

# PIATA IMOBILIARA DIN REPUBLICA MOLDOVA. TRECUT, PREZENT ȘI VIITOR

Andrei RUSU

Universitatea Tehnica a Moldovei

**Abstract:** *In acest articol am analizat trecutul, prezentul, și care poate fi viitorul pieții imobiliare din Republica Moldova, luând în considerare toți factorii socio-economici. Am analizat dacă este actual să investim în imobil, și care sunt datele statistice referitor la acest capitol.*

**Cuvinte cheie:** *piata imobiliara, investitii, capital, tranzactii, apartamente, oferta.*

## Introducere

Merită să investești în imobil?

Este posibil ca piața imobiliară să se prăbușească?

Sunt investitori interesați de procurare imobile?

Sectorul imobiliar a fost un „sport-competiție” național care a adus averi și bunăstare zecilor de mii de investitori din Republica Moldova. În perioada boom-ului imobiliar, agenții moldoveni garantau profituri anuale de la 50 până la 100% din suma investită, miraj care a atras alți mii de investitori particulari. Afaceri bune în domeniul imobiliar mai sunt și astăzi. Există investitori pentru care imobiliarele continuă să reprezinte și astăzi o „mină de aur”.

Ramura construcțiilor deține acum câțiva ani un rol central în dezvoltarea economică a Republicii Moldova.

Perioada în care se investește cel mai mult în imobile, se înregistrează mai multe tranzacții de vânzare - cumpărare este luna iulie, august și septembrie. În momentul de față, cea mai bună investiție este investiția în imobile, de ce? Raspunsul ar fi în scopul **protejării capitalurilor**.

## 1. Analiza pieții

Un alt factor ce stimulează piața imobiliară este migrația internă. Piața imobilelor de locuit se concentrează din ce în ce mai mult în mun. Chișinău. Dacă 7-8 ani în urmă în mun. Chișinău se efectuau mai puțin de 55-60% din totalul tranzacțiilor de vânzare/cumpărare de apartamente în acest an deja 70% din tranzacții au loc în capitală. Are loc o concentrare a pieții într-un singur oraș - Chișinău.

În ultimul timp prețurile se mențin la nivelul de 500-600 euro/m<sup>2</sup>, ele oscilează în funcție de sector și tipul apartamentului. S-a schimbat și preferințele consumatorilor.

În perioada 2005-2010 suprafața medie a apartamentelor construite era de peste 120 m<sup>2</sup>;

2011 -2015 suprafața era în jur de 100 m<sup>2</sup>, iar în prezent suprafața medie de ofertă a unui apartament este sub 70 m<sup>2</sup>.

Cel mai scump m<sup>2</sup> de este cel al apartamentelor cu o odaie din sectorul Centru, acestea având un preț mediu de 750 de euro. Celelalte apartamente au un preț mediu de sub 700 de euro pentru un m<sup>2</sup>, potrivit datelor bursei imobiliare Lara. Cele mai mici prețuri pentru un m<sup>2</sup>, sunt la apartamentele cu 3 și 4 odăi de pe piața secundară, care practic nu se vând.

În situația care s-a creat pe piața imobiliară cele mai întrebate sunt apartamentele cu 1-2 odăi de pe piața primară, care au un preț ce nu depășește 30-35 mii de euro.

În casele noi construite și date în exploatare în ultimii 5 ani, prețul mediu de ofertă este de 623,6 €/m<sup>2</sup>.

În casele din Chișinău, care au fost finalizate în anul 2018, prețul mediu este de 610,1 €/m<sup>2</sup>.

În complexele rezidențiale, care se construiesc și vor fi finalizate în 2019, prețul mediu a unui metru pătrat este de 584,4 €.

Apartamentele din blocurile ce vor fi finalizate în anul 2020+, prețul mediu de ofertă este de 530,3 €/m<sup>2</sup>.

În ce privește doritorii de a achiziționa apartamente, practic, foarte puțini oameni mai investesc în construcții nefinalizate. Iar numărul celor care investeau în imobile, s-a micșorat considerabil, de la 30% cât era ponderea lor, la sub 10%. În anul 2017 au fost date în exploatare 5402 locuințe (apartamente și case de locuit individuale) cu suprafața totală de 497,5 mii m<sup>2</sup>, sau cu 18,4% mai puțin față de anul 2016.

