

CARACTERUL INVESTIȚIONAL AL PIEȚEI OBIECTELOR IMOBILIARE ÎN SPAȚIUL RURAL AL REPUBLICII MOLDOVA

TUREȚCHI VIOREL,

Universitatea de Stat „Dimitrie Cantemir”, Republica Moldova

Piața obiectelor imobiliare reprezintă unul din pilonii de baza pe care se menține și derulează sistemul economic bazat pe relații de piață. Eficiența activității acestei pieți reprezintă un barometru al nivelului de dezvoltare a economiei naționale și un indicator relevant a bunăstării societății.

Pe lângă importanța cu care este învrednicit acest segment economic, piața imobiliară reprezintă și un asimilator considerabil al investițiilor de capital. Datorită faptului că obiectele imobiliare reprezintă surse de producere (terenurile agricole), elemente prin intermediul cărora derulează procesele de producere (clădiri industriale), obiecte imobiliare de menire socială (spitale, clădiri instituționale, ș.a.) și nu în ultimul rând obiectele imobiliare rezidențiale (casele de locuit), procesul investițional reprezintă un interes deosebit atât persoanelor juridice, cât și fizice. La rândul său, calitatea și randamentul derulării procesului investițional determină, în mod direct, eficiența funcționării economice a pieței imobiliare în ansamblu.

Cuvinte-cheie – piața imobiliară, investiții, proces investițional, spațiul rural, piața funciară, sector rezidențial rural.

Piața imobiliară a țărilor cu o economie dezvoltată este, în mare măsură, bazată pe relațiile libere de piață, obiectiv ce urmează a fi atins și de piața imobiliară a Republicii Moldova. Indiferent de faptul că piața imobiliară autohtonă este un domeniu al economiei naționale relativ nou sunt deja cristalizate anumite segmente care au cunoscut o dezvoltare mai accentuată, cum ar fi piața imobiliară rezidențială în mediul urban și piața funciară în sectorul rural. Acest fapt se datorează ajustării optime a cadrului legislativ ce reglementează activitatea pieței imobiliare naționale dar și implicării active a persoanelor fizice și juridice în procesul investițional.

Actualmente, societatea noastră este dominată de imaginea greșită precum că piața imobiliară reprezintă doar spectrul obiectelor imobiliare rezidențiale urbane. Această percepție este alimentată de interesul populației față de spațiul locativ, iar din punct de vedere economic piața obiectelor imobiliare locative „...reprezintă motorul întregii pieți imobiliare, având o influență evidentă asupra evoluției sectoarelor de construcții, spații de retail sau terenuri” [5]. Prin urmare, întreaga atenție exprimată prin prisma diferitor analize și cercetări este canalizată, preponderent, spre evoluția pieței imobiliare locative. În contextul dat, piața obiectelor imobiliare din spațiul rural, cu un patrimoniu și potențial enorm, a intrat într-un con de umbră al cercetărilor analitico-economice.

În prezent activitatea investițională derulată pe domeniul pieței obiectelor imobiliare din spațiul rural autohton este mai puțin studiată. Datorită faptului că o piață se

consideră a fi eficientă dacă poate pune la dispoziția potențialului investitor accesul rapid la informație relevantă, este asigurată corectitudinea tranzacțională cu implicarea costurilor egale pentru toți participanții, piața imobiliară rurală autohtonă nu abundă în astfel de calificative. Fiind dominată și de un grad scăzut de transparență, ea întrunește toate condițiile pentru a fi declarată ca un segment ineficient al pieței imobiliare naționale. Acești factori, ținând cont și de potențialul redus al sectorului agrar la momentul de față, creează un mediu investițional nefavorabil atât din punct de vedere al atractivității, cât și al eficienței economice.

