

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE a Republicii Moldova pentru anul 2013

Pe parcursul anului 2013 piața imobiliară din Republica Moldova s-a caracterizat prin instabilitatea prețurilor. Acest fapt se datorează diminuării prețurilor de ofertă la bunuri imobile rezidențiale și spații comerciale, referitor la prețurile de ofertă la oficii menționăm că ele sunt relativ constante. Prețurile de ofertă la terenurile pentru construcții din or. Chișinău au crescu față de anul 2012 nesemnificativ.

În baza informației privind înregistrările bunurilor imobile pentru 9 luni ale a. 2013 s-a constatat că în republica Moldova au fost înregistrate 96952 tranzacții și respectiv 136556 înregistrări (tabela 1). În municipiul Chișinău s-au înregistrat în această perioadă 21230 tranzacții cu bunurile imobile de diferite categorii și 73390 înregistrări (tabela 2).

Tabela 1. Servicii înregistrate pe parcursul a 9 luni ale a. 2013 pe teritoriul Republicii Moldova

Nr. d/o	Activitățile	Total tranzacții	Vânzări	Moșt.	Don, schim	Alte	Locațiune	Ipotecă	Înregistrări primare	Alte drepturi reale	Total înregistrări
1	Apartamente	20789	8418	4040	2491	5840	34	3807	9145	0	33775
2	Case de locuit individuale	18484	4413	6702	3723	3646	22	1763	5364	0	25633
3	Clădiri comerciale	2758	1415	124	716	503	331	2701	2298	0	8088
4	Terenuri agricole	113228	41409	36176	24307	11336	18672	4709	5729	0	142338
5	Terenuri neagricole	11039	5233	2140	1759	1907	675	674	5788	0	18176
6	Alte	2396	1333	351	279	433	76	612	5223	0	8307
7		0	0	0	0	0	0	0	0	435	435
	TOTAL	96952	37000	27763	19362	12827	11729	8506	18934	435	136556

Tabela 2. Servicii înregistrate pe parcursul a 9 luni ale a. 2013 pe teritoriul mun. Chișinău

Nr. d/o	Activitățile	Total tranzacții	Vânzări	Moșt.	Don, schim	Alte	Locațiune	Ipotecă	Înregistrări primare	Total înregistrări
1	Apartamente	10818	6629	3107	1731	4128	30	3727	8497	27849
2	Case de locuit individuale	2435	812	693	478	452	5	653	1005	6533
3	Clădiri comerciale	1055	704	58	59	234	171	1240	1436	4957
4	Terenuri agricole	1878	770	543	331	234	37	104	341	4238
5	Terenuri neagricole	3691	2122	545	501	523	390	497	2522	10791
6	Alte	1353	811	198	161	183	18	515	4965	8204
	TOTAL	21230	11848	5144	3261	5754	651	6736	18766	73390

Piața bunurilor imobile rezidențiale din or. Chișinău

Prețurile medii de ofertă a apartamentelor din or. Chișinău în a. 2013 sunt următoarele: 1 odaie - 864 €/m², 2 odăi - 848 €/m², 3 odăi – 793 €/m², pentru casele individuale de locuit din or. Chișinău – 931 €/m².

Pe parcursul anului 2013 s-a constatat descreșterea prețurilor. Astfel, prețurile medii de ofertă la apartamentele cu o cameră au scăzut la sfârșitul anului cu 6 % comparativ cu ianuarie 2013. Referitor la apartamentele cu 2 odăi descreșterea constituie 4,2%. Prețurile de ofertă medii la apartamentele cu 3 odăi au scăzut cu 1,8% iar la casele individuale din or. Chișinău cu 2 %. Astfel, prețurile de ofertă la bunurile imobile rezidențiale au scăzut la toate categoriile(fig.1).

