

Introducere

Piața imobiliară este o parte esențială a economiei globale. Piața bunurilor imobile comerciale (BIC) are un rol vital în dezvoltarea economiei prin furnizare de birouri, spații pentru comerț, depozitare și industriale. Ca formă de investiție, bunurile imobile generează fluxuri de numerar prin colectarea chiriei de la chiriași. Valoarea proprietăților și chirii tind să crească în timp, ceea ce face ca bunurile imobile să fie o protecție împotriva inflației. Deși piața imobiliară nu este imună la crizele financiare această clasă de active este considerată stabilă. Performanța sectorului este puternic influențată de costul și disponibilitatea creditelor ipotecare. În timpul pandemiei de coronavirus, piața imobiliară globală a crescut substanțial, alimentată de ratele scăzute ale creditelor ipotecare. Cu toate acestea, pe măsură ce ratele bancare au început să crească ca răspuns la inflație, piața a început să se răcească.

De menționat că segmentul imobilului comercial este strâns legat de economie și de performanța diferitelor sectoare. Există diverse tipuri de companii conexe segmentului comercial al pieței imobiliare, precum investitori imobiliari, dezvoltatori, administratori și portaluri media, care se confruntă cu diferite provocări și oportunități condiționate de tendințele din industrie. Conform datelor statistice (Commercial Real Estate, 2023), în timpul pandemiei de coronavirus, nevoia de distanțare socială a dus la trecerea birourilor din întreaga lume la un model de lucru hibrid și la scăderea cererii de spații de birouri (fig.1). Pe de altă parte, creșterea cheltuielilor pentru comerțul electronic în multe țări a dus la nevoia de mai multe depozite, centre de distribuție, la creșterea industriei și a sectorului imobiliar logistic care facilitează acest lucru.

În ultimii ani segmentul imobilelor comerciale s-a bucurat de un interes sporit din partea investitorilor devenind un activ de bază în portofoliul investitorilor instituționali. La nivel global, în 2022 acest segment valora peste 35 miliarde de dolari americani (fig.2).

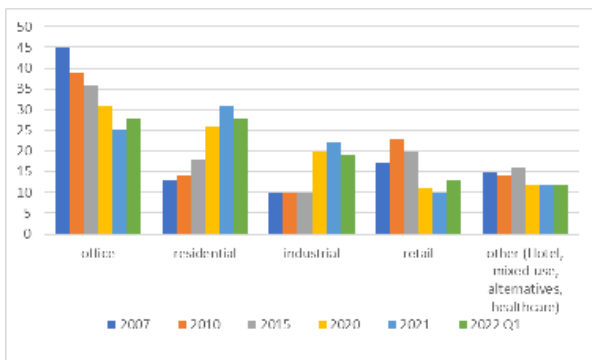


Figura 1. Distribuția volumului tranzacțiilor de investiții imobiliare comerciale directe la nivel mondial din 2007 până în primul trimestru din 2022, pe sectoare

Sursa: elaborate în baza datelor Statista (Commercial Real Estate, 2023)

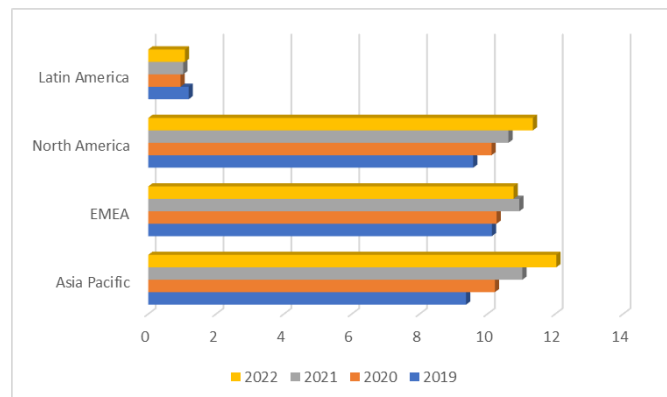


Figura 2. Valoarea pieței imobiliare comerciale la nivel mondial din 2019 până în 2022, pe regiuni (în trilioane de dolari americani).

Performanța pieței imobiliare europene de asemenea este strâns legată de dezvoltarea economiilor țărilor europene. Din punct de vedere istoric, au existat mișcări comune între prețurile BIC și ciclul economic (fig.3). Ciclul economic este afectat de ciclul BIC și viceversa. În trecut, ciclurile prețurilor BIC din UE au avut amplitudini mai mari decât ciclul economic general, parțial din cauza elasticității relativ scăzute a ofertei. De asemenea, ciclurile prețurilor BIC sunt mai volatile decât ciclurile prețurilor chiriei bunurilor imobile. Acest lucru se datorează, într-o anumită măsură, diferențelor în ceea ce privește scopul și structura de finanțare a



acestora. În timp ce bunurile imobiliare locative tind să fie finanțate în principal de băncile naționale, sectorul BIC este, într-o mai mare măsură, dependent de piețele internaționale de capital.