Atractivitatea investițională a spațiului rural reprezintă atitudinea și interesul potențialilor investitori de a-și investi propriul capital în dezvoltarea și exploatarea unui obiect imobiliar amplasat în mediul dat. La baza însușirii date stau doi factori constructivi. Primul constituie potențialul investițional format din resursele proprii sau împrumutate, generate de infrastructura investițională. Factorul următor reprezintă climatul investițional, compus din mediul investițional și riscul investițional [2]. Calitatea acestor elemente este relevantă de impactul factorilor economici, sociali și politici asupra spațiului și a populației rurale. Prin urmare, atractivitatea investițională are un impact direct și asupra funcționării eficiente a pieței obiectelor imobiliare amplasate în spațiul respectiv. Diminuarea constantă a populației active economice în localitățile rurale, dezvoltarea anemică a infrastructurii acestor localități precum și politica ambiguă de dezvoltare a spațiului rural autohton, atenuază considerabil eficiența atractivității investiționale în perimetrul pieței date.

Piața obiectelor imobiliare din spațiul rural, ca și piața imobiliară în general, este caracterizată de un randament scăzut al eficienței investiționale dar este determinată de un grad înalt de stabilitate. Datorită regularității intrărilor actuale de capital pe această piață, investițiile au un comportament mult mai stabil decât acțiunile și obligațiunile care sunt tranzacționate frecvent pe piețe mult mai volatile [1]. Totodată obiectele imobiliare, amplasate în spațiul rural, îndeplinesc două funcții vitale pentru societate – de a servi ca adăpost sub formă de spațiu locativ și funcția de producere sau resursă de producere, îndeplinită de terenul agricol.

Caracterul investițional al pieței obiectelor imobiliare din spațiul rural este determinat și de specificul bunurilor imobiliare tranzacționate. Ținând cont de faptul că piața imobiliară rurală este compusă din mai multe segmente, cum ar fi; piața terenurilor agricole, piața terenurilor din intravilanul localității, piața spațiului locativ, a celui comercial, respectiv și interesul potențialilor investitori este dispersat pe întreg perimetru pieței în ansamblu.

Actualmente, pe piața autohtonă a bunurilor imobile din sectorul rural cea mai activă rămâne a fi piața funciară, caracterizată de o cerere ridicată pentru terenurile agricole din extravilanul localităților. Datorită faptului că majoritatea terenurilor agricole au la bază statutul de proprietate privată, aceste bunuri sunt implicate într-un proces tranzacțional destul de intens. În calitate de investitori pe acest segment participă atât persoane fizice, cât și persoanele juridice.

Pentru persoanele fizice este caracteristic procurarea terenurilor agricole cu o suprafață redusă, în limita a 0,5 – 3 ha, care ulterior sunt date în arendă producătorilor agricoli pentru o remunerare aproape simbolică. La baza acestei forme de investiții stau două argumente economice; amplasarea propriului capital într-o zonă cu risc diminuat de pierdere, dar cu un profit destul de scăzut și al doilea argument este expunerea spre vânzare a terenului dat când vor apărea premize favorabile de a obține un profit destul de bun.

Persoanele juridice, ca potențiali investitori, sunt agenții economici reprezentați de societățile cu răspundere limitată, societățile pe acțiuni, gospodăriile țărănești, care, de regulă, sunt producători agricoli și prin procurarea terenurilor agricole urmăresc scopul, în limita posibilităților, de a-și mări sau consolida suprafețele de producere. În majoritatea cazurilor capitalul investit este obținut sub formă de credite bancare sau împrumuturi comerciale, iar propriul capital financiar este direcționat spre derularea procesului de producere.

Interesul ridicat al investitorilor față de piața funciară a terenurilor agricole este confirmat și de datele referitor la tranzacțiile imobiliare, furnizate de Agenția Serviciilor Publice. Astfel, în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2018, au fost efectuate 90 533 de tranzacții de cumpărare - vânzare a terenurilor agricole comparativ cu 28 257 a spațiilor locative sau 2 433 a clădirilor comerciale [4].

În concluzie atractivitatea investițională pozitivă a pieței funciare este favorizată de o serie de factori, cum ar fi;

- a) Suprafața terenurilor agricole este limitată determinând o ofertă stabilă pe fondul unei cereri ridicate;
- b) Terenul agricol este un bun imobiliar ce nu se deteriorează în timp, astfel fiind reprezentat ca o investiție sigură pe termen lung cu risc minim de realizare;
- c) Posibilitatea participării în procesul investițional atât a persoanelor fizice, cât și a entităților economice cu statut juridic;
- d) Derularea procesului investițional nu necesită capacități de analiză și logistică suplimentare, piața fiind accesibilă pentru toți potențialii investitori;
- e) Formalitățile birocratice de înregistrare a tranzacției terenului agricol sunt reduse, ceea ce permite ca investiția să fie efectuată într-un timp rezonabil.

