

CONSTRUCȚIA ȘI FINANȚAREA IMOBILULUI LOCATIV. PRACTICI AUTOHTONE ȘI INTERNAȚIONALE

Tatiana GROȘOVAN

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Reformele economice reprezintă un proces continuu și se desfășoară în toate țările fie înalt dezvoltate, fie în tranziție ori slab dezvoltate. Lipsa experienței, a continuității în promovarea reformelor, a stabilității economice a dus la aceea că, nereușind să formeze bazele economiei de piață, Republica Moldova a intrat în criză. Procesul de construcție autohton are multe neajunsuri, schemele de construcție clasice fiind învechite și nu asigură nici calitatea înaltă a lucrărilor executate, nici un preț minimal de construcție. Prețurile la necesarii metri partajați de locuință este exagerat în comparație cu veniturile mici ale majorității populației. Metodele de finanțare a unui imobil sunt prea scumpe, băncile ce oferă credit imobiliar au o dobândă dublă, iar în Republica Moldova se simte aspru necesitatea unei restructurări în acest domeniu.

Cuvinte cheie: construcție, imobil, finanțare, experiență, preț, restructurare, locuință

Locuința este locul în care oamenii își petrec peste jumătate din timpul disponibil și de aceea, în decursul istoriei, aceasta a fost permanent perfecționată pentru a răspunde cât mai bine necesităților zilnice. Importanța asigurării unor condiții normale de trai pentru populație este unul dintre obiectivele principale ale majorității guvernelor atât în țările dezvoltate, cât și în țările în curs de dezvoltare.

Starea pieței imobiliare oglindește, la modul cel mai relevant, prosperitatea economică a societății. Puține familii au posibilitatea să achite deodată întreg costul unui apartament sau case, însă toți își doresc cu aceeași ardoare propria locuință.

Întreaga activitate în construcții este influențată puternic de acțiunea particularităților sub care se desfășoară procesul de producție și care îi atestă caracterul de ramură distinctă a economiei naționale, particularități care se desprind din natura producției, a obiectului construit și a procesului de producție.

Prețul real al imobilului locativ este cel dictat de piață. Atât timp cât va crește cererea de apartamente, va crește și prețul acestora. Piața imobiliară este una dintre cele mai liberalizate în Republica Moldova și există un interes major de a o menține la parametrii actuali, dat fiind faptul că majoritatea dezvoltatorilor de proiecte rezidențiale și companiilor de construcții au lobby asigurat în forurile înalte de conducere, dar și datorită contribuției pe care sectorul construcțiilor o are la creșterea economică susținută din ultimii ani.

Astfel, procurarea unui apartament este pentru majoritatea moldovenilor devine un lux pe care nu și-l pot permite toți.

Factorii care au favorizat inflația în domeniul imobilelor:

- Creșterea necontrolată a prețurilor;
- O legislație care lasă loc de manevră pentru speculanți;
- Un grad înalt de corupție;
- Dezechilibre între cerere și ofertă;
- Influența prețurilor occidentale;
- Migrația masivă a forței de muncă spre țări europene.

De cea mai mare cerere, în prezent, se bucură apartamentele situate în coridorul de prețuri de la 25 până la 40 mii euro, adică locuințele cu una-două odăi, planificare nouă.

Prețurile medii în capitală, în anul 2012, pentru un metru pătrat la un apartament cu o cameră sunt de 700 – 800 euro, apartamente cu două camere - 650 – 700 euro, cele cu trei camere - 550 – 650 euro.

În dependență de zona de amplasare prețurile la fel variază, astfel un metru pătrat de spațiu locativ în apartamentele cu o odaie, la Botanica, a costat între 638 și 710 de euro, în sectorul Buiucani - 661-695 de euro, în sectorul Centru – de la 690 (Telecentru) până la 810 de euro, în sectorul Ciocana – de la 650 (Otovasca) până la 662 de euro, în sectorul Rîșcani – de la 654 (Poșta Veche) până la 698 de euro (Albișoara).