(percentage)

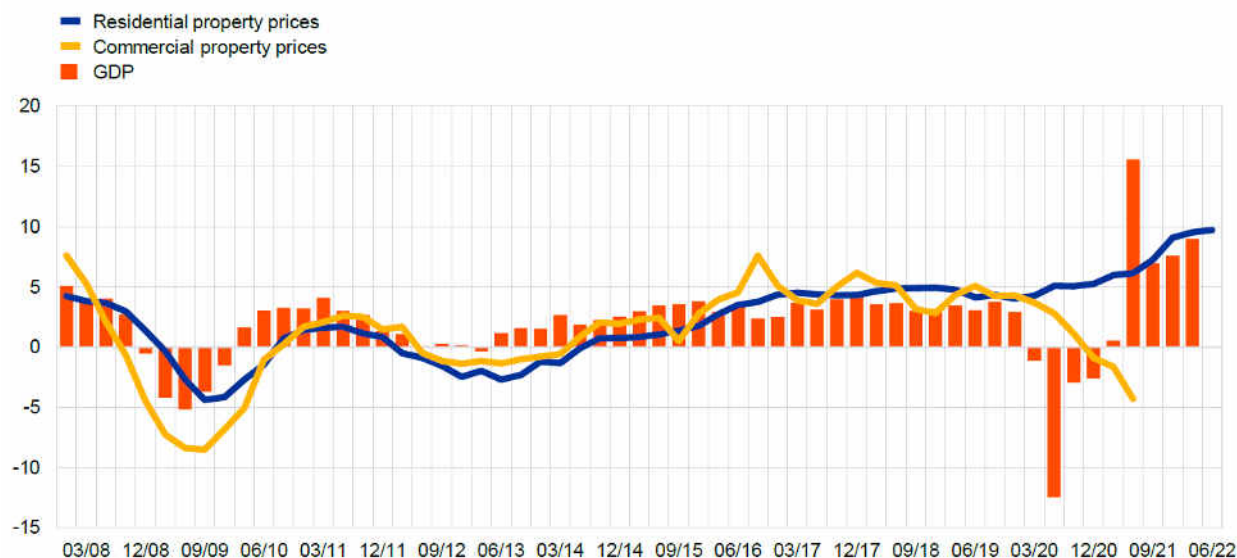


Figura 3. Creșterea anuală a prețurilor nominale ale proprietăților comerciale și rezidențiale din zona euro și a PIB-ului. Sursa: ((ESRB), 2023)

Deși economia europeană se află pe calea redresării după efectele pandemiei de coronavirus (COVID-19), sectorul BIC nu va atinge degrabă nivelurile pre-pandemie. Conform datelor ((ESRB), 2023) declinul din al doilea trimestru al anului 2020 a fost cel mai puternic pentru comerțul cu amănuntul, dar a existat, de asemenea, o scădere accentuată a prețurilor proprietăților de birouri, industriale și rezidențiale. Cu toate acestea, prețurile și-au revenit relativ rapid pe segmentele industrial și rezidențial, atingând nivelurile din decembrie 2019 la jumătatea anului 2020.

Prețurile la birouri și la comerțul cu amănuntul au rămas cu mult sub nivelurile din decembrie 2019. Abia în primul trimestru al anului 2022 s-a observat o creștere comparativă a cererii pentru birouri. Unele orașe au fost mai afectate decât altele, spre exemplu, conform Statista (Commercial Real Estate, 2023), în Londra rata de neocupare a ajuns la 8,7 la sută în primul trimestru al anului 2022, în timp ce la Berlin a fost de 3,4 la sută. Office a fost mult timp cea mai populară clasă de active printre investitorii imobiliari, reprezentând între 40 și 50% din volumele de investiții. Parisul și Londra, precum și cele patru mari orașe ale Germaniei (Berlin, Frankfurt, München și Hamburg), concentrează cea mai mare parte a activității investiționale europene. Costul de închiriere al principalelor clădiri de birouri din Londra a ajuns la o valoare de 1.492 de euro pe metru pătrat pe an, în Paris 930 euro iar în Stockholm 711 de euro. Cele mai mici prețuri au fost înregistrate în București, unde chiria spațiilor de birouri era 228 de euro pe metru pătrat pe an.

Piața imobiliară din Republica Moldova urmează tendințele pieței europene însă posedă caracteristici particulare. Cu toate că Republica Moldova este considerată cea mai săracă țară din Europa, prețurile pentru imobile comerciale în zona centrală a capitalei au variat în 2022 între 3000 – 5000 euro pentru un metru pătrat de suprafață construită, iar prețurile solicitate pentru închiriere au atins 20-50 euro/m² lunar (Review of real estate market in Kishinau 2022, 2023).

