

IMOBIL EXPERT

Nordik
ESTATES

„Clientul primește de partea sa un garant puternic care este VictoriaBank”



2

Piața primară: reducerea prețului devalorizează piața



3

Casă Socială pentru constructori



6

Turcia – Estul Sălbatic al caselor de vacanță

Costul mediu pe metru pătrat este un indicator care pur și simplu nu există pe piața turcească. Prețurile locuințelor turcești au scăzut anul acesta cu până la 50%, iar localnicii își vând chiar și pentru 10.000 de euro locuințele. Multe dintre acestea au însă probleme legale.

Posesorii de lichidități pot cumpăra cu 60.000 euro un apartament în centrul stațiunilor Antalya sau Bodrum. Prețul maxim al unei vile nu trece de un milion de euro, oricât de mare ar fi aceasta. Și cum Turcia este una dintre puținele țări în care sezonul turistic durează opt luni pe an, investiția va fi amortizată în doar câțiva ani.

„Banii plătiți pentru o proprietate pe Coasta Turciei se recuperează în maximum șase ani dacă închirierea se face legal și se plătesc taxele aferente către stat”, spune Jan Hennemann, manager al Departamentului Internațional TGD Turkey, companie de servicii imobiliare care deține o subsidiară și în România.

Dacă nu se declară utilizarea în scop turistic, iar proprietarul își asu-

mă riscul de a plăti o amendă considerabilă în cazul în care este depistat de către autorități, cheltuielile sunt acoperite chiar și mai devreme.

„În Antalya, un sfert din totalul proprietăților sunt deținute de străini”, spune Maxine James, managing director al companiei imobiliare Property Turkey. Izmir și Antalya sunt preferate de germani, ruși și englezi, iar localnicii preferă să își cumpere case de vacanță în Bodrum. „Orice turc care se respectă are aici o a doua proprietate”, spune Jan Hennemann. Iar cei care nu au o casă, închiriază vile întregi pentru câteva luni pe an.

Casă la malul mării pentru 10.000 de euro

Un apartament cu două camere



costă minimum 50.000 de euro în zona turistică. Doi kilometri mai departe, în afara stațiunii, dar tot la malul mării, găsești cu ușurință o casă cu tot confortul la 20.000-25.000 de euro. Pe măsură ce te îndepărtezi de oraș, prețul scade, ajungând până la 10.000 de euro pentru o locuință.

„Nu se poate vorbi totuși despre un preț mediu. Între două clădiri situate pe aceeași stradă, lipite una de cealaltă și asemănătoare ca aspect, pot exista diferențe de preț de zeci de mii de euro”, explică Jan Hen-

nemann. Orice detaliu contează la stabilirea prețului, începând cu vechimea, calitatea, apropierea de mijloacele de transport în comun și terminând cu dotările sau chiar culoarea gresiei din baie.

Acest lucru este valabil și în Istanbul, unde nu există cartiere ieftine sau scumpe. „Aceasta este una dintre cele mai importante diferențe între București și capitala Turciei, prețurile nu sunt similare între cartiere sau chiar în cadrul aceluiași cartier”, detaliază Jan Hennemann.

Semne pozitive în SUA: vânzările de bunuri și de case au urcat în aprilie

Comenzile pentru bunuri cu utilizare îndelungată și vânzările de case este posibil să fi înregistrat o evoluție pozitivă în luna aprilie, în condițiile în care cea mai gravă recesiune care a afectat Statele Unite în ultima jumătate de secol a început să scadă în intensitate, potrivit estimărilor economiștilor, înainte că datele oficiale să fie făcute publice în această săptămână, scrie Bloomberg.

Cererea pentru bunurile cu utilizare îndelungată a crescut cu 0,4%, cea de-a doua creștere din ultimele trei luni, po-

trivit estimărilor specialiștilor. Raportul oficial al Departamentului de Comerț urmează să fie făcut public în data de 28 mai. Volumul vânzărilor combinate de case noi și deja existente sunt preconizate să fi crescut la 5,02 milioane de imobile anual, de la 4,93 mil. în luna martie, potrivit estimărilor. Stabilizarea situației pe piața imobiliară și în sectorul de producție, cele două domenii care au suferit cele mai importante contracții, va ajuta la reducerea presiunilor impuse de criza actuală.

