

ANALIZA PIETEI TERENURILOR LIBERE DESTINATE CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE DIN ORAȘUL CHIȘINĂU

Autor: Irina FIODOROVA, dr. prof. univ. Tatiana SANDUȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: This article contains the results of a segment market's analysis. Studied segment represents offers of building free parcels of earth for commercial constructions from Chișinău city collected in period March – July 2016. Present case study was executed in order to verify if theoretical aspects, which are stated by all the specialists in sphere of real estate, might be true for respective area. Such aspects as area of cells, prices and location were targeted, as well as interdependence of those. In the end was concluded a statement for each point; as well was traced the number of sold parcels.

Cuvinte cheie: Teren, piața, ofertă, cerere, dependența, preț, suprafața, dispersia.

Pentru studiu dat au fost selectate 138 oferte a terenurilor destinate construcțiilor comerciale libere, fără construcții din orașul Chișinău. Perioada prelucrării datelor: sfârșitul luni martie 2016 – începutul luni iulie 2016. În cadrul analizei au fost studiate următoarele aspecte: repartizarea terenurilor după suprafața, dependența prețului pentru un ar de la amplasarea a terenurilor, dependența prețului pentru un ar de la suprafața terenului.

1. Repartizarea după suprafața

Piața bunurilor imobile este un număr limitat de oferte, care nu poate depăși area teritoriului țării. Apare întrebare: terenuri cu care suprafața predomină pe piața? Terenuri cu ce suprafețe au lichiditate mai înaltă? Pentru a găsi răspunsurile la întrebările date, a fost analizată repartizarea terenurilor după suprafața (figura 1).

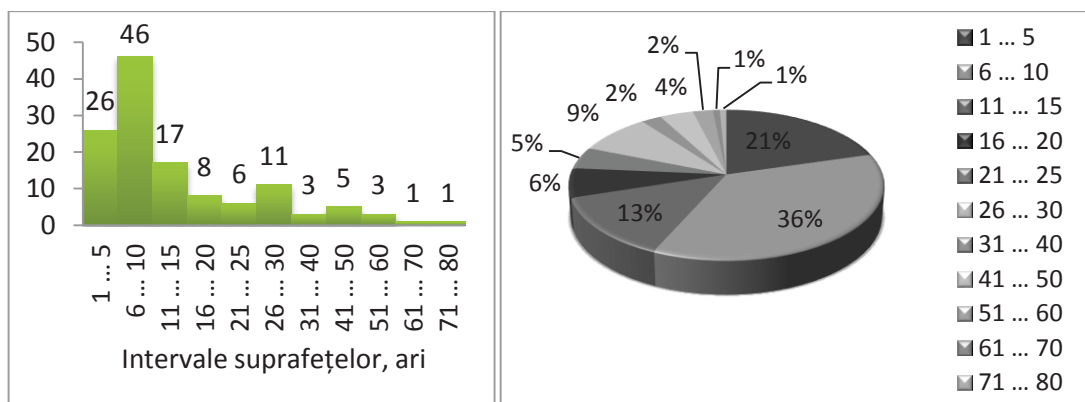


Fig.1 Repartizarea terenurilor destinate construcțiilor comerciale după suprafețe

În urma analizei s-a observat, că pe piața predomină numărul ofertelor de terenuri cu suprafețe între 6 și 10 ari. Terenuri disponibile spre vânzare cu aceste suprafețe sunt amplasate în Centru, Buiucani și Botanica. În sectorul Rîșcanovca și Ciocana tot sunt oferite terenuri cu suprafețe mici, dar ponderea lor în cimparația cu numărul total de oferte pe piața sectorului dat este mică. În sectorul Rîșcanovca ofertele terenurilor au un sortiment mare de suprafețe spre deosebire de la celelalte. Numărul terenurilor cu suprafețe mari (50 ari și mai mult) predomină în acest sector. Sectorul Ciocana la fel dispune de terenurile cu suprafețe mari. Acest fapt poate fi explicat cu dezvoltarea recentă a sectoarelor respective. În Centru și Botanica este înregistrat un număr mare de oferte (32 și respectiv 39).

