

FEZABILITATEA EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILIARE CU DESTINAȚE COMERCIALĂ

Autor: Ecaterina VOLOȘCIUC, st. gr. EI-1016
Conducător științific: conf. univ. dr. Ion ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *A commercial investment occurs where an investor commits money or capital to purchase, either entirely or a percentage of, a for-profit property or business. Examples of commercial investments include different types of real estate properties, such as apartment complexes, hotels or industrial complexes.*

Investing in commercial real estate often requires a considerable amount of startup capital and extensive knowledge of the legal, financial and regulatory aspects of owning this type of property. Investors who don't want to deal with these hassles directly can gain exposure to commercial real estate through real estate investment trusts.

Cuvintele Cheie: *Preț, valoare, bunuri imobile, terenuri, analiză, piață, fezabilitate, destinație, scop.*

Bunurile imobile cu destinație comercială în Republica Moldova au apărut odată cu inițierea procesului de privatizare, în urma căruia s-a instituit o nouă formă de proprietate, cea privată, fapt ce presupunea transmiterea deplină a dreptului de proprietate (prin vânzare - cumpărare, donație sau schimb) sau transmiterea parțială a dreptului de proprietate (arenda terenurilor, locațiunea), astfel fiind determinat caracterul comercial al bunurilor imobile. Prin urmare, însăși noțiunea de „proprietate imobilă comercială” a apărut recent în Republica Moldova, chiar dacă spre sfârșitul secolului XIX - începutul secolului XX existau deja clădiri care generau venit și care s-ar fi putut încadra lesne în această categorie de proprietăți.

Deci, prin urmare este prezentată analiza situației pe piața bunurilor imobile cu destinație comercială din Republica Moldova, România și Russia.

Piața imobiliară comercială din Republica Moldova în prima jumătate a anului 2013 se caracterizează prin prețuri mai mici față de anul precedent. Trebuie remarcat faptul că a scăzut brusc activitatea pe piață a investitorilor atât străini cât și locali. Dar cu toate acestea, trebuie de menționat faptul că o mare parte a investițiilor pe piață sunt investiții private ce dispun de suficiente lichidități și fonduri disponibile.

În deosebi piața imobilelor comerciale este cea mai sensibilă la oscilațiile ce se petrec în economia țării și redă gradului de activitate a agenților economici.

Ca și în anii precedenți, cea mai mare cerere pentru imobile comerciale în prima jumătate a anului a fost remarcată în segmentul spațiului retail de (100 m²). Creșterea cererii s-a menținut de asemenea la casele vechi din centrul orașului, care pot fi renovate și folosite ulterior ca cafenele, bistro, pizzerii. Spațiile cele mai solicitate sunt în jurul străzilor adiacente Pieței Centrale. Aici spațiile de 15-40 m² sunt extreme de solicitate pentru a le procura sau a le închiria la prețuri destul de înalte în centrele comerciale mari de asemenea se menține o cotă înaltă de solicitare pe piață. Dar de menționat că așa oferte apar extreme de rar la vânzare. Proprietarii acestor spații sunt cointeresați mai degrabă să transmită în chirie pe un termen cât mai îndelungat și în condiții cât mai avantajoase.

Oficiile se găsesc pe străzile principale au de asemenea o solicitare înaltă din partea investitorilor.

Cel mai puțin solicitat sunt spațiile comerciale de producere cu cel mai scăzut interes din partea investitorilor. Deși n-au existat investiții majore în acest segment în prima jumătate a anului au fost efectuate și câteva tranzacții pe piață de fapt aceste tranzacții le putem califica mai degrabă ca excepții, deoarece vânzarea spațiilor de producere se face la prețuri de rezervă chiar mai mici decât costul construcției. De cele mai multe ori aceste tranzacții au un caracter forțat pentru a face față obligațiilor financiare față de bănci sau creditori. Dar proprietarii încă n-au dispus să-și miarogă la așa cedări, în deosebi așa vânzări dacă și au avut loc au avut un caracter forțat.