SENZAȚIONAL

PRIMA

VÂNZARE TOTALĂ

A CREDITELOR IPOTECARE

15 % ANUAL

mun.Chişinău, str. Mitropolit G.Bănulescu-Bodoni, 7
tel.:543 043
www.primecapital.md

primecapital
COMPANIE FINANCIARĂ

● Interviu

„Clientul primește de partea sa un garant puternic care este VictoriaBank”

Interviu acordat de Alexandru Cumatrenco, director-adjunct, Direcția Trezorerie a VictoriaBank

E o raritate să vezi că pe timp de criză o companie oferă garanții. VictoriaBank în colaborare cu compania de construcții Ghelidor a lansat depozitul Locuința Garantată și a anunța că oferă o garanție dublă la cumpărarea locuinței. În ce constă această garanție?

VictoriaBank asigură clienții săi care doresc să procure o locuință că investițiile lor sunt absolut sigure și că ei vor obține într-un final fie locuința contractată, fie își vor primi banii înapoi în cazul în care contractul de investiție nu va fi onorat la timp sau calitativ de către compania de construcție.

Care sunt avantajele depozitului Locuința Garantată? Prin ce diferă el de alte depozite?

Depozitul Locuința Garantată este strict destinat acumulării de mijloace pentru procurarea locuinței de la o companie cu care Victoriabank are încheiat un contract special. Avantajele pentru clienți sunt evidente nu în comparație cu alte depozite, ci în comparație cu varianta în care cumpărătorii ar achita mijloacele direct companiei de construcție.

În cazul tranzacțiilor directe, cumpărătorul are contract doar cu compania de construcție și în caz de litigii de orice fel urmează să-și ceară drepturile doar



de la această companie. Dacă se constituie un depozit de tip Locuința Garantată, clientul primește de partea sa un garant puternic care este VictoriaBank și care va transfera mijloacele companiei de construcție numai după ce va primi în schimb confirmarea că locuința a fost finisată și s-a întocmit actul de primire-predare a spațiului locativ. Alt avantaj deloc de neglijat este faptul că pe perioada acumulării mijloacelor și până la predarea locuinței Victoriabank achită clientului și

o dobândă pe care acesta nu ar fi primit-o dacă achita locuința în avans direct companiei de construcție.

Cine și cum poate să constituie un depozit pentru procurarea locuinței?

Orice client care a încheiat un contract de investiție cu una din companiile cu care banca are contracte încheiate în acest sens. Depozitul poate fi constituit doar cu prezentarea de către client a unei scrisori tip semnate de una din companiile menționate.

Care este suma minimă pentru deschiderea depozitului și care sunt dobânzile oferite de bancă?

Suma minimă de constituire a depozitului este de 1000 lei sau 100 dolari/euro, iar ratele dobânzii practicate sunt de 12% pentru lei și 5% pentru valută

Dacă intervine o situație imprevizibilă și clientul vrea să-și scoată banii? Poate clientul să cedeze drepturile unei rude sau altei persoane?

Orice operațiune legată de depozitul „Locuința Garantată” (în afară de efectuarea vărsămintelor suplimentare) trebuie coordonate cu compania de construcție. Banca reziliază contractul de depozit doar cu acordul companiei de construcție, la fel poate modifica titularul depozitului doar dacă s-a modificat titularul contractului de investiție.

2009, anul stabilizării pieței europene

După un prim trimestru dezastruos din punctul de vedere al investițiilor, marile companii imobiliare spun că văd luminița de la capătul tunelului. Paris, Madrid și Londra. Acestea sunt metropolele europene cotate cu cele mai mari șanse să atragă interesul investitorilor în perioada următoare.

Amploarea crizei financiare actuale a depășit majoritatea previziunilor din piață. „În primul trimestru din 2009, situația economică s-a degradat continuu, un număr de indicatori intrând pe o curbă descendentă mult mai accentuată decât se așteptase inițial”, arată un raport al CB Richard Ellis.

În perioada menționată, volumul tranzacțiilor înregistrate la nivel european a ajuns la 11 miliarde de euro, cu 70% mai puțin decât în aceeași perioadă a anului trecut. Aceasta este cea mai scăzută valoare înregistrată în ultimii zece ani, potrivit unui raport al companiei imobiliare DTZ.

