

ACTIVITATEA PIEȚEI IMOBILIARE A REPUBLICII MOLDOVA ÎN CONTEXTUL REPARTIZĂRII TERITORIALE DUPĂ REGIUNILE DE DEZVOLTARE

Viorel TUREȚCHI¹, drd., cercet. șt., INCE

Atribuirea regiunilor de dezvoltare Republicii Moldova a fost condiționată de necesitatea dezvoltării economice uniforme a teritoriului respectiv. Amplasarea neregulată a capacităților de producere, dezvoltarea neuniformă a infrastructurii de asigurare cu servicii calitative a populației precum și caracterul variat al factorului pedologic, climateric și de relief au dus la o discrepanță accentuată de dezvoltare economică între zonele de nord, centru și sud al țării noastre. Acest fapt are un impact direct și asupra pieței obiectelor imobiliare. Prin urmare, amplitudine activității și atractivității pieței respective este foarte mult influențată de zonele în care se derulează anumite tranzacții imobiliare.

În contextul dat este relevant de a efectua o analiză comparativă a activității pieței imobiliare în cadrul fiecărei regiuni de dezvoltare, de a recunoaște factorii ce influențează într-un mod sau altul eficiența funcționării acestei pieți.

***Cuvinte-cheie:** regiune de dezvoltare, piața imobiliară, tranzacții imobiliare, imobil rezidențial, piața funciară, clădiri comerciale.*

Introducere. Piața obiectelor imobiliare, prin anvergura și complexitatea sa reprezintă pilonul de bază pe care se dezvoltă întregul sistem economic al oricărui stat. Prin impactul direct atât asupra domeniilor economiei naționale, cât și asupra cetățenilor, societatea manifestă un interes ridicat asupra proceselor ce decurg în interiorul acestui fragment deosebit al mecanismului economic.

Prin faptul că piața imobiliară autohtonă este departe de a fi perfectă, ritmul și eficiența funcționării ei este condiționată de o serie de factori de ordin demografic, social, economic și politic. Tot odată, ținând cont că toate procesele pieței respective se realizează în jurul principalului element – obiectul imobil, iar acesta fiind un corp fizic ce nu poate fi strămutat sau schimbat cu locul, – amplasarea geografică a bunului imobiliar respectiv reprezintă un factor determinant asupra evoluției cererii și ofertei în contextul unei eventuale tranzacții imobiliare. Prin urmare acest aspect a indus anumite discrepanțe în uniformitatea funcționării eficiente a pieței imobiliare, impunându-se necesitatea delimitării regionale din punct de vedere economic a domeniului dat.

Deci, putem constata, că pe piața imobiliară autohtonă pot fi și sunt remarcate discrepanțe majore pe palierul numărului de tranzacții. Se evidențiază concentrarea absolută a pieței imobiliare urbane într-o singură regiune (mun. Chișinău) în detrimentul celorlalte orașe ale țării. Este sesizată o ofertă excesivă pe fonul unei cereri anemice a bunurilor rezidențiale din sectorul rural și multe alte animozități ce fac diferențele dintre regiunile de nord, centru și sud a Republicii Moldova.

În continuare, pentru a crea o imagine cât mai relevantă a funcționării pieței imobiliare autohtone în contextul divizării regionale, ca punct de referință vom utiliza principiul zonării după modelul Regiunii de Dezvoltare (RD). Datorită faptului că Republica Moldova este împărțită în cinci regiuni de dezvoltare – RD Nord, RD Centru, RD Sud, RD UTA Găgăuzia și RD Mun. Chișinău (pentru RD Transnistria lipsesc datele statistice), - vom efectua o analiză statistică a tranzacțiilor imobiliare pentru fiecare RD în parte pentru perioada anului 2018. La baza cercetării respective au stat datele oferite de Biroul Național de Statistică precum și informațiile oferite de Agenția Serviciilor Publice.

Rezultate și discuții. Divizarea regională a Republicii Moldova în Regiuni de Dezvoltare a fost o condiție stipulată în Acordul de Asociere RM-UE. Temeiul și scopul repartizării respective reprezintă o evaluare statistică mai calitativă a situației socio-economice și, respectiv, repartizarea și administrarea optimă a tuturor resurselor de administrare a proceselor de dezvoltare [1]. Prin urmare, RD nu sunt catalogate ca subiecte juridice și nu pot fi supuse anumitor reglementări legislative.

Regiunile de Dezvoltare a Republicii Moldova diferă atât după suprafața teritorial-administrativă, cât și după numărul de populație incluse în zonele respective. Astfel, RD Nord include 13 raioane, amplasate în partea de nord a republicii, și o populație de 979 690 persoane. În continuare, RD Centru – 13 raioane și, respectiv, 1 051 746 persoane, RD Sud – 9 raioane, 528 352 persoane, RD UTA Găgăuzia – 3 raioane, 161 845 persoane și RD Municipiul Chișinău care este reprezentat de orașul Chișinău și suburbiile sale cu

¹ © Viorel TUREȚCHI, viorel.turetchi@rambler.ru

o populație totală de 825 906 persoane[3].

