

MĂSURI DE PERFECȚIONARE A MANAGEMENTULUI SURSELOR DE FINANȚARE PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE DIN REPUBLICA MOLDOVA

A. Lîsîi

Universitatea Tehnică din Moldova

INTRODUCERE

Dezvoltarea pieței locative 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. Astfel, la moment, pentru realizarea dorinței de a intra în proprietatea unei locuințe, o mare parte din cetățenii Republicii Moldova nu dispun de mijloacele bănești necesare.

1. GENERALITĂȚI

Potrivit estimărilor experților imobiliari autohtoni, peste 2/3 din potențialii doritori au o putere de cumpărare foarte scăzută și nu pot participa cu capitalul propriu la construcția de locuințe. Doar circa 5% din populație ar putea să investească 50% din prețul locuinței sau posedă toată suma necesară procurării imobilului [1].

Conform rezultatelor sondajului efectuat de către agenția de cercetări sociologice TNS-Moldova în anul 2009, populația din mun. Chișinău preferă procurarea imobilelor pe piața secundară (62% din cei intervievați) și numai 18,7% - doresc să procure un imobil pe piața primară. Aceasta ne vorbește despre neîncrederea pe care populația noastră o are față de casele noi-construite, mai ales după criza economică din sectorul de construcții în anii 2009-2010, când mai multe șantiere au fost stopate cu perspective neclare pe viitor, iar casele finalizate întâmpină dificultăți cu darea acestora în exploatare [2].

În figura 1 este prezentată structura tranzacțiilor cu imobile în anul 2009, identificată cu suportul aceluiași sondaj.

Din datele figurii se observă că, din numărul total de tranzacții cu imobile predomină cele de procurare a apartamentului și oferirea în arendă a imobilului locativ. De asemenea, vom menționa tendința de construcție a caselor particulare de unii

locuitori urbani, în raza orașului sau în afara acestuia, ce dispun de surse financiare suficiente. Totuși, ponderea populației urbane ce procură un imobil sau construiește o casă este foarte mică, ceea ce ne vorbește despre inaccesibilitatea procurării locuințelor pentru cea mai mare parte a populației.

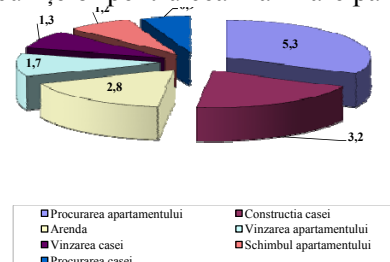


Figura 1. Structura tranzacțiilor cu imobile în anul 2009 (% din populația urbană în vârstă de 16-65 ani) Sursa: Agenția TNS – Moldova.

Cererea sporită la locuințe, susținută de sumele enorme de remitențe transferate de peste hotare, concurența neloială în sectorul construcției de locuințe, politica funciară ineficientă a autorităților, în special din mun. Chișinău, a determinat creșterea prețurilor la locuințe și, respectiv, reducerea accesibilității acestora (tabelul 1.).

Din anul 2001 până în 2010 prețurile la locuințe au crescut în mediu de cca 7 ori: de la 95 Euro/ m² până la 650 Euro SUA/m². Totodată, urmare crizei economice și reducerii puterii de cumpărare a populației, în anul 2010 s-a manifestat tendința de reducere a prețului pentru 1 m² de locuință în mun. Chișinău cu aproximativ 27% față de nivelul anului 2008 (spre comparație: în Moscova prețurile la apartamente s-au redus cu 35%, în Kiev – 40-45%, București -50% etc.). De menționat că, conform statisticii de la agenția imobiliară Lara, în anul 2010 față de 2009 ritmurile de reducere a prețurilor la apartamente s-au temperat și au constituit în mediu 6%.

Tabelul 1. Prețul mediu al 1 m² de locuință în mun. Chișinău pe piața secundară, decembrie 2010, euro

| Sectorul orașului | Apartament cu 1 cameră | Apartament cu 2 camere | Apartament cu 3 camere | Apartament cu 4 camere |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Botanica | 676-754 | 653-694 | 557-623 | 515-561 |
| Buiucani | 702-738 | 690-700 | 590-606 | 561-549 |
| Centru | 733-859 | 711-776 | 610-670 | 545-600 |
| Ciocana | 690-703 | 643-692 | 566-642 | 509-567 |
| Rîșcani | 737-741 | 691-730 | 607-642 | 563-575 |

Sursa: Agenția imobiliară Lara.

