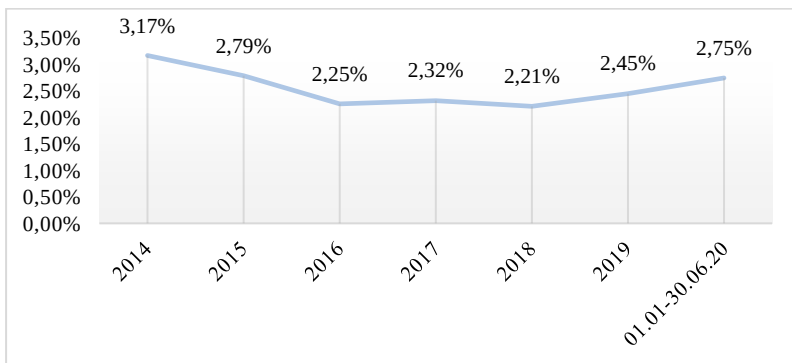


Fig. 5. Ponderea imobile comerciale în total tranzacții în perioada 2014 – (01.01-30.06.2020) în mun. Chișinău, unități

Sursa: elaborat de autor[5]

În totalul tranzacțiilor înregistrate în perioada anilor 2014 – 30.06.2020, bunurile imobile comerciale au o pondere de aproximativ 2,2-3% din numărul total al înregistrărilor imobiliare. În anul 2019 și primele două trimestre al anului 2020 acest segment a comportat o evoluție pozitivă.

3. Structura bunurilor imobile din patrimoniul cultural-istoric din mun. Chișinău

Mun. Chișinău în special centrul orașului, reprezintă nucleul istoric cu o concentrație maximă a monumentelor istorice/arhitecturale din țară.

Evidența monumentelor istorice din mun. Chișinău este ordonată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/9 din 04.12.2014. În decizia menționată este reglementată componența monumentelor istorice, regulamentul privind evaluarea, monitorizarea și protejarea monumentelor istorice. În anexa nr. 1 a Deciziei nr.10/9 din 04.12.2014, sunt înregistrate

452 de monumente istorice care fac parte din diferite segmente a pieței imobiliare.

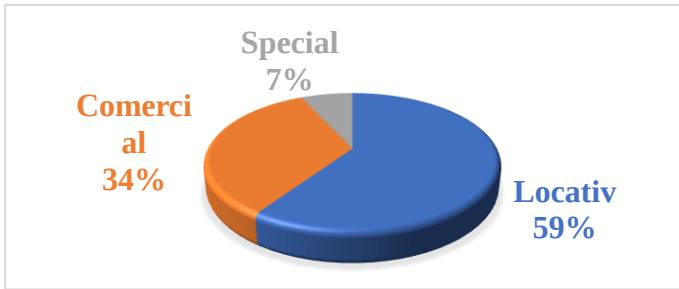


Fig. 6. Componența monumentelor istorice de categorie locală din mun. Chișinău

Sursa: elaborat de autor[2]

În urma analizei listei bunurilor imobile declarate monumente istorice/arhitecturale, grupării acestora după destinație observăm că cea mai mare pondere o au monumente istorice din segmentul de piață locativ, cca. 59%, urmat de cele care aparțin segmentului de piață comercial cu 34% din totalul monumentelor și doar o pondere de 7% constituie monumente istorice din segmentul de piață a bunurilor imobile cu destinație specială.

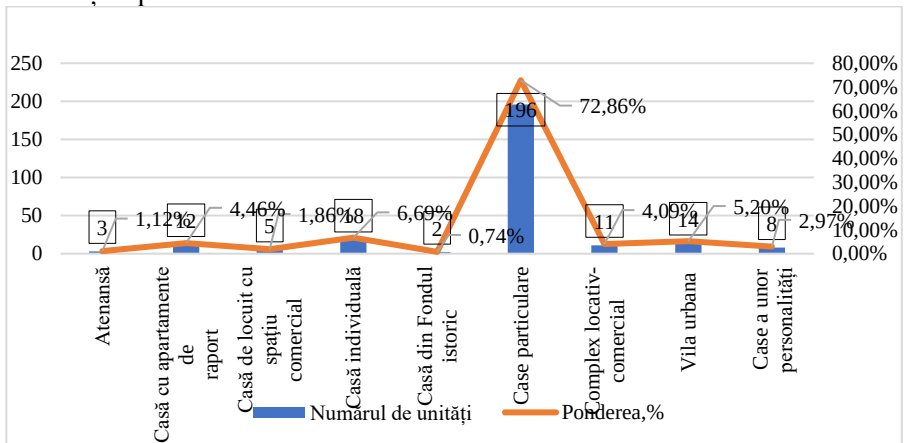


Fig. 7. Componența monumentelor istorice(destinație locativă) de categorie locală din mun. Chișinău

Sursa: elaborat de autor[2]

În registrul monumentelor istorice locale ale mun. Chișinău, bunurile imobile cu destinație locativă sunt clasificate în: atenansă, casă cu apartamente de raport, casă de locui cu spațiu comercial, casă individuală, casă din fondul istoric, case particulare, complex locativ-comercial, vilă urbană, case a unor personalități. Analizând numărul de unități al bunurilor imobile locative observăm că cele mai multe sunt de tip case particulare în număr de 196 unități, cu o pondere de 72,86% în structura imobilelor cu destinație locativă. Cele mai puține bunuri sunt de tip atenansă și case din fondul istoric, care constituie cca. 1% din total bunuri cu destinație locativă, celelalte tipuri de case constituie cca. 2-5% din total bunuri cu destinație locativă.

