



Ce salariu trebuie să ai pentru ca să îți permiți un apartament în Chișinău?

Autor: Stanislav Ghilețchi și Adrian Ermurachi
Chișinău, 22 noiembrie 2023

Urbanizarea reprezintă o tendință majoră, pe plan global, transformând modul în care oamenii trăiesc și interacționează. În prezent, 56% din populația lumii trăiește în orașe. Până în 2050, acest număr ar putea crește până la 75%. În anul 1900, doar 10% din populația globală trăia în orașe. Astfel, nu doar că orașele și metropolele devin tot mai mari, dar viteza cu care acestea cresc este un fenomen relativ nou, care reprezintă o provocare majoră atât pentru autoritățile centrale cât și pentru cele locale. O consecință inevitabilă a acestui fenomen este creșterea tot mai mare a cererii pentru locuințe. Prețurile tot mai mari la apartamente, limitează capacitatea orașelor de a crește și afectează negativ productivitatea.

În condițiile în care anume în Chișinău se înregistrează condiții de trai mai bune și servicii mai calitative, este important ca orașul să continue să fie unul accesibil pentru familiile din alte zone ale țării care doresc să se mute în oraș pentru a-și îmbunătăți calitatea vieții. Dar creșterea cererii fără o creștere a ofertei, cuplată cu inflația ridicată din ultimii doi ani, pune sub semn de întrebare capacitatea oamenilor de a-și permite o locuință în capitală.

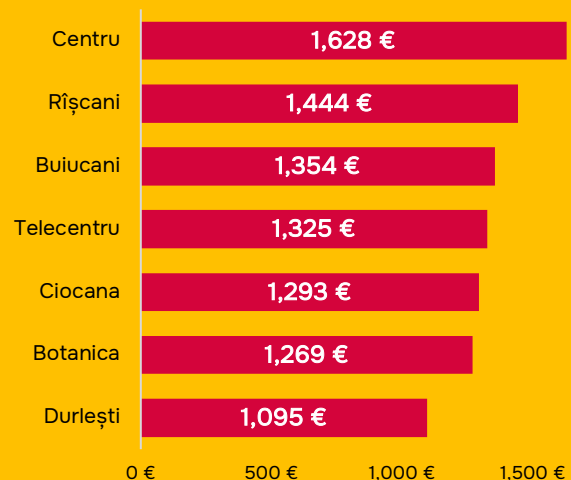
Prin prezenta notă analitică ne propunem să oferim răspuns la următoarele întrebări: Ce salariu trebuie să ai pentru ca să îți permiți un apartament în municipiul Chișinău? Care sunt diferențele de prețuri între diferite zone ale capitalei? Ce politici trebuie implementate de către autorități pentru încurajarea și accelerarea noilor proiecte imobiliare?

NOTĂ ANALITICĂ IPRE nr. 4/2023

Recomandările de politici:

1. Revizuirea politicilor de utilizare a terenurilor. Acest lucru poate ajuta la identificarea zonelor neutilizate sau sub-utilizate care pot fi transformate în terenuri destinate spre construcție.
2. Dezvoltarea unor sectoare și cartiere noi, cu drumuri, iluminat stradal și instituții publice, respectând principiul complementarității și sinergiei între investițiile publice și private.
3. Continuarea investițiilor pentru îmbunătățirea infrastructurii de transport. Transportul public eficient poate face ca zonele mai îndepărtate, unde locuințele sunt mai accesibile, să devină mai atractive pentru locatari.

Costul per metru pătrat



Prezenta notă analitică a fost elaborată în cadrul proiectului IPRE „Analize Tematice a politicilor publice”, realizat cu susținerea Fundației Konrad Adenauer (KAS) în Republica Moldova. Opiniile reflectate în prezenta publicație aparțin autorului și nu reflectă neapărat opinia KAS

¹ datele conform anunțurilor publicate pe portalul www.999.md





DESCRIEREA PROBLEMEI

Populația în municipiul Chișinău înregistrează o creștere constantă a numărului de locuitori, în comparație cu o scădere totală a populației la nivel național. Creșterea este rezultatul migrației interne. Din 2017 până în 2022, migrația netă în Chișinău a fost de peste 60,000 de persoane (tabelul 1). Pe lângă aceasta, se observă și o schimbare a comportamentului locuitorilor. De exemplu, numărul familiilor formate din una sau două persoane a crescut de la 90 mii înregistrat în anul 2010 la 210 mii în anul 2019². Aceste două tendințe au cauzat o majorare semnificativă a cererii pentru locuințe.

