

INFLUENȚA INDICATORILOR ECONOMICI ASUPRA IMOBILULUI REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Mihaela BOȚOROGA

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, grupa EDI-1904, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autor correspondent: Leșan Anna, anna.lesan@emi.utm.md

Rezumat. Piața imobiliară din capitală din ultimul an și jumătate s-a majorat în mediu cu 20%,. Pentru a înțelege care este cauza scumpirilor din ultima perioadă, trebuie să analizăm evoluția pieței imobiliare cât și indicatorii care au contribuit la majorarea prețurilor asupra imobilelor rezidențiale. În articolul dat am analizat indicatorii care au influențat direct piața imobiliară rezidențială din mu. Chișinău. Principalii indicatori analizați sunt remitențele de peste hotare, autorizațiile în construcții, salariu mediu lunar brut, creditele și Programul Prima Casă. A fost analizată evoluția indicatorilor menționați pe perioada anilor 2015-2021.

Cuvinte cheie: remitențe, credite, piață rezidențială, autorizații, prețuri.

Introducere

În cadrul analizei pieței imobiliare, piața apartamentelor a Republicii Moldova a fost divizată din punct de vedere teritorial, pe regiuni de dezvoltare. Municipiul Chișinău la rândul său se divizează teritorial astfel:

- **Botanica** – partea de sud; cuprinde orașul Sîngera și comuna Băcioi.
- **Buiucani** – partea centrală și de nord-vest; cuprinde orașele Durlești și Vatra, precum și satele/comunele Condrița, Ghidighici și Trușeni.
- **Centru** – partea centrală și de vest; cuprinde orașul Codru.
- **Ciocana** – partea de est; cuprinde orașul Vadul lui Vodă, precum și satele/comunele Bubuieci, Budești, Colonița, Cruzești și Tohatin.
- **Rîșcani** – partea centrală și de nord; cuprinde orașul Cricova și comunele Ciorescu, Grătiești și Stăuceni [1].

La începutul anului 2020, erau o mulțime de opinii contradictorii cu privire la efectele pandemiei asupra pieței imobiliare. Unii prevesteau o prăbușire a prețurilor la apartamente până la finele anului cu minim 10-20%, în timp ce alții afirmau că piața imobiliară va rămâne neafectată.

Iată că în trimestrul III al anului 2021, putem constata o creștere a prețurilor la apartamente în Chișinău și suburbii. Piața imobiliară fiind unul din puținele sectoare ale economiei care până la moment nu au avut de suferit din cauza pandemiei.

1. Indicatorii economici, influența acestora asupra prețurilor

Unele din principalele cauze a creșterii prețurilor pot fi următoarele:

1) **Remitențele de peste hotare**- Pe parcursul anului 2020, prin intermediul băncilor comerciale au fost transferate din străinătate mijloace bănești în valoare de 1,49 miliarde USD - cea mai mare sumă înregistrată în ultimii șase ani. O bună parte din această sumă trimisă de concetățenii noștri care lucrează peste hotare a fost investită în procurarea de apartamente. Datorită remitențelor trimise de peste hotare, a crescut și cererea pentru procurarea apartamentelor. Informația cu privire la transferuri de mijloace bănești din străinătate efectuate în favoarea persoanelor fizice (în bază brută) este prezentată în Tabelul 1.

Tabelul 1

Transferuri de mijloace bănești din străinătate efectuate în favoarea persoanelor fizice, mln

Valuta/Anii	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
USD	306,25	278,97	249,07	202,13	153,20	152,99	158,53
EUR	390,48	410,77	483,64	558,20	644,68	819,49	854,74
RUB	13 276,51	8034,07	5682,03	5109,10	3469,26	3032,48	3145,69
MDL	1505,68	2625,73	2625,73	3709,53	3544,32	3827,78	3578,69
Pondere%							
USD	29,5%	28,3%	22,9%	17,4%	13,65%	11,3%	11,2%
EUR	41,7%	46,1%	50,2%	56,6%	63,8%	69,2%	71,5%
RUB	21,2%	12,2%	8,9%	7,0%	4,8%	3,1%	3,0%
MDL	7,6%	13,4%	18,0%	19,0%	17,8%	16,4%	14,3%

Sursa: elaborat de autor în baza [2]

Din analiza tabelului 1, observăm că cele mai multe transferuri au fost în anii 2020 și 2021 în valuta euro. Astfel în 2021 au fost efectuate în jur de 71,5 % transferuri în euro din total transferuri, urmate de transferurile în lei cu o pondere de 14,3%, și dolari cu pondere de 11,2% cele mai puține transferuri au fost efectuate în valută precum rubla rusească care a fost doar de 3,0% din total transferuri.