Tabelul 1. Componența monumentelor istorice(destinație comercială) de categorie locală din mun. Chișinău

Nr.	Denumirea	Numărul de unități	Ponderea, %
1	2	3	4
1	Casă de raport	102	67,11
2	Casă de raport cu unități comerciale	18	11,84
3	Atelier de confecție a mobilei	1	0,66
4	Complex din două unități comerciale	1	0,66
5	Conac urban	22	14,47
6	Spațiu comercial sau depozite	4	2,63
7	Clădire fostei bănci/hotel	4	2,63
8	Total	152	100

Sursa: elaborat de autor[2]

În urma analizei monumentelor istorice locale ale mun. Chișinău identificăm că bunurile imobile comerciale cuprind următoarele tipuri de obiecte: case de raport, casă de raport cu unități comerciale, atelier de confecție a mobilei, complex din două unități comerciale, conac urban, spațiu comercial sau depozit (edificii și clădiri), clădirea fostei bănci/hotel. Din bunurile imobile comerciale cele mai multe sunt case de raport cu o pondere de 67,11%. Clădirile fostelor bănci sau hotele care sunt înregistrate în calitate de monumente istorice locale constituie 2,63% din total bunuri imobile comerciale.

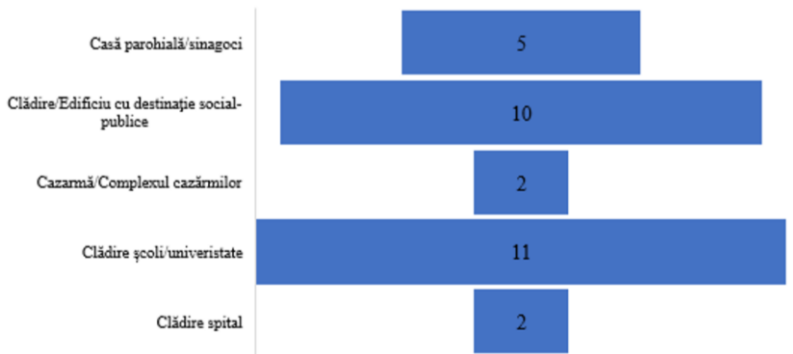


Fig. 8. Componenta monumentelor istorice (destinație socială/specială) de categorie locală din mun. Chișinău

Sursa: elaborat de autor[2]

O categorie importantă dar cu cel mai mic număr de construcții înregistrate în calitate de monumente istorice locale ale mun. Chișinău sunt bunurile imobile cu destinație socială/ specială. Din această categorie fac parte case parohiale / sinagogi, clădiri / edificii cu destinație social-publice, cazărmi/complex al cazarmilor, clădirile școlilor / universităților și clădire spital. Astfel, observăm din fig. 8 că preponderent obiectele sociale/ speciale sunt reprezentate prin clădiri ale școlilor/universităților în număr de 11 unități și clădiri/edificii cu destinație social-publice în număr de 10 unități.

Concluzii:

În urma analizei structurale din punct de vedere al destinației monumentelor istorice / arhitecturale din mun. Chișinău, observăm că cea mai mare pondere o au bunurile imobile cu destinație locativă, urmate de cele comerciale. Analiza evoluției numărului de înregistrare pe tipuri de tranzacții și categorii de bunuri imobile demonstrează că bunurile imobile locative reprezintă un segment de piață bine dezvoltat al mun. Chișinău. Numărul de tranzacții denotă o evoluție pozitivă în ultimii ani, fapt care se răsfrânge și asupra clădirilor monumente istorice și arhitecturale fie prin includerea acestora în circuitul civil (în urma reparației), fie prin crearea condițiilor pentru demolare ilegală și construcție pe terenul eliberat a clădirilor moderne.

Bunurile imobile comerciale au o pondere mai mică din totalul tranzacțiilor, cât și în numărul monumentelor istorice, însă au o importanță și influență majoră asupra pieței imobiliare. Și doar restricțiile dure pe moment nu au permis distrugerea acestor monumente.

Indiferent de segmentul de piață din care fac parte bunurile imobile înregistrate ca monumente istorice locale ale mun. Chișinău, acestea în virtutea caracteristicilor sale posedă o valoare de piață diferită de cea a altor bunuri din același segment de piață, precum și influențează valoarea bunurilor imobile învecinate.

În procesul estimării valorii acestor categorii de bunuri urmează a aplica metodologii corectate de evaluare a bunurilor imobile, care ar lua în considerație specificul caracterului cultural-istoric și arhitectural a obiectelor.

Bibliografie:

1. Legea nr. 1530-XII din 22 iunie 1993 privind ocrotirea monumentelor (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 15–17, art. 23)
2. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/9 din 04.12.2014
3. Registrul Monumentelor Imobile de Importanță Locală din Municipiul Chișinău, IMP Chișinău-proiect, (Chișinău 2011)
4. <https://airmc.wordpress.com/monumente/>
5. <http://www.asp.gov.md/ro/node/3667>