În deosebi de menționat nivelul suprasaturat al pieței spațiilor pentru oficii, dar există o tendință din partea firmelor de construcții de a construi și în continuare în zonele centrale ale capitalei centre comerciale noi. Ca un exemplu în acest sens este construcția centrului comercial "City-Park" situat pe strada A. Diorditsa, cu suprafața de 1750 de metri pătrați, un alt centru comercial pe strada Stefan cel Mare, 73/1, suprafața totală de 5800 m.p.

Dacă vorbim despre prețurile pe piața imobilelor comerciale, putem spune ca prețurile sunt cele din anul 2012, deoarece prețurile nu au suferit modificari semnificative .

Prețul de vânzare a unui metru patrat variaza de la 700-1150 euro în funcție de mărimea și locația. Prețul mediu la închirierea spațiilor comerciale variaza de la 8-13 euro pentru 1 m2 lunar în funcție de localizarea , infrastructura, disponibilitatea locurilor de parcare și de alți factori.

Costul spațiilor retail la vânzare în zonele centrale și la intersecția arterelor principale , cum ar fi intersecția dintre străzile Kiev și A. Russo, b-dul. Decebal și Dacia constituie 1500-2500 euro pe 1 m2, de asemenea, in functie de factorii descriși mai sus. Costul chiriei acestor spații ar fi de 14-25 euro pe 1m2 lunar. Costul spațiilor retail de pe străzile periferice constituie 650-1000 de euro pe 1m2 la vânzare, costul chiriei constituie 6-10 euro pe 1m2 lunar. În centrele comerciale mari prețul spațiilor comerciale la vânzare ar varia de la 800 - 2200 euro pe m2 , în funcție de amplasaria spațiului comercial costul chiriei variaza de la 15-35 euro per 1m2 lunar.

Prețul mediu de vânzare a spațiilor de producție și a spațiilor de depozitare în Chișinău și suburbie ar varia de la 130-160 de euro pe 1 m2 și prețul chiriei constituie 0.5-2.5 euro pe m2, în funcție de gradul și dimensiunea ,de suprafața închiriată și locația sa.