Cu excepția Marii Britanii, toate piețele majore au cunoscut căderi substanțiale ale activității de investiții. Spre exemplu, Franța a consemnat un declin de 70%, până la 0,8 miliarde de euro, iar Germania o scădere de 50%, până la 1,7 miliarde de euro.

Apar semnale de revenire

În ciuda acestei evoluții negative a pieței, semnalele unei reveniri plutesc timid la orizont. Cel puțin, așa speră marii jucători ai real estate-ului global. „Ultimele săptămâni au înregistrat unele semnale de stabilizare în piețele financiare și în economia reală

și este de sperat că cea mai rea dintre scăderile în activitatea economică este de-acum de domeniul trecutului”, arată raportul DTZ.

Potrivit datelor companiei, există indicatori ai faptului că politica de stabilire a prețurilor din piețele financiare a fost exagerat de pesimistă în primele două luni ale anului.

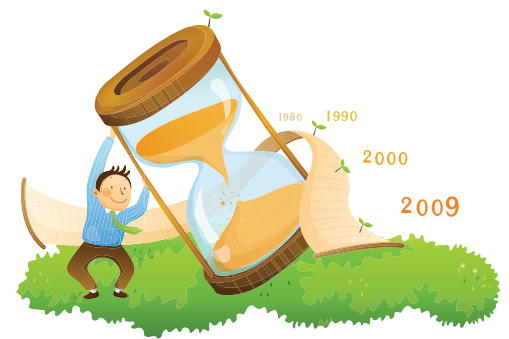
„În SUA și Marea Britanie, activitatea din piața rezidențială pare să înceapă să-și revină, iar încrederea consumatorilor a crescut comparativ cu nivelurile minime atinse recent în SUA și Europa”, subliniază autorii studiului DTZ. În acest context, pe parcursul lui 2009, piața imobiliară ar trebui să profite din plin de creșterea interesului investitorilor în ceea ce privește asumarea riscurilor.

„Având în vedere că numărul de tranzacții crește încet, este evident că piețele imobiliare europene se mișcă acum la viteze diferite în ceea ce privește reglementarea prețurilor, influențată și de starea economiilor individuale”, spune Jonathan Hull, Executive Director Capital Markets pentru regiunea EMEA în cadrul CB Richard Ellis.

Totuși, se poate spune că Londra, Madrid și Paris sunt piețele care se apropie de următoarea etapă a ciclului economic. Cu yield-uri prime situate la cel mai scăzut nivel din Europa, acestea generează un mai mare interes din partea investitorilor.

Marea Britanie, prima pe listă

Prima pe lista revenirii este Marea Britanie - de altfel, prima piață europeană lovită de recesiunea imobiliară. Aici, activitatea de investiții pare să fi atins nivelul cel mai de jos în primul trimestru al anului, cu o valoare de patru miliarde de euro, potrivit lui Michael Haddock, Director Capital Markets



Research pentru regiunea EMEA în cadrul CB Richard Ellis.

Având în vedere corecțiile rapide ale yield-ului de până acum, interesul investitorilor începe să se îndrepte către segmentele prime ale pieței, mai ales spre Londra.

Mersul prețurilor

Cele mai importante tranzacții în T1 2009:

Proiect – Țară – Valoarea tranzacției

1. Portofoliul Dawnay Day – Marea Britanie – 650 milioane de lire sterline
2. Centrul comercial Meadowhall – Marea Britanie – 588 milioane de lire sterline
3. Yuyhny Port, proiect de birouri – Rusia, Moscova – 300 milioane de dolari
4. Portofoliu de 11 cinematografe – Franța – 153 milioane de euro
5. Centrul comercial Auchan Monza – Italia – 143 milioane de euro
6. Designer Outlets Zweibrucken – Germania – 113 milioane de euro
7. Clădire de birouri în Piața Catalunya – Spania, Barcelona – 82 milioane de euro

Sursa: DTZ

● Piața primară

Reducerea prețului devalorizează piața

Analiză a pieței rezidențiale primare efectuată de compania Nordik Estates.

