

STAREA ACTUALĂ ȘI PERSPECTIVELE DEZVOLTĂRII PIEȚEI OBIECTELOR LOCATIVE ÎN SPAȚIUL RURAL AL REPUBLICII MOLDOVA

**Viorel TUREȚCHI, drd., cercetător științific,
Institutul Național de Cercetări Economice**

Spațiul rural reprezintă mediul de trai pentru cea mai mare parte a populației Republicii Moldova iar reformele economice și sociale au avut și au un impact esențial asupra acestei categorii de locuitori. Criza demografică ca rezultat al migrației interne și externe a populației rurale, calitatea precară a condițiilor de trai datorită unei infrastructuri subdezvoltate marchează foarte mult starea actuală a vieții locuitorilor rurali. Pe lângă factorii economici și sociali, nivelul de viață al locuitorilor de la sate este direct influențat atât de calitatea obiectelor imobiliare de care dispun, cât și de administrarea eficientă a acestora. Astfel, obiectele imobiliare din spațiul rural, cum ar fi bunurile imobiliare locative, obiectele imobiliare de producție și agrement formează baza prin intermediul căreia locuitorii de la sate își constituie mediul de trai.

Cuvinte-cheie: *obiecte imobiliare locative, mediu rural, infrastructură, piața imobiliară locativă, investiții de capital.*

The rural area represents the living environment for most of the population of the Republic of Moldova and the economic and social reforms have had and have an essential impact on this category of inhabitants. The demographic crisis as a result of the internal and external migration of the rural population, poor quality of living conditions due to underdeveloped infrastructure greatly mark the current state of life of rural inhabitants. Besides the economic and social factors, the living standards of the villagers are directly influenced both by the quality of the real estate they possess and by their efficient administration. Thus, real estate objects in the rural area, such as real estate, real estate production and leisure, form the basis through which the inhabitants of the villages make up their living environment.

Keywords: *residential real estate, rural environment, infrastructure, housing real estate market, capital investment.*

JEL Classification: *R3, R11, H54, O18.*

Introducere

Obiectele imobiliare locative sau fondul locativ rural al Republicii Moldova reprezintă unul din elementele de bază implicate în procesul economic, social și cultural al comunității rurale. Secole la rând posibilitatea de a deține, construi sau moderniza propriul spațiu locativ a format unul din obiectivele de bază a țăranului moldovenesc. Procesele economice, sociale și demografice, declanșate la sfârșitul secolului trecut și începutul secolului curent au lăsat o amprentă dureroasă asupra spațiului rural și, îndeosebi, asupra fondului locativ de la țară.

În dependență de factorii economici și sociali, obiectele imobiliare locative rurale au o perioadă de evoluție de la câteva decenii până la un secol sau mai mult. Spre deosebire de mediul urban, unde de cele mai multe ori locuința are doar funcția de habitat uman, în mediul rural spațiul locuibil este doar una din piesele componente ale gospodăriei care în realitate este o microunitate de producție cu funcții mixte, habitat uman și o serie de construcții care deservește activitatea economică, de cele mai multe ori cu profil agricol [2]. În consecință, acest conglomerat al spațiului locativ și auxiliar alcătuiește și menține vitalitatea așezării satești, cât și întreaga comunitate rurală.

Spațiul rural a fost delimitat și clasificat în funcție de o serie de criterii precum: densitatea populației, mărimea demografică a așezărilor umane, distanța față de oraș și piețele de desfacere, nivelul de dezvoltare a infrastructurii și a deservirii sociale.

Rezultate și discuții

Fiindu-i conferit decenii la rând sectorului agrar un rol important în dezvoltarea economiei naționale, problema aprovizionării procesului de producere cu brațe de muncă a fost în permanență pe primul plan. Tangențial, acest fapt a dus la majorare semnificativă a populației rurale, a favorizat dezvoltarea masivă a fondului locativ rural.

La finele anului 1988, perioada când sectorul agrar al RSSM concomitent cu sfera de construcție a spațiului locativ rural se aflau în punctul maxim de dezvoltare, fondul locativ rural reprezenta 46.8 mln m² față de 27,5 mln m² de suprafață locativă urbană[4]. Unui locuitor de la sat îi revenea în mediu 21,5 m² spațiu locativ, celui de la oraș – doar 13,2 m².

