

ANALIZA STATISTICO-ECONOMICĂ A INVESTIȚIILOR PE PIAȚA IMOBILIARĂ A REPUBLICII MOLDOVA

Ana DURBAILO, drd. UTM

Real Estate Investments can bring a big enough profit in the long term, after putting in their rent. Buildings are a safe investment that you escape the risks regardless of the situation. But when you want to buy a property, you must take into account the reputation of the developer, degree of industrialisation of the area and the State of the infrastructure.

The investments in the economic terms are the current sacrifice of resources in the hope of obtaining future superior results: under the influence of time in terms of economic efficiency and the spectrum of risk.

Introducere

Formarea pieței active este interesul principal pentru toate tipurile de investitori, în deosebi pentru investitorii străini. Aceasta este legată de doi factori principali, primul dintre care este imensitatea și devalorificarea pieței imobiliare, al doilea este corelația optimală a rentabilității și riscului în cazul efectuării operațiilor cu imobilul.

E necesar de ținut cont permanent, că imobilul în comparație cu valorile mobiliare posedă un șir de trăsături caracteristice. În primul rând, diversitatea obiectelor imobiliare, raritatea și unicalitatea lor, ce necesită o lucrare minuțioasă, financiară, tehnică și legislativă pentru fiecare obiect investițional. În al doilea rând dependența directă a investiției avantajoase în imobil față de calitatea ultimei administrări.

Investițiile pe piața imobiliară pot apărea în formă de investiții în proprietatea imobiliară și în formă de procurare a activelor financiare în formă de angajament ipotecar. Dacă investițiile în imobile dau dreptul de proprietate asupra obiectelor imobiliare sau asupra unei părți a obiectului, atunci investițiile financiare nu dau dreptul de proprietate, dar constituie oferirea bunurilor în împrumut pentru procurarea imobilului prin оформarea juridică a angajamentului îndelungat. Cel mai des investițiile financiare sunt legate nu cu persoanele fizice, dar cu persoanele juridice în formă de instituții financiare.

Construcția este domeniul în care se reflectă ca în oglindă situația economică. După calitate și avântul construcțiilor în întregime se poate judeca situația investițională în țară, dezvoltarea businessului și nivelul de trai al populației.

Rezultate și discuții

Construcțiile sunt unul dintre sectoarele importante ale economiei cu o creștere dintre cele mai rapide din anul 2005 până în prezent. Dar în pofida crizei, care a afectat domeniul în anul 2009, anul trecut vânzările din ramură au fost mai mari cu 50% față de anul 2005, media anuală de creștere fiind de 16%.

De asemenea au crescut și exporturile serviciilor de construcții începând cu anul 2005, la o valoare de 48% anual. Dar accesibilitatea restrânsă a populației la creditele ipotecare și legislația, constituie o barieră pentru relansarea și dezvoltarea ulterioară a ramurii.

Înainte de criză deficiența a fost camuflată de creșterea cererii pentru locuințe, alimentată de remitențe, în timp ce mecanismele interne pentru stimularea cererii pentru imobil practic nu existau. Legislația după care activează reprezentanții ramurii construcțiilor este învechită, și s-a constatat că modificarea ei rămâne cu mult în urmă de activitatea reală a economiei.

În primele 9 luni ale anului 2011 s-au construit cu 45,6% mai multe locuințe decât în perioada similară a anului 2010. Investițiile în construcție au fost suportate în proporții de sută la sută de agenții economici privați.

Apartamentele în Moldova se construiesc exclusiv din mijloacele proprii ale populației, iar statul nu investește în construcția de locuințe sociale și nici nu inițiază parteneriate publice-private.

În perioada ianuarie-septembrie 2011 din contul tuturor surselor de finanțare au fost date în folosință 2134 apartamente cu suprafața totală de 278,8 mii m², cu 45,6% mai mult față de perioada respectivă a anului 2010. Construcția de locuințe a fost realizată de agenții economici din sectorul privat al economiei naționale, constituind 100% din volumul total al caselor de locuit date în folosință.