Cu toate acestea autorizațiile de construcție pentru blocurile locative sunt în scădere, la fel ca și cantitatea de metri pătrați dați în exploatare, în mod special în anul 2022 - care a fost anul cu cele mai mari scumpiri ale apartamentelor în ultimul deceniu.

Tabel 1. Tendințele din municipiul Chișinău

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Autorizații de construcții pentru blocuri locative	108	97	70	74	60	70
Mii metri pătrați dați în exploatare	556.3	383.6	569.6	430.3	680.3	189.1
Migrație internă netă Chișinău	8,745	11,337	13,337	11,007	12,472	6,500

În ultimii ani, marea majoritate a complexelor locative din municipiul Chișinău au fost inițiate cu scandal și proteste din partea locuitorilor. În rezultat, atât politicienii, cât și reprezentanții autorităților publice au propus intervenții în domeniu pentru a îmbunătăți situația. Una dintre soluțiile preferate vehiculate în spațiul public se referă la moratoriul pentru construcții. În anul 2021, Primarul general, Ion Ceban, anunța despre intenția sa de a introduce moratoriu pe construcții în zona centrală a Chișinăului pentru o perioadă de șase luni. În anul 2019, deputatul Vladimir Bolea a înregistrat un [proiect de lege](#) privind instituirea unui moratoriu asupra autorizării și continuării executării unor lucrări

² <https://moldova.europalibera.org/a/veaceslav-ioniță-oamenii-de-la-sate-fug-sau-pestre-hotare-sau-vin-la-chișinău-și-au-nevoie-de-apartamente-/29808189.html>

de construcție în municipiul Chișinău (proiectul a fost retras ulterior).

Dar problema Chișinăului nu este faptul că se construiește prea mult, dar se construiește haotic. Orice stopare sau diminuare a activității de construcții în Chișinău va avea un impact negativ asupra economiei naționale, totodată diminuând și mai mult posibilitatea cetățenilor din alte zone ale țării de a se muta în capitală.

PREȚUL APARTAMENTELOR DIN CHIȘINĂU

În prezent, nu există o statistică oficială privind prețurile imobiliare, care să reflecte în mod obiectiv realitatea pieței. În datele guvernamentale, este trecut un preț cadastral, utilizat în principal pentru stabilirea impozitului pe bunurile imobiliare. Această valoare cadastrală este calculată pe baza unor parametri specifici fiecărei categorii de imobile și se obține din evaluările generale ale tuturor proprietăților din acea categorie. Din acest motiv, aceasta nu reușește să reflecte particularitățile și variațiile frecvente ale prețurilor de pe piața imobiliară.

Pe de altă parte, există adesea o diferență semnificativă între prețul indicat în contract și suma reală de vânzare a imobilului. Astfel, chiar dacă ar fi posibil de obținut datele din contractele oficial înregistrate la Agenția Servicii Publice, aceste cifre nu ar reflecta situația de pe teren.

Prin urmare, pentru elaborarea acestei note, am utilizat o abordare mai puțin convențională, dar care, reflectă realitatea pieței imobiliare. Pentru analiză, au fost colectate prețurile tuturor anunțurilor referitoare la vânzarea apartamentelor de pe site-ul www.999.md. Acesta este recunoscut ca fiind principalul portal de anunțuri din Moldova, cu aproximativ 300,000 de vizite zilnice. În cadrul acestui exercițiu, au fost extrase datele cu privire la peste 17,000 de apartamente expuse la vânzare în Chișinău.

Rezultatele obținute din această analiză arată că de facto prețurile la apartamente sunt mult mai mari decât cele prezentate de regulă în spațiul public, nemaivorbind de valoarea cadastrală utilizate la



calculul impozitului pe imobil (tabel 2). De exemplu, analiza economistului Veaceslav Ioniță din 17 noiembrie 2023 a prezentat următoarele date: prețul mediu la apartamentele noi în municipiul Chișinău 954 Euro/m², iar a celor de pe piața secundară la 722 Euro/m².