În intervalul anilor 1971 – 1990 în satele moldovenești au fost date în exploatare 231 546 mii case de locuit, construite pe cont propriu, inclusiv 8 519 apartamente. În următorii ani, ca urmare a transformărilor socio-economice a spațiului rural, domeniul construcțiilor obiectelor imobiliare locative a intrat în declin. În perioada anilor 1991-2014, comparativ cu cea precedentă, au fost date în exploatare 85 612 case locative și 1 171 apartamente [3]. Conform BNS în primele șase luni ale anului 2017 în mediul rural al țării noastre au fost edificate doar 179 locuințe, fapt ce denotă o stagnare totală a domeniului de dezvoltare a sferei locative rurale [9].

Dinamica edificării locuințelor în spațiul rural autohton a avut și are o evoluție neuniformă, fiind direct influențată de factorii politici, economici și sociali. Prin urmare, acest fapt a determinat o structură destul de variată după vârstă a fondului locativ rural. Cea mai prolifică perioadă de edificare a spațiului locativ rural se atestă în intervalul anilor 1961 – 1990, actualmente aceste obiecte locative reprezintă 57% din fondul locativ rural. O cotă de 22% în structura obiectelor locative rurale este deținută de locuințele construite în perioada anilor 1946-1960 (fig.1).

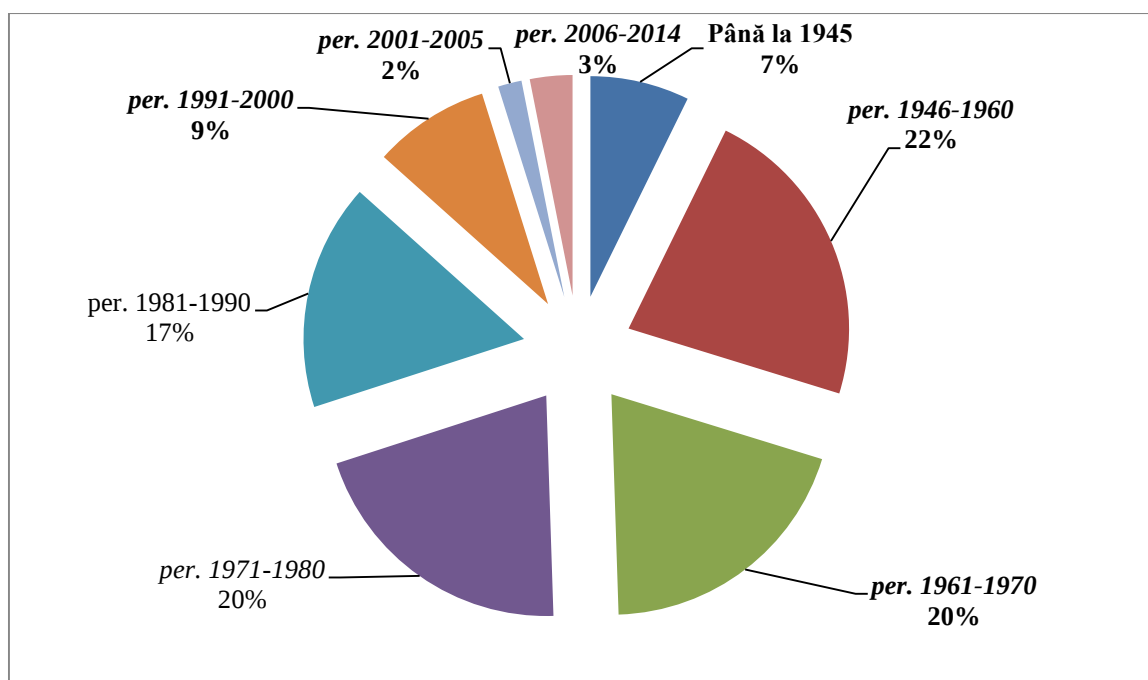


Figura 1. Structura fondul locativ rural al Republicii Moldova în dependență de perioada dării în exploatare

Sursa: Elaborată de către autor conform datelor Recensământului Populației și a Locuințelor 2014 (BNS).