2) **Autorizații în construcții**- În urma analizei datelor statistice observăm că în anul 2020 au fost oferite cu 153 mai multe autorizații de construcții locative în comparație cu 2019. Însă ținând cont de situația pe piață putem spune că numărul autorizațiilor aprobate nu au fost suficiente pentru a acoperi cererea pe piață imobiliară primară. O evoluție pozitivă se observă în trimestrul I – III al anului 2021, cu o creștere a numărului de autorizații de construcții eliberate, astfel putem spune că aceasta va duce la stabilizarea cererii și a ofertei, cât și a prețurilor la apartamente. O evoluție a numărului autorizațiilor în municipiul Chișinău din anul 2014 pînă în anul 2021 este prezentat în tabelul 2.

Tabelul 2

Numărul autorizațiilor în Municipiul Chișinău 2014-2021

Indicator	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Cladiri rezidentiale (blocuri locative)	62	49	67	108	97	70	74	60
Case de locuit individuale	856	826	761	820	791	671	853	1630
Cladiri rezidentiale pentru colectivitati	1	9	-	-	-	-	-	-
Cladiri administrative	35	12	7	17	11	8	2	-
Hoteluri si cladiri similare	5	12	2	3	4	9	2	4
amanuntul	123	72	71	46	38	31	24	34
Alte cladiri	139	160	118	114	149	144	133	134
Total	1221	1140	1026	1108	1090	933	1088	1862

Sursa: elaborat de autor în baza [3]

În 2021 s-au eliberat 1690 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale și respectiv, 172 autorizații de construire pentru clădiri nerezidențiale, în creștere cu 71,1% și cu 6,8%

față de anul 2020. Astfel în urma analizei datelor din tabelul 2 numărul autorizațiilor de construcție în anul 2021 este în creștere față de anii 2015-2020. Această evoluție ne arată o influență asupra creșterii prețurilor pentru bunurile imobile rezidențiale pe piața primară.

3) **Salariu mediu lunar brut**- Un indicator care ne arată capacitatea de cumpărare a populației este salariu mediu brut, astfel mai jos prezentăm evoluția acestuia din anii 2015-2021.

