

NIVELUL DE AMPLASARE PE ETAJ A APARTAMENTELOR CA FACTOR DE INFLUENȚA ASUPRA VALORII DE PIAȚA

Irina FIODOROVA, st.gr. EI-1410

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Estimating the value of property using sales comparison approach, highly-qualified evaluator must take in consideration all the factors, that can rise or lower final value. How does the floor-level influence on an apartment price? This research has as a goal to find out if there is any influence of this factor on properties from Chișinău's market and how powerful this influence is. Moreover, due to variance of total number of levels, influence of height of building on the price was studied. Influence of these factors depends from demand, which, in its turn, depends from people's preferences. Analyzing all them, it is possible to make a conclusion useful in practice, for instance, for construction companies.*

Cuvinte cheie: *factor de influență, preț, variație, locație, nivelul amplasării, piața primară, piața secundară.*

Din teorie cunoaștem, că la valoarea de piață unui metru patrat al imobilului influențează mai mulți factori: suprafața totală, rata inflației, cursul schimbului valutar, prestigiul cartierului și altele [1]. Cel mai principal factor de influență este amplasare. Însăși în definiția bunului imobil în dicționarele străine este menționată maxima „locație, locație, locație” (eng. „location, location, location”), fiind un raspuns a evaluatorului la întrebarea „Care sunt 3 factori cei mai principali în evaluarea bunului imobil?” [8], [9].

Deseori, sub termenul „locație” se înțelege coordonatele geografice ale obiectului, dar el poate să aibă și alt sens: etajul amplasării obiectului, anume apartamentului sau oficiului. Aceasta informație este foarte importantă, pentru că poate fi decisivă la alegerea apartamentului. Alegerea finală a cumpărătorului este bazată pe preferințele lui personale. Sunt diferite avantajele și dezavantajele, legate de factorul analizat. Uneori, aceste dezavantaje sunt atribuite etajelor 2 și penultimul.

Tabelul 1 Avantajele și dezavantajele apartamentelor aflate la primul și la ultimul etaj

| Avantajele | Dezavantajele |
|---|---|
| Etajul întâi | |
| + Posibilitatea de a face anexă la apartament | - Zgomot (“проходной двор”) |
| + Posibilitatea de a face o altă ieșire | - Securitatea scăzută |
| + Independența de ascensor | - Mentalitatea oamenilor (aruncările privirilor în geamurile) |
| + Schimbarea destinației încăperii (locativ → comercial) | - Aproape de fundație (diferite mirosuri, umezeală) |
| + Comodități fizice (ex. persoane în vîrstă) | - Dificult de iluminare naturală |
| Ultimul etaj | |
| + Lipsa zgomotului, inclusiv și cel de la vecini de sus | - Posibilitatea inudării (de la etaj tehnic, de la ploaia/zăpadă) |
| + Singurătate | - Mai frig |
| + Oferă peisaj frumos | - Vîntul |
| + Iluminare naturală | - Dependența de ascensor |
| + În caz de incendiu (suntem în zona seismică, iar cladirile sunt învechite) cei de la ultimul etaj vor fi găsiți mai repede, deci, șansa de a supraviețui este mai mare. | - Deservirea tehnică proastă (aprovizionarea cu apă și căldură de jos în sus) |

Sursa: elaborat de autor

Știind de aceste preferințe, putem să concluzionăm că oameni fac diferențiere între etaje. Cum de cuantificăm această diferențiere la valoarea de piață a apartamentelor situate la diferite nivele?

1. Republica Moldova

Am colectat separat datele despre oferta apartamentelor de pe piața primară și secundară. Piața apartamentelor din municipiul Chișinău nu este omogenă. Diferența clădirilor după numărul de etaje este mare: începând cu clădirile cu 2 nivele și terminând cu 25. Ținând cont de acesta, calculăm cum depinde prețul unui metru patrat de imobil locativ din Chișinău de numărul total al etajelor. După metoda statistică, numită regula adunării dispersiilor, obținem că 27,64% din prețul unui metru patrat de imobil locativ pe piața secundară se datorează influenței numărului etajelor clădirii, unde se află bunul imobil. Pentru piața primară am obținut un alt coeficient, egal cu 49,13%. El este mai mare, decât cel al pieței secundare, deoarece și riscurile investiției în obiecte neconstruite cu multe nivele sunt mai mari în comparație cu riscurile investiției într-un obiect nefinalizat cu un număr mic de etaje.

Ținând cont de diferența etajului maxim în clădire, nu putem grupa apartamentele pentru calcul. Atribuim la fiecare clădire coeficient 1,0. În acest caz nivelul amplasării apartamentului va avea un coeficient, calculat după formula 1, unde n – etajul, n_{max} – numărul etajelor în clădire.

$$c = \frac{n}{n_{max}} \quad (1)$$

Aplicând regula adunării dispersiilor, concludem că influența amplasării pe etaj are o intensitate slabă. Pentru piața primară gradul de influență este egal cu 19,11%, iar pentru piața secundară numai cu 8,24%. Unele companii de construcții propun un singur preț la metru patrat pentru toate obiecte, neglijând faptul diferenței proprietăților fizice, sociale, economice potențiale a bunurilor viitoare. Rezultate primite pot fi explicate prin faptul, că pe piața secundară sunt prezentate un anumit număr de obiecte, sortimentul este restrâns. Dar, în același timp, piața secundară rămâne stabilă, și cumpărători potențiali nu atrag atenție la etajul obiectului, care ei sunt hotărâți să cumpere. Investind bani în proiect, cumpărători deja gândesc despre alți factori: preferințele lor individuale, estimarea riscurilor.