Dezvoltarea pieței de locuințe în Republica Moldova depinde foarte mult de puterea de cumpărare a populației, precum și sursele de finanțare pe care această piață le poate oferi. Veniturile mici și puterea redusă de cumpărare a populației din Republica Moldova se răsfrâng negativ asupra dezvoltării construcției de locuințe. Doar circa 5% din populație ar putea să investească 50% din prețul locuinței sau posedă toată suma necesară procurării imobilului.

Luînd în considerare faptul că salariul mediu pe economia națională în anul 2011 a constituit circa 3899,4 lei. În urma scăderii din salariul lunar a minimumului de existență, apreciat de Biroul Național de

Statistică în mărime de 1454,6 lei, cursul valutar mediu a 1 Euro, în anul 2011, a constituit 16,23 - fiecare lună s-ar putea de acumulat aproximativ 150 Euro pentru procurarea unui apartament.

Conform calculelor efectuate, un angajat din or. Chișinău, cu venitul lunar în limita salariului mediu pe țară, trebuie să facă economii timp de (mediu):

- 14 ani – pentru procurarea unui apartament cu o cameră;
- 18 ani – pentru procurarea unui apartament cu două camere;
- 23 ani – pentru procurarea unui apartament cu trei camere.

Concluziile ce se desprind din aceste calcule sînt următoarele: *în mun. Chișinău este practic imposibilă procurarea unui apartament din surse proprii*. În acest context, pentru finanțarea construcțiilor de locuințe este binevenită atragerea surselor împrumutate, dar în condiții accesibile pentru populație.

Creditarea ipotecară prin băncile comerciale a început să fie aplicată în Republica Moldova că răspuns la majorarea treptată a prețurilor la locuințe. În prezent, cîteva bănci comerciale din Moldova acordă credite ipotecare pe un termen de pînă la 15 de ani, cu o dobîndă anuală de 13-18%.

Finanțarea construcției de locuințe prin ipotecă este prezentă în Republica Moldova prin unica companie ipotecară – ÎM „Prime Capital” SRL. ÎM „Prime Capital” SRL este o companie creată în anul 2005 ca întreprindere cu capital străin, specializată în oferirea împrumuturilor ipotecare, a împrumuturilor pentru business și corporative pe termen lung. Această companie și-a început activitatea în ianuarie 2006 fiind prima companie ipotecară din republică, și a marcat o dezvoltare și o creștere rapidă. Fondator și proprietar al Prime Capital este fondul de investiții gestionat de NCH (SUA).

O altă sursă potențială de finanțare a construcției de locuințe în Republica Moldova este **leasingul imobiliar**. În prezent, serviciile de leasing imobiliar sînt propuse de următoarele companii de leasing: „MAIB-Leasing” SA, „Total-Leasing” SA, „Geyer and Bucheggher Leasing” SRL, „Top-Leasing” SRL etc. Leasingului imobiliar îi revine doar 1% din totalul serviciilor de leasing acordate, cea mai mare parte revenind leasingului de automobile și utilaje industriale. Condițiile de acordare a creditelor imobiliare prin leasing nu diferă esențial de cele propuse de băncile comerciale. Mai mult decît atît, ratele dobînzilor la aceste credite sînt mai înalte (18- 19%), iar durata de acordare mai mică (7-10 ani), ceea ce explică lipsa atractivității leasingului imobiliar în Moldova.

În scopul accelerării soluționării problemei construcției locuințelor, modernizării, reabilitării și extinderii spațiului locativ, atragerii și administrării mijloacelor financiare în domeniul construcției de locuințe, Guvernul RM prin Hotărîrea nr. 639 din 27.05.2003 a înstituit **Agencia Națională Locuință**, cărea i s-a transmis la balanță toate blocurile de locuințe nefinalizate din municipiul Chișinău și centrele raionale, construcția cărora a fost finanțată din sursele bugetului de stat.