Tabel 2. Prețul apartamentelor în municipiul Chișinău

Tipul apartamentului	Toate	Fără reparație	Varianta albă	Cu reparație
Prețul mediu al unui apartament	81,080 €	45,146 €	76,827 €	99,029 €
Prețul median al unui apartament ³	69,000 €	46,800 €	68,250 €	89,000 €
Prețul mediu per metru pătrat	1,138 €	830 €	1,038 €	1,360 €
Suprafața medie, metri pătrați	71.3 m ²	54.4 m ²	74.0 m ²	72.8 m ²

ACCESIBILITATEA PENTRU O LOCUINȚĂ ÎN CHIȘINĂU

Indicele accesibilității la locuință este un instrument utilizat pentru a evalua gradul în care o gospodărie medie își poate permite achiziționarea unei locuințe. În esență, acest indice măsoară capacitatea financiară a unei familii sau al unui individ de a achiziționa o locuință, raportată la venitul său și condițiile de finanțare de pe piață.

În mod clasic, pentru calcula indicele accesibilității la locuință, se iau în considerare următorii trei factori:

- Prețul median al locuințelor:** Acesta reprezintă costul median al locuințelor într-o anumită regiune sau oraș.
- Venitul median al unei familii:** Acesta reflectă câștigul median al unei gospodării, de unde va rezulta venitul disponibil pentru acoperirea cheltuielilor legate de locuință.
- Ratele de dobândă:** Creditele ipotecare au devenit modul preferat de achiziționare a locuințelor în ultimii ani⁴. Prin urmare, ratele de dobândă la creditele ipotecare influențează semnificativ accesibilitatea la locuințe.

³Prețul median al unui apartament semnifică faptul că jumătate dintre apartamente au preț sub acest nivel, iar cealaltă jumătate – peste el. Se folosește prețul median în locul prețului mediu pentru că este mai puțin susceptibil la prețuri extreme (elimină apartamentele foarte scumpe care distorsionează media).

Din cauza insuficienței datelor, nu putem aplica formula clasică a acestui indice (care se obține prin raportarea venitului median anual al unei gospodării, la venitul anual necesar pentru împrumutul ipotecar prin care se achiziționează o locuință la preț median). Totuși din datele disponibile putem efectua calculul invers prin care să determinăm care este venitul de care are nevoie o familie din Chișinău pentru a-și putea achiziționa un apartament la preț median. Pentru a determina venitul necesar, vom utiliza următoarele ipoteze:

- Familia dispune de suma necesară pentru a acoperi contribuția proprie la bancă, în scopul obținerii creditului ipotecar (20% din valoarea apartamentului).
- Dobânda anuală la creditul ipotecar va fi de 9.5%⁵, creditul va fi luat pe un termen de 20 de ani, iar plata lunară pentru deservirea creditului nu va depăși 40% din venitul net al familiei.

În rezultat, pentru a achiziționa un apartament reparat la preț median, familia trebuie să aibă un venit brut de aproape 39,000 mii lei lunar (tabel 3). Conform datelor oferite de Biroul Național de Statistică, salariul mediu al unei persoane angajate în Chișinău în trimestrul II, 2023 a fost de 14,500 lei. Prin urmare, dacă presupunem că ambii soți într-o familie lucrează cu un salariu mediu, aceștia nu pot să își permită un apartament reparat în Chișinău. De aici putem concluziona că pentru cei mai mulți locuitori din Chișinău, locuințele nu sunt accesibile.

Tabel 3. Venitul necesar pentru procurarea unui apartament

	Toate	Fără reparație	Varianta albă	Cu reparație
Prețul median, în lei	1,328,250 lei	900,900 lei	1,313,813 lei	1,713,250 lei
Contribuția proprie	265,650 lei	180,180 lei	262,763 lei	342,650 lei
Suma spre finanțare din credit ipotecar	1,062,600 lei	720,720 lei	1,051,050 lei	1,370,600 lei

⁴ În trimestrul 1, 2022 au fost acordate mai multe credite ipotecare decât locuințe date în exploatare - ceea ce indică popularitatea acestui produs de finanțare a locuinței.

⁵ Dobânda anuală efectivă de 9.5% este calculată în baza datelor oferite de BNM cu privire la creditele ipotecare pentru August 2023.



	Toate	Fără reparație	Varianta albă	Cu reparație
Plata lunară pentru deservirea creditului	9,630 lei	6,530 lei	9,525 lei	12,420 lei
Venitul brut necesar pentru obținerea creditului	30,094 lei	20,406 lei	29,766 lei	38,813 lei

DATE DEZAGREGATE PER SECTOR

Reieșind din datele obținute de pe platforma www.999.md, putem obține prețurile de vânzare în fiecare regiune a orașului. Centrul, în mod inevitabil este zona cu cele mai scumpe apartamente din oraș, cu un preț de peste 1,600 € pentru metru pătrat.