1. Piața națională a imobilului comercial

În Republica Moldova nu există instituții care ar oferi date analitice cu privire la piața bunurilor imobiliare. Există informații dispersate pe diferite platforme informaționale, unde volumul majoritar al informației prezentate se referă la imobilul rezidențial. Unicele surse oficiale de informații sunt Agenția Servicii Publice



(Information on real estate registrations, 2023), care monitorizează numărul tranzacțiilor, Biroul Național de Statistică (NBSRM, 2023), care oferă date statistice pe ramurile economiei naționale și Banca Națională a Moldovei, care din 2019 estimează indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale (Residential Property Price Index, 2023).

Referindu-ne la sursele neoficiale (indirecte) utilizate de specialiști pentru analiza pieței, acestea cuprind websit-urile cu anunțuri de expunere a ofertelor pentru vânzare sau chirie (Anunțuri, 2023), ziare, paginile agențiilor imobiliare (Analytics, 2023), (Review of real estate market in Kishinau 2022, 2023), precum și articole și opiniile specialiștilor care activează pe piața imobiliară (MOLDOVA, 2022).

1.1. Piața primară

Analiza datelor statistice confirmă faptul că în ultimii ani se reduce interesul față de construcția bunurilor imobile comerciale noi în Republica Moldova. Rata numărului autorizațiilor de construire a bunurilor imobile cu destinație comercială total pe țară s-a redus de la 44% în 2014 la 27% în 2021 (tab.1), iar în mun. Chișinău de la 25% în 2014 la 9% în 2021 urmat de o mică creștere în 2022.

Tabelul 1. Autorizații de construire eliberate pentru construcția clădirilor noi, total pe țară

Anul	Imobile locative	Bunuri imobile comerciale generatoare de venit				TOTAL	Bunuri imobile care crează condiții pentru căpătarea venitului	TOTAL bunuri imobile comerciale	Rata bunurilor imobile comerciale
		Cladiri administrative	Hoteluri si cladiri similare	Cladiri pentru comert cu ridicata si amanuntul	TOTAL				
2014	2740	76	10	488	574	1577	2151	0,44	
2015	2498	39	20	384	443	1375	1818	0,42	
2016	2328	21	6	362	389	1230	1619	0,41	
2017	2296	44	8	391	443	1177	1620	0,41	
2018	2009	37	7	254	298	959	1257	0,38	
2019	1891	24	24	220	268	937	1205	0,39	
2020	2044	17	9	179	205	789	994	0,33	
2021	3026	7	18	251	276	816	1092	0,27	
2022	2301	20	13	196	229	864	1093	0,32	

Sursa: elaborat în baza datelor BNS

În aceeași perioadă 2014-2022 constatăm lipsa construcțiilor noi cu destinație social-culturale și un număr foarte mic de instituții de învățământ și medicale, însă crește suprafața spațiilor comerciale date în exploatare (tab.2).

În ultimul deceniu anual peste 50% din valoarea lucrărilor de construcții executate în Republica Moldova sunt direcționate pentru construcțiile noi (fig.4), în care lucrărilor de construcție a clădirilor nerezidențiale le revine cca 22%. După o creștere brusă în perioada 2018-2019 în medie anual cu cca 55,6% valoarea lucrărilor de construcție în clădiri nerezidențiale s-a redus cu cca 10% în 2020 pentru a reveni cu 8% până în 2022 atingând mărimea de cca 110 mln USD (fig.5).

Concomitent, conform datelor Biroului Național de Statistică, rata segmentului imobilului comercial în investițiile realizate în bunuri imobile constituie cca. 50% (tab.3).

Astfel, constatăm că piața imobilului comercial din Republica Moldova în ultimul deceniu este caracterizată preponderent prin segmentul secundar (bunurile imobile foste în exploatare și revândute). Iar, situația din ultimii ani a condus la sporirea ponderii imobilului cu destinație comercială expuse pe piață spre comercializare.



Tabelul 2. Darea în exploatare a obiectelor cu destinație social-culturală, unităților de comerț și de alimentație publică

Destinația	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Scoli, gimnazii și licee, locuri pentru elevi	-	-	475	-	-	55	-	-	-
Spitale, paturi	75	-	-	162	46	50	108	-	-
Ambulatorii și policlinici, vizite pe schimb	1143	80	46	111	20	60	243	54	-
Unități comerciale, număr	62,0	39,0	52,0	110,0	89,0	119,0	108,0	101,0	70,0
..Suprafața lor comercială, mii metri pătrați	43,4	15,4	43,8	77,7	64,0	57,5	56,4	74,6	52,3
Unități de alimentație publică, număr	-	-	3,0	2,0	3,0	4,0	3,0	3,0	2
..În acestea locuri, mii	-	-	0,4	0,4	0,1	0,2	0,3	0,8	0,2

Sursa: sinteză în baza datelor BNS (NBSRM, 2023)

