

IMPACTUL CURSULUI VALUTAR ASUPRA VALORII PROPRIETĂȚII

Autor: Cornel BEȘELEA, st.gr.EI 1115
Conducător științific: Ion ALBU, dr.conf.univ

Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat. În lucrarea de față am determinat și mai apoi interpretat impactul fluctuațiilor cursului de schimb asupra unor variabile ce caracterizează schimburile comerciale pentru Republica Moldova, și în special impactul pe care îl are acesta asupra proprietății imobiliare. Este interesant de cercetat nu doar sensul relației care e în concordanță cu teoria economică, ci intensitatea legăturii între variabile și modul în care aceste interdependențe se manifestă. În contextul unor turbulențe economice mondiale semnificative și ale unor riscuri financiare, politice și sociale tot mai mari, pentru cetățeni, competitivitatea internă a valutei naționale în comparație cu EUR/USD devine o variabilă cheie în ceea ce privește stabilitatea economică ca proces integrat în evoluția agregată legată de economia Europei.

Cuvinte-cheie: curs de schimb; Euro, Dolar, Leu, timp, credit, proprietate imobiliară, valoare bunului imobil.

Pentru orice țară regimul valutar optim este acela care include stabilitatea economică minimizând fluctuațiile PIB-ului, consumul agregat, indicii de prețuri și alte variabile macroeconomice. Formularea unei opțiuni va ține cont de tipul de stocuri la care este expusă preponderant economia precum și de caracteristicile sale structurale. Orice fluctuație a monedei naționale în raport cu celelalte valute de contract, afectează nu doar competitivitatea producției finite de origine locală în raport cu producția importată, dar și prețurile la material prima și echipamentele de import utilizate în procesul de producție.

Leul moldovenesc față în față cu EUR/USD

Fără a face o sinteză a perechii EUR/USD pe piața internațională nu putem analiza tendințele cursului leului moldovenesc față de aceste monede străine.

Când vorbim despre asta se presupune a lua în considerare faptul că moneda națională este legată de dolarul american, și, respectiv încotro flotează USD, cam în aceeași parte este îndreptat și leul moldovenesc.

Într-un cuvânt leul moldovenesc în totalitate depinde de raportul EUR/USD pe piețele financiare mondiale. Spre exemplu creșterea raportului EUR/MDL sau MDL/USD, este influențată de trendul EUR/USD și practic copie tendințele acestora.

Aceasta indubitabil ne permite să tragem concluzia că cursul leului față de USD și EUR este stabilit în mod tehnic și funcția acestui curs este una tehnică și în cea mai mare măsură nu ține de situația economică și a indicatorilor economici ai economiei naționale a Moldovei.

În unele cazuri cursul este legat de volumele de necesitate de efectuare masivă a proceselor de comerț extern în partea de import. Pentru aceasta și se menține un curs favorabil pentru operațiunile de import, care nu exclud se bucură și de suport politic. O altă influență neesențială a cursului de schimb al leului o are valoarea remitențelor și influențele sezoniere în care cetățenii moldoveni efectuează volume mari de cumpărături în preajma sărbătorilor și în sezoanele de vacanțe. Este cunoscut faptul că majoritatea economiilor populației este deținută în valută străină și eliberarea ei pe piața valutară provoacă deficit de monedă națională și pentru ca să fie respectat raportul dintre leu și valutele străine se face sterilizare pe piață de către Banca Națională.

Deci trend-ul de apreciere a leului moldovenesc din ultimii ani cât și în prezent în cea mai mare parte a fost influențat de raportul EUR/USD pe piața internațională valutară.

Iar cursul de schimb al leului față de celelalte valute regionale, hrivna ucraineană, leul românesc și rubla rusească se formează direct în funcție de raportul leu moldovenesc/dolar și leu/euro prin schimbul de crosscurs (raporturi valutare încrucișate).

Mecanismul tehnic de formare a cursului EUR/MDL și USD/MDL are câteva instrumente. În așa fel, la formarea cursului de schimb al leului moldovenesc se folosește coeficientul zilnic al raportului EUR/USD pe

piețele financiare internaționale. În funcție de evoluția acestui raport (+/-) evoluează și cursul leului moldovenesc. Iată principalele instrumente prin care se manipulează cursul leului față de principalele valute:

1. Se reduce raportul MDL/EUR, păstrându-se raportul MDL/USD fără schimbări.
2. Se majorează raportul MDL/USD, păstrându-se raportul MDL/EUR fără schimbări.
3. Se reduc ambele raporturi MDL/EUR și MDL/USD, astfel încât pe piața autohtonă să fie menținut același nivel al raportului EUR/USD de pe piețele internaționale.
4. Se majorează raportul MDL/EUR, iar raportul MDL/USD rămâne neschimbat.
5. Se reduce raportul MDL/USD, iar raportul MDL/EUR rămâne neschimbat.
6. Se majorează ambele raporturi MDL/EUR și MDL/USD, astfel încât să fie menținut și pe piața Republicii Moldova același nivel al raportului EUR/USD de pe piețele internaționale.

