

PARICULARITĂȚILE INVESTIȚIILOR PE PIAȚA OBIECTELOR IMOBILIARE AMPLASATE ÎN SPAȚIUL RURAL AL REPUBLICII MOLDOVA

Viorel TUREȚCHI

doctorand, cercetător științific,
Institutul Național de Cercetări Economice,
Republica Moldova
viorel.turetchi@rambler.ru

Abstract

The real estate market in developed countries depends by the free exchange relationships, which is one of the goal that must be achieved by real estate market of Republic of Moldova. Despite that national real estate market is a relatively new sector of the Moldavian economy, there are already crystalized some specific segments which reached an important development, such as: real estate market of urban residential objects and land market in rural sector. These is due to optimal adjustments of national regulatory framework that regulates the activity of the national real estate market, and also regulates active involvement of physical and legal person in the investment process in this areas

Key words: real estate market, residential property, land market

JEL Classification: R3, E22

Introducere

În prezent, populația țării noastre este predominată de imaginea greșită precum că piața imobiliară reprezintă doar spectrul obiectelor imobiliare rezidențiale. Percepția dată este alimentată de tendința omului de a-și asigura și moderniza propriul spațiu locativ. Într-adevăr, din punct de vedere economic, piața obiectelor imobiliare locative „...reprezintă motorul întregii pieți imobiliare, având o influență evidentă asupra evoluției sectoarelor de construcții, spații de retail sau terenuri” [5]. Prin urmare, întreaga atenție exprimată prin prisma diferitor analize și cercetări este direcționată, preponderent, spre evoluția pieței imobiliare locative.

În contextul dat, piața obiectelor imobiliare din spațiul rural, cu un patrimoniu și potențial enorm, este defavorizată din punct de vedere al cercetărilor analitico-economice. Fiind dominată de un grad scăzut al transparenței, ea întrunește toate calitățile pentru a fi declarată un segment ineficient al pieței imobiliare naționale.

Rezultate și discuții

Atractivitatea investițională a spațiului rural reprezintă atitudinea și interesul potențialilor investitori de a-și investi propriul capital în dezvoltarea și exploatarea unui obiect imobiliar amplasat în mediul dat. La baza însușirii date stau doi factori constructivi. Primul, este determinat de potențialul investițional, format din resursele proprii sau împrumutate, și următorul - climatul investițional compus din mediul investițional și riscul investițional [2]. Calitatea acestor elemente este relevată de impactul factorilor economici, sociali și politici asupra spațiului și a populației rurale. Prin urmare, atractivitatea investițională are un impact direct și asupra funcționării eficiente a pieței obiectelor imobiliare amplasate în spațiul respectiv.

Fiind forța motrică a dezvoltării economiei naționale, investițiile reprezintă un capital esențial ca valoare și necesitate, având o serie de specificări caracteristice domeniului dat. Respectiv, acestea se clasifică după anumite criterii în dependență de modul de aplicare a lor:

- Primul criteriu, este determinat de investițiile cu destinație economică. Aici se disting: investiții productive (orientate înființării sau extinderii plantațiilor pomiviticole); investiții neproductive (pentru căile de comunicații și transport).
- Criteriul doi, reprezintă sfera de acțiune: investițiile generale (realizarea unui sediu administrativ); investiție comună (construirea unui depozit, a unei magazii); investiție specifică (investiții pe unitate de produs).
- Al treilea criteriu, determină modul de participare la introducerea progresului tehnic, investițiile de refacere și cele de modernizare,
- Criteriul patru reflectă sursa de finanțare, cum ar fi: investițiile din bugetul statului; investițiile finanțate din fonduri proprii și cele asigurate prin atragerea de capital.

Într-o corelație strânsă cu investitorii se află și instituțiile de acreditare. Acestea își manifestă activitatea prin oferirea creditelor bancare în schimbul gajării obiectului vizat, investesc resurse financiare în diferite obiecte imobiliare sau pot să-și creeze propriile agenții imobiliare.