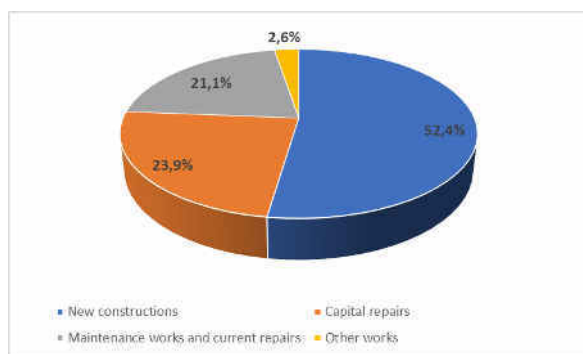


Figura 4. Structura valorii lucrărilor de construcții în perioada 2013-2022

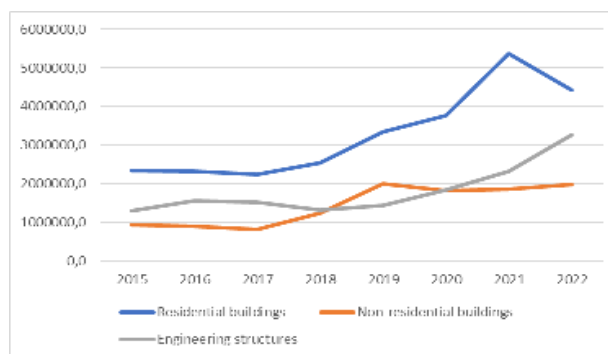


Figura 5. Valoarea lucrărilor de construcții, mii lei. Sursa: (NBSRM, 2023)

Tabelul 3. Investiții în active imobilizate, milioane lei (în preturi curente)

Imobilizări	2017	2018	2019	2020	2021
clădiri rezidențiale	3497,3	3615,2	4519,7	4396,7	4828,5
clădiri nerezidențiale	4873,2	5430,7	5975,0	5011,0	5168,1
terenuri	698,3	1075,5	1200,7	1276,4	1532,5
Total investiții în bunuri imobile	9068,8	10121,4	11695,4	10684,1	11529,1
Rata investițiilor în clădiri nerezidențiale, %	53,7	53,7	51,1	46,9	44,8

Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNS (NBSRM, 2023)

Conform afirmației experților în cadrul Real Estate Forum 2022 (MOLDOVA, 2022), piața imobilului comercial din mun. Chișinău (cel mai mare segment în aspect teritorial) în proporție de cca 60% este reprezentată de bunuri imobile care creează condiții pentru căpătarea venitului (imobil industrial și de depozitare). Imobilele generatoare de venituri cuprind 22% din oferte și 18% din imobilul comercial expus pe piață reprezintă oficii.

1.2. Piața secundară: cererea satisfăcută

În urma analizei autorului tabloul existent pe piața imobiliară cuprinde mai multe aspecte distincte. Reieșind din dinamica numărului de înregistrări incluse în baza de date Cadastru gestionată de Agenția Servicii Publice (Information on real estate registrations, 2023), lesne observăm că în ultimul deceniu



creșterea până în 2018 este urmată de 3 ani de reducere considerabilă a numărului de tranzacții cu bunuri imobile (fig.6). Pe parcursul anilor rata tranzacțiilor în numărul total al înregistrărilor s-a păstrat la nivelul de cca 73% și doar în ultimii 2 ani s-a ridicat la 80%. Analizând numărul cumulativ al înregistrărilor și tranzacțiilor cu bunuri imobile în profil teritorial, constatăm că cea mai activă este piața mun. Chișinău careia îi revine 21% din numărul total de înregistrări și 16% din numărul total de tranzacții cu bunuri imobile.

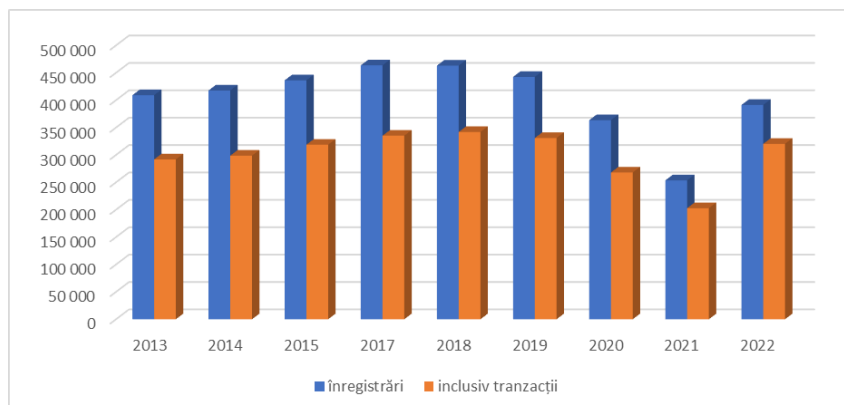


Figura 6. Dinamica numărului de înregistrări și tranzacții cu imobile în Republica Moldova în perioada 2013-2022.