Unele aspecte ar trebui să ne îngrijoreze din momentul când practic prin cursul de schimb are loc deposedarea de valută străină a cetățenilor. Schema este foarte simplă prin menținerea unui curs valutar ieftin are loc situația când populația nu are de ales și este nevoită să schimbe valuta ieftin. Și o altă parte negativă este menținerea sau fluctuația imediată a cursului spre micșorare în funcție de necesitățile unor oameni de afaceri, care au nevoie de un volum mai mare de valută pentru efectuarea importurilor. Deci acești businessmen ca din senin au parte de un curs foarte ieftin la o anumită valută de care au nevoie la un anumit timp și o cantitate anumită și imediat în câteva zile cursul revine la poziția ca pentru toți.

Efectele de creștere a cursului leului au caracter benefic pentru persoanele care primesc bani de peste hotare de la cei ce muncesc acolo, deoarece la fiecare sută de euro transferați de peste hotare schimbați la un curs mai mare, persoana are posibilitate de a câștiga o sumă mai mare de lei și respectiv să cumpere o cantitate mai mare de bunuri și servicii. Și invers, cu cât cursul de schimb este mai mic cu atât mai puține bunuri și servicii cetățenii își pot permite de a procura.

Pentru exportatori cursul slab al leului tot le aduce profituri, ceea ce nu putem vorbi despre importatori, deoarece pentru a achita bunurile și serviciile importate ei trebuie să procure valuta străină la curs înalt, adică slăbirea cursului euro le aduce importatorilor pierderi.

Raportul dintre leul moldovenesc, dolarul american și euro are o misiune importantă pentru dezvoltarea economiei naționale. Influența acestui raport se răspândește asupra sectorului real al economiei, sistemului financiar-monetar, bugetar-fiscal și nu în ultimul rând, asupra populației. Rata de schimb al leului moldovenesc a devenit principalul instrument de manipulare a vieții social-economice în Moldova. Despre aceasta ne vorbesc volumele operațiunilor de schimb lunare și anuale, care ating zeci de miliarde de lei anual. Aceasta relevă că funcțiile leului moldovenesc, ca mijloc de plată și acumulare, sunt foarte reduse și încrederea cetățenilor în stabilitatea leului este foarte mică.

Rata de schimb a leului influențează, practic, toate sferile activității economice din Moldova. În Republica Moldova, prețurile, în decursul evoluției lor, au fost direct influențate de rata de schimb. Începând cu momentul introducerii leului, la fiecare majorare a ratei de schimb, pe piața de mărfuri și servicii aveau loc șocuri de majorare a prețurilor la absolut tot ce se vindea. Și de câte ori se înregistrau reduceri a cursului de schimb, prețurile nu reveneau la poziția inițială ci rămâneau neschimbate. Așa momente aveau loc de 5-10 ori pe an în perioada anilor trecuți.

Mecanismul de influență a prețurilor pe toată evoluția era următorul:

1. Dacă cursul MDL/USD creștea – prețurile tot creșteau; dacă cursul MDL/USD scădea – prețurile păstrau nivelul atins.
2. La momentul de trecere a agenților economici la prețuri convenționale de la dolari SUA în euro, prețurile au fost egalate cu diferența de unități monetare. Adică, dacă o unitate de marfă costa până atunci 10 dolari, la momentul transformării prețurilor convenționale în euro aceasta era deja exprimată în euro ca preț în unități convenționale și respectiv prețul era fixat deja 10 euro. Însă în expresie la cursul de schimb prețurile automat s-au majorat cu 20%, deoarece după ce dolarul a cedat în fața lui euro la aproximativ 1,20 dolari pe un euro a avut loc trecerea unităților convenționale. Și respectiv aceste 20 de puncte monetare ale cursului de schimb și constituie diferența de 20%.
3. Când cursul MDL/EUR creștea – prețurile creșteau proporțional; când cursul MDL/EUR scădea – prețurile erau înghețate.

În așa fel pe parcursul a 20 ani aceste fenomene s-au repetat întruna formând o inflație ascunsă și devalorizând leul continuu.

Pentru a fi înțeles rezultatul anilor aduc un exemplu foarte clar pentru toți. Dacă în anul 2001 cu valoarea a 100 de dolari SUA era posibil de procurat aproximativ 110 kg de carne, apoi în prezent cu aceeași 100 de dolari pe piața Moldovei se poate de procurat doar aproximativ 11-14 kg de același produs. Diferența se face observată de o dată cu ochiul neînarmat.