Prin prisma acestei structuri de repartizare teritorială piața imobiliară autohtonă este marcată de o serie de disparități manifestate prin evoluția neuniformă a ritmurilor de tranzacționare a bunurilor imobiliare. Asupra acestei manifestări își au aportul o serie de factori cum ar fi: caracteristica fizică și destinația obiectului imobiliar, spațiul amplasării acestuia – rural sau urban; cererea și oferta pentru fiecare categorie de bun imobiliar ce se manifestă actualmente în perimetrul pieței imobiliare, și nu în ultimul rând - nivelul specific de dezvoltare socio-economic a RD.

O categorie de importanță majoră și cu un impact direct asupra populației sunt bunurile imobiliare rezidențiale reprezentate de casele individuale și apartamente. Aceste obiecte sunt supuse unui grad sporit de tranzacționare, manifestat prin vânzare-cumpărare, moștenire sau donație-schimb. Cele mai multe tranzacții cu case individuale sunt efectuate în RD Nord și RD Centru, constituind 69% din totalul acestui gen de operații, fiind preferat ca metodă de tranzacție moștenirea, alcătuiind 34,6% din numărul total de tranzacții [4]. Acest fapt se datorează numărului mare de populație și a localităților din perimetrul acestor două RD. Preferința populației de a transmite prin moștenire aceste bunuri locative are la bază tradițiile naționale unde părinții își lasă ca moștenire casele copiilor. Însă, ca urmare a migrației și emigrației masive a populației rurale tinere, se atestă o diminuare constantă a cererii pentru spațiul locativ rural. În consecință, aceste bunuri rămân abandonate, fiind supuse în continuare unui grad sporit de deteriorare. Conform Recensământului Populației și al Locuințelor 2014 [2], la acea perioadă erau deja înregistrate 20% de case individuale abandonate, actualmente această cifră, evident, este cu mult mai mare.

Segmentul de piață, reprezentat de tranzacționarea apartamentelor, se manifestă mai activ în orașele mari, preponderent în Mun. Chișinău. Ca urmare a concentrării masive a industriei de dezvoltare locativă în acest centru administrativ, în anul 2018 au fost înregistrate 68,9% din totalul de tranzacții pe republică cu apartamente, tabelul 1.

Tabelul 1. Numărul de tranzacții a apartamentelor și caselor individuale în dependență de Regiunile de Dezvoltare a RM (a.2018)

Regiuni de dezvoltare	Nr. de locuitori	Apartamente			Case individuale		
		Vânzare-cumpărare	Mostenire	Donație-Schimb	Vânzare-cumpărare	Mostenire	Donație-Schimb
Nord	979 690	2814	1371	1036	2841	6559	2945
Centru	1 051 746	1388	789	721	2251	5025	3522
Sud	528 352	784	437	241	1160	3253	1136
UTA Găgăuzia	161 845	267	161	119	360	993	435
Mun. Chișinău	825 906	14976	4456	3054	1238	919	871
Total	3 547 539	20229	7214	5171	7850	16749	8909

Sursa: Adaptată de autor conform datelor oferite de Agenția Serviciilor Publice și BNS.

Un segment foarte important, atât al pieței imobiliare cât și al economiei naționale în ansamblu este reprezentat de piața funciară și anume piața terenurilor din intravilanul și extravilanul localităților rurale. Datorită specificului acestei categorii de bunuri, cum ar fi: caracterul limitat al suprafețelor de pământ; importanța exclusivă din punct de vedere social cât și economic; capacitatea de a menține proprietățile fizice un timp nelimitat, etc., cererea pentru aceste bunuri este ridicată comparativ cu oferta limitată.

Analizând evoluția pieței funciare prin prisma Regiunilor de Dezvoltare autohtone, cele mai multe tranzacții sunt efectuate în RD Nord și RD Centru, constituind 67,6% din totalul operațiunilor efectuate în această perioadă. Totodată, este de remarcat că în RD Sud, cu o populație de două ori mai mica față de RD Nord sau RD Centru, au fost înregistrate 23,5% din totalul de tranzacții. Și dacă în spectrul tranzacțional a imobilelor rezidențiale (excepție Mun. Chișinău) prevalează moștenirea, atunci pentru piața funciară vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole deține podiumul, însumând 41,9% din totalul de tranzacții funciare. Prin urmare, acesta este un indiciu clar că procesul de consolidare a terenurilor agricole decurge destul de activ.

