

**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE DIN REPUBLICA MOLDOVA
ȘI PERSPECTIVELE DE DEZVOLTARE A ACESTEIA
ANALYSIS OF THE HOUSING MARKET IN MOLDOVA
AND ITS DEVELOPMENT PROSPECTS**

**Olesea ROTARU,
drd., ASEM**

**Victor CAUN,
dr., prof. univ., ASEM**

Abstract

This article aims to present the real situation on the housing market in Republic of Moldova, and also proposes the main ways of redressing the created situation as a result of financial crisis. Development prospects of the real estate market are quite positive, so we can be quite optimistic in making predictions about the real estate market situation.

Keywords: *real estate, financial crisis, construction companies, financing, crisis*

Sumar

Acest articol își propune să prezinte situația reală de pe piața imobiliară din Republica Moldova, și propune, de asemenea, principalele căi de redresare a situației create ca urmare a crizei financiare. Perspectivele de dezvoltare ale pieței imobiliare sunt destul de pozitive, astfel încât să putem fi destul de optimist în a face previziuni cu privire la situația pieței imobiliare.

Cuvinte cheie: *pieța imobiliară, criză financiară, companii de construcții, finanțare, crize*

Piața imobiliară din Republica Moldova a fost puternic influențată de efectele din ce în ce mai agresive ale crizei financiare (în mare parte, de cel de-al doilea val al crizei) și convulsiile pieței materialelor de construcție, ceea ce amenința să ducă economia noastră spre rezultate negative. La sfârșitul anului 2008, piața a intrat într-o perioadă de incertitudine, unele proiecte au fost stopate, inclusiv din cauza lipsei de finanțare, cererea de imobil a scăzut, vânzările de apartamente în casele finisate s-au micșorat cu 60-65%, iar la locuințele aflate în primele etape de construcție – cu 85%. În a doua jumătate a anului 2008, prețurile au oscilat, iar în a doua jumătate a lunii decembrie – au scăzut cu 55 euro pe metru pătrat, după ce în anii 2001-2008 au crescut de peste 6,5 ori. Tendința pieței imobilului locativ este una de scădere din punctul de vedere al prețurilor. Conform datelor prezentate de Ministerul Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriale, în 2009, prețurile la imobil s-au ieftinit cu până la 20%, în 2010 cu aproximativ 12-15%, iar în anul 2011 prețurile rămân, practic, neschimbate, deși se mai menține încă tendința de scădere, însă cu ritmuri mai reduse.

Companiile de construcții susțin că principala vină o poartă băncile comerciale, care, pentru a-și proteja propria activitate, refuză să finanțeze companiile de construcții [6].

După criza din 2009, s-au făcut puține reforme pentru a spera la o relansare rapidă a construcțiilor înghețate, iar ajutorul solicitat de la stat s-a lăsat mult așteptat. Drept urmare, în primul trimestru al anului 2012, s-a înregistrat o scădere cu cca 35% a investițiilor în capital fix.

Anul 2012 nu promite să fie unul cu totul reușit, situația cu greu revine la normal în urma impactului crizei, fiind iarăși înregistrate rezultate negative pe fondul la 425 de apartamente date în folosință în primul trimestru din 2012, cu 200 mai puțin decât în perioada similară a anului precedent, când au fost date la cheie 627 de locuințe. În ianuarie-martie, din contul tuturor surselor de finanțare, a fost dată în folosință o suprafață totală de 59,1 mii m², care este cu 22,5% mai mică față de perioada similară a anului precedent.

Potrivit Biroului Național de Statistică, din volumul total al locuințelor, în mediul urban au fost date în folosință 247 de apartamente cu suprafața totală de 34,7 mii m², sau 58,7% din toate locuințele. Acest indicator s-a micșorat cu 38,5% față de primele patru luni ale anului precedent. Trebuie să menționăm că ponderea locuințelor date în folosință în mediul urban s-a micșorat cu 15,2%. Cel mai mare volum al construcțiilor fiind înregistrat în mun. Chișinău, unde au fost date în exploatare 198 de locuințe cu suprafața totală de 41,1 mii m² (69,6% din volumul total al locuințelor date în folosință în țară), ceea ce reprezintă o descreștere cu 27,4% față de perioada respectivă a anului precedent. Din contul mijloacelor proprii ale populației în ianuarie-martie 2012, au fost date în folosință 369 case de locuit individuale cu suprafața totală de 55,7 mii m², constituind 94,2% din volumul total al locuințelor date în folosință în total pe țară, fiind în descreștere cu 2,9% față de ianuarie-martie 2011.

