

INVESTIȚII ÎN FONDUL LOCATIV CA PREMISĂ NECESARĂ UNEI CREȘTERI ECONOMICE DURABILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Ana DURBAILO, drd., UTM

The creation and development of a functional market economy, including the real estate market, is a long-term process and requires systematic and thorough studies. Estimating this value is required in various cases, such as for the purpose of selling and purchasing, the taxable value, the founding enterprises, getting a loan from the Bank and many others.

Formation of the market of the real estate starts in 1989, when the decision was adopted which allowed the selling and buying of State housing and the general welfare. However, the formation of the housing market developed only in 1992, when the conditions had been created for real estate transactions. Now, the housing market turned into a form of an integral and a special market with a well-developed infrastructure and a strong influence on the economic stability of the Republic of Moldova.

Introducere

Piața bunurilor imobile în Republica Moldova s-a format pe parcursul ultimilor 15 ani, în rezultatul trecerii unei părți din proprietatea statului în proprietate privată. Aceasta s-a întâmplat în urma privatizării unui spațiu masiv și mai târziu în urma privatizării întreprinderilor din diferite ramuri ale economiei naționale. Experiența formării pieței imobiliare în Republica Moldova confirmă caracteristicile pentru toate țările cu o economie avansată.

Dezvoltarea pieței imobiliare are o importanță deosebită pentru statornicirea unui stat, stabil din punct de vedere economic, însemnătatea acestei piețe este determinată de particularitățile sale. Fără o piață imobiliară avansată nu este posibilă dezvoltarea proceselor investiționale, dinamizarea activităților administrativ-gospodărești, creșterea producției și sporirea nivelului de trai al populației țării.

Pe fiecare segment al pieței, cererea este influențată de factori specifici. În procesul de studiere a cererii bunurilor imobile locative se vor lua în calcul:

- Situația demografică a pieței locative și dinamica dezvoltării lor;
- Standardele de nivel și ale modului de viață, constituie pe piața respectivă, ale diferitor categorii de populație;
- Situația curentă și perspectivele de modificare a solvabilității cererii pentru diverse grupe sociale;
- Venituri reale ale diferitor categorii de populație.

Evidențiind fondul locativ al Republicii Moldova se poate de accentuat că este în creștere cu excepția unor devieri destul de mici în anumite perioade.

Rezultate și discuții

Fondul locativ constituie totalitatea încăperilor locative, indiferent de forma de proprietate, inclusiv case de locuit, case specializate (cămine, case-internat pentru invalizi, veterani, case speciale pentru bătrâni singuratici și altele), apartamente, încăperi de serviciu și alte încăperi locative în alte construcții utile pentru locuit.

Fondul locativ al Republicii Moldova este concentrat în cea mai mare parte în localitățile rurale.

Fondul locativ al Republicii Moldova la 1 ianuarie 2009 a constituit 78382,4 mii m². Localităților urbane le revin 29687,7mii m² sau 37,9% din volumul total al fondului locativ, iar localităților rurale – respectiv 48 694,7mii m² sau 62,1% [7].

La 1 ianuarie 2009 gradul de asigurare a populației cu spațiu locativ pe un locuitor, în medie pe țară, a constituit 22,0 m², în localitățile urbane – 20,1 m², rurale – 23,3 m² și s-a majorat în comparație cu situația de la 1 ianuarie 2008, respectiv, cu 0,9%, 2,0% și 0,4% [3].

Tabelul 1. Fondul locativ al Republicii Moldova pe anii 2006-2010 (la sfârșitul anului, mil. m² de suprafață totală)

	2006	2007	2008	2009	2010
Republica Moldova					
Fondul locativ – total	77,1	77,8	78,4	78,9	79,3
În medie la un locuitor, m ²	21,5	21,8	22,0	22,1	22,3
Localități urbane					
Fondul locativ – total	28,6	29,1	29,7	30,1	30,4
În medie la un locuitor, m ²	19,3	19,7	20,1	20,4	20,5
Localități rurale					
Fondul locativ – total	48,5	48,7	48,7	48,7	48,9
În medie la un locuitor, m ²	23,1	23,2	23,3	23,4	23,5

Sursa: [7].