Tranzacțiile ce prevăd moștenirea terenurilor agricole se reflectă în cifra de 64 611 acorduri încheiate sau 29,9%, iar donații - schimb reprezintă 28,2%, tabelul 2.

Tabelul 2. Numărul de tranzacții a terenurilor agricole și neagricole în dependență de Regiunile de Dezvoltare a RM, (a.2018)

Regiuni de dezvoltare	Nr. de locuitori	Terenuri agricole			Terenuri neagricole		
		Vânzare-cumpărare	Mostenire	Donație-Schimb	Vânzare-cumpărare	Mostenire	Donație-Schimb
Nord	979 690	28681	19050	13751	1090	503	351
Centru	1 051 746	31664	25068	16383	3933	3490	2127
Sud	528 352	23909	15268	9727	836	694	322
UTA Găgăuzia	161 845	5252	4596	3622	227	124	60
Mun. Chișinău	825 906	1046	629	378	2069	620	488
Total	3 547 539	90552	64611	43861	8155	5431	3348

Sursa: Adaptată de autor conform datelor oferite de Agenția Serviciilor Publice și BNS.

Comparativ cu bunurile imobiliare rezidențiale lăsate ca moștenire, dar cu un viitor incert, loturile de teren agricol obținute prin moștenire în majoritatea cauzelor sunt ulterior transmise sau retransmise în arendă pentru o anumită de timp sau la cea mai favorabilă ocazie sunt vândute. Prin urmare, indiferent de metoda de tranzacție aplicată inițial, terenurile reprezintă în continuare un activ economic de valoare.

Obiectele imobiliare comerciale, fiind reflectate prin sfera deservirii sociale, reprezintă o verigă importantă în angrenajul economiei naționale. Indiferent de faptul că acest segment de piață este surclasat cu mult de activitatea pieței funciare și a cele rezidențiale, obiectele imobiliare comerciale, având menirea de a genera venituri, reprezintă un mijloc eficient de amplasare a investițiilor.

Un obiect comercial poate fi eficient din punct de vedere economic doar în cazul când generează venit. Această condiție poate fi îndeplinită dacă corespunde următoarelor cerințe: amplasarea geografică sau strategică reușită; numărul cât mai mare de potențiali cumpărători sau utilizatori ai diferitor servicii, nivelul de trai sau de venit al populației în continuare ascendentă, etc. În cazul Republicii Moldova cele mai rentabile sau cele mai mari venituri sunt generate de imobilele comerciale amplasate în mediul urban, mai cu seamă în Mun. Chișinău. Datorită concentrației foarte mari a populației, a firmelor industriale și de prestare a serviciilor, respectiv și nivelul veniturilor populației sunt mai înalte, iar acest fapt se manifestă prin cererea ridicată pentru bunurile imobiliare comerciale.

Astfel, în perioada respectivă în Mun. Chișinău au fost înregistrate 54,6% din numărul total de tranzacții, fiind urmat de RD Centru – 17,9% și RD Nord – 16,8%. Segmentul dat este dominat în totalmente de relațiile de piață exprimate prin vânzare-cumpărare cu un aport de 80,1% din numărul total de operații, tabelul 3.

Tabelul 3. Numărul de tranzacții a obiectelor comerciale și a altor bunuri imobiliare în dependență de Regiunile de Dezvoltare a RM, (a.2018)

Regiuni de dezvoltare	Nr. de locuitori	Clădiri comerciale			Alte bunuri comerciale		
		Vânzare-cumpărare	Mostenire	Donație-Schimb	Vânzare-cumpărare	Mostenire	Donație-Schimb
Nord	979 690	522	45	75	635	48	29
Centru	1 051 746	507	70	75	449	187	154
Sud	528 352	211	45	28	249	47	60
UTA Găgăuzia	161 845	122	12	15	40	17	11
Mun. Chișinău	825 906	1071	111	97	2651	209	263
Total	3 547 539	2433	283	290	4024	508	517

Sursa: Adaptată de autor conform datelor oferite de Agenția Serviciilor Publice și BNS.

În concluzie se poate de menționat că activitatea pieței imobiliare autohtone în perimetrul fiecărei Regiuni de Dezvoltare își are specificul său de evoluție. Astfel:

RD Nord – desemnată în perimetrul a 13 raioane, amplasate în partea de nord a republicii, reprezentată de 27,6% din populația țării, își atribuie 21,4% din numărul de tranzacții efectuate pe piața

imobiliară autohtonă. Cele mai multe operații sunt efectuate pe segmentul rezidențial și pe piața funciară.

RD Centru – cuprinde 13 raioane amplasate în partea de centru a republicii, reprezentată de 29,6 % din populația totală, se manifestă pe piața imobiliară națională prin înregistrarea a 32,9% din totalul de tranzacții efectuate în această perioadă. Ca și în partea de nord, în RD Centru se manifestă mai activ segmentul funciar și cel al obiectelor rezidențiale. Este de remarcat numărul mare de tranzacții cu teren neagricol, constituind 56,3% din totalul de astfel de operațiuni pe republică.