2. Dependența prețului de ofertă a 1 ar de la amplasarea a terenului

Fiecare evaluator vă spune, că cel mai mare impact asupra prețului bunului imobil are amplasarea lui. Această afirmație este utilizată și pentru terenurile libere, destinate construcțiilor comerciale. Dacă pentru imobile rezidențiale acest factor cuprinde sectorul, dezvoltarea structurii socio-culturale (grădiniți, școli, policlinici, săli de firța, etc.) și rețelei a transportului, pentru terenurile analizate amplasare va însemna un alt

șir de subfactori, care sunt: ieșire la strada de un anumit tip de importanță (principală, secundară, auxiliară sau fără ieșire la strada, la intersecție străzilor), fluxul de oameni, asigurarea cu accesul la transport public, existența rețelelor ingeneresti.

Pentru a analiza prețurile, terenurile au fost grupate după anumite criterii amplasării:

1. Terenurile destinate construcțiilor, amplasate pe prima linia străzilor principale sau la intersecție străzilor cu flux mare de oameni;
2. Terenurile, amplasate pe a doua linia străzilor principale, pe prima linia a străzilor secundare;
3. Terenurile, amplasate la străzi auxiliare;
4. Terenurile, amplasate în curțile cartierului.

Teoretic, terenurile din grupă 1 trebuie să aibă prețurile de ofertă mai înalte, iar în celelalte – prețul scade treptat. În urma analizei a fost confirmată această teorie (fig. 2).

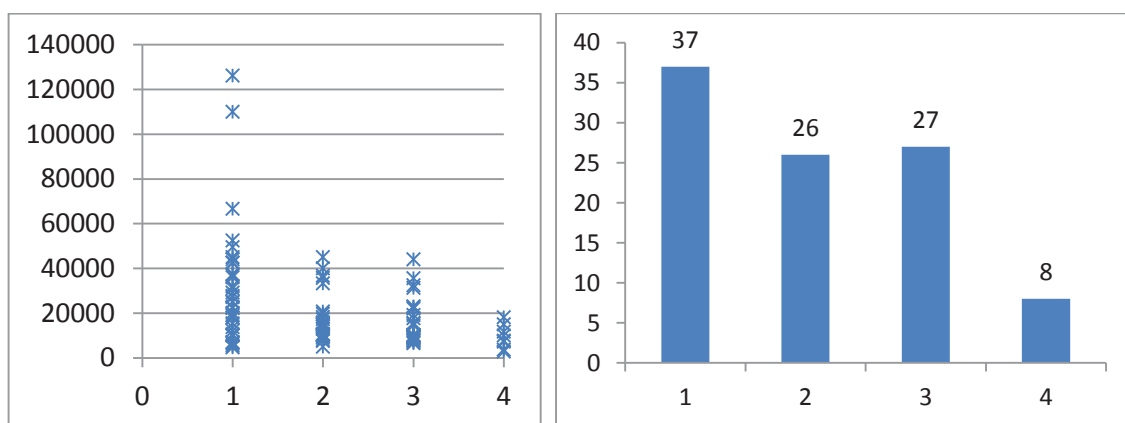


Fig.2 Prețul de ofertă și numărul ofertelor pe piața în depența de amplasarea

Terenurile din grupă 1 au dispersia de prețuri cea mai mare – până la 126 000 euro/ar. Mai multe terenuri cu același prețuri a unui ar sunt reprezentate cu concentrația punctelor pe grafic (fig. 2). În prima grupa acest interval este egal cu 35-45 mii euro pentru un ar. Se observ și alte intervale cu un număr mai mare a terenurilor în acest grup. Al doilea grup are o dispersia a prețurilor mai mică, care seamănă cu dispersia acestora din grupul 3. În aceste 2 grupuri prețul minim și prețul maxim este aproximativ același, totuși, concentrația numărului a ofertelor cu un anumit preț este diferită: pentru grupul 2 prețurile se concentrează în jur de 20 000 euro/ar, pe când în grupul 3 concentrația este în jur de 10 000 euro/ar. Grupul 4 este reprezentat de 8 oferte. Dispersia prețurilor în acest caz este cea mai mică, prețul maxim nu ajunge nivelul de 20 000 euro/ar, iar preț minim este înregistrat de 2 300 euro/ar.