Pentru a confirma concluziile facute, vom studia mai detaliat influența acestui factor în grupe mai omogene. În municipiul Chișinău majoritatea blocurilor de locuit sunt de 9 și 5 nivele. Analizându-le, observăm, că apartamentele, amplasate la etajul întâi, în ambele grupe sunt mai multe, ce aduce la concluzia, că cererea la ele va fi mai mică. Prețurile unui metru patrat în mediu și etajul amplasării sunt în dependența parabolică.

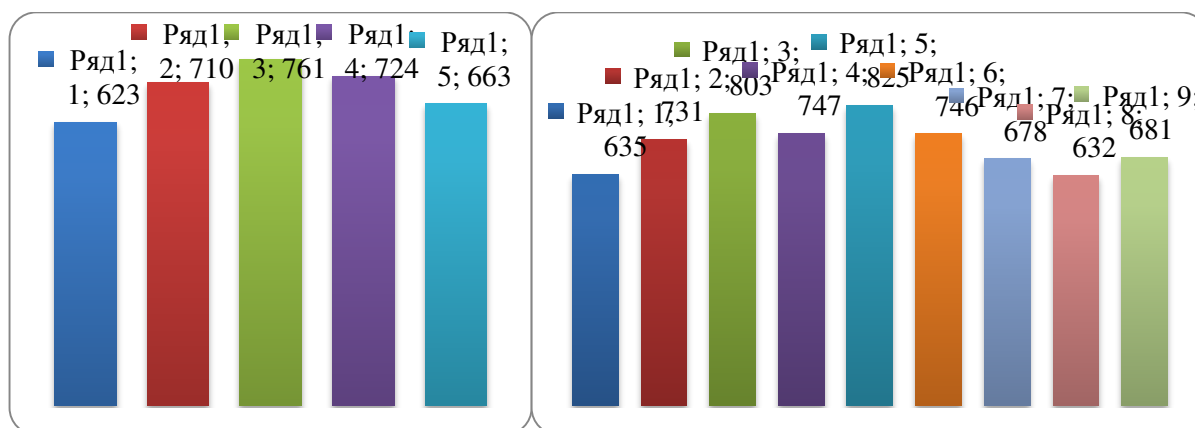


Fig. 1 Prețul mediu al unui metru patrat de imobil în dependența de etajul amplasării (blocuri cu 5 și 9 nivele), €

Aplicăm metodele statistice, rezultatul cărora ne arată, că 20,62% din prețul unui metru patrat al apartamentelor din blocurile locative cu 5 etaje este datorită factorului studiat, pe când în blocurile cu 9 nivele interdependența are o intensitate puternică și constituie 49,67%. În primul caz influența nu este puternică, fiind că avantajele și dezavantajele nivelului amplasării în clădiri cu puține nivele nu sunt așa bine divizate, nu sunt variate. În blocuri cu 9 nivele – invers, este o diversitate mare de avantaje și dezavantaje pentru fiecare nivel.

2. Experiența specialiștilor din România

În anul 2011 s-a făcut o analiză a unui segment al pieței imobiliare rezidențiale. Au fost comparate datele despre apartamente cu 2 etaje, aflate în blocuri cu 4, 8 și 10 etaje din București, Brașov, Constanța, Cluj Napoca, Timișoara. Studiul a dovedit, că cele mai scumpe sunt apartamente din blocuri cu 8 etaje. **Diferențele de preț pe metru pătrat la apartamente au ajuns până la 20%.**

În capitală, independent de anul construcției, prețul la un metru pătrat în bloc cu 8 etaje este mai mare cu 7% față de blocuri cu 4 etaje, și până la 20% față de bloc cu 10 nivele.

Potrivit sursei citate, aceeași situație este întâlnită și la nivelul provinciei. Cea mai mare dependență de numărul etajelor a fost văzută în Timișoară: metru pătrat costă în imobilele cu patru, respectiv zece etaje cu 16,2%, respectiv 14,9% mai puțin, decât în blocuri cu 8 etaje. Apartamentele din blocurile cu opt etaje sunt cele mai scumpe și în Cluj-Napoca și Constanța, însă diferența este de doar 3,5%, respectiv 5,2% [3].

3. Experiența evaluatorilor în Russia.

În Rusia studiul privind dependența amplasării apartamentului pe etaj și prețului lui a fost efectuată în noiembrie, 2015. Experții au dedus, că numărul optimal de etaje pentru blocuri locative noi construite este de 17 etaje [5]. S-a constatat, că au rămas stereotipuri încă din uniunea sovietică, când etajele 1 și ultimul au fost de calitate mai puțin bună [6].