Cu totul alt tablou se observă pe segmentul de piață a imobilului comercial. Rata tranzacțiilor în numărul total al înregistrărilor clădirilor comerciale constituie în medie pe țară cca.40% (fig.7). Iar numărul tranzacțiilor în ultimul deceniu demonstrează o dinamică anuală în medie pozitivă de cca 0,7% (fig.8). Analizând numărul cumulativ al înregistrărilor și tranzacțiilor cu clădiri comerciale în profil teritorial constatăm similitudinea structurală teritorială la acest capitol. Astfel, 42% din piața imobilelor comerciale din R.Moldova este concentrată în capitala – municipiul Chișinău.

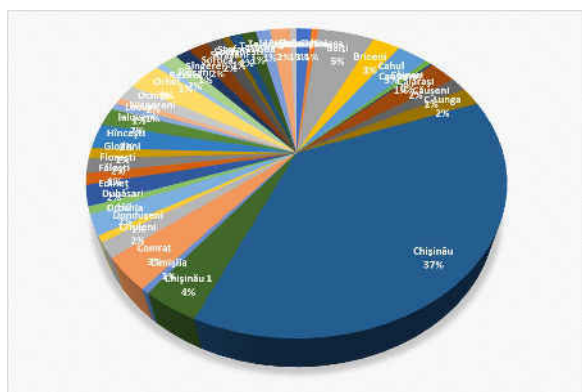


Figura 7. Structura numărului de tranzacții cu clădiri comerciale în R.Moldova în profil teritorial

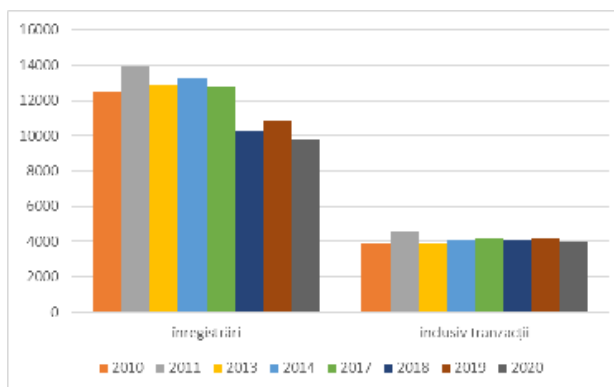


Figura 8. Dinamica numărului de înregistrări și tranzacții cu clădiri comerciale în Republica Moldova în perioada 2013-2020.

Având în vedere că numărul de tranzacții încheiate reflectă cererea satisfăcută, *constatăm că segmentul comercial al pieței imobiliare din R.Moldova are un volum relativ constant și este comparativ stabil față de alte segmente a pieței imobiliare.*

Analizând imobilul comercial nu poate fi trecută cu vederea și utilizarea acestuia în activitatea economică și circuitul financiar. Obligativitatea înregistrării contractelor de locațiune cu durată de peste 3 ani ne permite a aprecia dinamica utilizării imobilului generator de venituri. După avântul din 2014 (fig.9) se observă reducerea numărului de contracte de locațiune cu o durată lungă, fapt care indică la sporirea



riscurilor, reducerea perioadei de previziune certă și respectiv încheierea contractelor doar pentru un an (contracte care nu necesită înregistrare obligatorie).

Numărul crescând al ipotecilor până în 2020 demonstrează nu doar dezvoltarea oportunităților financiare existente în R.Moldova dar și reducerea mijloacelor proprii necesare pentru trai și dezvoltarea afacerilor. Numărul redus al ipotecilor înregistrate în 2021 și 2022 ne demonstrează inclusiv situația precară în care se află economia țării.

Referindu-ne la construcțiile comerciale, constatăm că utilizarea acestora în scopul garantării împrumuturilor ipotecare se reduce constant de la 25,4% în numărul total al ipotecilor înregistrate în 2010 până la 8,6% în 2020 (fig.10). Pe când, rata ipotecilor înregistrate în municipiului Chișinău comportă o fluctuație redusă cu o medie anuală de cca. 41,5% din numărul construcțiilor comerciale ipotecate.

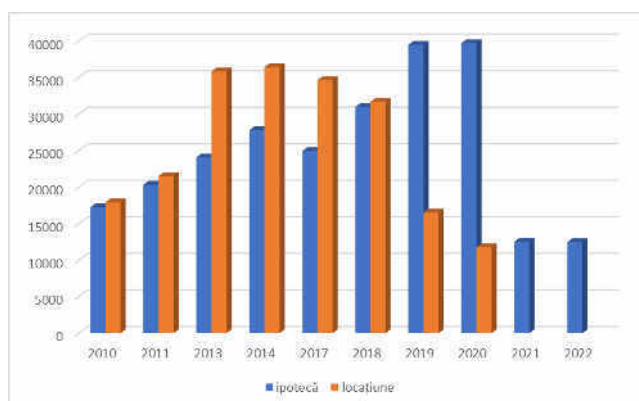


Figura 9. Dinamica numărului de înregistrări a contractelor de ipotecă și locațiune în R.Moldova