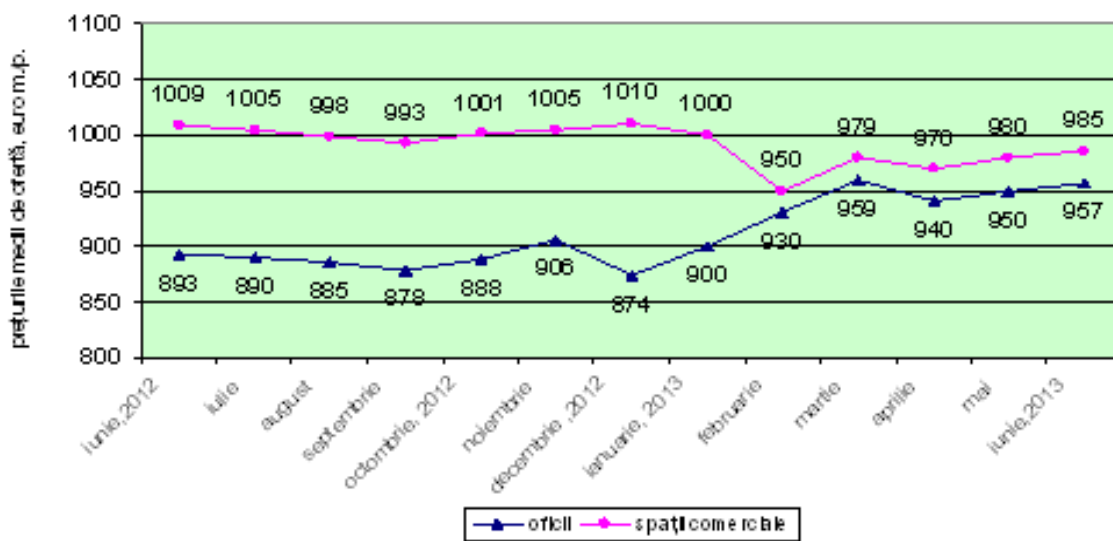


Figura 1. Prețurile medii de ofertă a oficiilor comerciale din mun. Chișinău

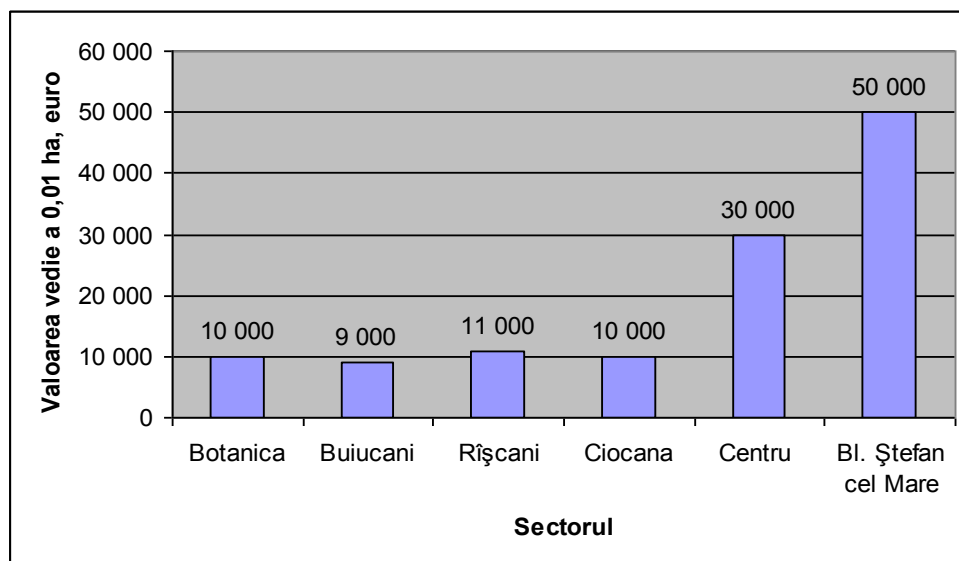


Figura 2. Valoarea medie de ofertă a terenurilor mun. Chisinau

Piața spațiilor pentru birouri din România nu osceleaza ca-n anii trecuți. Astfel, potrivit unui studiu manager.ro, realizat pe baza informațiilor culese din mai multe portaluri imobiliare, Bucureștiul se situează

pe primul loc în privința numărului de spații comerciale și birouri, cu un număr de 273 anunțuri de vânzare, urmat de Brașov, cu 179 și Constanța, cu 130.

Astfel, în zona centrală a Bucureștiului, spații comerciale situate pe străzi secundare pot fi închiriate și cu 20 de euro pe metru pătrat pe lună.

Pe marile artere comerciale însă, prețurile pornesc de la circa 50 de euro pe metru pătrat pe lună. Pe Bulevardul Magheru, spre exemplu, proprietarul unui magazin de 20 de metri pătrați situat la parterul blocului Eva cere 58 de euro pe metru pătrat, respectiv 1160 de euro pe lună. Pe Calea Victoriei, un spațiu de 560 de metri pătrați amplasat chiar lângă Teatrul Odeon poate fi închiriat cu 50 de euro pe metru pătrat (un total de 28000 de euro pe lună). Pe Calea Dorobanților, o suprafață de 98 de metri pătrați aflată la parterul unui bloc de apartamente poate fi închiriată cu aproape 55 de euro pe metru pătrat, respectiv circa 5370 de euro pe lună.

După Capitală, pe al doilea loc în topul orașelor cu cele mai mari chirii practicate în zonele centrale se situează Timișoara. Aici, prețurile cerute de proprietari pornesc de la 18-20 de euro pe metru pătrat. Astfel, o suprafață de 100 de metri pătrați situată la parterul unui bloc de apartamente costă 20 de euro pe metru pătrat, respectiv 2000 de euro/lună.