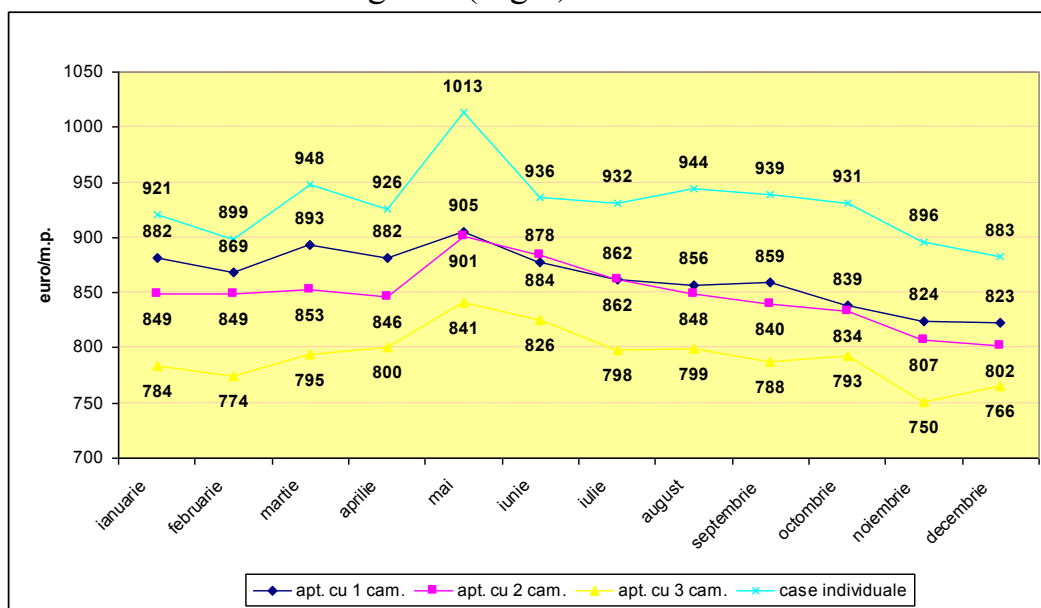


Fig.1 Prețurile de ofertă medii a bunurilor imobile rezidențiale din or. Chișinău, pentru a. 2013

Analizînd prețurile de ofertă medii la bunurile imobile locative pe sectoare, se constată că pretul mediu de ofertă pentru sectorul Centru constituie 927 €/m², pentru sectorul Botanica și Rîșcani - 865€/m², sectorul Buiucani - 841€/m², sectorul Ciocana 814€/m² și în sectorul Telecentru al capitalei 842€/m² (tabela 3).

Tabela 3. Prețul mediu de ofertă al fondului locativ din or. Chișinău în anul 2013

Sectorul	Case de locuit	apt. cu 1 odaie	apt. cu 2 odăi	apt. cu 3 odăi
Centru	1028	922	905	854
Botanica	934	875	868	784
Rîșcani	968	864	848	781
Buiucani	937	830	820	776
Ciocana	847	832	821	754
Telecentru	870	863	825	808

Comparativ cu anul 2012 descreșterea prețurilor de ofertă medii pentru 1m² de apartamente constituie: pentru apartamentele cu 1 cameră – 3,7 %, 2 camere – 3,4 %, iar 3 camere – 12,8 %. Pentru casele individuale din or. Chișinău prețurile anului 2013 au scăzut comparativ cu prețurile din 2012 cu 1,6 % (fig. 2).