2. CARACTERISTICA MATRICEI DE DEZVOLTARE STRATEGICĂ PENTRU SECTORUL DE LOCUINȚE

Piața construcțiilor de locuințe din Republica Moldova, care, în prezent, se confruntă cu o criză legată de cerere aflată sub nivelul ofertei, a ajuns la etapa când pentru a menține dezvoltarea continuă, are nevoie de restructurare, inclusiv prin crearea unei infrastructuri moderne, care să includă toți actorii necesari unei bune funcționări, inclusiv și instituții de finanțare.

Complexitatea aspectelor juridice, fizice, economice și sociologice legate de domeniul locativ impune o abordare aprofundată din partea tuturor celor care se ocupă de acest domeniu. Astfel, pe baza unei analize detaliate a situației actuale în construcția de locuințe din Republica Moldova, este necesară elaborarea unei strategii pe termen lung de dezvoltare a construcțiilor de locuințe, strategie care să țină seama de dezvoltarea demografică a populației, de satisfacerea necesităților locative ale populației în condițiile în care fondul locativ actual se degradează și în condițiile în care resursele financiare sunt limitate atât la nivelul populației, cât și la nivelul statului.

Contextualizarea deciziilor referitoare la dezvoltarea domeniului construcțiilor de locuințe din Republica Moldova permite realizarea legăturilor între macroeconomie și efectele acesteia asupra nivelului microeconomic. Strategia de dezvoltare a domeniului locativ se va conjuga la nivelul politicilor economice, financiare, sociale și ale mediului cu strategiile de dezvoltare ale instituțiilor financiare pentru domeniul locativ antrenate în susținerea acestuia, strategii care se vor corela cu strategiile de obținere de profit într-un context concurențial.

În figura 2 este prezentată matricea de dezvoltare strategică propusă de autor pentru sectorul construcției de locuințe din Republica Moldova. Aceasta presupune următoarele: până la criza economică toate companiile de construcție erau preponderent orientate la volume de lucrări de

construcții mari, oferta acestora fiind susținută de cererea alimentată de remitențe. După cum a fost menționat mai sus, urmare a crizei economice, activitatea în sectorul construcțiilor de locuințe s-a redus drastic. Astfel, pentru a depăși cu succes consecințele crizei, în viziunea autorului, companiile de construcții din Republica Moldova trebuie să obțină performanțe înalte, exprimate prin calitatea mai bună a obiectelor de construcții și satisfacerea totală a necesităților clienților. Totodată, este foarte important ca compania de construcții să-și găsească nișa sa pe piață, se are în vedere orientarea spre consumatorii cu venituri foarte înalte (construcția caselor de elită, multifuncționale) sau consumatorii cu venituri mici (construcția locuințelor sociale, cu suprafețe mici a apartamentelor). Numai o astfel de abordare strategică poate contribui la redresarea situației în construcția de locuințe din Republica Moldova.

De asemenea, o nouă strategie în domeniul construcției de locuințe din Republica Moldova trebuie să aibă la bază și formarea *modelului locativ multisectorial*, capabil să asigure necesitățile populației în spațiu locativ accesibil și confortabil, cu implicarea activă a statului.

Modelul subvenționării elementelor pieței imobiliare va conduce la epuizarea rapidă a surselor bugetare și nu va avea efect asupra formării unui model de politică locativă viabil, care ar asigura necesitățile tuturor păturilor sociale. Astfel, noua strategie în domeniul construcției de locuințe din Republica Moldova trebuie să folosească instrumentele politicii locative, care sunt rezultatul sintezei metodelor de piață și celei de stat.

Practica mondială a demonstrat că, pentru dezvoltarea durabilă a sectorului construcției de locuințe sunt necesare atât sectorul de stat, cât și cel privat. Sectorul privat presupune achitarea directă a spațiului locativ la procurare sau achitarea în rate prin mecanismul creditării ipotecare. Sectorul de stat contemporan, de asemenea, trebuie să dezvolte noi instituții de creditare a populației sub formă de ipotecă socială.