Scăderea construcțiilor diminuează indicele fondului de locuințe pe țară, astfel în 2012, acesta ar putea fi mai mic cu peste 10% în urma descreșterii numărului de locuințe date în folosință. La 1 ianuarie 2011, în localitățile urbane fondul locativ era de 30 mil. 423,3 mii m² (38,3% din volumul total al fondului locativ), iar în localitățile rurale – de 48 mil. 919,6 mii m² (61,7%). În special, fondul locativ al mun. Chișinău a însumat 16 mil. 621,5 mii m², inclusiv 14 mil. 844 mii m² în Chișinău și 1 mil. 777,4 mii m² în suburbii. Fondul locativ în mun. Bălți a atins cifra de 2 mil. 436 mii m², iar în Găgăuzia – 3 mil. 617,3 mii m² [4].

Această scădere persistă, în mare parte, datorită faptului că prețurile la apartamente stagnează a șaptea lună consecutiv, menținându-se la nivelul de 604 euro pe metru pătrat. Au fost construite cu mult mai puține locuințe noi decât în timpul crizei din 2009. Astfel, în ianuarie-martie au fost date în folosință cu peste 30 la sută mai puține apartamente, după ce în 2011 piața începuse să recupereze pozițiile pierdute. Cele mai afectate de noua criză sunt companiile private, în timp ce populația, în plan statistic, o resimte mai puțin, numărul de case de locuit construite pe banii cetățenilor este aproape comparabil cu cel din anul trecut. Piața imobilului locativ a făcut un pas înapoi, în luna martie s-au tranzacționat cu 6,8 la sută mai puține locuințe decât în perioada similară a anului precedent. O scădere a numărului tranzacțiilor cu apartamente, deși mai puțin sensibilă, s-a produs și pe primul trimestru al anului 2012. Micșorarea volumului vânzărilor de imobil este provocată inclusiv de poziția nesigură a monedei unice în care se fac tranzacțiile. Cu toate că există situația de incertitudine din acest sector, prețurile la apartamente pe piața secundară din municipiu se menține după o perioadă de doi ani și jumătate de scădere continuă. Situația se va menține, probabil, și în lunile următoare [4].

Directorul Agenției de Imobil „Gofma Consulting”, Dumitru Tărăburcă, relatează că vânzările pe piața primară „la sigur” au căzut. Imobilul pe piața primară și-a pierdut lichiditatea pentru că populația nu are încredere în aceea că imobilul va fi construit. Și această frică în momentele de criză se acutizează. Foarte mulți jucători din cadrul pieței imobiliare sunt temporari, nu poate fi previzionat comportamentul acestora pe viitor [9].

Președintele Companiei „Locuințe pentru toți”, Ruslan Bârlădeanu, consideră că scăderea prețurilor nu va duce la creșterea doritorilor de a procura apartamente. „Ar fi o iluzie să credem că prețurile se vor reduce de la 600-700 euro la 100-200 euro pe metru pătrat”. Locuințele nu se vând, însă aceasta nu se referă nici pe departe la aceea că, dacă prețurile vor scădea în viitorul apropiat, se vor vinde toate apartamentele expuse în vânzare. Ca urmare, antreprenorul nu poate finaliza proiectul. O situație similară a fost în București, unde ieftinirea imobilului locativ nu a dus la creșterea cererii. „Scade numărul de proiecte, se reduce numărul de cumpărători și doar unele proiecte au șanse”, constată expertul. Președintele companiei „Locuințe pentru toți” consideră că statul ar trebui să susțină construcțiile, în care muncesc peste 50.000 de persoane [9].

Același autor susține că „Republica Moldova ar trebui să preia exemplul Rusiei, unde statul și-a asumat angajamentul de a sprijini finalizarea tuturor blocurilor aflate în construcție. Astfel este apărât

cetățeanul care a investit în imobil și companiile de construcție, care dezvoltă proiectele. În al doilea rând, au fost reeșalonate plățile datorate agenției de stat de ipotecă, după un grafic individual. Datoriile nu sunt iertate, ele sunt reeșalonate” [8].

Directorul întreprinderii cu capital străin „Prime Capital” SRL, Carmina Vicol, consideră că unele companii nu și-au gestionat suficient de bine fluxurile bănești, dând start mai multor proiecte, fără a le finisa. De asemenea, nu a fost stabilită la timp o colaborare strânsă între companiile de construcții și instituțiile financiare, utilizând creditarea ipotecară pentru a stimula vânzările de imobil în cadrul pieței primare. Această situație s-a făcut posibilă datorită confruntării mai multor factori: resurse creditare puține, instituții financiare cu cerințe mai aspre, ceea ce este logic pentru perioadele de criză. Pe de alta parte, clienții în așteptarea scăderii de prețuri la imobil efectuează puține tranzacții de vânzare-cumpărare.