În ultima lună, piața rezidențială primară de pe teritoriul mun. Chișinău a avut o evoluție stabilă, însoțită de menținerea la aproximativ același nivel a suprafețelor tranzacționate. Această stabilitate se datorează mai multor factori, printre care se numără: revenirea în țară a cetățenilor aflați la muncă peste hotare pentru sărbători, acumularea cererii latente, micșorarea prețurilor, oferirea de către dezvoltatori a reducerilor de Paști ș.a.



În ultima lună, piața rezidențială primară de pe teritoriul mun. Chișinău a avut o evoluție stabilă, însoțită de menținerea la aproximativ același nivel a suprafețelor tranzacționate. Această stabilitate se datorează mai multor factori, printre care se numără: revenirea în țară a cetățenilor aflați la muncă peste hotare pentru sărbători, acumularea cererii latente, micșorarea prețurilor, oferirea de către dezvoltatori a reducerilor de Paști ș.a.

În perioada analizată s-au finalizat vânzările proiectului „Lovely House” (str. Petru Rareș 36). De asemenea, începutul realizării și vânzării a 2 proiecte au fost amânate pentru o perioadă nedeterminată de timp, anume „Exfactor Grup Obiect №7” (bd. Moscova 13) și „Paris Allee” (str. Paris intersecție cu str. Bacău).

Valoarea totală estimată a suprafețelor locative aflate în vânzare în prezent pe teritoriul mun. Chișinău este de aproximativ 234 mil €, sau cu 8 mil € mai puțin decât în luna aprilie 2009, devalorizare datorată micșorării prețurilor și a dispariției unor suprafețe locative de pe piață, ca rezultat al tranzacționării și/sau retragerii de pe piață a acestora de către dezvoltatori.

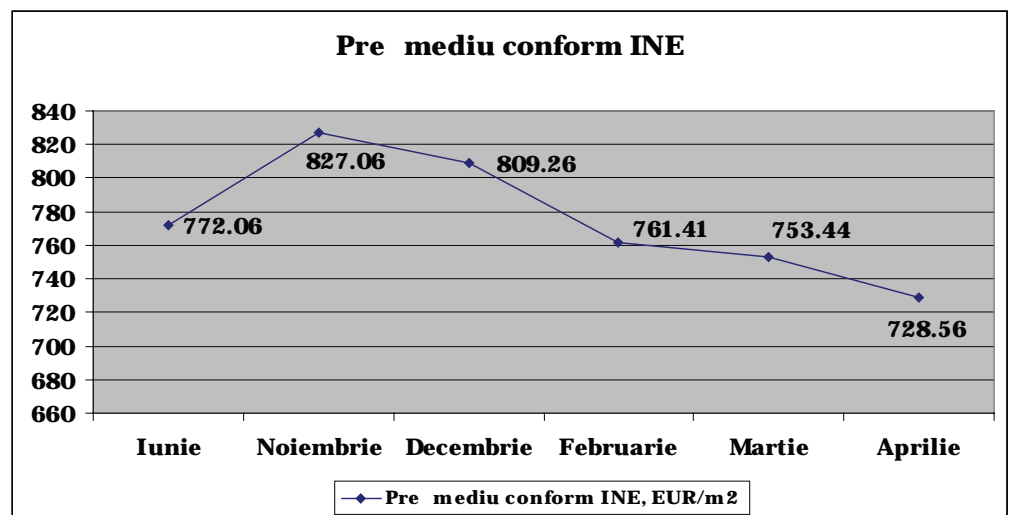
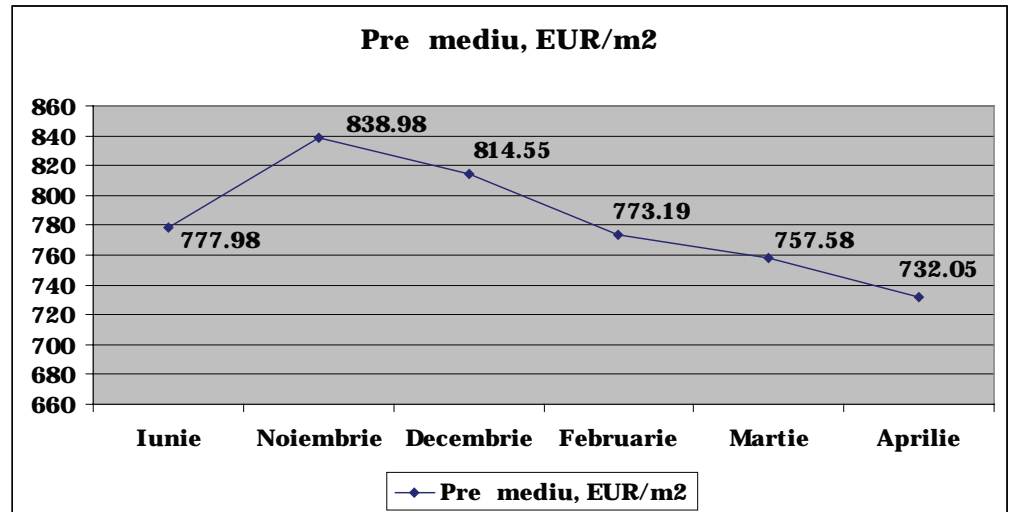
Din punct de vedere al suprafețelor locative aflate în curs de comercializare, al valorilor totale estimate ale acestora și al dinamicii vânzărilor, cele 5 companii de o importanță majoră pe piață sunt, în ordine descrescătoare: Basconslux, Glorinal, Ecosem Grup, Tomaili-Argo și Diagaras.