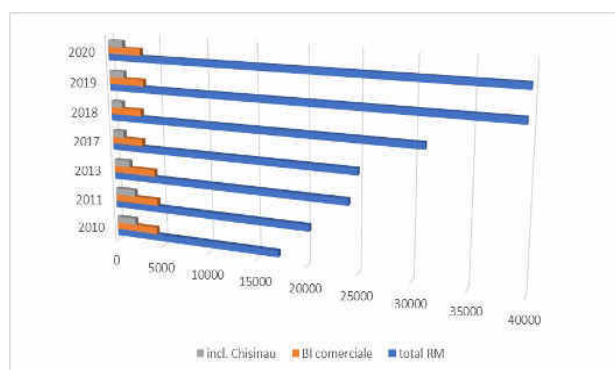


Figura 10. Numărul ipotecilor înregistrate în perioada 2010–2020 total pe țară, a imobilelor comerciale și imobile comerciale amplasate în mun. Chișinău

Coresponderea ratei ipotecilor înregistrate în mun. Chișinău cu rata tranzacțiilor, confirmă odată în plus stabilitatea relativă a segmentului de piață a imobilelor comerciale.

1.3. Piața secundară: prețuri

În Republica Moldova nu există informație oficială sau baze de date cu privire la prețurile tranzacțiilor imobiliare. Adesea în contractele de vânzare-cumpărare sunt indicate valori comode pentru a minimiza cheltuielile fiscale. Respectiv, profesioniștii operează cu noțiuni precum „prețul de ofertă” și/sau „prețul tranzacției” pentru a concretiza la ce aspect se referă. Prețul ofertei diferă de prețul tranzacției prin marja de negociere, astfel prețul de ofertă este întotdeauna mai mare față de prețul tranzacției. Pentru simplificarea percepției informației, vom aplica noțiunea de „preț” presupunând „prețul de ofertă”.

Având în vedere faptul că aproape jumătate din segmentul de piață a imobilului comercial este concentrat în mun. Chișinău, aspectul valoric a fost examinat în urma analizei prețurilor ofertei din această regiune.

Conform informației cuprinse în baza de date a firmei de consultanță și evaluare „Consulting Grup” SRL, prețurile unitare (euro per metru pătrat) în medie pe segmentul imobilului comercial demonstrează o fluctuație pronunțată, dar o dinamică pozitivă în perioada 2016-2022 (creșterea în medie fiind de 6,8% anual (fig.11), precum și o diferențiere sectorială considerabilă (fig.12).



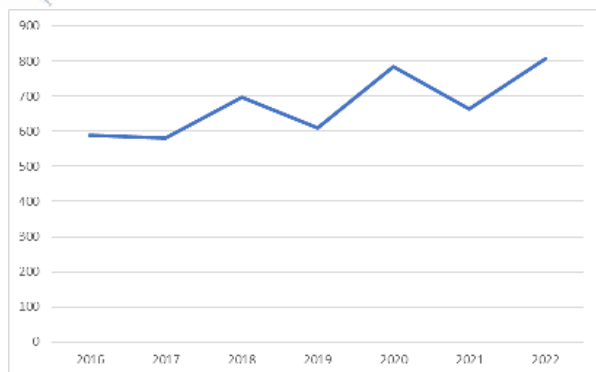


Figura 11. Dinamica prețurilor în medie pentru bunurile imobiliare comerciale amplasate în or. Chișinău în perioada 2016-2022, euro/mp

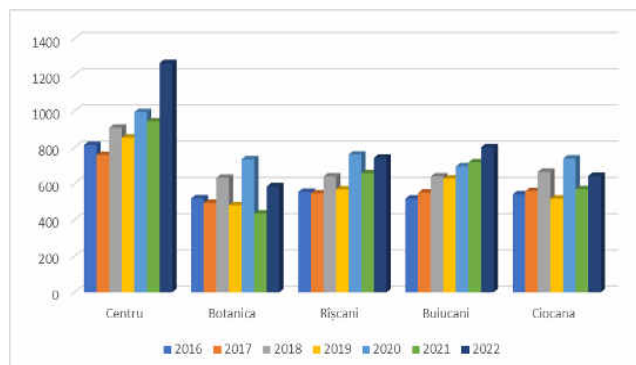


Figura 12. Modificarea prețurilor pentru bunurile imobiliare comerciale amplasate în or. Chișinău în perioada 2016-2022 pe sectoare administrative, euro/mp

Însă, segmentarea detaliată a categoriei de imobilele comerciale oferă un tablou diferit. Astfel, pentru obiectivele destinate comerțului se constată o dinamică medie anuală negativă de cca 3% în zonele centrale ale sectoarelor administrative și 2,5% la periferia acestora.

Imobilele comerciale amplasate în centrul sectoarelor administrative sunt de cca 2,5 ori mai scumpe față de cele amplasate la periferia acestora (tab.4). Imobilele destinate comerțului sunt de peste două ori mai scumpe față de birouri (tab.5).