Agencia Municipală de Ipotecă din Chișinău a fost fondată în anul 1998 de către Primăria municipiului Chișinău cu forma de organizare juridică societate pe acțiuni. Scopul principal al Agenției este implementarea unor noi mecanisme de finanțare a construcțiilor locative pentru extinderea accesului la locuințe a cetățenilor cu venituri medii și mici care nu au posibilitate să achite prețul locuinței integral la momentul încheierii contractului.

Studierea experienței mondiale de soluționare a problemelor investiționale ale populației folosind resursele de credit demonstrează că asupra aplicării diverselor modele de creditare a imobilului în diferite țări influențează considerabil un întreg complex de condiții și factori de caracter politic, economic și istoric.

Ipoteca adevărată presupune creditarea pe o perioadă de pînă la 30 de ani, cu rate ale dobînzii foarte convenabile (în țările europene 5-6%, în SUA 8-9%), cu disponibilitatea sumei minime din prețul apartamentului de 5-20%. Pentru comparație, băncile comerciale din Republica Moldova oferă credite pentru 10- 15 ani, cu rata dobînzii de 13-18% anual, cu acordarea doar a 50-60% din prețul locuinței.

În acest context, pentru perfecționarea managementului surselor de finanțare în construcția de locuințe din Republica Moldova sînt necesare revizuirea esențială și optimizarea schemelor existente de finanțare a locuințelor, obiectivul final fiind ridicarea gradului de acces al populației la creditele ipotecare oferite de băncile comerciale și companiile ipotecare autohtone.

Principalele măsuri eficiente în acest context sunt:

- Dezvoltarea sistemului de creditare ipotecară pentru procurarea locuințelor prin atragerea liniilor externe de creditare;
- Implementarea mecanismelor de oferire a creditelor pe termen lung sectorului de construcții în scopul finalizării blocurilor de locuit, inclusiv suportul partenerilor de dezvoltare a țării;
- Elaborarea unui proiect de lege consolidat referitor la simplificarea și optimizarea procedurilor, termenilor și costurilor pentru inițierea, desfășurarea și recepția lucrărilor în proiectare și construcții și controlul calității în construcții.

Problema calității lucrărilor de construcții are o deosebită importanță deoarece, spre deosebire de alte activități ale producției materiale aici nu se admit abateri de la calitate în privința rezistenței, stabilității, durabilității, siguranței în exploatare. Responsabilitățile privind asigurarea calității nu se rezumă doar la nivelul constructorului sau al beneficiarului, ele au devenit o problemă națională și, în ultimul timp, europeană sau chiar mondială. Sunt analizate implicațiile factorilor ce contribuie la constituirea și menținerea calității obiectelor de construcții, precum și obligațiile ce revin acestora prin legislația în vigoare.

În prezent, situația în sectorul construcției de locuințe poate fi caracterizată prin următoarele momente:

- Lipsa unei viziuni strategice clare în domeniul dezvoltării construcției de locuințe;
- Situație economică nefavorabilă în sectorul construcțiilor de locuințe;
- Neajuns de terenuri pentru construcții, dotate cu comunicații ingineresti necesare;
- Lipsa surselor de finanțare accesibile pentru construcția de locuințe;
- Lipsa mecanismului de asigurare cu locuințe a populației.

Principalele aspecte ale construcțiilor din Republica Moldova:

- Majoritatea construcțiilor sunt executate folosind practici complet standardizate;
- Firmele se conduc după scheme de construcție clasice, nemodernizate;
- Se folosesc materiale de construcție clasice;
- Se utilizează rar caramida și blocurile de calcar;
- Execuția necalitativă a lucrărilor duce la cheltuieli ulterioare mai mari;
- Nu toate șantierele sunt asigurate cu depozite necesare pentru materiale;
- Nu se respecta condiția principală "Cost - calitate".