Pentru luna aprilie 2009, prețul mediu pe teritoriul municipiului Chișinău a reprezentat 732.05 € pentru 1 metru pătrat, sau cu 3.37% mai puțin decât prețul mediu pentru luna martie 2009 și cu 10.13% mai puțin decât prețul mediu pentru luna decembrie 2008, pentru același eșantion de suprafețe locative aflate în vânzare.

Datorită scăderii prețurilor în ultimele 6 luni, prețul mediu pentru 1 metru pătrat de spațiu locativ pe piața rezidențială primară a mun. Chișinău a ajuns în prezent mai jos de nivelul de un an în urmă.

Astfel, tendința de micșorare a prețurilor, pe fonul procesului de recesiune economică, se menține și proiectele existente pe piață continuă să se devalorizeze. Scăderile din luna aprilie se datorează în mare parte reducerilor de Paști, oferite de numeroși dezvoltatori, cu scopul de a atrage persoanele revenite în țară pe parcursul perioadei de sărbători. Cele mai scumpe proiecte sunt localizate în sectorul Centru, iar locul 2 este ocupat de sectorul Râșcani. Cele mai „ieftine” sectoare rămân a fi Ciocana și Buiucani, deoarece în sectoarele date sunt prezente mai multe proiecte din clasa Econom și pentru că aceste regiuni ale capitalei sunt considerate mai puțin prestigioase.

Pentru a măsura influența populației fiecărui sec-



Evoluția prețului mediu pe piața imobiliară primară a mun. Chișinău în perioada Iunie 2008 – Aprilie 2009, €/m²

tor al capitalei luat în parte asupra prețului mediu din sectorul respectiv, Nordik Estates a elaborat un indicator care să pondereze prețurile la numărul de locuitori. Astfel, pentru calcularea indicatorului Nordik Estates se utilizează următoarea formulă:

$$INE = \frac{\sum_{I=1}^n P_n * Pop_n}{\sum_{I=1}^n Pop_n}$$

Unde:

n – numărul sectorului, de la 1 la 5;

P – prețul mediu pentru sectorul respectiv, pon-

derat la suprafața totală de spațiu locativ aflat în vânzare;

Pop – populația totală a sectorului respectiv.

După cum se observă în figură, prețurile medii calculate conform INE sunt mai reduse decât cele calculate în mod tradițional. Aceasta se datorează faptului că a fost luată în calcul și influența numărului populației sectorului asupra prețului la apartamente.

Numărul tranzacțiilor efectuate pe piața imobiliară rezidențială în aprilie se menține aproximativ la același nivel cu vânzările din martie. În luna martie s-au comercializat aproximativ 8 660 m² de spațiu locativ, iar în aprilie – circa 7 650 m². Astfel, se confirmă revigorarea pieței observată în perioada februarie-martie, care are însă doar un caracter parțial.

Prețurile ar putea oscila cu 2-4%

Analiză a pieței rezidențiale primare efectuată de compania Nordik Estates.