Din contul mijloacelor proprii ale populației în ianuarie-septembrie 2011 au fost date în folosință 1145 case de locuit individuale cu suprafața totală de 186,7 mii m², constituind 67% din volumul total al locuințelor date în folosință în total pe țară, fiind în creștere cu 20,8% față de ianuarie-septembrie 2010.

Cele mai multe construcții noi de locuințe sunt în capitală. În municipiul Chișinău au fost date în folosință 1282 apartamente cu suprafața totală de 185,7 mii m², mai exact 66,6% din volumul total al locuințelor date în folosință în total pe țară, fiind în creștere cu 45,7% față de perioada respectivă a anului precedent.

Experții în bunuri imobiliare afirmă, că o parte din companiile de construcții le vine greu să recupereze terenul de după criză. O parte dintre ele au datorii de milioane de lei și șantierele înghețate. În prezent, în țară sunt înghețate peste 190 de blocuri.

Potrivit datelor Biroului Național de Statistică, ponderea sectorului construcțiilor în structura PIB a fost în anul 2010 de 3,2%, în 2009, an de criză de 3,5%, iar în 2008 din 2005 a atins ponderea cea mai mare, de 5%. În ce privește numărul întreprinderilor din construcție, vârful piramidei a fost atins în 2008 cu 2 561 de unități cu o pondere de 6,1% în economie, în anul 2009 ponderea a fost de 5,8%.

În prezent, ponderea persoanelor cu credite este mult mai mare decât în urmă cu 5-6 ani, ceea ce înseamnă că numărul celor care pot lua credite este mai mic. În plus, băncile acordă acum credite mult mai greu decât înainte de criză. Creditele pentru imobil constituiau 12,17% din totalul creditelor acordate în 2011, în descreștere cu 0,16 puncte procentuale față de aceeași perioadă a anului 2010.

Totuși creditele imobiliare rămân încă un lux pentru majoritatea populației. Iar ponderea acestora în PIB este destul de modestă comparativ cu țările din regiune. De exemplu, în România ponderea lor în PIB e de 5,6%, în Bulgaria - de 12,4% iar în Olanda de 107,1%. Mai mult ca atât, cetățenii pierd interesul pentru creditele ipotecare și mizează mai mult pe achiziția locuințelor cu forțele proprii.

Conform studiului efectuat, construirea caselor locative cu multe apartamente în municipiul Chișinău a avut loc pe 82 șantiere de construcție:

Tabelul 1. Numărul șantiierilor de construcții

Raion	Numărul șantiierelor	Volumul specific,%
Ciocana	14	17
Centru	10	12
Botanica	18	22
Rîșcani	13	16
Telecentru	10	12
Buiucani	10	12
Poșta Veche	7	9
Total	82	100

Sursa: [8]

În Republica Moldova sunt 1500 de companii de construcție dintre care mai activează doar 500.

Tabelul 2. Cei mai mari jucători pe piața construcțiilor locale

Nr. ord.	Client	Antreprenorul	Nr. obiectelor	Nr. casei
1	Basconslux	Basconslux	4	23
2	Glorinal SRL	Glorinal SRL	4	19
3	Serv National Locuinte ICS Gifi Vostok SRL	Monolit SA Magic V.S. SRL	3	18
4	AMIC SA	Conseloc SRL Delectar SRL MultispeciConstruct SRL Constr Pri SRL Consum SA Multiconstruct Grup SRL	4	10
5	Maconst Prim	Maconst Prim	2	11
6	Nour CO SRL	Inrecons SRL	2	10
7	ProCapitalGrup	Fauri SRL	2	9
8	Diagaras	Diagaras	1	7
9	Elita 5	Basconslux Fame Construct Industry	2	6
10	Ago-Dacia SA	Ago-Dacia SA	1	5
11	Agregat SA	Agregat SA	3	5
12	Tenadria SRL IM	Tenadria SRL IM	1	5
13	CCL-312	S.B.- Fainex SRL	1	4
14	Ecosem Grup SRL	Ecosem Grup SRL	1	4
15	Exfactor Grup SRL	Exfactor Grup SRL	3	4