Tabelul 4. Rata prețurilor imobilelor amplasate în centru față de amplasarea la periferia sectoarelor administrative a or. Chișinău

Sectorul	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Media
Centru	3,16	3,20	3,20	3,16	3,00	3,03	3,14
Botanica	2,27	2,34	2,33	2,32	2,25	2,09	2,30
Rîșcani	2,27	2,27	2,30	2,30	2,28	2,58	2,28
Buiucani	2,37	2,45	2,43	2,50	2,40	2,37	2,43
Ciocana	2,36	2,26	2,31	2,20	2,16	1,98	2,26
Media	2,49	2,51	2,51	2,49	2,42	2,41	2,48

Tabelul 5. Rata prețurilor imobilelor destinate comerțului față de birouri în or. Chișinău

Sectorul	2016	2017	2018	2019	2020	Media
Centru	2,24	2,29	2,32	2,31	2,38	2,31
Botanica	2,03	2,08	2,04	1,99	2,08	2,04
Rîșcani	2,03	2,05	2,01	2,00	2,11	2,04
Buiucani	2,14	2,21	2,17	2,08	2,00	2,12
Ciocana	1,98	1,97	1,97	1,83	1,80	1,91
Telecentru	2,17	2,21	2,22	2,16	2,00	2,15
Media	2,10	2,14	2,12	2,06	2,06	2,10

Spre deosebire de spațiile comerciale, birourile amplasate în centrul sunt doar de cca 1,6 ori mai scumpe față de cele amplasate la periferia sectoarelor administrative, iar prețurile ofertei pe parcursul ultimilor 7 ani au rămas practic stabile comportând o fluctuație medie anuală de cca 2%.

Referindu-ne la locațiunea spațiilor pentru birouri, constatăm că chiria de piață variază în limitele 4 euro/mp/lună - 7,5 euro/mp/lună pentru imobilele amplasate în zonele centrale ale sectoarelor administrative. Însă, în partea centrală a sectorului Centru chiria de piață este în medie cu 67% mai mare.



Analogic prețurilor, și chiria de piață este de două ori mai mică în comparație cu spațiile destinate comerțului.

În categoria imobilelor destinate birourilor este necesar a scoate în evidență centrele specializate de afaceri. În ultimii ani, pe piața imobiliară a birourilor din municipiul Chișinău, oferta a depășit continuu cererea. O lansare masivă de spații pentru birouri de înaltă calitate poate duce la „suprasaturația” pieței. Cu toate acestea, au fost date în exploatare o serie de centre de afaceri precum INFINITY TOWER, ROYAL TOWER, AVENUE.

Contrar tendinței sectoriale de reducere lentă până în 2020, ofertele în centrele de afaceri s-au menținut la un nivel înalt, iar în 2021 au crescut. Clienții de bază ai acestui segment al pieței sunt companiile IT, care creează o cerere activă de spații cu format mare.

Perturbările sociale și politice din ultimii ani au influențat piața imobiliară într-o măsură mult mai redusă în comparație cu alte sectoare ale economiei naționale. Iar, piața chiriei oferă un număr mult mai mare de oferte în comparație cu piața tranzacțiilor.

2. Valoarea segmentului comercial al pieței imobiliare

Generalizând putem aprecia, cu un grad înalt de aproximație, valoarea tranzacțiilor anuale pe segmentul imobilelor comerciale. Vom reieși din numărul tranzacțiilor oficial înregistrate de ASP, prețul mediu pentru un metru pătrat de imobil comercial (fără segmentare detaliată) și suprafața în medie a unui bun imobil comercial convențional tranzacționat.

Pentru Chișinău sunt considerate datele expuse mai sus. Pentru alte zone considerăm prețul în medie egal cu o treime din valoarea aplicată pentru zona Chișinău, iar suprafața bunului imobil convențional este considerată în jumătate față de cel tranzacționat în capitală.

Tabelul 6. Valoarea tranzacțiilor cu bunuri imobile comerciale

Indicator	2017	2018	2019	2020
Nr. înregistrări tranzacții de vânzare – cumpărare a clădirilor comerciale în Chișinău	193	998	969	905
Preț în medie, euro/mp	580,8	696,6	609	784,4
Suprafața convențională în medie, mp/tranzacție	780	780	780	780
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale din Chișinău, mii euro	87 433,63	542 261,30	460 294,38	553 707,96
Nr. înregistrări tranzacții de vânzare – cumpărare a clădirilor comerciale, total RM	2695	2433	2394	2230
Nr. înregistrări tranzacții exclusive Chișinău	2502	1435	1425	1325
Preț în medie, euro/mp	193,60	232,20	203,00	261,47
Suprafața convențională în medie, mp/tranzacție	390	390	390	390
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale, mii euro	188 911,01	129 950,73	112 817,25	135 112,90
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale din R.Moldova, mii euro	276 344,64	672 212,03	573 111,63	688 820,86
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale din R.Moldova, mil lei (curs considerat 1euro : 19 lei)	5 250,55	12 772,03	10 889,12	13 087,60
Informativ, conform BNS:				
Valoarea serviciilor L68 Tranzacții imobiliare, mil lei	4 617,7	5 432,2	5 937,9	5 327,6
Cifra de afaceri L68 Tranzacții imobiliare, mil lei	4 870,4	5 388,6	6 139,3	5 446,8
Investiții în clădiri nerezidențiale, mln lei	4 873,2	5 430,7	5 975,0	5 011,0



După cum putem observa în 2019 numărul tranzacțiilor s-a redus cu 3% iar valoarea tranzacțiilor cu cca.15%, pe când în 2020 reducerea numărului de tranzacții cu 6,6% este însoțită de creșterea valorii tranzacțiilor cu 20%.