În linii generale, plasamentul investițiilor de capital pe piața imobiliară sunt realizate de persoanele fizice sau juridice. De regulă, capitalul investit este de proveniență proprie sau din împrumuturi, dar poate fi atât de ordin tehnic, cât și intelectual. Investitorii promovează un management modern și dețin controlul asupra bunului imobiliar. Formele de investiție în piața imobiliară pot fi structurate după proveniența capitalului ce urmează să fie investit:

- Investiții provenite din capital personal. Acest tip de finanțare se aplică preponderent - la tranzacțiile efectuate pe piața imobililor locative, și parțial – pe terenurilor agricole sau pentru construcție.
- Investiții provenite din împrumuturi. Aceste investiții sunt cele mai valoroase datorită cantității mari de resurse financiare direcționate. Ele sunt întâlnite pe piața bunurilor imobiliare, industriale și a celor comerciale.
- Investiții mixte, care au la bază acumulările de capital personal și o parte din cel împrumutat. Sunt cele mai des folosite și au următoarele destinații: la procurarea locuințelor (ipotecă), a loturilor de pământ, a obiectelor comerciale mici.

Piața obiectelor imobiliare din spațiul rural, ca și piața imobiliară în general, este caracterizată de un randament scăzut al eficienței investiționale, dar este determinată de un grad înalt de stabilitate. Datorită regularității intrărilor actuale de capital pe această piață, investițiile au un comportament mult mai stabil decât acțiunile și obligațiunile care sunt tranzacționate frecvent pe piețe mult mai volatile [1]. Totodată obiectele imobiliare, amplasate în spațiul rural, îndeplinesc două funcții vitale pentru societate – de servire ca adăpost sub formă de spațiu locativ, și funcția de producere sau resursă de producere îndeplinită de terenul agricol.

Caracterul investițional al pieței obiectelor imobiliare din spațiul rural este determinat și de specificul bunurilor imobiliare tranzacționate. Ținând cont de faptul că piața imobiliară rurală este compusă din mai multe segmente, cum ar fi; piața terenurilor agricole, piața terenurilor din intravilanul localității, piața spațiului locativ, a celui comercial, respectiv și interesul potențialilor investitori este dispersat pe întreg perimetru pieței în ansamblu.

Actualmente, pe piața autohtonă a bunurilor imobile din sectorul rural cea mai activă rămâne a fi piața funciară, caracterizată de o cerere ridicată pentru terenurile agricole din extravilanul localităților. Datorită faptului că majoritatea terenurilor agricole au la bază statutul de proprietate

privată, aceste bunuri sunt implicate într-un proces tranzacțional destul de intens. În calitate de investitori pe acest segment participă atât persoane fizice, cât și persoanele juridice.

Pentru persoanele fizice este caracteristic procurarea terenurilor agricole cu o suprafață redusă, în limita a 0,5 – 3 ha, care ulterior sunt date în arendă producătorilor agricoli pentru o remunerare aproape simbolică. La baza acestei forme de investiții stau două argumente economice; în primul rând, amplasarea propriului capital într-o zonă cu risc diminuat de pierdere, dar cu un profit destul de scăzut, și în al doilea rând, este expunerea spre vânzare a terenului dat când vor apărea premize favorabile de a obține un profit destul de bun.

Persoanele juridice, ca potențiali investitori, sunt agenții economici reprezentați de societățile cu răspundere limitată, societățile pe acțiuni, gospodăriile țărănești, care, de regulă, sunt producători agricoli. Astfel, prin procurarea terenurilor agricole, ei, urmăresc scopul, în limita posibilităților, de a-și mări sau consolida suprafețele de producere. În majoritatea cazurilor capitalul investit este obținut sub formă de credite bancare sau împrumuturi comerciale, iar propriul capital financiar este direcționat spre derularea procesului de producere.