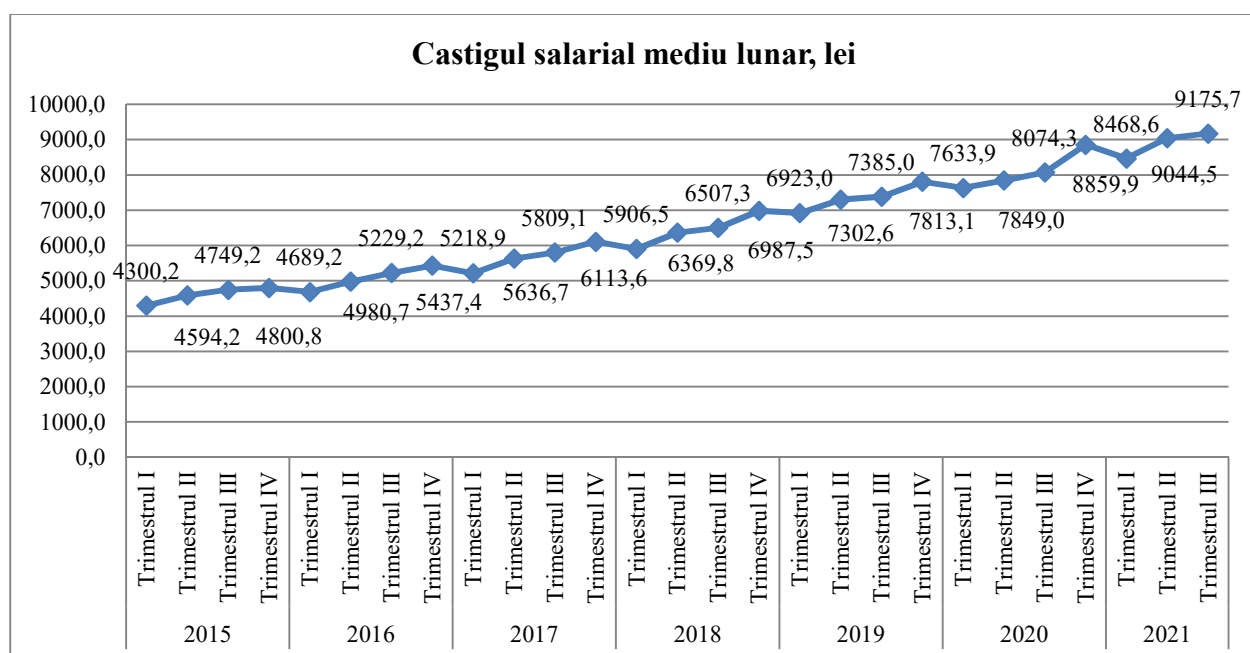


Figura 2. Evoluția câștigului salarial mediu lunar brut pe Indicatori, Unitatea de măsură, Ani și Trimestre

Sursa: elaborat de autor în baza [4]

Analizând datele din figura 3, observăm că salariul mediu lunar a crescut considerabil. Conform datelor de pe situl Statistica.Md observăm că salariul mediu lunar brut în trimestrul III al anului 2021 constituie 9 175,7 lei. Astfel în urma analizelor datelor din figură se observă o creștere majoră a salariului mediu lunar din anul 2015 până în anul 2021, ceea ce rezultă o evoluție destul de majoră a salariului.

2. Situația existentă privind volumul creditelor acordate

Creditele-Un indicator important care a contribuit la majorarea prețurilor asupra bunurilor imobilelor rezidențiale sunt creditele.

Tabelul 3

Creditele acordate pentru procurarea construcției a imobilului

Denumirea	Unități	Credite acordate pentru procurarea/construcția a imobilului, lei	Pondere, %
BC „MOLDOVA - AGROINDBANK” S.A.	198	2.968.839.440	25,98%
B.C. „COMERTBANK” S.A.	10	187.024.398	1,64%
BC „EuroCreditBank” S.A.	5	106.795.318	0,93%
B.C. „ENERGBANK” S.A.	12	118.559.628	1,04%
B.C. „EXIMBANK” S.A.	61	905.562.587	7,92%
„FinComBank” S.A.	4	76.252.341	0,67%
OTP Bank S.A.	54	2.299.219.380	20,12%
BC „Moldindconbank” S.A.	264	3.157.346.324	27,63%
B.C. „ProCredit Bank” S.A.	7	83.459.119	0,73%
BCR Chisinau S.A.	8	157.277.490	1,38%
B.C. „VICTORIABANK” S.A.	47	1.366.455.329	11,96%
Total Credite acordate pentru procurarea/construcția imobilului/ anul 2021	670	11.426.791.355	100,00%

Sursa: elaborat de autor în baza [5]

În urma analizei datelor din tabelul nr 3 observăm că cele mai multe credite acordate pentru procurarea sau construcția imobilului au fost oferite de către B.C „Moldinconbank”, avînd o pondere 27,63% cu valoare totală de 3 157 346,324 lei, în număr de 264 credite. Aceasta este urmată de către B.C „Moldova –Agroindbank,, cu o sumă în valoare a creditelor de 2 968 839 440 lei în număr de 198 credite cu ponderea de 25,98%. Astfel în urma datelor din tabelul 3 observăm că numărul total

de credite care au fost acordate pentru procurarea sau construcția imobilului în anul 2021 este de 670, în sumă de 11 426 455,329 lei.

Programul prima Casă – Un alt stimulator pentru creșterea prețurilor este programul Prima Casa. Astfel prin intermediul programului de la etapa de lansare și pînă în prezent au fost procurate 7 692 de locuințe. Suma totală a creditelor acordate de către bănci este de 4,18 mlrd.lei, iar suma totală a garanțiilor constituie 2,03 mlrd.lei.