În Brașov, un spațiu comercial de 200 de metri pătrați situat în zona 15 Noiembrie are un preț cerut de 17 euro pe metru pătrat, ceea ce echivalează cu un total de 3400 de euro/lună. Proprietatea dispune și de un teren de 200 de metri pătrați, destinat parcerii și teraselor.

În Cluj-Napoca, în zona Republicii, un magazin de 45 de metri pătrați poate fi închiriat cu puțin peste 12 euro pe metru pătrat, respectiv aproape 550 de euro/lună. Proprietatea face parte dintr-o vilă. În Iași, un spațiu stradal de 223 de metri pătrați are un preț cerut de 10 euro pe metru pătrat, adică 2230 de euro/lună.

Constanța se situează pe ultimul loc în rândul orașelor analizate la capitolul cele mai mari chirii. În orașul de la malul mării, un spațiu de 140 de metri pătrați situat la parterul unui bloc nou (în apropiere de Bulevardul Tomis) poate fi închiriat cu 7,5 euro pe metru pătrat, respectiv 1050 de euro/lună. Proprietatea este în curs de finisare, urmând a fi finalizată în luna mai 2013.

În urma unei analize atente a situației de pe piața, putem concluziona că nu este de așteptat ca prețurile bunurilor imobiliare din România să scadă cu mai mult de 20-25% pe termen mediu, ceea ce corespunde în fapt cu ajustarea componentei speculative a valorii proprietăților.

Având în vedere că există o presiune certă asupra prețurilor, datorată situației internaționale, aceasta va genera în primul rând o scădere a chiriilor, înainte ca ea să se repercuteze eventual asupra prețurilor de tranzacționare a imobilelor.

Potrivit vedomosti.ru, capitala Rusiei este una dintre cele cinci lideri cu cea mai mare rată de creștere a ratelor de închiriere pentru spațiu de birouri de înaltă calitate. Primul loc în acest clasament ocupă Hong Kong cu o rată de 2016 euro pe mp, pe a doua poziție - Londra (1978 de euro) . În Moscova, rata medie anuală de închiriere pentru spațiu de birou este de 1223 de euro pentru un metru pătrat.

În acest caz, este observată dinamica de creștere a închirierii în acest segment , comparativ cu anul trecut, Moscova a pierdut pozițiile față de Beijing, unde prețurile pentru închirierea de spațiu de birouri de calitate din cauza lipsei ofertei au crescut cu 75 % . La Moscova, o creștere de 41 % .

Compania de [Consulting](#) RRGa oferit un indicator pe piața de cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare comerciale în Moscova pentru această săptămână, de la 4-10 noiembrie 2013, întocmit pe baza de monitorizare a ofertei de pe piață.

Pe parcursul săptămânii 4-10 noiembrie a fost oferit spre vânzare 761 obiecte cu suprafață totală de 1270 de metri pătrați de valoare totală de 6.34 miliarde \$. Cota parte a obiectelor apărute pentru prima dată pe piață se află la un nivel înalt 9,7 % din numărul de obiecte (74), 9,3 % din suprafața (118 m.p.) și 15,7 % în valoarea totală (996 milioane dolari) .

În ceea ce privește prețul mediu ponderat și purificat, aceste cifre au crescut cu 9,9% și 7,7 %, respectiv, și au fost 4993 dolari și 4782 dolari. În structura pieței după suprafața totală întințetea o are spațiile de birouri, cu o cota de piață de 48,2 %. Pe al doilea loc se află depozite și spații de producere, ponderea acestora - 18,6 %. În structura pieței deasemenea are întințete și spațiile de birouri ponderea lor este de 48,4 %. Acestea sunt urmate de spații comerciale - 29,2 %, ponderea depozite și spații de producere o constituie - 7,7 %.

În urma analizei ofertelor de pe piața imobilului comercial și selectarea datelor a 50 obiecte din capitala Rusiei- Moscova a fost stabilit prețul mediu pentru 1m2 de 5184,86 euro.