În favoarea cumpărătorilor sunt apartamente amplasate pe etaje 3-8. Ultimele etaje, care au o vedere panoramică, sunt procurate de persoane cu vârstă până la 35 de ani. În Moscova etajele începând cu 11 și mai sus sunt cele mai cerute pe piață, ținând cont de situația ecologică, și, corespunzător, sunt mai scumpe. În clădirile locative cu puțin nivele prețul practic nu se variază. În clădirile de elită, de business, mai ieftine sunt apartamente din mijloc, reeșind din fapt, că cu cât mai sus este apartamentul, cu atât și peisajul este mai bun. Respectiv, prețurile la apartamente la ultimele etaje sunt mai mari cu 5-15%.

Mulți cumpărători aleg același etaj, unde au trăit până la schimbarea locuinței. și anume pe etajele 1 și 2, care au avut apartamente la ultimele etaje. Le este greu să lase stilul lor de viață și vederile panoramice.

În general, cererea este mai mare pentru etajele 3-4, 9-10, și cele mai scumpe sunt apartamente, aflate la etajele 5-7. Apartamentele de la etajele 1 și ultimul se vând cu 10% mai ieftin.

Pe piața imobilului locativ de "econom-class" nu se observă o variație între prețuri. Numai pentru primul etaj companiile de construcție fac reduceri până la 7% sau oferă alte bonusuri (companie face reparații, certificate și discounturi de la parteneri, consultații despre imobil gratuite)[7].

4. Experiența țărilor dezvoltate

În țările din vest este o tendință de a trăi în casa pe pământ. Dar, în același timp, prețurile la imobil locativ în blocurile cu multe etaje nu depind de înălțimea acestora. Acolo sunt alți factori, considerați importanți: cu câți ascensori este dotat blocul respectiv, care este contingentul, designul clădirii, vârsta clădirii, dacă au fost incendii sau crime grave în clădire [4].

În țările de est tot nu a fost văzută dependența de numărul etajului, pe care este amplasat obiectul [2]. Dar a fost evidențiată preferința oamenilor "de a trăi în casa pe pământ cu grădină și gard". Etajul preferabil nu a fost găsit în orașul Hong Kong.

5. Concluzii

Analizând toate datele, putem face concluzia, că mai mult influențează numărul de etaje al clădirii, unde este amplasat apartamentul, decât nivelul amplasării în această clădire. Mentalitatea oamenilor, care trăiesc în municipiul Chișinău, joacă un rol semnificativ: oamenii nu sunt pregătiți să trăiască în zgârie-nori. Același trend îl vedem și în România: cele mai scumpe sunt imobilele în blocuri cu 8 etaje.

Practica ne arată, că oamenii sunt orientați să cumpere apartamente amplasate pe etajele 3 și 5, fără o explicație logică, argumentând opinia sa, că acestea sunt numere frumoase. Graficele prezentate în lucrare confirmă aceasta prin faptul, că prețurile pentru apartamente la etajele respective sunt mai înalte.

În general, nivelul amplasării apartamentului este un factor secundar. El nu influențează la satisfacerea cerințelor și necesităților omului de bază. Mai mult, fiind studiate detaliat ofertele, coeficienții obținuți pot să difere de la realitate.

Bibliografie

1. Buzu. O. *Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practica*. Chișinău, 2003.
2. Wong S. K., Chau K. W., Yau Y., Cheung A. K. C. *Floor-level premiums in high-rise and low-rise buildings*. 2006
Disponibil: < http://www.prres.net/papers/wong_floor_level_premiums_low_high_rise.pdf> [Accesat 25.11.15]
3. *Ce influența are numărul etajelor imobilului asupra prețurilor la apartamente*, 2011
Disponibil : <<http://www.evz.ro/ce-influenta-are-numarul-etajelor-imobilului-asupra-preturilor-la-apartamente-943529.html>> [Accesat 25.11.15]
4. *Cost model: Tall buildings*, 2014
Disponibil: <<http://www.building.co.uk/cost-model-tall-buildings/5067937.article>> [Accesat 25.11.15]
5. *Высота жилого дома влияет на стоимость жилья в нём*
Disponibil: < <http://www.mosdom.com/content/vysota-zhilogo-doma-vliyaet-na-stoimost-zhilya-v-nem>> [Accesat 25.11.15]
6. *Как этажность влияет на цену жилья*, 2015
Disponibil: <<http://www.dni.ru/realty/2015/1/19/292169.html><http://liderimobil.md/>> [Accesat 25.11.15]
7. *Насколько этажность влияет на стоимость квартиры*, 2015
Disponibil: < <http://miel.ru/press/7815/>> [Accesat 25.11.15]
8. Definition of 'real estate'
Disponibil: <<http://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp>> [accesat 22.11.15]
9. Definition
Disponibil: <http://www.investorwords.com/13518/location_location_location.html> [accesat 22.11.15]
10. Date despre apartamente
Disponibil: <<http://lara.md>> [Accesat 19.11.15]
11. Date despre apartamente
Disponibil: <<http://liderimobil.md>> [Accesat 19.11.15]