3. Dependența prețului pentru un ar de la suprafața terenului

Un factor rămâne neschimbat pentru toate tipuri de bunuri imobile – amplasarea în sectorul. În urma analizei a fost constatat, că în sectorul Centru ponderea ofertelor cu prețul ridicat a unui ar (>30 000 euro) este mai mare, decât în alte sectoare (fig.3). Este unicul sector în care prețul a 1 ar depășește 50 000 euro, și nu sunt mai mici de 9 900 euro/ar. În comparație cu alte sectoare, prețul de ofertă a unui ar este mare. Deci, teoria dependenței prețului a unui ar de amplasarea în sector este veridică și pentru orașul Chișinău. În sectorul Centru sunt cele mai favorabile condiții pentru desfășurarea activității comerciale sau de prestarea serviciilor: fluxul de oameni este ridicat, sectorul este foarte bine asigurat cu rețele transportului public. Este observat, că numărul ofertelor este destul de mare, deci, nu este posibil de concluzionat, că din cauza ofertei scăzute prețuri pe acest tip de bunuri imobile este ridicat. Lichiditatea pentru aceste terenuri este mai scăzută, din fapt, ca prețul este mare, și uneori nu este posibil de a lua în credit. Așadar, oameni prefer chiria spațiilor.

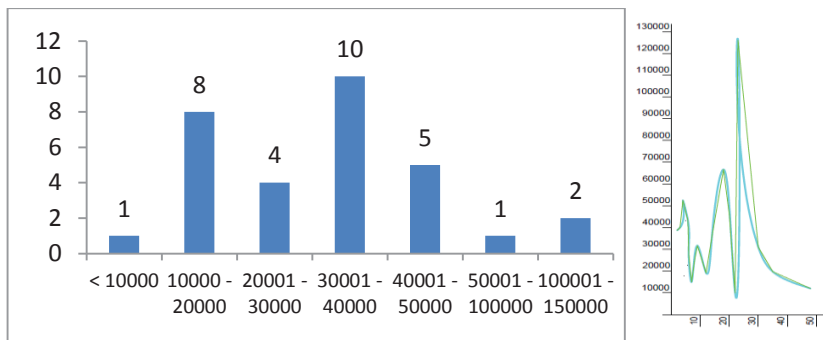


Fig.3 Dependenta prețului de ofertă a 1 ar de la suprafața lotului în sectorul Centru

În sectorul Botanica predomină terenurile cu prețul de ofertă a 1 ar cuprins în interval de 10-20 mii euro/ar. Sunt multe terenuri, la care prețul este mai mic de 10 000 euro/ar. Aceste, în majoritatea, sunt amplasate la periferia sectorului, nu au acces la drum asfaltat. Terenuri, cu prețuri de ofertă a 1 ar mari, sunt disponibile pe piața, dar ofertă nu este mare.