## Fondul locativ al Republicii Moldova la 1 ianuarie 2018

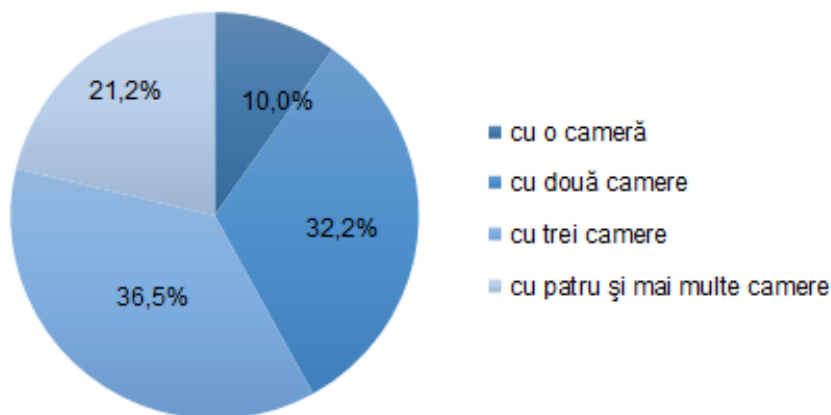
Conform datelor Biroului Național de Statistică la 1 ianuarie 2018, fondul locativ al Republicii Moldova a constituit 1287,3 mii locuințe cu o suprafață totală de 87265,2 mii m<sup>2</sup>.

În localitățile urbane au fost înregistrate 539,0 mii locuințe cu suprafața totală de 38302,8 mii m<sup>2</sup>, ceea ce constituie 41,9% din total fond locativ înregistrat.

Localităților rurale le revin 748,3 mii locuințe cu suprafața totală de 48962,4 mii m<sup>2</sup> sau 58,1% din total.

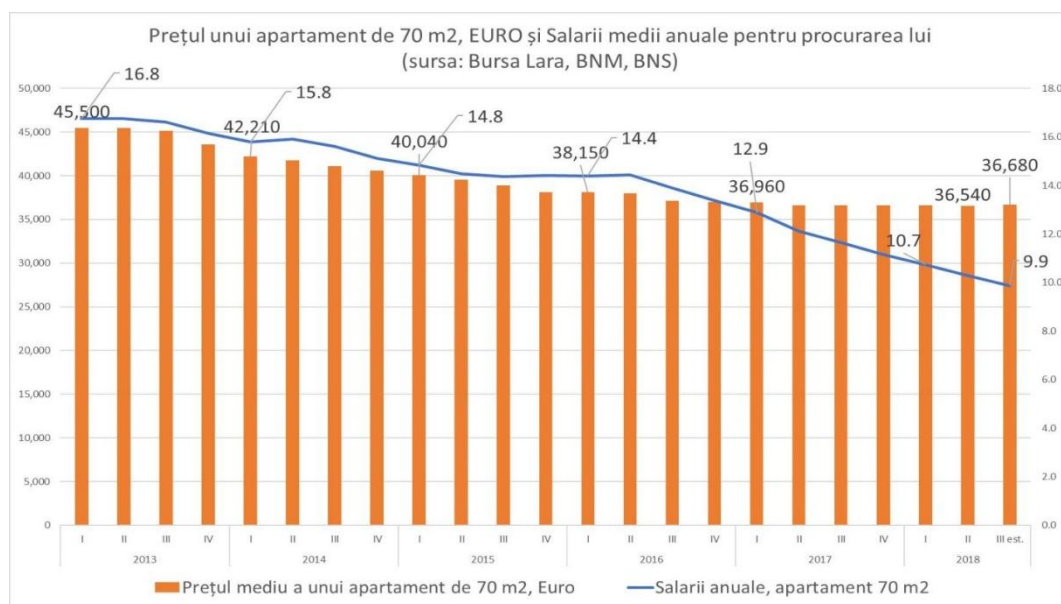
După numărul de camere, 10,0% din numărul total al locuințelor înregistrate constituie locuințele cu o cameră, 32,2% – cu două camere, 21,2% – cu patru și mai multe camere.

Figura reprezintă structura locuințelor după numărul de camere:



Gradul de asigurare a populației cu spațiu locativ pe un locuitor, în medie pe țară, a constituit 24,6 m<sup>2</sup>, în localitățile urbane – 25,2 m<sup>2</sup>, în localitățile rurale – 24,1 m<sup>2</sup>.