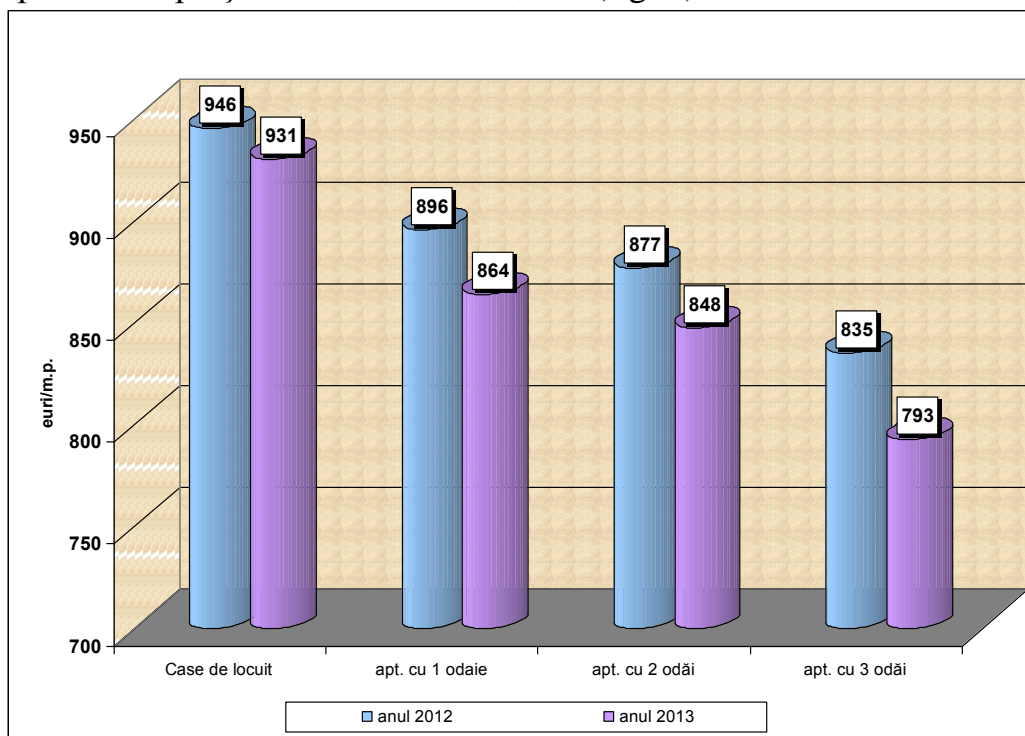


Fig.2 Prețurile de ofertă medii a bunurilor imobile rezidențiale din or. Chișinău, pentru anii 2012- 2013

Piața oficiilor și a spațiilor comerciale

Pe parcursul anului 2013 prețurile de ofertă la bunurile imobile comerciale și oficii din or. Chișinău s-au diminuat către sfârșitul anului. Astfel, la spațiile comerciale, prețul mediu de ofertă din luna decembrie 2013 comparativ cu luna ianuarie a. 2013 s-a diminuat cu 9,6%. Referitor la prețurile medii de ofertă a oficiilor din or. Chișinău, prețurile s-au diminuat treptat, cele mai mari prețuri s-au întâlnit la sfârșitul trim. întâi și pe parcursul trim. II al a. 2013.

Prețul mediu de ofertă la oficii pentru a. 2013 constituie 900€/m², iar comparativ cu a. 2012 prețurile sunt constante. Prețul mediu de ofertă la spațiile comerciale din or. Chișinău pentru a. 2013 constituie 962 €/m², comparativ cu a. 2012 prețurile s-au diminuat cu 4,9 % .

Prețurile de ofertă medii la spațiile comerciale și oficiile din municipiul Chișinău constituie în medie 480 €/m², comparativ cu a. 2012 prețurile de ofertă s-au diminuat cu 5,2%. Pe teritoriul Republicii Moldova prețurile de ofertă sunt variate și diferă de la un raion la altul. Totodată analizând ofertele din toate raioanele țării s-a constatat că prețul mediu de ofertă constituie - 290 €/m².