În prezent, în satele noastre există construcții locative edificate până la anul 1945, fiind în număr de 47 130 locuințe sau 7% din fondul locativ rural moldovenesc. Raionul Orhei este lider la acest capitol, având înregistrate 2 846 de locuințe, urmat de raionul Rezina – 2 593 și raionul Ștefan Vodă – 2 377 locuințe.

Actualmente, conform Recensământului Populației și al Locuințelor 2014 fondului locativ reprezintă 749 145 de locuințe (48,6 mln m²) sau 60,6% din totalul fondului locativ național, dintre care 729 297 de unități reprezintă casele individuale și înșirui, iar 14 618 sunt apartamente [6].

Reforma sectorului agrar, procesele de privatizare și reorganizare, pierderea piețelor de desfacere a producției agricole au diminuat considerabil nivelul veniturilor populației rurale. În consecință, capacitatea locuitorilor de la sate de a procura sau construi locuințe s-a redus considerabil. Ulterior, acest fapt a favorizat migrația masivă a populației rurale spre orașe sau peste hotarele țării. Ca rezultat, 134 338 de locuințe private din spațiul locativ rural nu sunt ocupate, iar 70% din acestea sunt expuse vânzării. Numărul locuințelor neocupate diferă de la raion la raion, dar este un fenomen social comun pentru toate regiunile țării noastre. Cele mai multe locuințe neocupate sunt în raioanele de nord – 46 003 locuințe și raioanele din centrul republicii – 62 872 obiecte locative. Mai puține locuințe neocupate au fost înregistrate în zona de sud a țării – 25 463 unități locative.

Cea mai mare localitate rurală din spațiul Republicii Moldova este satul Congaz, UTA Găgăuzia, cu o populație de 11 089 de persoane, cu un total totalul de 2 771 de locuințe, dintre care sunt neocupate doar 316 unități locative sau 11%. În schimb, în opt localități din șapte raioane ale țării noastre nu este înregistrată nicio persoană.

Un factor important la determinarea valorii de piață a obiectului locativ reprezintă caracteristicile arhitecturale. În ultimii 20-30 de ani, casele construite de generația mai tânără, comportă o arhitectură mai monumentală, accentuând simetria clădirii. Pornind de la casa cu trei încăperi, partea din mijloc este lărgită considerabil, utilizată drept salonul familiei, casa mare păstrând funcția de cameră sacră cu obiecte de preț.

Modificările planimetrice și a aspectului arhitectural al casei sunt în legătură directă cu răspândirea construcțiilor auxiliare și a bucătăriei de vară, care au preluat aproape toate funcțiile casnice și gospodărești, păstrând pentru casa de locuit doar funcția rezidențială și reprezentativă a bunăstării stăpânilor. Se construiesc case cu arhitectură modernă, cu planimetria și aspectul exterior influențat de arhitectura urbană [10].

Ținând cont de faptul că o casă construită în mediul rural autohton este predestinată pentru a fi utilizată pe parcursul a 2-3 generații, amprenta arhitecturală și calitatea construcției este în strânsă dependență de perioada edificării acestei locuințe.

Acest fapt este favorizat și de calitatea materialului de construcție, caracteristic spațiului rural. Deoarece pe parcursul secolului al XIX-lea au avut loc defrișări masive, lipsa lemnului a condiționat dezvoltarea unei noi tehnici de construcție a caselor, cu utilizarea mai activă a argilei. Ca rezultat, la construcția a 61% din obiectele locative din spațiul rural au fost folosiți așa numiții „chirpici” din lut, 34,5% locuințe au fost construite din piatră sau cărămidă, 1,5% - din beton sau monolit și 3% din totalul de locuințe au ca structură alte materiale

În dependență de starea economică a țării noastre, intensitatea procesul de modernizare a localitățile rurale este destul de variată. Succese remarcabile au fost înregistrate la capitolul asigurării populației cu gaze naturale. Astfel, dacă în anul 1995 lungimea rețelei de asigurare cu gaze naturale în localitățile rurale reprezenta în total 4 305,8 km [5], în 2015 lungimea acestei rețele alcătuia 15 353 km, fiind racordate sau asigurate cu gaz 87,4% din totalul locuințelor din

spațiul rural autohton.

