

PIAȚA DE IMOBIL – RENAȘTERE SAU STAGNARE ?**Angela DOLGOPOL***Catedra Teoria Economică și Metodologia Cercetării*

The changes that have occurred in recent years in the economy of the country have impacted considerably on (of) the housing market. A situation, in which the construction sector is not only determined by the global economic crisis, but also by a series of structural and institutional problems. Therefore, prevention of crisis in the construction sector had taken long before.

Circa 10 ani la rând piețele de imobil în majoritatea țărilor s-au dezvoltat, cu siguranță. Însăși ipoteza că prețurile la imobil pot să se reducă multor le părea dubioasă. Totuși, criza a „răcit” și piețele supraîncălzite și creierii investitorilor.

Este cunoscut faptul că criza financiară mondială s-a declanșat în SUA, atunci când volumele vânzărilor de imobil s-au redus brusc, iar prețurile la imobil s-au stabilizat. În anul 2007, în legătură cu default-urile în masă la creditele cu un grad redus de asigurare, problemele din ramura construcțiilor s-au extins asupra piețelor financiare, iar apoi au afectat economia mondială în ansamblu.

Lipsa de lichidități și colapsul sectorului bancar au avut impact negativ asupra piețelor de imobil ale tuturor statelor lumii. Compania Knight Frank, ce publică trimestrial indicele global al prețurilor la imobil, a înregistrat în anul 2008 o reducere a prețurilor în 4/5 (80%) dintre țările lumii. Aceasta a fost o adevărată criză a sferei imobiliare. În anul 2009 prețurile la imobil au crescut numai în prima jumătate a anului, iar apoi s-au redus spectaculos la jumătate doar în câteva luni.

Restaurarea unor piețe de imobil a început în primăvara anului 2009, însă, după cum indică cercetările portalului Global Property Guide (GPG), această tendință are un caracter neuniform. În decursul trimestrului IV al anului 2009 prețurile la imobil au crescut în 22 de țări din 34, în care GPG duce evidența, și s-au diminuat în 11 din ele. În decursul întregului an 2009 reducerea prețurilor a fost înregistrată în 18 țări.

Printre outsiderii anilor trecuți se numără și majoritatea țărilor care au suferit deosebit în 2008. Astfel, în capitala Letoniei în anul 2009 prețurile s-au redus cu 50,22% comparativ cu anul 2008.

Situația este similară în Lituania, Irlanda, Thailanda, însă dinamica negativă nu e atât de pronunțată. Totuși, în trimestrul IV al anului 2009 a fost înregistrată o creștere nesemnificativă a prețurilor la imobil în Letonia și în Thailanda. Probabil, aceste țări au ajuns deja la punctul critic al crizei economice.

Examinând prețurile la imobil în Bulgaria, observăm că dacă în anul 2008 prețurile au continuat să crească din inerție, atunci în anul 2009 piața a avut de suferit și prețurile la imobil s-au redus în medie pe piață cu 26,36%. În ultimul trimestru al anului s-a atestat o scădere moderată a prețurilor cu 2,26%.

În Spania, la sfârșitul anului 2009 prețurile la imobil au atins nivelul anului 2004. Conform datelor oficiale, în decursul anului 2009 ele s-au redus cu 6,42%, inclusiv cu 1,62% în trimestrul IV al anului respectiv. Totuși, experții au dubii referitor la aceste date, considerând că situația reală este și mai dificilă.

Astfel, putem constata că în majoritatea țărilor, în special în țările europene, nu s-a reușit să se evite înrăutățirea situației pe piețele imobiliare. Criza a avut cel mai pronunțat impact asupra țărilor în care imobilul a fost reevaluat. În principal, este vorba de Spania și de Bulgaria. Din cauze similare s-au prăbușit și piețele instabile din Țările Baltice, care au avut de suferit cel mai mult în urma crizei (de exemplu, Estonia în anul 2009). Totuși, acele țări, în care dinamica pieței înainte de criză era moderată și care depind mai puțin de instituțiile financiare internaționale, au reușit să evite problemele majore. În Germania, Olanda, Franța și Italia criza s-a reflectat, în special, asupra cifrelor de afaceri, pe când prețurile medii în anii 2008-2009 s-au redus nesemnificativ.

Conform rezultatelor anului 2009, în topul clasamentului se află piețele asiatice – Hong Kong și Taiwan. În Hong Kong prețurile la imobil s-au restabilit deja. În Taiwan prețurile au crescut în anul 2009 cu 18,29%. Experții apreciază că astfel credibilitatea investitorilor pentru această piață a crescut, îndeosebi, după încheierea unor contracte cu China. Senzație mondială au devenit indicatorii pozitivi ai pieței de imobil în Israel, unde prețurile cresc cu siguranță începând cu trimestrul IV al anului 2008.