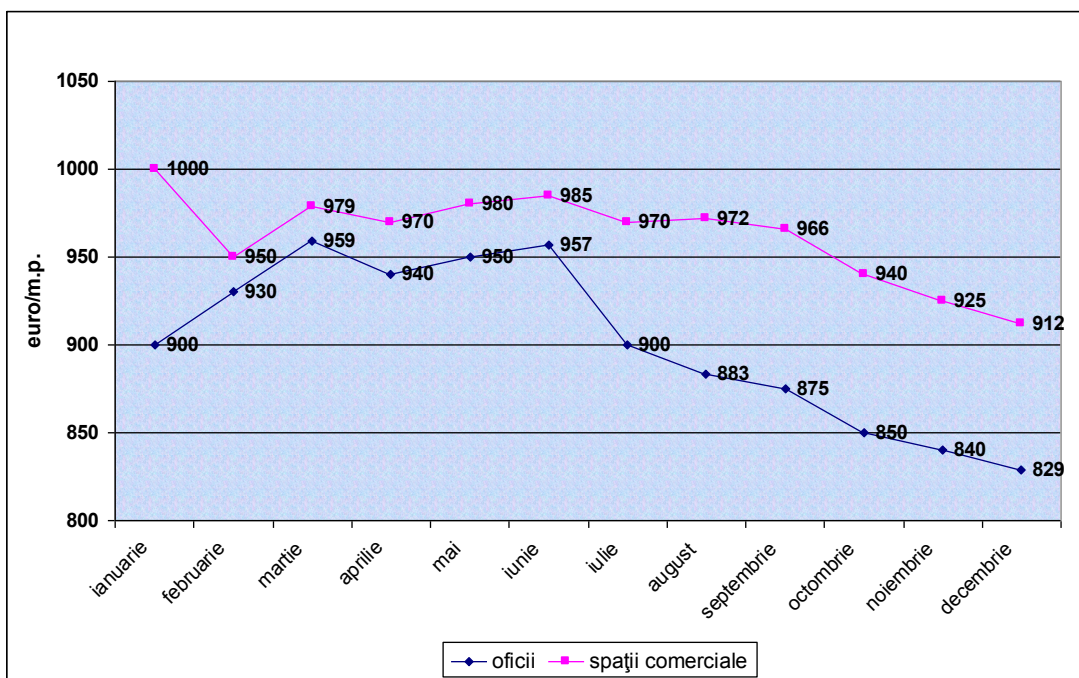


Fig. 3 Prețurile de ofertă medii la spațiile comerciale și oficii din or. Chișinău, pentru a. 2013

O altă categorie de bunuri imobiliare sunt obiectele industriale. Prețurile de ofertă medii în a. 2013 pentru or. Chișinău constituie 450 €/m², comparativ cu a. 2012 prețurile s-au diminuat cu 15%. Pentru mun. Chișinău prețul mediu de ofertă constituie 303€/m², iar pentru obiectele industriale din țară prețurile medii de ofertă constituie 92€/m².

Piața terenurilor pentru construcții

În or. Chișinău, prețul de ofertă mediu la terenurile pentru construcții constituie 17906 €/ar, comparativ cu a. 2012 prețurile au crescut cu 3 % (fig. 4).