Una din problemele cele mai stringente a localităților rurale este aprovizionarea cu apă potabilă calitativă. Cu toate că se întreprind acțiuni concrete din partea statului cât și a structurilor europene, la acest capitol se atestă restanțe evidente. Aproximativ jumătate din populația rurală a țării noastre (47%) nu dispune de vre-un sistem de aprovizionare cu apă potabilă, 21% au acces la rețea publică, iar 32% din locuitorii rurali dispun de sursă privată de alimentare cu apă potabilă.

Dezvoltarea infrastructurii de aprovizionare cu apă potabilă a locuințelor rurale este influențată atât de factorii geografici cât și de cei economici. Prin urmare, acest serviciu a căpătat un caracter regional.

O pondere semnificativă a locuințelor, racordate la unul din sistemele respective se atestă în municipiul Chișinău – 85,9% și raionul Dubăsari – 81,1%. La polul opus se află raionul Șoldănești cu 15,5% și raionul Drochia – 18,3% de locuințe rurale. Raionul Ialoveni este lider la capitolul racordării locuințelor la rețea publică – 51,93%. Cea mai mare pondere a locuințelor ce dețin sistem propriu de alimentare cu apă este înregistrată în raionul Dubăsari – 47,9% unități locative. Totuși, luând în considerație că 47% din fondul locativ rural nu este aprovizionat cu sistem de alimentare, privind prin prisma pieței obiectelor locative, valoarea acestor locuințe este scăzută.

Un element, caracteristic unei locuințe moderne este dotarea cu baie sau duș. Dacă pentru structura locuințelor din mediul urban componenta sanitară este indispensabilă, atunci locuințele rurale au restanțe majore la acest capitol. Acest fapt este cauzat de lipsa sistemului de aprovizionare cu apă potabilă, a rețelei de evacuare a apei menajere, precum și insuficiența elementelor de preparare a apei calde.

Din totalul de 749 145 de obiecte imobiliare locative, înregistrate în mediul rural, doar 172 170 locuințe sunt dotate cu baie sau duș ceea ce reprezintă doar 23%. Cele mai multe locuințe, cu astfel de comodități sunt în municipiul Chișinău – 17 585 locuințe, raionul Anenii Noi – 12 142 locuințe și UTA Găgăuzia – 11 067 locuințe.

O situație paradoxală, referitor la dotarea locuințelor rurale cu sistem de aprovizionare cu apă, disponibilitatea baie/duș cât și WC cu apă a fost atestată în raioanele de nord – Soroca, Dondușeni, Drochia, Edineți, Briceni și Ocnița. În această zonă a Moldovei, unde tradițional localitățile rurale erau considerate ca fiind mai înstărite, nivelul de dotare cu comodități este destul de scăzut.

În schimb cel mai mare grad de aprovizionare cu apă, sisteme de canalizare și utilități se atestă în UTA Găgăuzia, fiind cu mult peste media pe republică.

Tabelul 1. Gradul de dotare cu principalele utilități a locuințelor rurale în UTA Găgăuzia

Utilități	Gradul de dotare, (%)	Mediu pe republică, (%)
<i>Sistem de aprovizionare cu apă rece</i>	78,6	53,0
<i>Disponibilitate baie/duș</i>	38,4	23,0
<i>Disponibilitate WC cu apă</i>	19,3	11,6
<i>Sistem de canalizare</i>	47,8	29,0

Sursa: Elaborată de către autor conform datelor Recensământului Populației și a Locuințelor 2014 (BNS).