În urma analizei ramurei construcțiilor și anume a celor civile din suburbiile Chișinăului se observă că circa 70 % din totalul construcțiilor sunt executate cu diferite abateri de la normele stabilite de proiect. Una din cele mai frecvente probleme cu care se confruntă sunt construcțiile neautorizate care la rândul său nu s-au făcut calculele respective.

Nivelul costului execuției lucrărilor de construcții reflectă diferitele aspecte ale activității de producție, economice și de altă natură, a unei organizații de construcții-montaj. În el se reflectă nu numai modul de organizare și de conducere a unei organizații în ansamblul ei, ci și al subunităților sau compartimentelor componente. Cu cât costurile de execuție în cadrul producției sunt mai reduse, cu atât mai bună este considerată activitatea unității. În același timp, costul de execuție constituie baza de calcul pentru stabilirea programului de măsuri pentru asigurarea reducerii nivelului costului de producție, rentabilitatea diferitelor produse, mărimii beneficiilor. Deci, costul de execuție este indicele economic general cel mai important.

Schema construcției imobilului în țările europene este diferită în comparație cu schema clasică de construcție din Republica Moldova:

- În țările europene (după exemplul din Suedia) în primul se construiesc drumurile principale. Aceasta elimină cheltuielile suplimentare pentru execuția drumurilor provizorii.
- Încă o caracteristică deosebită față de schema de construcție din Republica Moldova este că în țările europene (exemplul Suediei), șantierul este asigurat cu rețelele ingineresti (energie electrică, apă, canalizare) și acestea se execută înainte de începerea construcției obiectivului de bază. Atât constructorii, cât și populația care va procura imobil locativ în așa bloc nu va suporta cheltuieli suplimentare pentru execuția acestora și aprovizionarea apartamentelor cu apă, energie electrică și canalizare.
- Muncitorii constructori au un grad înalt de calificare.
- Pe șantier sunt respectate toate condițiile și normele tehnologice de construcție și cele de organizare a șantierului de construcție, inclusiv cele de depozitare a materialelor de construcție.
- Se utilizează scheme variate de construcție.
- Se utilizează materiale de construcție diferite de cele clasice. De exemplu folosirea unor materiale mai scumpe duce la cheltuieli minimale pentru lucrările de finisare atât interioară, cât și exterioară.
- Pentru depozitarea materialelor și protecția lor contra factorilor naturali se folosesc materiale ieftine, și ușor utilizate în folosință, ceea ce elimină construcția depozitelor costisitoare.

Toate acestea, luate în ansamblu, duc la micșorarea considerabilă a costului întregii construcții, ceea ce se apreciază pozitiv atât de beneficiari, cât și de viitorii cumpărători ai imobilului.

În final, se poate face concluzia că perfecționarea managementului surselor de finanțare este un obiectiv major în dezvoltarea eficientă și competitivă a sectorului construcției de locuințe din Republica Moldova. În urma cercetărilor efectuate, concluzia de bază ce a fost identificată constă în aceea că implementarea unor modele și scheme de finanțare accesibile pentru populație este soluția de bază ce va contribui la redresarea situației în construcția de locuințe autohtonă.

Bibliografie

1. Legea cu privire la ipotecă, nr. 142-XVI din 26.06.2008. Monitorul Oficial nr.165- 166/603 din 02.09.2008.
2. Legea Locuinței, nr.114 din 11.10.1996. Monitorul Oficial al României nr. 393 din 31.12.1997.
3. Anuarul Statistic al Republicii Moldova 2011. Chișinău, 2011.143 p.
4. Albu S. *Problema locativă în Republica Moldova. Международные научные исследования*, 2011, nr.1-2, p.10.
5. Bichi C. *Modele de finanțare pentru construcția locuințelor*. Piața financiară, 2001, nr.11, p.52.
6. Guțu A., Țurcanu N., Șamis E. *Experiența mondială de investire în imobil, particularitățile regionale*. Chișinău: Elanpoligraf, 2011. 75p.