Impactul cursului de schimb asupra proprietăților imobiliare

În Republica Moldova, s-a stabilit așa o situație, că atunci când menționăm proprietăți imobiliare, deja automat se presupune că vorbim și despre euro. Fluctuațiile cursului euro și impactul lui asupra proprietății imobiliare în mod logic determină o schimbare în strategia de negociere a contractelor de închiriere atât corporatate, cât și pentru persoanele fizice, deoarece deprecierea leului în raport cu euro duce la o creștere a chiriei, diferența fiind simțită în special în rândul chiriașilor care primesc salariile în lei, dar chiriile sunt stabilite în euro. Respectiv persoanele ce intenționează a lua în chirie ar fi prefera să stabilească plata chiriei în lei, pentru a se asigura că nu vor exista diferențe mari de la o luna la alta, chiriașii vechi în cazul deprecierei leului au de suportat o creștere a chiriilor.

Efectele deprecierei leului apar și în alte domenii, nu numai pe cel al închirierilor, resimțindu-se și la vânzarea proprietăților. Majoritatea companiilor de construcții stabilesc o grilă de prețuri în euro, iar plata se accepta numai în euro la cursul zilei. Cu toate că în acest caz se așteptată o ieftinire pe toate segmentele din piața imobiliară, în realitate deprecierea leului nu face decât să scumpească anumite proprietăți.

Dacă să vorbim mai concret despre proprietatea imobiliară și impactul pe care îl are cursul valutar asupra valorii acestuia, în special pentru cetățenii simpli, v-am analiza un simplu exemplu legat de creditele ipotecare. Creditele ipotecare sunt destinate persoanelor, în special tinerilor, care doresc să își construiască sau să își cumpere propria lor locuință. Aceste credite oferă posibilitatea cetățenilor să achiziționeze propriul bun imobil cu condiția rambursării lunare a unei sume de bani conform contractului de credit. Însă care este situația reală? După cum știm, în Republica Moldova, valoarea proprietății imobiliare pentru apartamente la un m.p. este exprimată în euro, adică când se achiziționează un bun, calculele se fac în Euro, însă marea majoritate a cetățenilor sunt încadrați în câmpul muncii pe teritoriul țării și respectiv au venituri în lei. Cu toate acestea ei raportează suma lunară ce trebuie să o achite pentru credit la cursul valutar la data respectivă, când trebuie să ramburseze acea sumă lunară. Deci cetățenii primesc salariul în lei dar conform contractului, trebuie să întoarcă o anumită sumă în euro, rezultă că cetățenii sunt nevoiți să achite suma dată în lei dar raportată la euro, iar calculele se fac în dependență de cursul de schimb pentru Euro la data respectivă. Așa dar, avem următoarea situație: că companiile de construcții procură practic toate materialele în lei, și achită forța de muncă la fel în lei, însă ei stabilesc prețurile pentru apartamente în euro, și pentru oamenii de rând legătura logică nu este evidentă, ei punându-și întrebarea „de ce?”

Deci v-am cerceta cazul când în aceeași perioadă a anului 2012, adică toamna să presupunem 3 septembrie 2012 a fost procurat un apartament în ipotecă de la o companie de construcții, accesând un credit ipotecar în valută.

Date inițiale:

O familie de tineri ce sunt încadrați în câmpul muncii pe teritoriul R.M. achiziționează un apartament.

Valoarea apartamentului achiziționat de la compania de construcții este de 40 000 euro. Pentru aceasta ei accesează un credit ipotecar în valută care acoperă 100 % din valoarea apartamentului cu rata dobânzii flotantă de 8,422 %, pe un termen de 240 luni modalitatea de plată fiind anuități constante.

Luând în considerare că comisionul unic v-a fi de 1 % din suma creditului, iar comisionul de administrare lunară v-a fi de 0.1 %, efectuând calculele folosind rata de amortizare a unității obținem plata lunară de 376,04 Euro. Adică timp de 20 de ani fiecare lună aceeași familie v-a trebui să achite această sumă în lei raportată la cursul de schimb pentru Euro.

Tabel 1.1 Cursul valutar Euro/USD

Cursul de schimb pentru Euro și Dolar		
	Euro(EUR)	Dolar(USD)
03.09.2012	15,6376	18,4897
03.10.2014	12,4691	14,6309

Sursa: Elaborat de autor în urma analizei datelor statistice

Observăm din tabel că la data de 3 septembrie 2012, 1 euro valora 15,6376 lei respectiv la acel curs, lunar trebuia familia trebuia să achite 5880,36 lei ($376,04 * 15,6376 = 5880,36$ lei)

Dacă efectuăm aceleași calcule pentru perioada curentă (3 octombrie 2014) obținem următoarele: că pentru aceeași suma de 376,04 euro, trebuie achitați deja 6952,86 lei ($376,04 * 18,4897 = 6952,86$ lei) adică mai mult cu 1072,5 lei ceea ce inițial nu a fost luat în considerație. Respectiv această familie trebuie să găsească suplimentar la moment în fiecare luna 1072,5 lei. Luând în considerație faptul că nivelul prețurilor crește odată cu Euro, iar nivelul de creștere a salariilor are un tempou mai mic, situația devine una complicată.