Accesibilitatea locuințelor rurale de a fi racordate la sistemul de canalizare centralizat rămâne a fi foarte problematică. Este evident, dezvoltarea acestui sistem este în strânsă dependență de capacitatea locuințelor de a avea acces cât mai lejer la o sursă de apă potabilă sau de existența în infrastructura localității a sistemului de aprovizionare cu apă potabilă. Prin urmare, pe lângă UTA Găgăuzia, cel mai înalt nivel de racordare a locuințelor rurale la sistemul de canalizare se atestă în Municipiul Chișinău – 76,7%, raionul Anenii Noi – 54,7% și raionul Ialoveni, cu o rată de 48,5% locuințe beneficiare de acest serviciu.

Cele mai multe locuințe lipsite de acces la sistemul de canalizare au fost înregistrate în raionul Hâncești – 34 252, nivelul de racordare fiind doar de 23,6%.

Gradul de dezvoltare a infrastructurii localităților rurale, amplasarea geografică a acestora determină ritmul de dezvoltare a pieței obiectelor locative cât și a altor obiecte imobiliare în din spațiul rural.

Perfectarea legislației ce ține de domeniul obiectelor imobiliare private, liberalizarea comerțului spațiilor locative au favorizat apariția și dezvoltarea pieței acestor bunuri imobiliare.

Piața obiectelor locative rurale a existat și în perioada sovietică. Doar că, datorită politicilor promovate la cea vreme, se permitea doar tranzacționarea obiectelor locative și a construcțiilor aferente, pe când terenul, care era proprietate exclusivă a statului, se interzicea a fi inclus în această tranzacție. Oficial, se negocia doar valoarea de piață a obiectului imobiliar locativ, care și era declarată organelor de resort. De facto, valoarea reală a imobilului tranzacționat includea și costul terenului aferent, prețul convenit fiind mult superior celui declarat oficial. Actualmente, ca rezultat al procesului de privatizare a obiectelor imobiliare și a perfecționării sistemului de evaluare, Oficiul Cadastral al Republicii Moldova posedă date actualizate ce vizează valoarea reală atât a fondului locativ rural, cât și a celui urban.

Odată cu liberalizarea economiei naționale și adoptarea Legii privatizării din 10.03.93 [1], piața obiectelor locative a cunoscut o dinamică ascendentă. Însă, comparativ cu piața obiectelor locative urbane, care s-a remarcat și rămâne în continuare destul de dinamică, piața obiectelor locative rurale este absolut anemică. În mare parte, tranzacțiile locuințelor rurale fiind axate pe așa elemente ca: moștenire, donație și mai puțin vânzare-cumpărare.

Totuși, localitățile cu un număr mare de gospodării și infrastructură dezvoltată pot genera o cerere constantă față de spațiul locativ. Ca exemplu, în cea mai mare localitate rurală din spațiul Republicii Moldova – satul Congaz, UTA Găgăuzia, cu o populație de 11 089 de persoane, din totalul de 2 771 de locuințe sunt neocupate doar 316 unități locative sau 11%. În schimb, în opt localități din șapte raioane ale țării noastre nu este înregistrată nicio persoană. Evident, în cazul dat piață imobiliară locativă în perimetrul acestor localități nu mai există, unicul interes, din punct de vedere

imobiliar, poate reprezenta doar resursele funciare din intravilanul și extravilanul lor.

În aceste circumstanțe, piața locativă rurală a fost și este inundată de o ofertă excesivă pe fonul unei cereri anemice. Datorită acestei discordanțe, în foarte multe cazuri prețul de tranzacționare fiind exagerat de mic comparativ cu valoarea cadastrală a locuinței date. În special, în localitățile periferice, cu o infrastructură nedezvoltată a drumurilor, unde lipsește sistemele de canalizare și apă, locuințele pot fi procurate chiar și la un preț de 1000 euro, nemaivorbind de subaprecierea valorii reale a terenului aferent acestei construcții.

Valoarea obiectelor imobiliare este direct proporțională cu disponibilitatea acestora de a-și oferi la maximum potențialul la crearea unui habitat confortabil pentru om, a genera venit economic, a fi utile la promovarea spiritului cultural. Cu cât de mult un obiect imobiliar dispune de aceste calități cu atât prezintă interes potențialilor investitori.