Tabel 4. Prețul apartamentelor pentru metru mătrat, în diferite regiuni ale Chișinăului

Localitatea	Cu reparație	Varianta albă
Durlești	1,095 €	820 €
Botanica	1,269 €	928 €
Ciocana	1,293 €	988 €
Telecentru	1,325 €	997 €
Buiucani	1,354 €	1,061 €
Rîșcani	1,444 €	1,085 €
Centru	1,628 €	1,411 €

În plus, în zona de centru, apartamentele sunt mai mari în mediu decât în celelalte regiuni ale orașului (în mediu, un apartament din zona centru, are suprafață de 85 mp). Cele mai accesibile apartamente sunt în Durlești, care este de fapt o suburbie a orașului Chișinău. Totuși, datorită proximității sale, aceasta ar putea fi considerată parte componentă a orașului. În această regiune, prețul per metru pătrat al unui apartament reparat este de aproximativ 1,095 €. Utilizând indicele accesibilității la locuință, putem concluziona că o familie are nevoie de un venit brut de aproximativ 29,000 lei, pentru a-și permite un apartament în Durlești.

IPRE RECOMANDĂ URMĂTOARELE:

1. În ultimii ani, au existat mai multe tentative de a institui diferite moratorii pe construcții în municipiul Chișinău. Problema Chișinăului nu este numărul mare de construcții, dar aspectul haotic al acestora. Prin urmare, orice măsuri privind moratoriul nu vor face decât să agraveze problema costului apartamentelor în Chișinău, diminuând posibilitatea cetățenilor din alte regiuni ale țării de a se stabili în capitală și crescând șansele pentru emigrare.
2. Revizuirea politicilor de utilizare a terenurilor. Acest lucru poate ajuta la identificarea zonelor neutilizate sau subutilizate care pot fi transformate în terenuri destinate spre construcție. Abordarea proactivă a autorităților publice ar preveni și riscul de corupție, când dezvoltatorii imobiliari lobează pentru interese înguste vis-a-vis de anumite terenuri.
3. Dezvoltarea unor sectoare și cartiere noi, cu drumuri, iluminat stradal și instituții publice. Este extrem de important ca să existe sinergie între investițiile private și cele publice. Conform analizelor economice⁶ în ultimii 20 de ani, cetățenii au investit aproximativ 4 miliarde € în imobilele din Chișinău. Dar aceste investiții semnificative nu au fost urmate de investiții publice privind extinderea rețelei de transport, dezvoltarea instituțiilor de învățământ sau instituțiilor de sănătate. Astfel, una dintre prioritățile principale ar trebui să fie asigurarea complementarității și sinergiei între investițiile publice și private, în mod special pentru dezvoltarea sectoarelor noi care să asigure atât un confort urban ridicat, dar și să fie la prețuri accesibile.
4. Continuarea investițiilor pentru îmbunătățirea infrastructurii de transport. Transportul public eficient poate face ca zonele mai îndepărtate, unde locuințele sunt mai accesibile, să devină mai atractive pentru locatari.

⁶ <https://ionita.md/2023/05/12/099-analize-economice-piata-imobiliara/>



Institutul pentru Politici și Reforme Europene (IPRE) a fost înființat în martie 2015 în calitate de centru de analiză și cercetare (eng.: think-tank) independent, non-profit și apolitic. Misiunea IPRE este de a accelera integrarea europeană a Republicii Moldova prin promovarea reformelor sistemice, sporirea democrației participative și consolidarea rolului cetățenilor în procesele decizionale la nivel național și local.

IPRE este membru al Platformei Naționale a Forumului Societății Civile a Parteneriatului Estic (www.eap-csf.eu), co-inițiator al Forumului Think-Tank al Parteneriatului Estic lansat în 2017 la Chișinău, membru al Rețelei de Think Tanks privind Parteneriatul Estic lansat în 2020 (EaP Think Tank Network), membru al Rețelei OSCE de Think Tanks și Instituții Academice (<https://osce-network.net/>) și membru asociat al SELDI - www.seldi.net).

Adresa: Str. București 90, of. 20
Chișinău, MD-2001, Republica Moldova
Tel.: + 373 22 788 989
E-mail: info@ipre.md
Web: www.ipre.md

