

# INCERTITUDINEA PIEȚEI IMOBILIARE: SCENARII POSIBILE DE EVOLUȚIE

*Ariadna FRUMUZACHI, Olga CARAUȘ,*

*Facultatea Științe Economice*

CZU: 005.412:332.72

frumuzachi.ariadna01@gmail.com

olguta.caraus@gmail.com

**Actualitatea temei** relevă că piața imobiliară este cea mai mare din Republica Moldova, circa 70% a avuției populației fiind în imobile, iar o analiză a acesteia permite constatarea rentabilității efectuării investițiilor atât la nivel microeconomic, cât și macroeconomic, pentru a fi posibilă învigorarea acesteia. Mai mult decât atât, problematica pieței imobiliare este o temă de nivel mondial, întrucât în tot mai multe țări se observă un declin a acesteia. Iar conform așteptărilor, va avea loc cea mai dură resetare din istorie, multe companii intrând în starea de insolvabilitate.

Iar în urma efectuării cercetărilor privind tema selectată, se vor constata perspectivele pieței imobiliare, fiind propuse în final recomandări privind depășirea cererii amânate de către companiile specializate pe piața dată, ceea ce constituie **elementul inovativ** al lucrării.

**Scopul** propus constă în depistarea scenariilor de evoluție a pieței imobiliare pentru următoarea perioadă. Iar obiectivele întreprinse pentru atingerea scopului sunt: *analiza tendințelor de evoluție a prețurilor; constatarea dinamicii locuințelor date în exploatare; analiza factorilor de impact indirect*. **Metodologia** abordată include astfel de metode ca analiza și sinteza; statistica și metoda experților.

**Conținuturi teoretice.** Piața imobiliară este mecanismul economico-social principal prin care se orientează activitatea operatorilor și se prezintă ca un sistem complex, în care interacționează și se condiționează reciproc cererea cu oferta [2]. Dar ce este un bun imobiliar? Conform legislației Republicii Moldova în vigoare, un *bun imobil* este un teren, construcție capitală, apartament și altă încăpere izolată [1].

**Aspecte practice.** Analizând piața imobiliară, s-a putut detecta că punctul maximal al acesteia a fost în ultimul trimestru al anului 2008, când prețul mediu al apartamentelor în Chișinău a fost de circa 900 euro/m<sup>2</sup>. Apoi a avut loc criza imobiliară, care s-a început în SUA și treptat a ajuns și la noi în țară, ceea ce a condus la faptul că, în următorii 12 ani, am putut detecta o diminuare constantă a pieței date. În anul 2020, pe perioada carantinei, această piața a fost paralizată, ceea ce a influențat asupra majorării semnificative a prețurilor în 2021, această tendință continuând și în anul 2022. Însă, ultimul trimestru al anului precedent a fost marcat printr-o stagnare a prețurilor ca reacție a factorilor economico-politici, în special războiul din țara vecină, nivelul înalt al inflației și ca rezultat, scumpirea creditelor ipotecare. Pe lângă influențarea prețurilor, toate aceste evenimente au condus la intrarea în pauză a pieței imobiliare, iar o consecință majoră fiind și scăderea volumului de vânzări ale companiilor imobiliare. O situație interesantă

se regăsește și la capitolul volumului locuințelor date în exploatare, care după atingerea în anul 2021 a unui record, fiind date în exploatare 900 mii m<sup>2</sup> spații de locuit, s-a diminuat în dinamică în anul 2022, fiind deja înregistrată valoarea minimă a indicatorului dat din ultimii 20 de ani, de circa 338 mii m<sup>2</sup>. Iar scăderea numărului de locuințe date în exploatare elucidează afectarea companiilor imobiliare, proiectele acestora și investițiile efectuate fiind greu recuperabile. Acest lucru mărește zona de risc a companiilor, apropiindu-le de starea de insolabilitate.

Pentru a stabili scenariile pe care putem să le așteptăm în acest an, a fost efectuată analiza viziunilor unora dintre cei mai prestigioși experți pe piața imobiliară. Majoritatea experților sunt de opinia că învigorarea pieței va fi posibilă, doar dacă războiul va înceta, iar creditele ipotecare se vor ieftini. Astfel va fi posibilă depășirea cererii amânate a anului 2022, deoarece siguranța consumatorilor în deciziile majore, precum procurarea apartamentelor, se va întări.

**Concluzie.** Analizând datele anilor precedenți, influența mediului de afaceri, precum și opinia experților, am putut constata o viziune încreșoșată asupra tendințelor anului 2023. Deoarece cererea pieței este afectată, oferta venind cu prețuri ridicate și incertitudinea evenimentelor macroeconomice, nu se poate stabili concret un scenariu de evoluție. Cu toate că piața este foarte volatilă, investitorii imobiliari nu doresc să recurgă la diminuări de prețuri. Astfel, în ultimele 9 luni piața a pierdut circa 80% dintre cumpărători. Ca urmare a fost afectată și piața construcțiilor, care acum se află într-o perioadă de criză. Deoarece factorii externi nu pot fi influențați, companiile imobiliare pot recurge la adoptarea deciziilor manageriale, care ar putea micșora nivelul de risc și majora cifra de afacere.

**Recomandările** ce pot fi înaintate pentru ameliorarea situației sunt: majorarea flexibilității în raport cu clienții; încurajarea cererii prin scăderea prețului efectiv față de cel de promovare; investirea în apartamente disponibile pentru chirie; definirea strategiei de cumpărare-păstrare.

#### **Referințe:**

1. Legea Republicii Moldova cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 – XIII din 25.02.1998.
2. Piața imobiliară-conținutul pieței imobiliare, [citată 01.03.2023], disponibil: <https://www.rasfoiesc.com/business/economie/Piata-imobiliara-Continutul-pi48.php>
3. Veaceslav Ioniță. Prețul la apartamente în mun. Chișinău, [citată 02.03.2023], disponibil: <https://ionita.md/2023/02/14/prețul-la-apartamente-in-mun-chisinau-stagneaza-al-treilea-trimestru-consecutiv-dar-anticipam-o-inviore-a-pietei-in-a-doua-jumatate-a-anului-2023/>
4. Biroul Național de Statistică: Locuințe date în exploatare, [citată 02.03.2023], disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-constructii-executate-in-anul-2022-9801\\_60312.html](https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-constructii-executate-in-anul-2022-9801_60312.html)

*Recomandat*  
**Svetlana MIRONOV, dr., conf. univ.**