Pentru redresarea situației actuale, ar fi necesară intervenția statului, pentru a stimula unele sectoare, lucru normal și chiar necesar. Pe de altă parte, constructorii consideră că principalele măsuri necesare a fi aplicate țin de responsabilitatea statului și mai puțin de responsabilitatea agenților economici. Cel puțin nu a fost prezentat și nici nu s-a făcut public un pachet de măsuri de restructurare internă, de eficientizare a managementului, care să completeze măsurile înaintate către stat. Deci putem susține că, așteptând ajutor doar din partea statului, companiile de construcții au pornit pe o cale incorectă privind soluționarea problemelor din sectorul dat.

În aceeași ordine de idei, chiar dacă statul va sugera că este dispus să adopte unele decizii de stimulare a activității pe piața imobiliară, va aștepta acțiuni și din partea constructorilor. Or, aceștia încă nu au un răspuns ferm în acest sens. Cel puțin la dezbateri au demonstrat că nu sunt încă pe deplin decizi ce este mai important pe timp de criză, să păstrezi o rentabilitate înaltă (respectiv prețuri înalte) a afacerii, sau să restabilești fluxul financiar prin acțiuni de stimulare a cererii. Deci pentru a depăși actuala criză economică, companiile de construcții trebuie să înceapă cu măsuri interne anticriză și doar, în ultimul rând, să mizeze pe ajutorul statului. În caz contrar, falimentele sunt reale, dar poate și necesare [2].

Conform opiniei directorului financiar al companiei de construcții „Glorinal”, Marin Supostat, problemele în domeniu sunt cauzate, în mare parte, de atmosfera creată de criza financiară mondială, care sperie consumatorul. „Populația are bani, dar crede că vor veni vremuri mai grele și economisește sau așteaptă vremuri mai bune pentru a-i investi. În afară de aceasta, condițiile de acordare a creditelor sunt drastice, iar consumatorul trebuie susținut de către stat, în special, dacă este vorba despre prima locuință procurată. Noi propunem o schemă prin care consumatorul să achite doar 50 la sută din prețul apartamentului, 20% din preț să fie oferit de către stat, sub formă de credit fără dobândă, iar restul de 30 la sută să fie obținut sub formă de credit cu o dobândă de până la 15% de la băncile comerciale”, a precizat Supostat. Resursele financiare pentru aplicarea unei astfel de scheme, în opinia acestuia, pot fi obținute de la organismele financiare internaționale sau chiar de la populație. „Populația se teme să depună banii în bancă sau să-i investească, și atunci trebuie să intervină statul, care să le asigure că poate să le păstreze banii, garantând prin hârtii de valoare de stat siguranța sumelor depuse de către populație și să ofere o dobândă cât de cât atractivă, astfel ar obține resurse financiare suplimentare pentru susținerea sectorului de construcții”.

Directorul general al Asociației Municipale de Ipotecă din Chișinău (AMIC), Petru Pripa, a afirmat că criza trebuia să fie depășită cu ușurință în condițiile în care companiile de construcții ar fi recurs la asigurări de risc, inclusiv de risc valutar. „Companiile de construcții trebuiau să colaboreze cu producătorii de materiale de construcții pentru a lansa niște previziuni și pentru a efectua asigurări de risc. Este clar că nu puteam să știm că prețul unei tone de beton va scădea de la peste o mie de lei pentru o tonă la 500 de lei, dar trebuia să se cunoască structura de formare a prețurilor și să se ia anumite măsuri, atunci când s-a observat că mai multe ramuri ale economiei naționale implicate în acest proces întâmpină probleme” [5].

Pe de altă parte, directorul companiei financiare „Prime Capital”, Carmina Vicol, propune o schemă destul de reușită pentru depășirea situației create, și anume ca: companiile de construcții să-și onoreze obligațiile asumate în ceea ce privește calitatea și termenele construcției, precum și să ofere un gaj (ipotecă) care ar asigura împrumuturile clienților săi pe perioada până la darea în exploatare a blocului construit [7].

Poziția Guvernului cu privire la acest subiect este destul de pozitivă, astfel reprezentanții acestuia afirmă că statul va susține domeniul construcțiilor după analizarea tuturor soluțiilor înaintate de către actorii sectorului respectiv. Adjunctul șefului Direcției analiză, monitorizare și evaluare a politicilor din cadrul Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului, Sergiu Dragoman, a menționat că statul deja a întreprins anumite acțiuni pentru a favoriza dezvoltarea sectorului construcțiilor. „Noi suntem la curent cu profunzimea problemelor cu care se confruntă sectorul construcțiilor. Am depus anumite eforturi, dar pentru ca eforturile noastre să nu fie răzlețe, acum propun crearea unui document de politici comun pentru a identifica absolut toate problemele și toate soluțiile pentru a ajunge la un numitor comun. Vom grupa toate aceste propuneri și vom stabili care este rolul statului în soluționarea problemelor respective” [5].