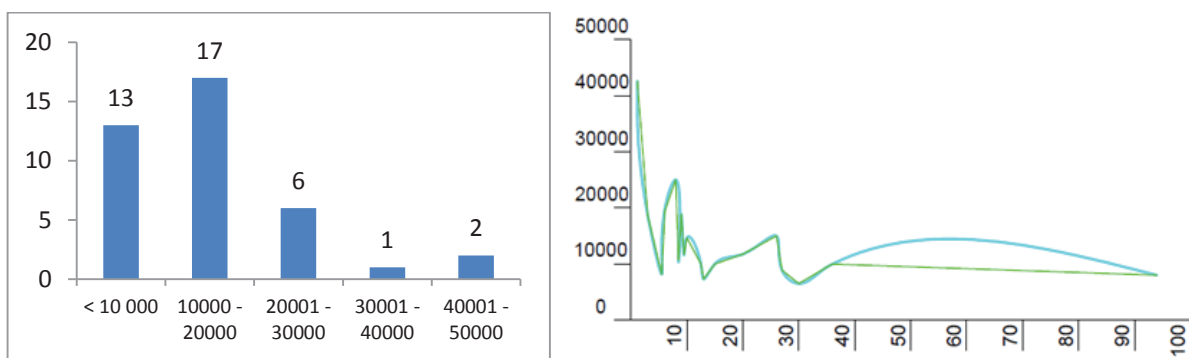


Fig.4 Dependenta prețului de ofertă a 1 ar de la suprafața lotului în sectorul Botanica

În sectorul Buiucani, ca și în sectorul Botanica, cele mai des întâlnire prețurile de ofertă a 1 ar sunt cuprinse între 10 000 și 20 000 euro. Dar, spre deosebire de la ofertele sectorului Botanica, nu sunt multe terenuri cu preț scăzut, mai mic de 10 000 euro/ar, ci este o varietate a terenurilor, prețul cărora variază între 20 și 30 mii de euro pentru un ar. Prețul mai ridicat nu a fost înregistrat în perioada analizată. Pe parcursul analizei, a fost observat, că mare parte a terenurilor oferite spre vânzare în sectorul respectiv sunt amplasate „în inima” sectorului, dar nu la periferie. Din aceste considerente prețul terenurilor este ridicat în comparație cu ale sectoare.

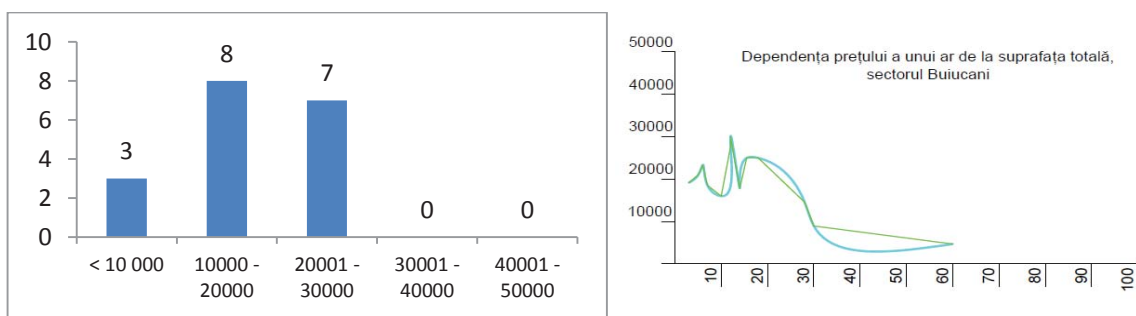


Fig. 5 Dependenta prețului de ofertă a 1 ar de la suprafața lotului în sectorul Buiucani

Sectorul Ciocana este cunoscut ca un sector industrial. Multe terenuri se oferă la strada Uzinelor, suprafețele acestora fiind mari. Totuși, în republica Moldova este foarte greu de dezvoltat o întreprindere mare sau mijlocie, respectiv terenurile date au o lichiditate mai scăzută. Proprietari, fiind hotărâți să vând terenurile cu cât mai repede, micșorează prețurile. Așadar, avem situația, că în Ciocana predomină ofertele terenurilor destinate construcțiilor comerciale cu prețul a 1 ar mai mic, decât 10 000 euro. Mai mult, Ciocana este un sector în dezvoltare, și sunt propuse spre vânzare terenuri la periferie. Costul lor nu prea deferă de la cele de pe strada

Uzinelor, fiind amplasate în zone nedezvoltate din punct de vedere socio-demografic. În urma analizei a fost observat, că Ciocana este sectorul cu cele mai ieftini terenuri libere, prețul de ofertă a unui ar nu depășește 30 000 euro.