Foarte des oamenii sunt nevoiți să caute surse adăugătoare de venit, și atunci când nu le găsesc, nu au alte soluții decât să apeleze la o refinanțare a creditului, astfel intrând și mai mult în cercul vicios al sistemului bancar.

Prognoze

Raportul EUR/USD, exprimat de rata de schimb al leului moldovenesc cu euro și dolarul american, în Moldova, va menține aceleași tendințe. Bugetul de stat în continuare va mulge roadele veniturilor sale din activitățile vamale, adică din importuri masive. Populația în continuare va fi deposedată de valută străină în mod nerușinat de stat și cu ajutorul statului. La aceasta se mai adaugă și impozitarea transferurilor de peste hotarele țării, în folosul persoanelor fizice, care vor primi bani de la persoane neînrudite.

Presupun că scopul BNM, ca autoritate în funcționarea pieței valutare, și în continuare se va reduce doar la păstrarea raportului dintre EUR/USD în Moldova, pentru a satisface mofturile unor politicieni, care practic au capturat acest stat din punct de vedere oligarhic.

Rata de schimb al leului moldovenesc va afecta și în continuare sectorul real al economiei, va crea bariere pentru export și va amplifica influența sa asupra evoluției prețurilor pe segmentul de creștere.

Perspectivile evoluției cursului leului moldovenesc depind de mai mulți factori. În primul rând, trebuie inventariat tot sistemul de funcționare a pieței valutare. Este necesar să lăsăm loc, ca la formarea cursului de schimb al leului moldovenesc față de celelalte monede, să se manifeste factorii reali de care depinde și trebuie să depindă rata de schimb. Trebuie de lansat, în deplină măsură, funcționarea legilor pieții, unde criteriile și principiile economiei de piață să funcționeze cu adevărat, iar factorul determinant, cum este implicarea politicului și clanurilor în aceste procese, să fie înlăturate, deoarece pot dăuna în continuare dezvoltării economice și a situației sociale în general.

Dezvoltarea economică poate fi lansată, dacă există suport de mijloace financiar-monetare, însă, prin intermediul cursului de schimb se produce sterilizarea totală a pieței monetare, în rezultat, dispar mijloacele circulante în sectorul de producție și astfel, asigurarea pieței de consum se face din importuri.

În următorii ani rata de schimb sa va menține într-un coridor elaborat de BNM și va flota exact după cum a făcut-o și până în prezent după necesitățile statului, politicului și unor oameni de afaceri. Există premise ascunse, manifestarea cărora poate acutiza situația de pe piața valutară, astfel încât să fie inițiată o criză valutară.

Pentru termenii mici și medii se așteaptă o creștere a prețurilor, practic, la toate categoriile de mărfuri și servicii cu, minimum, 5-7% din cauza flotării cursului de schimb. Această creștere rezultă ca urmare a Acordului de liber schimb aprofundat cu UE, dar și fluctuațiilor de pe piața valutară. La această previziune am luat în calcul și atitudinea psihologică a comportamentului oamenilor de afaceri din Moldova.

Concluzii

Rata de schimb a leului moldovenesc față de euro și dolar nu are la baza de formare realități economice și financiare. Moldova nu are resurse naturale, sectorul de producție este unul foarte redus, prețurile cresc de 20 de ani în continuu, puterea de cumpărare scade de la o zi la alta, piața financiară în Moldova nu funcționează, balanța comercială se menține în stare de deficit de la data formării statului, datoria externă crește cronic, etc.

Chiar dacă în mod logic, o depreciere a leului ar presupune o ieftinire pe toate segmentele din piața imobiliară, în realitate deprecierea leului nu face decât să scumpească anumite proprietăți.

Analizând aceste constatări, putem ferm concluziona că rata de schimb a leului moldovenesc față de alte monede internaționale, se stabilește tehnic și este în deplină dependență de raportul dintre USD/EUR pe piețele financiare internaționale.

Bibliografie

1. <http://www.costandachi.eu/?p=101> accesat la data 11.10.2014
2. <http://banamea.md/news/dezvoltarea-creditelor-ipotecare-in-moldova-i-pe-plan-internaional> accesat la data 03.10.2014
3. <http://www.jurnal.md/ro/news/demascarea-manipularilor-bancii-na-ionale-1163259> accesat la data 13.10.2014