Examinând datele din tabelul 1, se observă că fondul locativ total din 2006 până în 2010 s-a majorat de la 75,9 milioane m² la 79,3 milioane m².

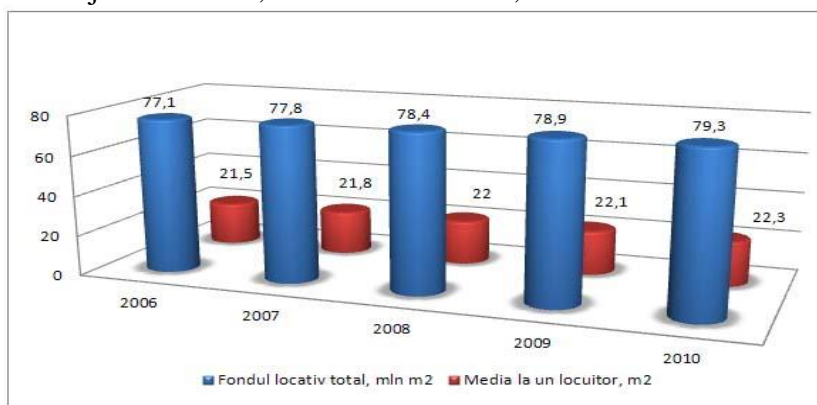


Fig. 1. Fondul locativ total în Republica Moldova

Sursa: [7].

În urma studiului fondului locativ în localitățile urbane în perioada 2006-2010 se observă o creștere nesemnificativă de la 19,3 până la 20,5 m.p. cu 1,2 m.p. (figura 2).

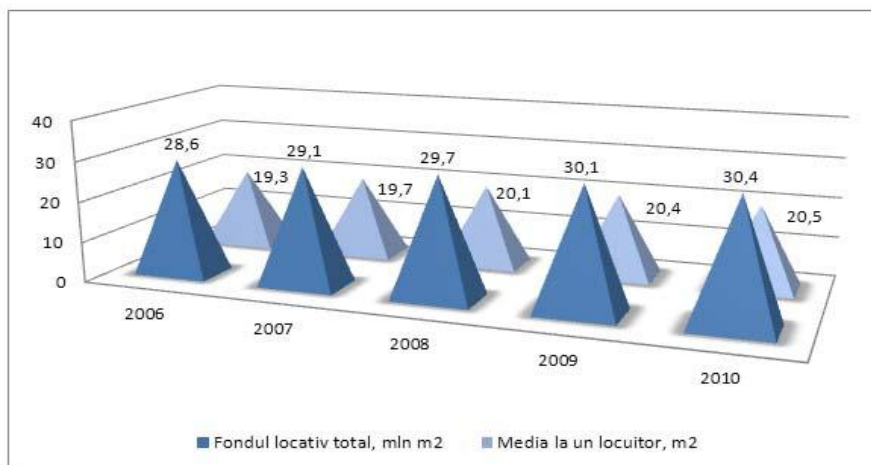


Fig. 2. Fondul locativ în localitățile urbane

Sursa: [7].

În urma studiului fondului locativ în localitățile rurale în perioada 2006-2010 se observă o creștere nesemnificativă de la 23,1 pînă la 23,5 m.p., cu 0,4 m.p. (figura 3).

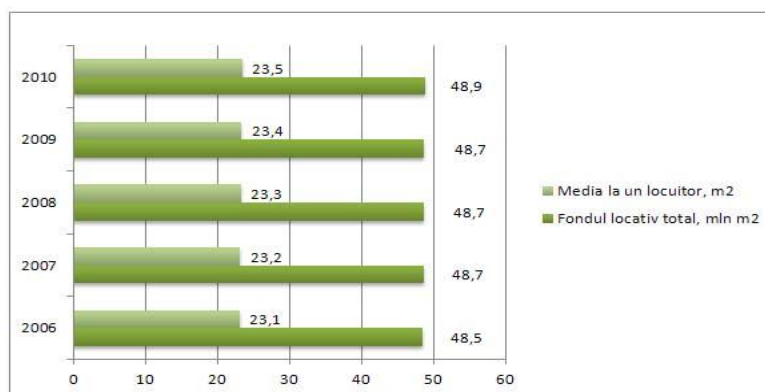


Fig. 3. Fondul locativ în localitățile rurale

Sursa: [7].