Din numărul total al beneficiarilor 5 870 persoane beneficiază de compensații din bugetul de stat pentru acoperirea parțială a cheltuielilor pentru achitarea creditului ipotecar în cadrul Programului. În tabelul 4 este prezentat numărul persoanelor care au beneficiat de locuințe prin Programul „Prima Casă” [6]

Tabelul 4

Numărul beneficiarilor	
Programul prima Casă	Numărul beneficiari
PC1	1 793
PC2	1 359
PC3	3 288
PC4	1 209
PC5	14
ZONE	
Urban	Rural
7 158	505
Tipul de locuințe	
Apartamente	Case de locuit individuale
6 951	712

Sursa: elaborat de autor în baza [6]

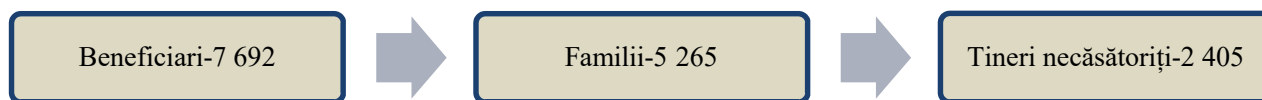


Figura 3 .Numărul total de persoane care au beneficiat de locuințe prin,, Programul Prima Casă”

Sursa: elaborat de autor în baza [6]

La data de 17.02.21 din numărul total de persoane care au beneficiat de locuințe prin Programul,, Prima casă” 5 265 persoane sunt familii, în rest 2 405 persoane sunt tineri necăsătoriți. Vârsta medie a solicitanților este de 31,5 ani. Suprafața medie a locuințelor procurate prin intermediul Programului este de 60,80 m.p, în timp ce valoarea medie a locuințelor procurate este de 636,75 mii lei.

Beneficiar al acestui Program pot fi persoanele cuprinse între vârsta de 18-45 ani,care dispun de venituri din surse oficiale. Principalul beneficiu al acestui program este că persoanele eligibile pot să își procure locuință având prima rată de doar 5% din prețul de procurare a locuinței.

CONCLUZII

În concluzie putem spune că, prețurile la apartamente în Chișinău au crescut datorită a 5 factori majori și anume: un interes sporit a moldovenilor care lucrează peste hotare în procurarea unei locuințe în mun Chișinău și creșterea transferurilor bănești de peste hotare, autorizații de construcții eliberate insuficiente pentru a acoperi cererea pe piața primară, creditele oferite de bănci ,salariu mediu lunar brut al cetățenilor și procurarea locuințelor prin programul,,Prima Casă”.

Programul „Prima Casă” este un indicator important care a contribuit la majorarea imobilelor rezidențiale. Beneficiar al acestui program pot fi persoanele cu vârsta cuprinsă între 18-45 ani, ca beneficiu al acestui program persoanele pot să își procure locuință având prima rată doar 5% din prețul de procurare al bunului imobil rezidențial.

Un alt indicator ce a contribuit la majorarea prețurilor este salariu mediu lunar brut. Conform datelor ,se observă că salariul mediu lunar brut din anul 2015 până în anul 2021 a evoluat considerabil.

Autorizațiile de construcție în anul 2021 sunt în creștere față de anul 2015. Această evoluție ne arată o influență asupra creșterii prețurilor pentru bunurile imobile rezidențiale, dar la moment nu acoperă cererea pe piață.

Un alt stimulator pentru creșterea prețurilor sunt remitențele de peste hotare. Analizînd datele privind evoluția acestora observăm că cele mai multe transferuri au fost efectuate în anul 2020-2021 în valuta euro ceea ce la fel au influențat creșterea prețurilor.

BIBLIOGRAFIE

1. <https://veaceslavbulat.wordpress.com/2012/01/05/e-urbanism-chisinau/> [accesat 17.02.22]
2. <https://www.bnm.md/ro/content/evolutia-transferurilor-de-mijloace-banesti-din-strainatate-efectuate-favoarea-33> [accesat 15.02.22]
3. http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON030/CON030100reg.px/table/tableViewLayout1/ [accesat 18.02.22]
4. https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_03%20FM_SAL010_serii%20lunare/SAL014800.px/table/tableViewLayout1/?rxid=5aad211e-2f63-43c6-9796-f49f4cefe6cf [accesat 20.02.22].
5. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml> [accesat 20.02.22]
6. <https://mf.gov.md/ro/content/%E2%80%9Dprima-cas%C4%83%E2%80%9D-num%C4%83rul-beneficiarilor-programului-ajuns-la-7663-persoane> [accesat 27.02.22]