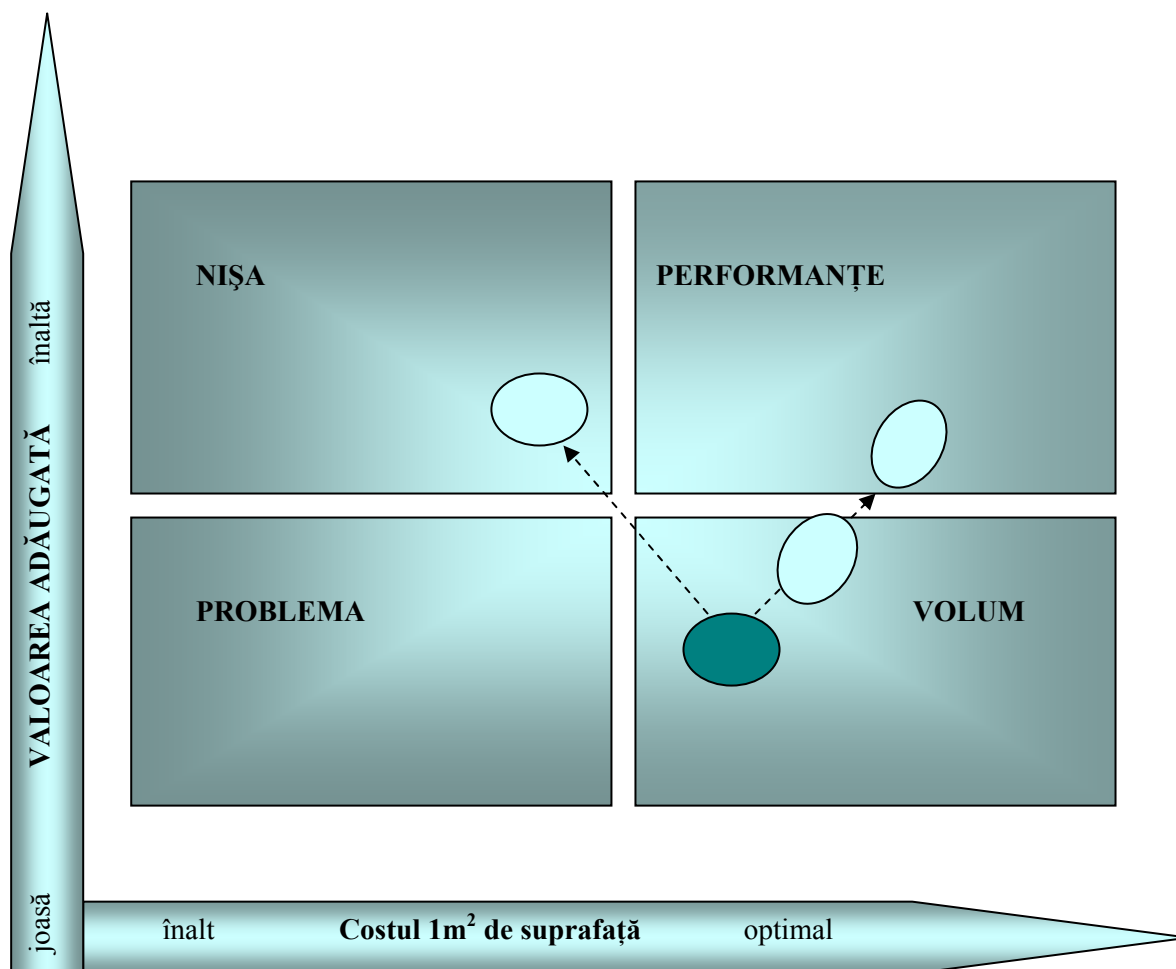


Figura 2. Matricea de dezvoltare strategică pentru sectorul construcției de locuințe din Republica Moldova

Sursa: Elaborat de autor.

În tabelul 2 este prezentat modelul multisectorial de dezvoltare a domeniului construcției de locuințe în Republica Moldova.

Construcția în masă a spațiului locativ în baza modelului locativ multisectorial, cu diferite grade de accesibilitate a populației, va duce la crearea condițiilor favorabile pentru dezvoltarea economiei și va folosi potențialul companiilor de construcții.