Locuințele din spațiul rural ocupă locul secund după amplasamentul investițional, pe primul loc fiind tranzacțiile cu terenurile agricole. Conform ÎS „Cadastru” în anul 2015 au fost înregistrate 48,9 mii tranzacții cu case individuale [7], în anul 2016 – 49,2 mii [8], păstrându-se o dinamică constantă. Referitor la numărul spațiilor locative rurale noi, date în exploatare, acestea sunt devansate cu mult de numărul locuințelor din spațiul urban. Aceasta situație este favorizată de cererea constantă de locuințe în mediul urban, de rolul activ al companiilor de construcție și al sistemului bancar, cointeresat să investească în acest domeniu. Locuințele rurale, în mare parte, sunt edificate pe sursele proprii ale proprietarului, adesea insuficiente. Procesul durează o perioadă nedeterminată, cu riscul ca obiectul locativ să rămână nefinisat.

Suprafața spațiului locativ urban dat în exploatare depășește de 4-5 ori suprafața locativă din mediul rural. În mediu, anual se dau în exploatare 92,4 mii m² de spațiu locativ rural, pe când în mediul urban – 474,8 mii m² (fig.2).

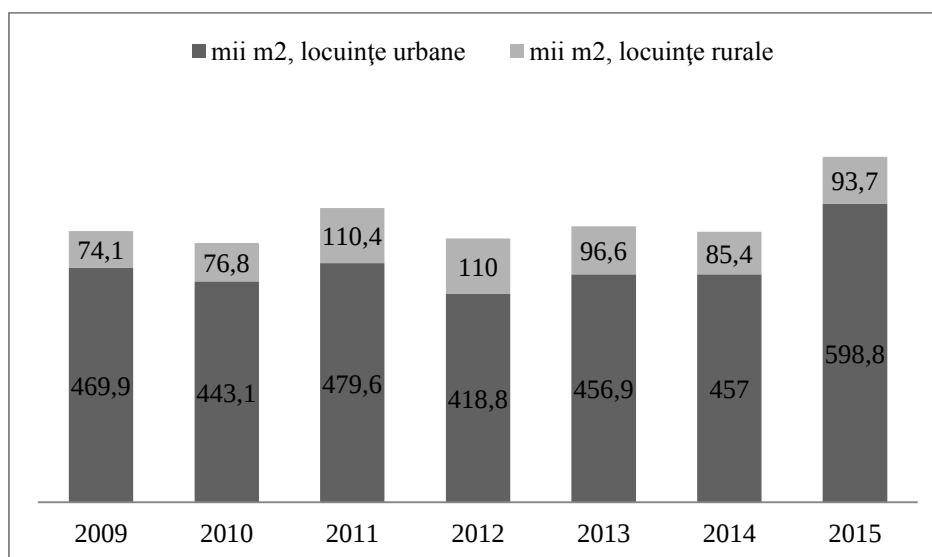


Figura 2. Suprafața spațiului locativ (mii m²) dată în exploatare în ambele medii de habitat

Sursa: Elaborată de către autor conform datelor Biroului Național de Statistică (Anuarul Statistic ediția 2016).

Lider la locuințe noi, construite în perioada anilor 2006-2014 este Municipiul Chișinău - 3 517 locuințe și raionul Ialoveni – 1 630 de obiecte locative. În total pe republică în această perioadă au fost edificate 20 384 locuințe ceea ce reprezintă doar 3%. Raportând numărul de m² de spațiu locativ, dat în exploatare anual, la o mie de locuitori, atunci obținem o discrepanță și mai evidentă:

Tabelul 2. Darea în folosință a caselor de locuit și numărul de apartamentelor construite (la 1000 locuitori)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Darea în folosință a suprafeței totale – total, m²	141,0	153,3	165,5	141,2	144,7	139,8	171,5
În localități urbane	290,0	316,7	320,9	236,5	278,0	273,2	341,9
În localități rurale	36,0	37,0	53,2	72,6	47,0	41,7	45,8
Numărul apart. construite, unit.	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	2,1

Sursa: Anuarul Statistic ediția 2016 (BNS).