În anul 2008 din contul tuturor surselor de finanțare au fost date în folosință 6 152 apartamente cu suprafața totală de 623,2 mii m², constatându-se o creștere cu 1 152 locuințe față de 2007, potrivit datelor oferite de Biroul Național de Statistică. Suprafața totală a apartamentelor date în folosință în anul 2008 este cu 11,7% mai mare decât în anul 2007, când s-a înregistrat un regres al acestu-i indicator cu 3,7%. Construcția de locuințe a fost realizată, în principal, de agenții economici din sectorul nestatal ale economiei naționale, constituind 82,5% din volumul total al caselor de locuit date în folosință.

Distribuția în profil regional pune în evidență o tendință de creștere a numărului locuințelor finisate în municipiul Chișinău și o reducere a ritmului de creștere în celelalte regiuni, în special în regiunea de Sud, unde au fost date în folosință doar 179 locuințe, față de 402 în Centru și 504 în regiunea de Nord.

Făcînd o argumentare la cele enumerate, darea în folosință a caselor de locuit pe perioada analizată poate fi estimată ca fiind instabilă înregistrînd atît dezvoltări majore cît și descreșteri nesemnificative.

Numărul de dare în folosință a caselor de locuit la 1000 de locuitori în localitățile urbane din Republica Moldova în 2008 a constituit- 364,5 de case, dar în anii 2009 și 2010 se observă o diminuare, totodată această situație se evidențiază și în localitățile rurale.

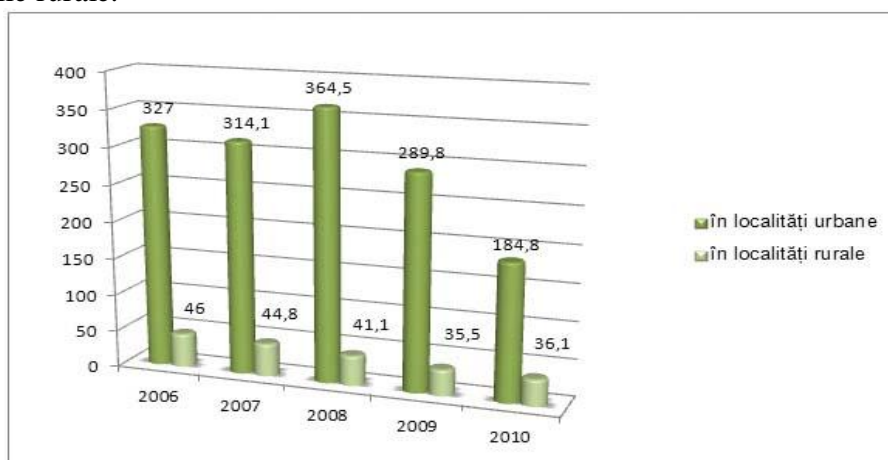


Fig. 4. Darea în folosință a caselor de locuit în localități urbane și rurale din Republica Moldova

Sursa : [5; 6; 7].

Repartiția pe fonduri de finanțare a locuințelor finisate relevă faptul că în 2008 suprafața totală a locuințelor construite din mijloacele proprii ale întreprinderilor a avut cea mai puternică creștere, de 1,5 ori, în timp ce pe alte segmente s-au înregistrat scăderi. A continuat să se reducă ponderea în total al imobilului locativ construit din mijloacele proprii ale populației. Dacă în 2007 ponderea acesteia a fost 58,3%, apoi în 2008 a constituit deja 48,7%.