Pe parcursul lunii aprilie pe fundalul pieței imobiliare secundare din Chișinău, nu s-au produs prea multe modificări, prețul ofertei se afla la același nivel ca și luna trecută, chiar am putea vorbi despre o posibilă situație stabilă pe piața imobiliară secundară, formată din prețuri mici însă care nu par destul de atractive pentru cumpărători. Aceștia, sau din lipsă de bani, sau din speranța că prețurile vor mai scădea, nu riscă de a investi într-un bun imobiliar de pe piața secundară, ceea ce și formează o cerere relativ mică pe piață.

În ceea ce privește prognoza pentru prețurile ofertei la imobile pe piața secundară nu putem defini cu siguranță o tendință de micșorare sau de majorare, pentru că atunci când analizăm situația de pe piața secundară, niciodată nu putem vorbi despre o situație stabilă, deoarece prețul ofertei este stabilit în majoritatea cazurilor de către proprietar, care deseori stabilește un preț destul de volatil, care se micșorează sau se majorează de la o zi la alta.

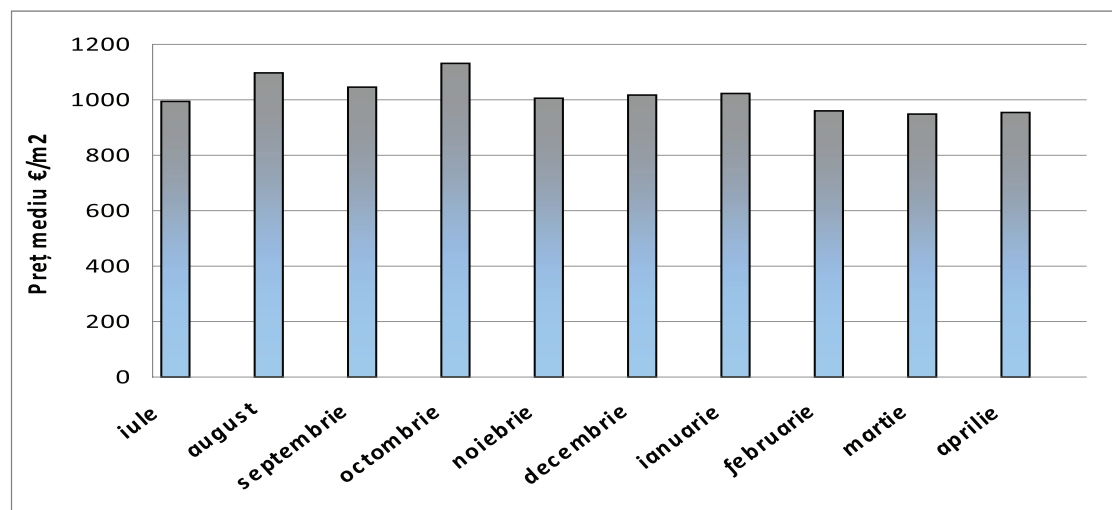
Putem presupune pentru următoarea perioadă că prețurile vor rămâne la același nivel, cu o posibilă oscilație de 2-4 %.

Prețurile pentru luna martie și aprilie sunt cele mai mici înregistrate pe parcursul perioadei analizate, preț mediu cu care poate fi cumpărat un apartament pentru această lună reprezintă 951 €/m², comparativ cu luna octombrie, în care s-au înregistrat prețuri „cosmice”, de 1130 €/m². Această scădere de prețuri poate semnala faptul că piața secundară a imobilelor la fel este afectată de criza mondială.

La apartamentele cu o odaie pentru perioada decembrie – aprilie în ansamblu se observă o scădere de prețuri, ce se desfășoară cu pași foarte siguri, însă această tendință pare să se stopeze pe parcursul lunii aprilie, în multe sectoare, Centru, Buiucani, Râșcani, Ciocana, se face observată o majorare de 3-8 %.

Nivelul prețului ofertei la apartamentele cu două odăi a înregistrat o micșorare, doar a apartamentelor amplasate în sectorul Râșcani, 923 €/m², în celelalte sectoare se observa o situație de înghețare a prețurilor la același nivel ca și luna precedentă, doar că în sectorul Centru se observă o majorare de 5%, astfel prețurile menținându-se la cel mai înalt nivel.