Pentru analiza puterii de cumpărare a cetățenilor a bunurilor imobiliare, în 2018 a fost lansat un indicator nou pe piața de analiză din Moldova: salarii anuale necesare pentru procurarea unui apartament cu o suprafață medie de 70 m<sup>2</sup>. Astfel, în 2018, pentru prima dată, acest indicator a scăzut sub 10 ani. Altfel spus, pentru procurarea unui apartament mediu de 70m<sup>2</sup>, o familie din Moldova trebuie să plătească 9,4 salarii medii anuale, cea ce este cu 19% mai puțin decât în 2017, când erau necesare 10,7 salarii medii anuale. Iar față de maxima istorică din 2006, de 36,6 salarii medii anuale, efortul financiar al unei familii în 2018 a scăzut de aproape patru ori.



În cazul blocurilor noi operatorii de pe piața imobiliară s-au adaptat la piață și oferă mai multe oportunități la procurarea unui apartament. Acestea se manifestă prin posibilitatea de achitare a locuinței în rate, care este mai avantajoasă decât contractarea creditelor bancare.

Băncile, deși foarte prezente în sector din cauza expunerii pe zona imobiliară acceptă activități cu bursele imobiliare (intermediari).

Totodată, multe proiecte imobiliare din Republica Moldova, care mizează pe finanțare (unele chiar anunțate) nu pot demara, deoarece băncile sunt destul de rezervate în acordarea împrumuturilor, după ce o parte din companiile de construcții în perioada boom-ului imobiliar au falimentat, iar unele din instituțiile financiare se chinuie și în prezent să vândă construcții nefinalizate.

În prezent, în Republica Moldova sunt înregistrate 1500 de companii de construcții, dintre care doar un sfert mai activează. Iar celelalte, care au început o serie de proiecte imobiliare, le-au „înghețat” pe o perioadă nedeterminată, din lipsa resurselor financiare. Băncile sunt și ele sceptice la creditarea respectivilor dezvoltatori din cauza lipsei garanției rambursării împrumuturilor, dar și a încrederii.

Sectorul construcțiilor se confruntă cu probleme legate de cererea scăzută și lipsa surselor de credite. Cu toate acestea, datele statistice arată o creștere continuă a prețurilor la lucrările de construcții-montaj.

Se evidențiază tendința de re tehnologizare a economiei Republicii Moldova, remarcându-se creșterea investițiilor în mașini, utilaje și instalații, dar și în programe informatice. După tipurile de active, creșteri esențiale au fost înregistrate în cazul investițiilor în construcții inginerești – cu 25%, mașini și utilaje – cu 9%, programe informatice – cu 18%.

## Concluzie

În cea mai mare parte prețurile la imobile depind de situația economică din țară.

Necesitatea locuințelor nu dispare. Pentru activizarea pieței cumpărătorii de locuințe au nevoie de stabilitate și încredere în ziua de mâine. Pentru dezvoltarea stabilă a industriei de construcții este necesar de a stimula cu ajutorul ipotecării accesibile, cetățenii care locuiesc și muncesc în Republica Moldova. Este necesar de a crea, cu participarea obligatorie a statului, o structura pentru acordarea și asigurarea creditelor ipotecare (ca ex. proiectul „Prima casă”).

Situația actuală, când achiziționarea imobilului este inaccesibilă pentru cea mai mare parte a populației, face piața speculativă și integral dependentă de factori externi.

## Bibliografie

1. <https://agora.md/stiri/54868/record-pe-piata-imobiliara-circa-40-din-apartamentele-cumparate-in-r--moldova-sunt-procurate-prin-ipoteca> Accesat(24.03.2019)
2. <https://unimedia.info/ro/news/cb135d5f96a50a7b/trend-hunter-cererea-de-apartamente-in-chisinau-provocata-de-cresterea-veniturilor-dezmorteste-piata-imobiliara-dupa-10-ani-de-declin.html> Accesat(24.03.2019)
3. <https://noi.md/md/economie/cat-costa-in-mediu-un-metru-patrat-in-case-noi-in-chisinau> Accesat(25.03.2019)
4. <https://accesimobil.md/blog/analiza-piata-imobiliara-chisinau> Accesat(26.03.2019)
5. <https://capital.market.md/ro/content/criza-economica-consolidat-piata-imobiliara-si-ieftinit-apartamentele> Accesat(26.03.2019)