Concluzie: Datorită faptului dezvoltării pieței imobiliare prin apariția a mai multor imobile cu destinație comercială este necesară o monitorizare efectivă a acestora ce ține de darea în arendă sau vânzarea-cumpărarea.

În urma efectuării studiului pieții Republicii Moldova în paralel cu România și Russia au fost întâlnite dificultăți în aceea ce privește lipsa unor date statistice și analitice care să reflecte starea reală de pe piața bunurilor imobiliare comerciale. Acest fapt duce la prezentare mai mult subiectivă ce ține de situația reală de pe piața a țărilor menționate mai sus. Deci aceasta duce la concluzia că informația ce ține de analiza pieții nu se face publică așa cum este în Republica Moldova, alt motiv poate fi că suprafața relativ mică față de România și Russia, astfel monitorizarea poate fi efectuată mai simplu și mai efectiv. Pe cind informația ce ține de analiza pieții în țările menționate mai sus este disponibilă unui cerc mai restrâns sau este efectuată doar la ordin, spre exemplu Agenția Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are acces restricționat la arhivă, este posibilă doar în baza numărului de legitimație și parolă.

Informația care este disponibilă cititorului de rînd sunt doar articolele publicate în reviste care prezintă o analiză superficială ce ține de starea pieții imobilelor comerciale, astfel sunt scoase la evidență doar prețurile medii de arendă la imobilele comerciale. În urma acestor factori nu poate fi efectuată o comparație dintre statele menționate mai sus.

Piața imobilelor comerciale din Russia poate fi analizată doar pe anumite regiuni, ci anume pe regiuni dar nu pe capitala țării, faptul fiind amploarea țării, monitorizarea anume că este efectuată pe regiuni, astfel reese că informația ce ține de analiza prețurilor nu se face publică din considerente economice sociale și politice. Din punct de vedere economic analiza pieții este efectuată contra plată, deci nu este disponibilă pentru toți. În urma explorării materiei de pe paginile web, am constatat faptul ca în reviste la fel ca și în România este informație superficială și nici un evaluator sau economist nu tinde să dezvăluie parantezele ce ține de starea pieții și prognozele pe viitor.

Bibliografie:

1. <http://lara.md/ro/analytics/archive/>, accesat la 10.11.2013.
2. https://www.google.md/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=9&cad=rja&ved=0CIQBEBYwCA&url=http%3A%2F%2Fwww.arfc.gov.md%2Ffiles%2FAnaliza%2520pietei%2520imobiliare%25200trim%2520II%2520anul%25202013.doc&ei=vTiKUq6NNYvNswbPq4GYDQ&usg=AFQjCNEzDnJnmJB5RJ0F9h_7azhU4_TgUg&sig2=yPK7xYn-wxDU2yHQ7niwOA&bvm=bv.56643336,d.Yms, accesat la 10.11.2013.
3. <http://www.manager.ro/articole/analize/analiza:-piata-de-spatii-comerciale-si-birouri-din-romania--10469.html>, accesat la 10.11.2013.
4. <http://www.mediafax.ro/economic/spatiile-comerciale-stradale-de-pestre-trei-ori-mai-scumpe-in-bucuresti-decat-din-alte-orase-mari-10818537>, accesat la 10.11.2013.
5. <http://www.imonews.ro/analize.php?id=6>, accesat la 10.11.2013.
6. <http://www.office-m.ru/blog/03-02-moskva-v-chisle-liderov-po-tempam-rosta-arendnyx-stavok-na-ofisy/>, accesat la 10.11.2013.
7. <http://www.irm.ru/articles/36517.html>, accesat la 10.11.2013.
8. <http://www.investopedia.com/terms/c/commercial-investment.asp>, accesat la 10.11.2013.
9. <http://finance.blr.cc/obmen-valut/russia/>, accesat la 10.11.2013.
10. <http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-predpriyatiy-v-moskve/>, accesat la 10.11.2013.