Este greșit să ne așteptăm la relansarea domeniului de construcție a spațiului locativ rural în următoarea perioadă. Fără un plan investițional la nivel național de modernizare a infrastructurii rurale, dezvoltarea spațiului locativ rural are și va avea un caracter spontan, bazat mai mult pe entuziasmul localnicilor.

Concluzie:

1. Ca urmare fenomenului de emigrație masivă a populației rurale spre orașe sau peste hotarele țării, se atestă o depopulare accentuată a localităților rurale autohtone. În urma acestui fenomen în Republica Moldova sunt atestate opt localități rurale unde nu este înregistrat nici un locuitor. Cele mai expuse depopulării sunt localitățile din zona de nord și

zona de centru a țării noastre.

2. Majoritatea locuințelor din sectorul rural sunt în proprietate privată, 80% din acestea fiind ocupate, iar 20% sunt neocupate. O parte semnificativă a locuințelor neocupate sunt expuse spre vânzare.

3. Cea mai mare parte a locuințelor au fost construite în perioada anilor 1960-1990, în următorii ani numărul obiectelor imobiliare rurale edificate diminuându-se semnificativ.

4. Materialul de bază predominant, folosit la construcția acestor locuințe este lutul, urmat de piatră, cărămidă și alte materiale. Acest aspect tehnic este determinant la fixarea prețului de vânzare cumpărare a imobilului dat. O pătrime din fondul locativ rural are mai mult de 60 de ani, acest fapt diminuând foarte valoarea de piață a imobilului respectiv.

5. Infrastructura drumurilor a rețelelor de aprovizionare cu apă și canalizare a localităților rurale este una precară, fiind favorizate localitățile de la periferia orașelor. Doar o treime din locuințele rurale au sisteme de aprovizionare cu apă potabilă, o pătrime au acces la sistemele de canalizare. Cele mai multe facilități de deservire au localitățile din UTA Găgăuzia, iar cele mai slab dotate sunt localitățile din raioanele de nord a republicii.

6. Progrese semnificative s-au înregistrat la capitolul aprovizionării populației rurale cu gaze naturale, optzeci la sută din gospodăriile sătești fiind racordate la rețelele de distribuție.

7. Pondere cea mai mare a tranzacțiilor cu obiecte imobiliare rurale revine terenurilor agricole, pe locul secund clasându-se tranzacțiile cu spațiul locativ. Respectiv, majoritatea investițiilor din mediul rural sunt îndreptate spre procurarea și exploatarea terenurilor agricole. Majoritatea investițiilor în locuințele rurale sunt îndreptate spre întreținerea acestora și mai puțin la construcția locuințelor noi.

8. Investițiile în locuințele rurale au un caracter privat, destul de limitat ca mărime. Ca rezultat, procesul de edificare a unei locuințe durează foarte mult, în unele cazuri neavând finalitate.

9. Fondul locativ rural se află într-un declin lent dar sigur. Actualmente se necesită revizuirea strategiilor sectoriale de reformare a spațiului rural întru prevenirea dispariției totale a localităților și respectiv, a mediului rural în ansamblu.

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93
2. Lup A. „*Introducere în economia și politica rural-agrară*”. Editura „Ex Ponto”, Constanța, 2007, p.822.
3. **Anuarul Statistic a Republicii Moldova 2016**. F.E.P. „Tipografia Centrală”, Chișinău, 2016, p.177.
4. Anuarul Statistic: „*Экономика националэ а РССМ*”. Editura „Cartea moldovenească”, Chișinău, 1989, p.108-111.
5. **Anuarul Statistic 1999** (Biroul Național de Statistică), Editura Tipografia Centrală, Chișinău, 2001, p.218.
6. **Recensământul Populației și al Locuințelor 2014** (Biroul Național de Statistică).
7. Î.S. „Cadastru”: **Raport de activitate 2015**, p.4.
8. Î.S. „Cadastru”: **Raport de activitate 2016**, p.4.
9. **www.statistica.md**, accesat la data de 20.08.2017
10. <http://m.moldovenii.md/md/section/378>, accesat la data de 10.08.2017.