Sursa: [8]

Investițiile în sfera imobiliară au un șir întreg de avantaje față de investițiile în alte domenii. Așadar investițiile în acest domeniu sunt cele mai atrăgătoare din cauza obținerii profitului cu un risc aferent mult mai mic decât investițiile în alte sfere economice.

Conform datelor privind situația social-economică a Republicii Moldova în ianuarie-decembrie 2011, întreprinderile și organizațiile de toate formele de proprietate, au realizat investiții în valoare de 15 198,5 mil. lei (în prețuri curente). Comparativ cu anul 2010, acest volum s-a majorat cu 9,3% (în prețuri comparabile).

Tabelul 3. Evoluția indicatorilor principali ai activității investiționale în ianuarie-decembrie 2011

Nr. ord.	Denumirea	Realizări, mil.lei	În % față de:	
			Ianuarie-decembrie 2010	Total
I.	Investiții în active materiale pe termen lung - total	15 198,5	109,3	100,0
din care:				
1.	lucrări de construcții - montaj	7 322,5	99,4	48,2
2.	alte lucrări și cheltuieli capitale	971,0	94,9	6,4

Sursa: [5]

Analiza structurii tehnologice a investițiilor arată, că volumul principal al investițiilor a revenit lucrărilor de construcții-montaj, cota-parte a căroră, în totalul investițiilor a constituit 48,2%, comparativ cu anul 2010 s-a micșorat cu 3,4 puncte procentuale.

În structura investițiilor în active materiale 31,0% dețin entitățile cu forma de proprietate publică, cota preponderentă (69%) revenind agenților economici din sectorul nestatal al economiei naționale, care au realizat 64,5% din volumul total al lucrărilor de construcții-montaj.

Cota-parte a investițiilor realizate la construcția clădirilor și edificiilor a constituit 33,3% din volumul total al investițiilor însușite (din care 13,2% – clădirilor de locuit și 20,1% – altor clădiri și edificii), fiind în descreștere cu 7,7 puncte procentuale față de perioada respectivă a anului 2010. Această reducere a activității investiționale a fost generată de micșorarea investițiilor în clădirile de locuit cu 15,8% și în alte clădiri și edificii cu 8,1%.

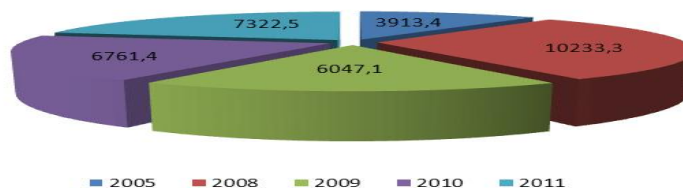


Fig. 1. Investiții în lucrări de construcții-montaj din contul tuturor resurselor de finanțare

Sursa: [3]

Tabelul 4. Structura investițiilor în active materiale pe tipuri de mijloace fixe în ianuarie-decembrie 2011

Nr. ord.	Denumirea	Realizări, mil. lei	În % față de:	
			Ianuarie-decembrie 2010	Total
I.	Investiții în active materiale pe termen lung, total	15 198,6	109,3	100,0
	din care:			
1.	clădiri de locuit	2 008,9	84,2	13,2
2.	Clădiri (exclusiv de locuit) și edificii	3 052,4	91,9	20,1

Sursa: [5]

În ianuarie-decembrie 2011 din volumul total al investițiilor în construcția locativă au fost însușite 2 008,9 mil. lei sau 13,2% din totalul investițiilor în active materiale și 84,2% față de perioada respectivă a anului precedent.