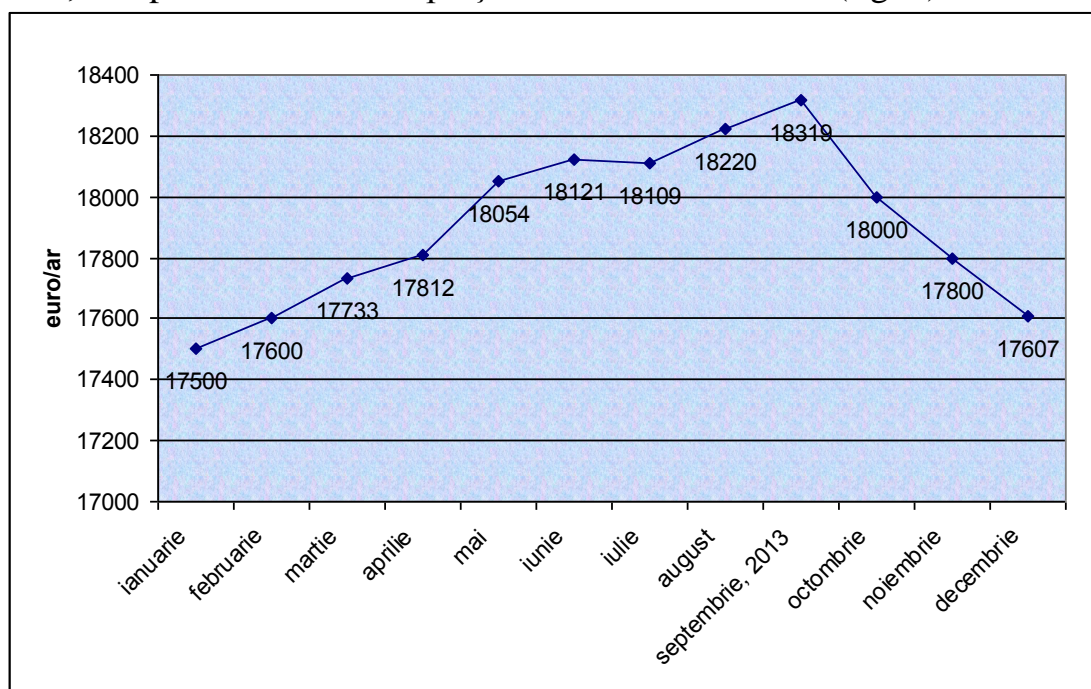


Fig. 4 Prețurile de ofertă medii la terenurile de construcții din or. Chișinău, pentru a. 2013

Prețurile de ofertă medii la terenurile pentru construcții din municipiul Chișinău constituie 2194 €/ar, iar pentru terenurile din republică 1142 €/ar.

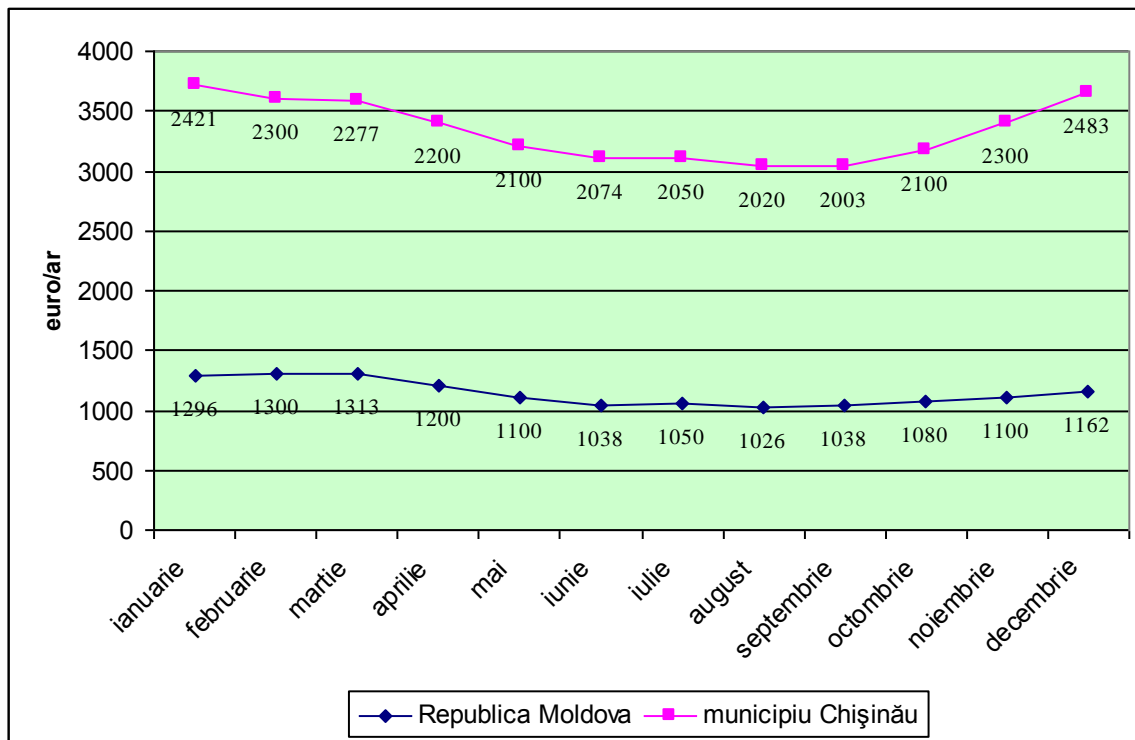


Fig. 5 Prețurile de ofertă medii la terenurile de construcții din mun. Chișinău și din Republică, pentru a. 2013

Pentru informare: prețul de ofertă se deosebește de prețul real al tranzacției, în dependență de condițiile tranzacției și de abilitatea cumpărătorului de a negocia prețul.

Serviciul evaluarea bunurilor imobile al Agenției Relații Funciare și Cadastru