Interesul ridicat al investitorilor față de piața funciară a terenurilor agricole este confirmat și de datele referitor la tranzacțiile imobiliare, furnizate de Agenția Serviciilor Publice. Astfel, în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2018, au fost efectuate 90 533 de tranzacții de cumpărare - vânzare a terenurilor agricole comparativ cu 28 257 a spațiilor locative sau 2 433 a clădirilor comerciale [4].

Dinamica reprezentată a segmentului respectiv de piață este condiționată este favorizată de manifestarea pozitivă a unui grup de factori, cum ar fi;

- Suprafața terenurilor agricole este limitată determinând o ofertă stabilă pe fonul unei cereri ridicate;
- Terenul agricol este un bun imobiliar ce nu se deteriorează în timp, astfel fiind reprezentat ca o investiție sigură pe termen lung cu risc minim de realizare;
- Posibilitatea participării în procesul investițional atât a persoanelor fizice, cât și a entităților economice cu statut juridic;

- Derularea procesului investițional nu necesită capacități de analiză și logistică suplimentară; piața fiind accesibilă pentru toți potențialii investitori;

- Formalitățile birocratice de înregistrare a tranzacției terenului agricol sunt reduse, ceea ce permite ca investiția să fie efectuată într-un timp rezonabil.

Investițiile în terenurile agricole pot fi catalogate ca investiții în agricultură. Beneficiile care pot rezulta din implementarea acestor investiții pot genera următoarele efecte:

- Efecte economico-financiare: sporirea productivității muncii, asigurarea competitivității produselor agricole la nivel local și internațional, consolidarea potențialului tehnic, dezvoltarea producției ecologice, extinderea turismului rural, dezvoltarea economică locală, regională, națională;

- Efecte sociale: diminuarea șomajului prin crearea de noi locuri de muncă, creșterea stabilității sociale, scăderea cheltuielilor de sănătate, creșterea calității vieții, securitatea alimentară;

- Efecte ecologice: evitarea unor cheltuieli de prevenire și combatere a poluării, beneficii din educație și calificare ecologică, conservarea mediului ambiant, conservarea locurilor istorice și culturale etc.

[3]

Evident, efectele pozitive ale procesului investițional sunt indiscutabile, însă diminuarea constantă a populației active economice în localitățile rurale, dezvoltarea anemică a infrastructurii acestor localități precum și politica ambiguă de dezvoltare a spațiului rural autohton, atenuează considerabil eficiența atractivității investiționale în perimetrul pieței date.

Relansarea și eficientizarea procesului investițional a pieței imobiliare rurale nu poate fi lăsată doar pe seama activismului investițional al pieței funciare. Acest domeniu reprezintă o structură complexă unde fiecare element poate fi eficient doar dacă restul mecanismelor funcționează perfect. Astfel, este necesar de implementat reforme structurale bine argumentate și eficiente pe întreg sectorul rural – agricultură, infrastructură, domeniul rezidențial – pentru ca activitatea investițională a pieței imobiliare autohtone din sectorul dat să devină cu adevărat eficientă.

Bibliografie selectivă

- [1]. Anghel I., Onofrei M., *Dezvoltarea imobiliară. Analiză și principii*, Editura Economică, București, 2013, 19 p.
- [2]. Chiriac L., Caun V., *Marketingul rural și atractivitatea investițională a localității*, Editura ASEM, Chișinău, 2013, 31 p.
- [3]. Gumovschi A., *Importanța economică și socială a investițiilor în sectorul agrar al Republicii Moldova, Rolul investițiilor în asigurarea dezvoltării economice durabile în contextul integrării europene*. Lucrări științifice. Materialele Conferinței Științifice Internaționale, ASEM, Chișinău, 2016, 109 p.
- [4]. <http://www.asp.gov.md/ro/node/3667>, accesat 15.08.2019
- [5]. http://www.consiliulconcurentei.ro/uploads/docs/items/bucket2/id2969/raport_piata_imobiliare_si_serv_conexe.pdf, accesat la data de 15.08.2019.