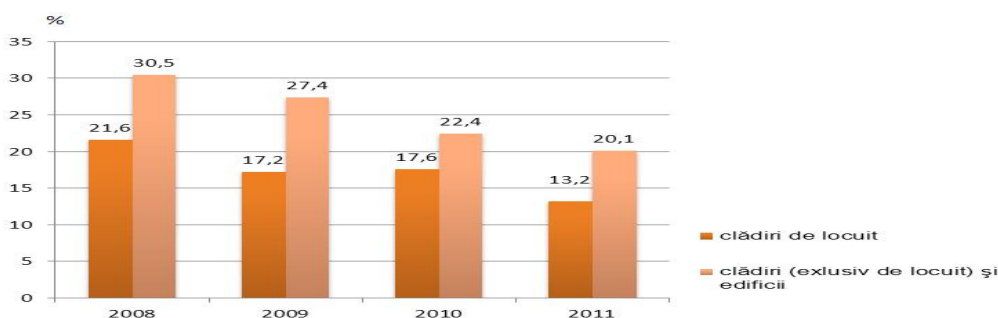


Fig. 2. Structura investițiilor în clădiri de locuit, clădiri (exclusiv de locuit) și edificii

Sursa: [5]

Construcția de locuințe. În ianuarie-decembrie 2011 din contul tuturor surselor de finanțare au fost date în folosință 4,1 mii apartamente cu suprafața totală de 477,7 mii m², ceea ce reprezintă 87,5% față de nivelul înregistrat în anul 2010.

Tabelul 5. Darea în folosință a locuințelor pe forme de proprietate în ianuarie-decembrie 2011

	Darea în folosință a apartamentelor, mii unități	Suprafața totală		
		mii m.p.	În % față de:	
			Ianuarie-decembrie 2010	Total
s-au construit, total	4,1	477,7	87,5	100,0
din care, de beneficiari individuali	1,9	295,5	116,0	61,9

Sursa: [5]

Din contul mijloacelor proprii ale populației în ianuarie-decembrie 2011 au fost date în folosință 1,9 mii case de locuit individuale cu suprafața totală de 295,5 mii m², constituind 61,9% din volumul total al locuințelor date în folosință în total pe țară, fiind în creștere cu 16% față de anul 2010.

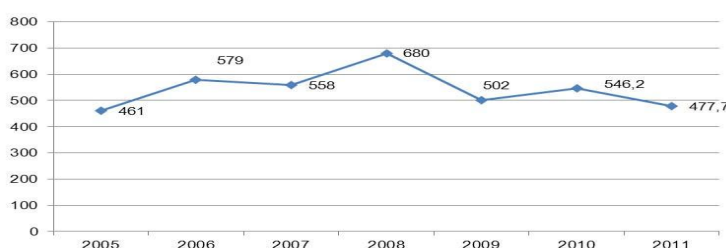


Fig. 3. Darea în folosință a caselor de locuit (suprafață totală) din contul tuturor surselor de finanțare

Sursa: [5]

Activitatea în antrepriză. În ianuarie-decembrie 2011 volumul lucrărilor executate de organizațiile cu genul principal de activitate „Construcții” a constituit 4 706,0 mil. lei și a constituit 97,5% (în prețuri comparabile) față de nivelul înregistrat în ianuarie-decembrie 2010.

Volumul principal de lucrări a fost realizat de către agenții economici cu forma de proprietate privată, care au executat lucrări în antrepriză în sumă de 3 991 mil. lei (84,8% din volumul total al lucrărilor în antrepriză executate) sau 98,9% față de ianuarie-decembrie 2010.