3. CONCLUZII

Pentru redresarea situației economice în sectorul construcției de locuințe din Republica Moldova, inclusiv sub aspectul managementului surselor de finanță se pot lua în considerare următoarele măsuri:

I. De ordin legislativ-normativ:

- elaborarea în redacție nouă a Codului cu privire la locuințe;
- elaborarea și aprobarea Legii cu privire la locuințe;
- elaborarea și aprobarea Legii cu privire la Casa Socială a Constructorilor;

- elaborarea și aprobarea setului de acte legislative și normative care reglementează activitatea Asociației de economii și împrumuturi a investitorilor în imobil din Republica Moldova pentru finanțarea construcției de locuințe;

- aprobarea proiectului de Hotărâre a Guvernului privind aprobarea Programului de reabilitare a blocurilor de locuit multietajate pe anii 2011-2030;

- aprobarea proiectului de Hotărâre a Guvernului privind Concepția sistemului de asigurare a construcțiilor.

II. De ordin financiar (managementul surselor de finanțare):

- examinarea oportunităților de creare a Băncii ipotecare de stat sau atragere a băncii ipotecare din rețeaua internațională;

- crearea Asociației de economii și împrumuturi a investitorilor în imobil din Republica Moldova;

- crearea mecanismului de garantare de către stat a contribuției inițiale necesare pentru contractarea creditelor ipotecare;

Tabelul 2. Modelul multisectorial pentru dezvoltarea construcției de locuințe din Republica Moldova

| Elementele mediului instituțional | Sector | |
|--|--|--|
| | De stat | Privat |
| Mecanismul managerial | Comandă de stat bazată pe necesitatea în locuințe | Comanda în baza cererii solvabile |
| Relațiile economice | Contract cu preț fix | Contract cu prețuri negociabile |
| Metoda de asigurare cu locuințe a populației | Modelul fondurilor publice (de exemplu, în cazul calamităților naturale) | Modelul de finanțare prin ipotecă Modelul băncilor comerciale Modelul economisirii și creditării în sistem colectiv etc. |

Sursa: Elaborat de autor.

○ activizarea pieței valorilor mobiliare întru dezvoltarea ulterioară a pieței ipotecare secundare.

III. De ordin social:

○ examinarea oportunităților de implementare a modelului londonez, așa-zisul "London Plan" (50% din numărul total de locuințe construite anual trebuie să fie din categoria case ieftine, iar din acestea 70% trebuie să fie locuințe sociale);

○ crearea mecanismului de acordare a subvențiilor speciale din partea autorităților publice locale pentru achitarea primei cote la procurarea locuinței și achitarea parțială a dobânzilor, pentru unele categorii de populație (în special, păturile social-vulnerabile);

○ examinarea oportunității introducerii programului „Capitalul matern”, similar cu cel din Federația Rusă (la nașterea celui de-al doilea copil statul acordă mamei o sumă de 365,7 mii ruble rusești, care poate fi o sursă de finanțare a locuinței, inclusiv a creditului ipotecar);

○ examinarea oportunității procurării de către stat a locuințelor de la companii de construcții și vânzării ulterioare a acestora, în special bugetarilor și păturilor social-vulnerabile, la condiții avantajoase.

IV. De ordin organizatoric:

○ aprobarea Planului de acțiuni pentru redresarea situației în domeniul construcțiilor de locuințe pe termen mediu;

○ elaborarea și prezentarea proiectelor investiționale pentru potențialii investitori în domeniul;

Pentru asigurarea unui management eficient al surselor de finanțare în construcția de locuințe din Republica Moldova, în primul rând, se impune implementarea unui șir de măsuri la nivel macroeconomic, care are contribui la redresarea situației în sectorul construcțiilor și ar mări gradul de încredere al populației în acesta. Este cert faptul

că instituția de stat ce urmează să implementeze aceste măsuri este Ministerul Construcțiilor și Dezvoltării Regionale.

Bibliografie

1. **Albu I., Albu S., Țurcanu N.** Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial. Chișinău: UTM, 2007. 183p.
2. **Alin I.** Sistemul german pentru locuințe românești. În: Piața Financiară, 2002, nr.12. p.8.
3. **Guțu A., Țurcanu N., Șamis E.** Experiența mondială de investire în imobil, particularitățile regionale. Chișinău: Elanpoligraf, 2011. 75p.
4. www.apartamente.md (vizitat 02.2011).
5. www.cadastru.md (vizitat 02.2011).
6. www.mcdr.gov.md (vizitat 02.2011).
7. www.lara.md (vizitat 01.2011).
8. www.statistica.md (vizitat 02.2011).

Recomandat spre publicare: 18.01.2011.