



Digitally signed by
Technical Scientific Library,
TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity of
this document



Anna LEȘAN

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

ÎNDRUMAR METODIC



**Chișinău
2024**

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA IMOBILULUI**

Anna LEȘAN

**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

ÎNDRUMAR METODIC



2024

CZU 332.7/.8(478-25)(075.8)

L 52

Lucrarea a fost discutată și aprobată pentru editare la ședința Consiliului Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, proces-verbal nr.6 din 18.03.2024.

Îndrumarul metodic *Analiza pieței imobiliare din municipiul Chișinău* este destinat studenților Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, specialitățile *Evaluarea și dezvoltarea imobilului, Inginerie și management în construcții*, studii la zi și cu frecvență redusă.

Scopul îndrumarului metodic constă în elaborarea studiilor de piață pentru aplicarea acestora la disciplinele *Bazele pieței imobiliare, Evaluarea imobilului locativ, Evaluarea imobilului comercial, Evaluarea terenurilor*, cât și pentru elaborarea subiectelor analitice ce țin de piața imobiliară inserate în tezele de licență și lucrările de an. Lucrarea include date teoretice referitoare la metodele de analiză a pieței, analiza detaliată a situației actuale a segmentului de construcții și a prețurilor bunurilor imobile locative, industriale, comerciale, a loturilor de teren.

Autor: lect. univ., dr. Anna Leșan

Recenzent: prof. univ., dr. hab. Svetlana Albu

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN RM

Leșan, Anna.

Analiza pieței imobiliare din municipiul Chișinău: Îndrumar metodic / Anna Leșan; Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2024. – 50 p.: fig., tab.

Bibliogr.: p. 50 (14 tit.). – 25 ex.

ISBN 978-9975-64-419-8.

332.7/.8(478-25)(075.8)

L 52

CUPRINS

PREFATĂ	4
PARTEA I. Metode de analiză a pieței imobiliare	5
1.1. Procesul de analiză a pieței imobiliare	5
1.2. Metode și practici moderne de analiză a pieței imobiliare.	7
PARTEA II. ANUL 2022	15
2.1. Autorizații pentru construcțiile rezidențiale	15
2.2. Darea în exploatare a bunurilor imobile rezidențiale.....	16
2.3. Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale	17
2.4. Analiza tranzacțiilor cu bunuri imobile.....	17
2.5. Analiza creditelor bancare pentru construcții în R. Moldova	19
2.6. Analiza pieței imobiliare din municipiul Chișinău	21
PARTEA III. ANUL 2023	33
3.1. Autorizații pentru construcțiile rezidențiale	33
3.2. Darea în exploatare a bunurilor imobile rezidențiale.....	34
3.3. Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale	36
3.4. Analiza tranzacțiilor cu bunurile imobile.....	36
3.5. Analiza creditele bancare pentru construcții în R. Moldova	38
3.6. Analiza pieței imobiliare din municipiul Chișinău	39
BIBLIOGRAFIE	50

PREFAȚĂ

Prezentul îndrumar include bazele teoretice ale metodelor de analiză a pieței imobiliare, cât și analiza pieței imobiliare din mun. Chișinău din punct de vedere al datelor statistice și datelor privind prețurile actuale ale fiecărei categorii de bunuri imobile.

Îndrumarul este repartizat în 3 părți: partea I cuprinde date teoretice privind metodele de analiză a pieței imobiliare. Partea II cuprinde 6 compartimente ce țin de analiza pieței imobiliare pentru anul 2022 din mun. Chișinău. Partea III cuprinde 6 compartimente ce țin de analiza pieței imobiliare pentru anul 2023 din mun. Chișinău.

Primul compartiment conține date ce țin de autorizațiile de construcții eliberate pentru bunurile imobile rezidențiale, al doilea compartiment conține date ce țin de darea în exploatare a bunurilor imobile rezidențiale, în al treilea compartiment este prezentat indicele prețurilor proprietăților rezidențiale, în compartimentul 4 și 5 sunt analizate informațiile ce țin de tranzacțiile cu bunurile imobile, precum și evoluția creditelor bancare alocate domeniului construcțiilor din R. Moldova. În compartimentul 6 sunt analizate prețurile medii de vânzare în mun. Chișinău, inclusiv suburbiile, pe categorii de terenuri cum sunt: bunurile imobile rezidențiale, apartamentele și casele de locuit, loturile de teren pentru construcții, bunurile imobile comerciale.

Îndrumarul este destinat studenților Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, specialitățile *Evaluarea și dezvoltarea imobilului*, *Inginerie și management în construcții*, studii la zi și cu frecvență redusă.

Îndrumarul vine în ajutorul studenților pentru elaborarea studiilor de piață privind aplicarea acestora la disciplinele *Bazele pieței imobiliare*, *Evaluarea imobilului locativ*, *Evaluarea imobilului comercial*, *Evaluarea terenurilor*, cât și pentru elaborarea subiectelor analitice ce țin de piața imobiliară inserate în tezele de licență și lucrările de an. Lucrarea conține analiza detaliată a situației actuale a segmentului de construcții și a prețurilor bunurilor imobile locative, industriale, comerciale și a loturilor de teren.

BIBLIOGRAFIE

1. Стерник Г.М. Индексы, которым мы доверяем. "Директор-Инфо", 2003, с.10.
2. Стерник С.Г., Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. Москва: Экономика, 2009. - 700 p.
3. Chrzanowska M., Krawiec M. Application of some multidimensional comparative analysis methods to investigate secondary real estate market in Warsaw, XLI Incontro di Studio del Ce.S.E.T., 2014, p. 91-104.
4. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. - 504 с.
5. Jadevicius A. The use of combination forecasting approach and its application to regional market analysis, REGION: Volume 1, Number 1, 2014, p. 7.
6. Löchl M. Application of spatial analysis methods for understanding geographic variation of prices, demand and market success, ETH Zurich, 2010, p. 169.
7. Monson M. Valuation Using Hedonic Pricing Models, Cornell Real Estate Review, 2009, p.14.
8. Харламов А.В. Эконометрический анализ геокодированных данных о ценах на жилую недвижимость. Прикладная эконометрика, 2011, p. 62.
9. Autorizații de construire eliberate pentru cladiri. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON030/CON030100reg.px/
10. Locuințe date în exploatare. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON020_serii%20anuale/CON020200reg.px/
11. Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale. Disponibil: <https://bnm.md/ro/content/indicele-pretului-bunurilor-imobile-rezidentiale-rppi-trimestrul-iii-2022>
12. Înregistrările bunurilor imobile. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>
13. Credite bancare alocate. Disponibil: <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml?id=0&lang=ro>
14. Oferte bunuri imobile. Disponibil: <https://999.md/ro/category/real-estate>