Tabelul 6. Evoluția și structura lucrărilor în antrepriză pe forme de proprietate ale organizațiilor-executante în ianuarie-decembrie 2011

	Realizări, mil. lei	În % față de:		Volumul lucrărilor în antrepriză executate în medie pe o organizație, mii lei
		Ianuarie-decembrie 2010	Total	
Total	4706,0	97,5	100,0	9130,1
din care:				
Publică	177,2	86,5	3,8	10545,7
Privată	3991,0	98,9	84,8	9056,0
Mixtă (publică și privată)	354,3	98,5	7,5	7676,2
Străină	63,4	55,5	1,3	17473,0
A întreprinderilor mixte	120,0	100,1	2,6	11000,0

Sursa: [5]

Pe elemente de structură a lucrărilor executate predomină efectuarea lucrărilor de construcții noi, realizate în volum de 2513,2 mil. lei, ponderea cărora a constituit 53,4% din volumul total al lucrărilor executate. Lucrărilor de reparații capitale și curente le-au revenit 44% din volumul total al lucrărilor de construcții executate.

Tabelul 7. Datele privind structura lucrărilor în antrepriză executate în ianuarie-decembrie 2011

	Realizări, mil lei	În % față de:	
		Ianuarie-decembrie 2010	Total
Volumul lucrărilor în antrepriză executate, total	4 706,0	97,5	100,0
din care:			
Pe elemente de structură:			
Construcții noi	2 513,2	83,1	53,4
Reparații capitale	981,5	108,9	20,9
Lucrări de întreținere și reparații curente	1 089,2	137,1	23,1
Alte lucrări	122,1	115,4	2,6
Pe tipuri de obiecte:			
Clădiri rezidențiale	1 245,3	92,8	26,5
Clădiri nerezidențiale	1 406,3	94	29,9
Construcții inginerești	1 932,4	102,6	41,1

Sursa: [5]

Pe tipuri de obiecte s-au înregistrat majorări la lucrările de construcții executate la construcții inginerești cu 2,6% față de perioada respectivă a anului precedent, iar la clădirile rezidențiale și nerezidențiale – scăderi respectiv cu 7,2% și 6,0%.

Concluzii

Procesul de investiții este caracteristic pentru toate tipurile de imobil, care aduc venit investitorului: construcții locative, oficii, centre comerciale, obiecte industriale, terenuri de pământ etc. Investițiile contribuie la dezvoltarea imobilului, prin care se înțelege procesul însoțit în crearea noilor obiecte imobiliare, apariția noilor locuri de muncă, extinderea și ameliorarea infrastructurii naționale.

Investițiile în proprietățile imobiliare au mai multe scopuri, cum ar fi: pentru populație – satisfacerea nevoilor sale de trai, pentru investitor – obținerea profitului prin procurarea și ulterior vânzarea bunului imobil, dar și prin darea lui în chirie.

Investițiile în sfera imobiliară au un șir întreg de avantaje față de investițiile în alte domenii. Așadar investițiile în acest domeniu sunt cele mai atrăgătoare din cauza obținerii profitului cu un risc aferent mult mai mic decât investițiile în alte sfere economice.

Activitatea de investiții trebuie să se înscrie pe coordonatele unei strategii de dezvoltare economico-socială, care sunt concretizate prin programe sau proiecte.

Referințe bibliografice

1. CARAGANCIU A., DOMENTI O., CIOBU S. „Bazele activității investiționale”, Academia de Studii Economice, Catedra „Bănci și Burse de Valori”, Chișinău: ASEM, 2004. 320 p.
2. ГРАБОВОЙ П.Г. „Экономика и управление недвижимостью”. Смоленск, Издательство «Смолин-плюс» 1999. 568 стр.
3. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Moldova în cifre*. Breviar statistic 2011. 98 p.
4. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Principalii indicatori social – economici pe regiuni de dezvoltare, raioane și municipii. Ianuarie-decembrie 2011*. 53 p.
5. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Situația social-economică a republicii Moldova în anul 2011*. 70 p.

6. 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, 33 p.
7. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. *Construcțiile în Republica Moldova*. Culegere statistică. Chișinău, 2011. 74 p.
8. www.piataimobiliara.md