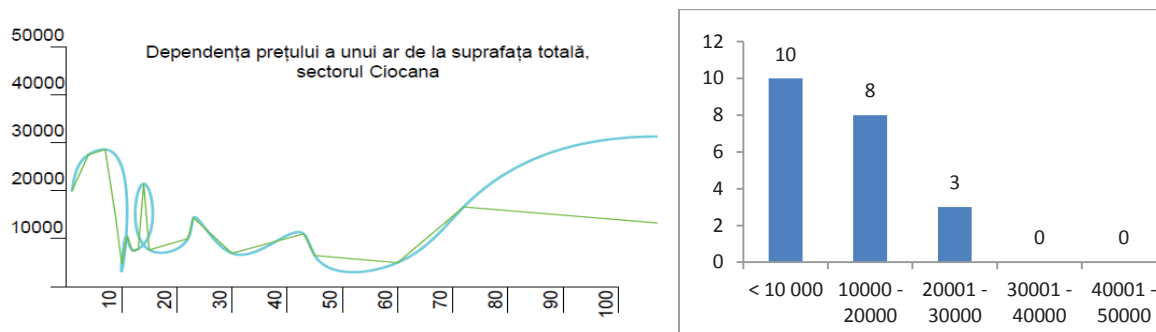


Fig. 6 Dependenta prețului de ofertă a 1 ar de la suprafața lotului în sectorul Ciocana

Situația prezentă pe piața sectorului Rîșcanovca seamănă cu cea de la Ciocana (fig.7). Nu sunt observate terenuri foarte scumpe, o pondere mare ocup terenurile cu preț de ofertă sub 10 000 euro. În acest sector se observă oferta variată de suprafețe cu prețurile cât de cât egale.

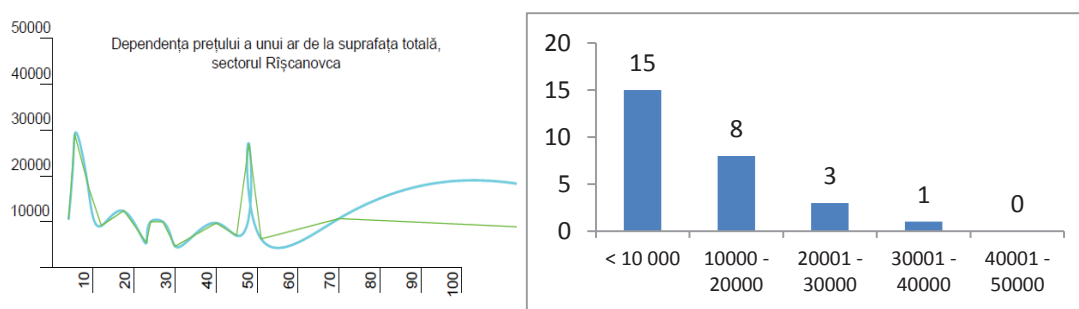


Fig. 7 Dependenta prețului de ofertă a 1 ar de la suprafața lotului în sectorul Rîșcanovca.

5. Concluzii

În urma analizei efectuate, am observat, că piața terenurilor destinate construcțiilor comerciale în orașul Chișinău poate fi împărțită în 3 segmente:

1. Centru – prețurile de ofertă înalte, lichiditate scăzută, suprafețe de 5 – 15 ari în centru, pînă la 40 ari spre periferie.
2. Botanica și Buiucani – sectoare bine dezvoltate, cu un număr mic de loturi libere, prețurile de ofertă medii, amplasarea diferită.
3. Rîșcanovca și Ciocana – sectoare în procesul de dezvoltare (extinderea lor), prețuri de ofertă avantajoase spre cumpărare, o varietate largă de terenuri cu caracteristici diferite (suprafața).

Accesînd aceleași date din internet în octombrie- decembrie 2016, a fost observat, că cca 80% din terenuri analizate au fost vîndute cu succes. Așadar, este posibil de constatat, că termenul medie de expunere terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale este egal cu 5 luni pe piața orașului Chișinău

Bibliografie

7. Стерник, Г.М., Стерник, С.Г. *Анализ рынка недвижимости для профессионалов*, ЗАО «Издательство Экономика», 2009.