Tabelul 2. Fondul locativ în Republica Moldova pe forme de proprietate (mil. m² de suprafață totală)

Denumirea	Anii				
	2006	2007	2008	2009	2010
milioane m² de suprafață totală					
Fondul locativ – total	77,1	77,8	78,4	78,9	79,3
din care, pe forme de proprietate:					
Publică	3,5	3,3	3,2	3,0	2,3
Privată	73,5	74,3	75,1	75,7	76,9
Mixtă (publică și privată), fără participare străină	0,1	0,1	0,07	0,07	0,06
A întreprinderilor mixte	0,05	0,05	0,02	0,02	0,01
A întreprinderilor cu participare străină	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04

Sursa : [7].

După cum se poate observa din (tabelul 2), ponderea cea mai mare din totalul fondului locativ din Republica Moldova, îl dețin fondul locativ privat – 76,9 care este urmat, dar printr-un decalaj foarte mare de fondul locative public – 2,3, apoi celelalte fonduri (mixt, fără participare străină; a întreprinderilor mixte și a investitorilor străini), ocupînd un număr foarte mic de milioane m² de suprafață totală.

Tabelul 3. Darea în folosință a caselor de locuit pe forme de proprietate

Denumirea	Anii					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
În localitățile urbane și rurale – total	579	558	680	502	546,2	477,7
Mediul urban	483	464	585	428	469,4	375,5
Publică	24	9	110	10	-	-
Privată	507	487	523	468	443	477,7
Mixtă	3	14	-	-	-	-
Străină	8	18	20	7	14	-
A întreprinderilor mixte	37	30	27	17	28	-
Mediul rural	96	94	95	74	76,8	102,2

Sursa : [7].

Concluzii

Investițiile în fondul locativ au un rol important în economia națională. Dezvoltarea pieței imobiliare se reflectă asupra stabilității economiei, în cazul unui nivel înalt al acestei pieți, are loc dezvoltarea activităților administrativ-gospodărești, creșterea producției și ridicarea bunăstării populației țării. Deasemenea dinamica pozitivă a ei contribuie la atragerea investițiilor, ceea ce la momentul actual are o importanță deosebită pentru Republica Moldova.

Potrivit datelor Biroului Național de Statistică, la 1 ianuarie 2011, în localitățile urbane fondul locativ a fost de 30 423,3 mii m² (38,3% din volumul total al fondului locativ), iar în localitățile rurale – de 48 919,6 mii m² (61,7%). Fondul locativ al mun.Chișinău a însumat 16 621,5 mii m², inclusiv 14 844 mii m² în oraș și 1 777,4

mii m² în suburbii. Gradul de asigurare a populației cu spațiu locativ pe un locuitor, în medie pe țară, a fost de 22,3 m² – în localitățile urbane de 20,5 m², iar în cele rurale – de 23,5 m² și s-a majorat în comparație cu situația de la 1 ianuarie 2010 cu 0,2%, 0,1% și 0,1%. În mun.Chișinău gradul de asigurare a populației cu locuințe pe cap de locuitor a municipiului a constituit 21 m², inclusiv 20,6 m² în oraș și 25,4 m² în suburbii. Peste 76 mil, 948,3 mii m² (97% din fondul locativ total al Moldovei) este proprietate privată a cetățenilor și persoanelor juridice. În proprietatea de stat se află 2 316 mii m² (2,9% din volumul total al fondului de locuințe).

Referințe bibliografice

1. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002 cu modificările și completările ulterioare // Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 102 din 2002
2. Legea privatizării fondului de locuințe al Republicii Moldova, nr. 1324-XII din 10 martie 1993 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova. – nr. 5 din 1993
3. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Principalii indicatori social-economici pe regiuni de dezvoltare, raioane și municipii. Ianuarie – decembrie 2011*. 53p.
4. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Situația social-economică a Republicii Moldova în anul 2011*. 70p.
5. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Direcția Generală pentru Statistică a mun.Chișinău. *Situația social-economică a mun.Chișinău în ianuarie-decembrie 2011* (informație succintă). Chișinău 2012, 33p.
6. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Principalii indicatori social-economici pe regiuni de dezvoltare, raioane și municipii ianuarie-decembrie 2011*. 53p.
7. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Construcțiile în Republica Moldova*. Culegere statistică. Chișinău 2011. 74p.