Mat Montegiu-Polloc, editorul publicației Global Property Guide, este de părere că, în general, în economie în perspectiva apropiată nu va mai urma cel de-al doilea punct critic, dar pe termen lung nu este exclusă o prăbușire continuă a piețelor de imobil. „Eu consider că, în general, chiar ținând cont de ultimele schimbări, imobilul european este supraevaluat – afirma editorul. – Din această cauză, dacă cumpărați casă acum, peste 10 ani puțin probabil că aceasta va costa mai mult, luând în considerație rata inflației. Vă îndemn să investiți în altceva.”

În pofida aprecierii expertului, volumele investițiilor directe (ISD) în imobilul european au crescut în trimestrul II al anului 2010 comparativ cu cel al anului precedent cu 80%, constituind 23 mlrd. Euro, – se afirma cu raportul companiei de consulting Jones Land Lasalle (JLL). Totodată, în comparație cu primul trimestru al anului 2010, indicatorul menționat a crescut cu 15%. În cercetările JLL se afirmă că avântul economic a influențat pozitiv activitatea investițională în sfera imobiliară, unde cifrele de afaceri au crescut în trimestrul al doilea. Experții companiei atestă sporirea lichidităților pentru afacerile de proporții, precum și creșterea numărului lor.

După numărul tranzacțiilor efectuate în Europa în trimestrul II al anului 2010 prima în top este Marea Britanie. „Cifra de afaceri în urma vânzărilor de imobil în Marea Britanie a atins 40% din totalul lor în Europa și a constituit mai mult de 9 mlrd. euro, ceea ce este cu 30% mai mult decât în anul precedent” – se indică în raport.

În Europa Centrală și de Est volumul investițiilor în imobil cu caracter comercial a sporit în trimestrul II al anului 2010, comparativ cu trimestru I, cu 32%, atingând cifra de 953 mln. Euro – se afirmă în cercetările companiei de consulting CB Richard Ellis (CBRE).

Creșterea circuitului de investiții a fost înregistrat pe piețele investiționale mai performante, în pofida crizei datoriei de stat și a introducerii de către multe guverne europene a măsurilor de austeritate ale politicii financiare – se confirmă în raportul JLL. Autorii lui menționează că investitorii continuă să fie atrași de piețele cu lichiditate sporită, manifestând interes față de obiectele de clasă praim.

Calitatea devine un aspect tot mai important în selectarea imobilului – indică analiștii. Conform opiniei experților JLL, interesul deosebit manifestat de către investitori pentru piețele comerciale poloneze și ale țărilor scandinave nu este întâmplător. Investitorii se sprijină pe indicatorii economici stabili ai acestor țări. Ca răspuns la cererea de imobil sporită, în Polonia, de exemplu, în anul 2009 a fost finisată construcția a 750 mii metri pătrați de suprafețe mari în centre comerciale.

În ce privește piața de imobil a Republicii Moldova, aceasta nu este atractivă pentru investitorii străini, în pofida faptului că rentabilitatea investițiilor în imobil cu scopul dării în arendă este cea mai înaltă în Europa – 14,13%. Acest fapt este atestat de datele cercetărilor agenției Global Property Guide. După cum informează Infotag, experții explică lipsa de atractivitate a Republicii Moldova în acest sens prin faptul că este o țară săracă și instabilă din punct de vedere politic.

Astfel, în prima jumătate a anului 2010 volumul imobilului recent dat în folosință s-a redus la jumătate, constituind 50,7% din volumul anului precedent. În total au fost finisate 880 unități de imobil (107,5 mii metri pătrați), inclusiv 561 case de locuit. În localitățile urbane au fost construite 678 apartamente și case de locuit (77,5%). În comparație cu anul trecut, aceasta constituie doar 45%, inclusiv în Chișinău au fost construite 554 apartamente și case de locuit (sau 71,4 mii metri pătrați).

În decursul perioadei analizate volumul lucrărilor de construcție-montaj, finisate de către companiile de construcții, au constituit cca 1,2 mlrd. lei, sau 90,9% comparativ cu perioada respectivă a anului trecut. Totodată, volumul lucrărilor de construcție-montaj în blocurile noi s-a redus cu 15%, în sfera reparațiilor capitale – cu 21,4%, însă a sporit volumul reparațiilor curente – cu 35,9% și a altor lucrări – cu 66,4%.

Practic, din cele 200 de blocuri ce au fost construite în republică 150 au fost înălțate în orașul Chișinău. O parte considerabilă a lucrărilor a fost stopată. Lucrările continuă aproximativ la 100 de obiecte. În legătură cu restrângerea lucrărilor de construcție, conform datelor de care dispunem, cca 30 de mii de angajați ai ramurii au fost concediați.

Biroul Național de Statistică comunică date ce vizează activitatea sectorului de construcții pe parcursul anilor. Evoluția indicatorilor principali ai activității investiționale în construcții se prezintă în tabelele ce urmează, pe diferite clasificări.