Apartamentele cu trei odăi sunt mai rar tranzacționate, ceea ce face de obicei ca prețul ofertei acestora să fie mai scăzut în raport cu apartamentele cu una și două odăi. Această legătură face ca prețul la acest tip de



apartamente să fi stabil pe o durată mai mare de timp. În cazul actual este vorba de perioada decembrie 2008 – aprilie 2009.

Însă în situația dată pe piață când prețul la apartamentele cu una și două odăi au scăzut, prețul la apartamentele cu trei odăi au rămas în mare parte la același nivel, în dependență de sector. Cel mai mare preț este cerut pentru apartamentele din sectorul Centru 1057 €/m². Cel mai mic preț este înregistrat pentru apartamentele din sectorul Buiucani și Ciocana, în medie 857 €/m².

Piața imobiliară secundară din Republica Moldova pentru perioada decembrie 2008 – aprilie 2009, a înregistrat schimbări considerabile. În condițiile unei oferte foarte mari pe segmentul respectiv al pieței, pe de o parte, și reducerii cererii la acest tip de proprietăți, pe de altă parte, se observă o tendință de scădere în medie cu până la 15 %, în dependență de amplasare și numărul de odăi. Situația de pe piață este influențată de mai mulți factori. În anii 2004-2006 au fost construite foarte multe apartamente și astfel piața a devenit suprasaturată, discrepanța dintre cerere și ofertă fiind foarte mare, chiar și în aceste condiții, vânzătorii continuă să solicite prețuri exagerate, însă deja se face observată umbra crizei, urmată de micșorări de prețuri atât pe

pieța primară cât și pe cea secundară. Din păcate nu putem vorbi încă despre o piață stabilă, o piață care ar răspunde direct la factorii micro și

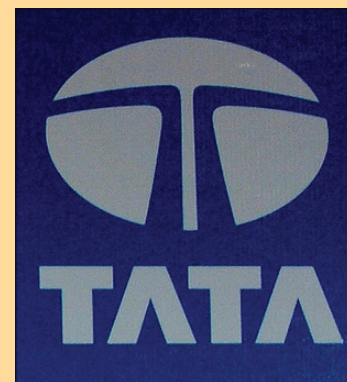
macroeconomici, de aceea este destul de dificil de a face anumite prognoze, referitor la ceea cum se vor comporta prețurile.

După cea mai ieftină mașină din lume TATA lansează apartamentul de 7.800 de dolari!

După ce a făcut senzație cu lansarea autoturismului în valoare de 2.000 de dolari, acum compania indiană TATA este pe cale să revoluționeze și piața imobiliară din India. Divizia de imobiliară a corporației are în proiect dezvoltarea unui complex imobiliar la marginea orașului Mumbai de sute de apartamente în valoare de 7.800 de dolari fiecare.

Suprafața apartamentelor variază între 26 și 42 de metri pătrați, iar prețul maxim poate ajunge până la 13.400 de dolari. Pentru suma de 7.800 de dolari poți cumpăra un apartament compus dintr-un dormitor de aproximativ 5 metri pătrați, un living de 6,7 metri pătrați, o bucătărie de patru metri și o baie de aproape 2 metri pătrați plus un wc de serviciu de 1 metru pătrat.

Întreaga suprafață utilă ajungând să coste fix 300 de dolari pe metru pătrat. Deși la prima vedere poate părea foarte ieftin trebuie să ținem cont totuși că în India salariul mediu ajunge la 1.000 de dolari pe an,



iar un muncitor necalificat poate câștiga aproximativ 500 de dolari în 12 luni.

● Interviu

Petru Pripa: „Mai puțin să vorbim de criză, mai mult să facem”

Interviu cu Petru Pripa, director general al Agenției Municipale de Ipotecă Chișinău

Domeniul construcțiilor de mai multă vreme se află în criză. Care, în opinia D-voastră, ar fi principalele căi de înfruntare a acesteia?

La nivel de politici de stat, principala modalitate este susținerea economiei reale. Bani care sunt eliberați din fondurile de rezervă ale băncilor comerciale trebuie să fie folosiți pentru a stimula consumul populației. La nivelul agentului economic este foarte complicat de luptat cu criza. Lucrăm cu bănci, companii de construcții, furnizori și este dificil de a lua decizii individuale. Compania noastră, ca măsură anticriză, am direcționat toți banii care vin de la construcțiile realizate anterior spre finalizarea construcțiilor existente. Proiectele noi sunt acum în stagnare, deoarece nu știm ce urmează, cum o să evolueze piața.