În susținerea celor relatate anterior, ministrul Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului, Vladimir Baldovici, a afirmat, la finele lunii ianuarie, că nu există previziuni pesimiste privind dezvoltarea pieței imobiliare. În pofida situației de pe piețele de construcții din țările vecine, sectorul construcțiilor din Moldova este destul de stabil și nu se observă modificări esențiale, nici în direcția creșterii acestuia, nici pe linia diminuării lui. După părerea acestuia, cerere pe piața imobiliară există și aceasta va influența pozitiv evoluția sectorului construcțiilor de imobil. „Domeniul construcțiilor se dezvoltă, în pofida a ceea ce se vehiculează în prezent. De exemplu, prețul la metale s-a redus în jumătate și asta va influența piața construcțiilor” [5].

Această opinie optimistă este, de altfel, împărtășită și de directorul financiar al companiei de construcții „Glorinal”, Marin Supostat, care susține că construcțiile reprezintă un sector foarte atractiv pentru oamenii de afaceri. „Piața imobiliară din Moldova încă nu a ajuns la nivelul de saturație, astfel încât companiile de construcții au posibilitatea de a desfășura noi proiecte. În ceea ce privește prețurile, specialiștii în domeniu prognozează o creștere în medie cu 15% anual, atât la spațiul locativ, la cel comercial, cât și de oficiu” [3].

Directorul companiei de construcții „Nordik Estates”, Andrei Panici, consideră că actuala criză va îndrepta lucrurile în bine. „Criza vine ca o oportunitate pentru piața construcțiilor. Or, nu este niciun secret că în ultimii ani companiile de construcții au dus-o bine. Companiile au avut parte de cerere constantă pe piață, volum mare de vânzări și venituri, preocupându-se doar de căutarea unor noi loturi de teren pentru a construi. Dușul rece oferit de criză va duce la o eficientizare a proceselor interne ale companiilor, care se vor concentra în acordarea unor servicii calitative pentru clienți. Dacă până acum companiile acordau un spectru larg de servicii, conducându-se de faptul că există cerere constantă pe piață, pe viitor companiile se vor axa doar pe un anumit gen de servicii în domeniul construcțiilor, deoarece abia acum a început lupta acerbă pentru fiecare client. Îmbunătățirea calității serviciilor și a proceselor interne ale companiilor pot fi realizate și fără implicarea Guvernului” [5].

În concluzie, putem afirma cu certitudine că piața imobiliară are perspective de dezvoltare pozitive și reale, deși traversează o perioadă nefastă. Potențialul acesteia rămâne în continuare ridicat, din cauza deficitului de locuințe și de proprietăți comerciale – mall-uri, spații de birouri și spații logistice, însă cererea nu este deocamdată solvabilă. Datorită cererii actuale destul de înalte, putem lesne concluziona că piața imobiliară din Republica Moldova are un potențial de dezvoltare înalt pe termen lung, iar prognoza prețurilor pentru anul 2012, este foarte greu de realizat. Este dificil a prezice dinamica evoluției prețurilor, însă o diminuare a acestora cel mai probabil va fi totuși cea promisă de analiștii financiari, scădere cuprinsă între valorile de 5 și 8% [1].

Bibliografie:

1. Analiza pieței imobiliare în mun. Chișinău. 2011. (<http://www.lara.md/main/analytics/>)
2. Câșlaru A., *Sectorul de construcții: între ajutoare de la stat și eficientizarea managementului*. Ediția curentă: nr.221 din 27 mai 2009. (<http://www.eco.md/article/6362/>)
3. Rotaru A., *Piața imobiliară: între ascensiune și stabilitate*, nr.221 din 27 mai 2009. (<http://www.eco.md/article/4680/>)
4. Construcțiile de locuințe au intrat în declin, în timp ce prețurile bat pasul pe loc. (http://www.businessexpert.md/index.php?option=com_content&view=article&id=5681:construciile-de-locuine-au-intrat-in-declin-in-timp-ce-preurile-bat-pasul-pe-loc-&catid=102:real-estate&Itemid=473)
5. Criza pe piața construcțiilor va putea fi depășită. (<http://www.case.md/news.php?n=1261&maincategoryId=4&categoryId=1>)
6. Criza din construcții se agravează. Publicat de Piața Imobiliară. (<http://piataimobiliara.md/?p=230>)
7. Vicol C., *Criza a scos în evidență probleme care existau în ramura construcțiilor*. (<http://www.imobilexpert.md/index.php?r=6&s=62>)
8. *Urmările crizei pe piața imobiliară – rezultatele anului 2008*. Standard Financiar. Aprilie 2009. pag. 30.
9. <http://www.imobilexpert.md/index.php?r=5&s=48>