RD Sud – cu o populație de 14,9%, amplasate în perimetrul a 9 raioane, își aduce o contribuție de 13,5% în totalul tranzacțiilor înregistrate pe țară. Aici se remarcă numărul mare de tranzacții funciare – 24,6% cu teren agricol și 10,9% neagricol. Raportând aceste date la numărul de populație din zona respectivă este evident că piața funciară din partea de sud a republicii este cea mai activă.

RD UTA Găgăuzia – cuprinde 3 raioane și o populație de 161 845 de persoane sau 4,6% din populația țării participă la activitatea pieței imobiliare naționale prin înregistrarea a 3,9% din totalul de tranzacții. Preponderent, se manifestă operațiunile cu teren agricol.

RD Municipiul Chișinău – datorită concentrării excesive a mijloacelor economice de producere, a sferei de deservire dar și a numărului de populație amplasate pe o suprafață limitată, cel mai activ segment al pieței imobiliare sa manifestat piața imobilelor rezidențiale și a celor comerciale, fiind înregistrate 38,5% de tranzacții imobiliare rezidențiale și 54,6% cu edificii comerciale.

Ca urmare a amplasării geografice neuniforme, a structurii demografice variate, a dezvoltării inegale socio-economică, eficientizarea activității pieței imobiliare în toate cele cinci Regiuni de Dezvoltare este, practic, imposibilă. Este evident că rentabilizarea pieței imobiliare poate fi efectuată doar prin determinarea și aplicarea simultană a unui întreg set de măsuri socio-economice.

Astfel, pentru eficientizarea funcționării segmentului pieței obiectelor imobiliare rezidențiale, și aici ne referim la casele individuale din localitățile rurale, este necesară intervenția promptă a administrației publice locale. Rolul acestora este de a lua în gestiunea sa locuințele abandonate, în cazul când acestea pot fi utilizate prin darea în chirie pentru o sumă familiilor tinere cu perspectiva de a fi privatizate. În cazul când nu mai sunt utile, prin hotărârea consiliului local al primăriei, imobilul urmează a fi demolat iar terenul adiacent să fie utilizat ca teren agricol. Dotarea locuințelor cu toate comoditățile necesare (apă, canalizare, gaz, telecomunicații moderne), împreună cu o infrastructură calitativă a drumurilor și a sectorului de deservire publică măresc atractivitatea de piață a imobilului respectiv.

Comparativ cu piața imobilelor rezidențiale, piața funciară autohtonă este cu mult mai eficientă, deținând întâietatea la numărul de tranzacții efectuate pe piața imobiliară autohtonă pentru perioada respectivă. Însă, pentru a preîntâmpina fenomenul de consolidare excesivă a terenurilor agricole, îndeosebi de investitorii străini prin intermediul firmelor-fantomă înregistrate în Republica Moldova, este necesar de determinat și confirmat la nivelul Legislativ suprafața maximă de teren agricol ce poate fi deținut de o persoană juridică sau fizică. De asemenea, pentru a trece de la cantitate la calitatea tranzacțiilor funciare este necesar de a întreprinde un set de măsuri, și iarăși, de ordin Legislativ, cum ar fi; mărirea termenului minim de dare în arendă a terenului respectiv; deposedarea dreptului de deținător asupra terenului agricol dacă acesta nu întreprinde măsuri de preîntâmpinare și combatere a eroziunii suprafeței respective, impunerea proprietarului de teren cu o suprafață mai mare de 10-15 ha să posede un anumit grad de cunoștințe în științele agricole, etc.

Piața imobilelor comerciale, îndeosebi în spațiul urban, datorită impactului maxim a relațiilor de piață este cel mai perfect segment în cadrul pieței imobiliare autohtone. Cu părere de rău, în spațiul rural ca consecință a scăderii indicelui demografic, aceste bunuri imobiliare își pierd funcția inițială. În cazul dat, ca o soluție ar fi recalificarea acestor obiecte în clădiri cu cu altă menire.

Eficientizarea pieței imobiliare naționale prin crearea premizelor egale de evoluare și promovare prin intermediul Regiunilor de Dezvoltare, garantează progresul tuturor sferelor de activitate socio-economice atât la nivel local, cât și național.

Bibliografie

1. GOTIȘTAN I., „Disparități economice regionale în Republica Moldova”, Nr. 11, IDIS Viitorul, 2016, p. 8.
2. Recensământul Populației și al Locuințelor 2014 (Biroul Național de Statistică).
3. www.statistica.md, accesat la data de 23.08.2019.
4. <http://www.asp.gov.md/ro>, accesat în perioada 23-29. 08.2019.