Tabelul 1

Evoluția principalilor indicatori ai activității investiționale în construcție în anul 2010

Indicatori	2010		
	Realizări, mln. lei	în % față de	
		2009	În total
Investiții în capital fix – în total	12927,4	116,7	100,0
Lucrări de construcție-montaj	6479,8	107,4	50,1
Utilaj, mașini, mijloace de transport	5571,4	129,1	43,1
Alte lucrări capitale și cheltuieli	876,2	120,7	6,8

Sursa: Biroul Național de Statistică

În anul 2010 întreprinderile și organizațiile au realizat din contul tuturor formelor de finanțare investiții de capital fix în valoare de 12927,4 mln. lei (în prețuri curente), înregistrând o creștere de 16,7% (în prețuri comparabile) față de anul 2009.

Tabelul 2

Volumul investițiilor în capital fix pe forme de proprietate în sectorul de construcții

Indicatori	2010			2009	
	Realizări, mln. lei	în % față de		în % față de	
		2009	În total	2008	În total
Investiții în capital fix – în total, dintre care pe forme de proprietate:	12927,4	116,7	100,0	65,0	100,0
publică	4327,9	134,9	33,5	44,3	6,6
privată	4822,3	105,3	37,3	62,0	41,3
mixtă (publică și privată)	196,6	86,6	1,5	91,7	2,0
străină	1212,3	114,3	9,4	47,2	9,6
a întreprinderilor mixte	2368,3	118,4	18,3	63,9	18,1

Sursa: Biroul Național de Statistică

În anul 2010, în structura investițiilor în capital fix pe forme de proprietate 33,5% revin agenților economici cu forma de proprietate publică, cota preponderentă (76,5%) revenind agenților economici din sectorul nestatal al economiei naționale.

Tabelul 3

Structura investițiilor în capital fix pe surse de finanțare în sectorul de construcții

Indicatori	2010			2009	
	Realizări, mln. lei	în % față de		în % față de	
		2009	În total	2008	În total
Investiții în capital fix – în total, dintre care finanțate din contul:	12927,4	116,7	100,0	65,0	100,0
bugetului de stat	646,5	87,8	5,0	44,3	6,6
bugetelor unităților administrativ-teritoriale	453,3	126,1	3,5	72,0	3,2
din mijloace proprii ale populației și ale întreprinderilor	7682,9	120,0	59,5	68,8	54,5
din mijloace investiționale străine	2242,1	93,8	17,3	68,6	21,6
Din alte surse	1902,6	122,0	14,7	59,3	14,1

Sursa: Biroul Național de Statistică

În perioada examinată sursele principale de finanțare a activității investiționale în sectorul de construcții rămân a fi mijloacele proprii ale unităților economice și ale populației (59,5%) și investițiile străine (17,3%). Din contul mijloacelor bugetare în anul 2010 au fost realizate 8,5% din volumul total al investițiilor în capital fix. Totodată, se poate constata că, comparativ cu anul 2009, mijloacele proprii ale întreprinderilor și ale populației, alocate în construcții, au sporit cu 5% (de la 54,5%), mijloacele investitorilor străini s-au redus cu 4,3%, similar și investițiile de stat, însă nesemnificativ – cu 1,1%.

Unul dintre indicatorii de bază ai activității întreprinderii reprezintă stabilitatea ei financiară.

Concomitent se poate afirma că majoritatea unităților economice financiar viabile se atribuie sectorului real al economiei, inclusiv sectorului de construcții. Acestea reprezintă antreprenoriatul mic și mediu, care activează pe piața Republicii Moldova și care rapid și flexibil își pot modifica asortimentul în corespundere cu cererea consumatorilor.

Mecanismele stabilității financiare în situații de criză ar trebui aplicate consecvent conform următoarelor etape:

1. Lichidarea insolvenței. Obiectivul cel mai stringent în sistemul de măsuri de stabilitate financiară este de a asigura refacerea capacității de a efectua plăți în folosul obligațiilor actuale cu scopul de a preveni apariția falimentului.

2. Restaurarea stabilității financiare. Cauzele ce condiționează incapacitatea de plată nu pot fi lichidate, dacă nu se va restabili nivelul de siguranță financiară a întreprinderii, determinată de sursa capitalului utilizat.

3. Modificarea strategiei financiare cu scopul redresării creșterii economice. Stabilitatea financiară completă se realizează numai atunci când agentul economic prevede o reducere constantă a costurilor de producție și o creștere a valorii sale pe piață. Aceasta necesită accelerarea dezvoltării economice prin introducerea unor modificări în strategia financiară a întreprinderii.

Bibliografie:

1. Legea insolvabilității, nr.32-XV din 14.09.2001.
2. Anuarul statistic, 2010-2011.
3. Cristea H, Ștefănescu N. Gestiunea financiară a întreprinderii. - Timișoara, Mirton: 1996.
4. Revista „Imobiliare de lux”, 2010, nr.9.
5. Chelaru V. Investițiile străine: problemele extragerii și utilizării lor în Republica Moldova // Economica, 1997, nr.3.
6. Ciornîi N. Tranziția la economia de piață și investițiile economiei directe în Republica Moldova. - Chișinău, 2001.
7. Castraveț L. Relațiile economice între Republica Moldova și România în ultimele 2 decenii // Studia Universitatis, 2010, nr.7(37).

Prezentat la 05.04.2012