Investițiile în terenurile agricole pot fi catalogate ca investiții în agricultură. Beneficiile care pot rezulta din implementarea acestor investiții pot genera următoarele efecte:

- Efecte economico-financiare: sporirea productivității muncii, asigurarea competitivității produselor agricole la nivel local și internațional, consolidarea potențialului tehnic, dezvoltarea producției ecologice, extinderea turismului rural, dezvoltarea economică locală, regională, națională;

- Efecte sociale: diminuarea șomajului prin crearea de noi locuri de muncă, creșterea stabilității sociale, scăderea cheltuielilor de sănătate, creșterea calității vieții, securitatea alimentară;

- Efecte ecologice: evitarea unor cheltuieli cu prevenirea și combaterea poluării, beneficii din educație și calificare ecologică, conservarea mediului ambiant, conservarea locurilor istorice, culturale etc. [3]

Dinamica pozitivă a activității investiționale derulate în cadrul pieței funciare încă mai lasă loc pentru un pic de optimism referitor la redresarea situației socio-economice a localităților rurale autohtone. Ținând cont de faptul că o localitate rurală este compusă din două elemente de bază – locatarii ce formează comunitatea, precum și spațiul rezidențial în care se desfășoară procesele de viață a comunității date, este evident că piața bunurilor imobiliare locative ar trebui să manifeste un activism investițional, dacă nu mai ridicat măcar la nivelul dinamicii pieței funciare. Însă, datorită impactului negativ de ordin economic și demografic, atractivitatea investițională față de imobilele rezidențiale rurale este diminuată considerabil.

Ca potențiali investitori în sectorul rezidențial rural în majoritatea cazurilor sunt persoanele fizice care au ca scop asigurarea cu un anumit spațiu locativ. Companiile de construcție autohtone dar și sectorul bancar nu prezintă nici un interes față de oportunitatea de a-și dezvolta afacerile în sectorul rezidențial rural. Chiar și prin intermediul Programului guvernamental „Prima Casă”, conform datelor la 12.02.2019 din totalul locuințelor, procurate de beneficiarii programului dat, în orașe au fost achiziționate 1 284 locuințe, iar în spațiul rural doar 91 [6]. Acest fapt manifestă interesul foarte scăzut al tinerilor familii față de perspectiva de a investi în imobilul locativ rural.

Relansarea și eficientizarea procesului investițional a pieței imobiliare rurale nu poate fi lăsată doar pe seama activismului investițional al pieței funciare. Acest domeniu reprezintă o structură complexă unde fiecare element poate fi eficient doar dacă restul mecanismelor funcționează perfect. Astfel este necesar de implementat reforme structurale bine argumentate și eficiente pe întreg sectorul rural – agricultură, infrastructură, domeniul rezidențial – pentru ca activitatea investițională a pieței imobiliare autohtone din sectorul rural să devină cu adevărat eficientă.

Referințe bibliografice:

1. Anghel I., Onofrei M., Dezvoltarea imobiliară. Analiză și principii, Editura Economică, București, 2013, 19 p.
2. Chiriac L., Caun V., Marketingul rural și atractivitatea investițională a localității, Editura ASEM, Chișinău, 2013, 31 p.
3. Gumovschi A., Importanța economică și socială a investițiilor în sectorul agrar al Republicii Moldov, Rolul investițiilor în asigurarea dezvoltării economice durabile în contextul integrării europene. Lucrări științifice. Materialele Conferinței Științifice Internaționale, ASEM, Chișinău, 2016, 109 p.
4. <http://www.asp.gov.md/ro/node/3667>, accesat 15.04.2019
5. http://www.consiliulconcurentei.ro/uploads/docs/items/bucket2/id2969/raport_piata_imobiliare_si_serv_conexe.pdf, accesat la data de 15.04.2019.
6. <https://monitorul.fisc.md/editorial/prima-casa-verificarea-dosarului-in-regim-online.html> accesat 22.04.2019.