Merită de atenționat asupra discrepantei dintre informația oferită de Biroul Național de Statistică și situația reală pe piața imobiliară. Indicatorii statistici raportați oferă informație trunchiată, incompletă cu privire la piața imobiliară, prin urmare trebuie utilizate cu precauție în politicile statului și prognozele macroeconomice.

Concluzii

Generalizând, constatăm că piața imobilului comercial din Republica Moldova posedă unele caracteristici particulare, astfel:

- în ultimul deceniu este caracterizată preponderent prin segmentul secundar; rata investițiilor în imobile comerciale în Republica Moldova constituie cca. 50% din suma investițiilor realizate în bunuri imobile;
- pe parcursul ultimilor 9 ani piața imobiliară din R.Moldova a trecut prin faza de creștere (2013-2018) urmată de declin (2019-2021) și revigorare bruscă în 2022;
- segmentul comercial al pieței imobiliare din R.Moldova are un volum relativ constant și este comparativ stabil față de alte segmente a pieței imobiliare;
- din punct de vedere teritorial cea mai activă este piața din mun. Chișinău, unde sunt înregistrate 42% din totalul tranzacțiilor cu imobile comerciale;
- în termeni valorici (conform prețurilor unitare - euro per metru pătrat) în medie pe segmentul imobilului comercial din mun.Chișinău (per total) se constată o fluctuație anuală pronunțată, însă o dinamică pozitivă în perioada 2016-2022, precum și o diferențiere sectorială considerabilă;
- segmentarea detaliată a categoriei de imobilele comerciale oferă un tablou diferit. În perioada 2016-2021 prețurile obiectivelor destinate comerțului amplasate în zonele centrale ale sectoarelor administrative a capitalei comportă o dinamică medie anuală negativă de cca 3%, iar cele amplasate la periferiile sectoarelor - de cca 2,5%; prețurile birourilor s-au redus anual în medie cu cca.2%;
- imobilele comerciale amplasate în centrul sectoarelor sunt de cca 2,5 ori mai scumpe față de cele amplasate la periferia acestora; iar prețurile birourilor amplasate în centrul sunt doar de 1,6 ori mai mari față de prețurile celor amplasate la periferia sectoarelor administrative;
- prețurile imobilelor destinate comerțului sunt de 2 ori mai scumpe față de cele destinate birourilor;
- chiria de piață a birourilor este de două ori mai mică în comparație cu spațiile destinate comerțului;
- piața chiriei imobilelor comerciale oferă un număr mult mai mare de oferte în comparație cu piața tranzacțiilor.

Valorile raportate de instituțiile oficiale ale statului nu reflectă situația reală pe piața imobiliară din Republica Moldova. Valorile statistice trebuie puse la îndoială și utilizate cu precauție în politicile statului și prognozele macroeconomice.

Bibliografie

(ESRB), E. S. R. B., 2023. *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*, s.l.: s.n.

Anon., 2023. *Analytics*. [Interactiv]

Available at: <http://lara.md/en/blog/theme-analytics>

Anon., 2023. *Anunțuri*. [Interactiv]

Available at: [https://999.md/ro/list/real-estate/commercial-real-](https://999.md/ro/list/real-estate/commercial-real-estate?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=36&ef=37&o)

[estate?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=36&ef=37&o](https://999.md/ro/list/real-estate/commercial-real-estate?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=36&ef=37&o) 37 1=776



Anon., 2023. *Commercial Real Estate*. [Interactiv]

Available at: <https://www.statista.com/markets/460/topic/600/commercial-real-estate/#statistic1>

Anon., 2023. *Information on real estate registrations*. [Interactiv]

Available at: <https://www.asp.gov.md/en/informatii-utile/date-statistice>

Anon., 2023. *Residential Property Price Index*. [Interactiv]

Available at: <https://www.bnm.md/en/content/residential-property-price-index-rppi-2nd-quarter-2023>

Anon., 2023. *Review of real estate market in Kishinau 2022*. [Interactiv]

Available at: <https://www.nikaimobil.md/en/analytics>

MOLDOVA, I., 2022. *MOLDOVA REAL ESTATE FORUM 2022*, Chisinau: s.n.

NBSRM, 2023. *National Bureau of Statistics of the Republic of Moldova. Statistical databank*, Chisinau: s.n.