Cum poate apreciat faptul dacă o măsură sau alta este reușită?

Faptul că am concentrat banii la finalizarea proiectelor începute ne-a permis să ne onorăm obligațiunile față de beneficiarii noștri. În februarie am dat în exploatare două blocuri pe strada Mircea cel Bătrân, acum lucrăm la alt bloc.

Dar ce politică de prețuri aveți în criză?

Prețurile, desigur, le-am micșorat. Dar nu putem face reduceri drastice de prețuri, deoarece rentabilitatea în construcții nu este atât de mare cum își poate închipui cineva. Am redus prețurile în medie cu 15-20%.

Nu putem să lucrăm în pierdere acum, fiindcă riscăm să ajungem la situația în care nu vom reuși să ne onorăm obligațiunile în viitor. În plus, prețurile de la noi nu sunt comparabile cu cele din Moscova, Kiev, București. Acolo apartamentele se vând la un preț de până la trei ori mai mare decât costul lor, astfel chiar dacă reduc prețul cu 300-400 de euro pe metru pătrat (m.p.), rentabilitatea oricum rămâne înaltă. Prețul de cost în construcții este aproximativ la fel în Chișinău și București, de 500-600 de euro pe m.p., dar prețurile apartamentelor sunt foarte diferite.

La noi, practic, nu există posibilitatea de a te dezvolta, a investi în tehnologii noi, companiile de construcții se află la limita supraviețuirii. O soluție ar fi crearea unor linii de creditare, a căror garant ar fi statul, din care să fie oferite credite ipotecare cu o dobândă mică, de 6-8%. Astfel ca oamenii să vină la bancă să ia un credit pe 10-15 ani, cu o dobândă mică. În cadrul ultimelor discuții cu autoritățile, acestea s-au arătat interesate de aceste soluții, acum se dis-



Cartea de vizită:

Petru Pripa este director general al Agenției Municipale de Ipotecă „AMIC” din 1998.

De profesie constructor. A absolvit Universitatea Tehnică din Moldova, inginer-constructor în construcții industriale și civile.

Vicepreședinte al Federației Patronale a Constructorilor, Drumarilor și Producătorilor de Materiale de Construcție (FPCDPMC) „Condrumat”

Născut în 1949.

cută deja de sumele necesare, mecanismele de implementare.

Ce alte surse de finanțare mai sunt posibile?

Sunt colegi din construcții care au încercat să atragă investiții străine, dar nu le-a reușit acest lucru. De aceea și spun că statul ar trebui să fie garant a acestei linii de creditare. În plus, există posibilitatea atragerii investițiilor de la Banca Mondială, alte instituții financiare internaționale, care oferă bani ieftini, credite cu dobândă mică. Acum, există practic o singură bancă care ne oferă bani – cu o dobândă de 15% pentru o perioadă de doar cinci ani.

Pe când vedeți o ieșire din criză?

Măsurile care au fost luate în alte țări au dus la o stabilizare a situației. Dacă vor fi realizate măsurile prevăzute, se va stabili și situația de la noi. Dar acum nu avem posibilitatea să mai scădem din prețuri – spre exemplu, prețurile materialelor de construcții au scăzut pentru o perioadă scurtă, dar în mai au început să crească din nou. Mai există un fenomen – pe piață se vând apartamente vechi

și noi. Dar la noi se întâmplă ca în casele vechi metrul pătrat să coste mai scump decât în cele noi.

Se spune că ar exista probleme de calitate. Poate fi acesta o explicație a prețurilor joase?

Acestea sunt doar niște zvonuri. Acum standardele în construcții sunt mai înalte ca acum 40-60 de ani, deci blocurile vechi nu pot fi mai bune decât cele noi. Toate persoanele pe care le cunosc eu în construcții sunt profesioniști și responsabile. Proiectanții poartă răspundere administrativă sau chiar penală pentru lucrul pe care îl fac. Lumea ar trebui să știe care este starea locuințelor pe care le cumpără – apartamentele noi sunt izolate termic, au ferestre cu geam termopan, instalațiile de apă, canalizare sunt noi – 10-15 ani se poate locui fără nici o investiție. Nu se poate compara cu un apartament vechi, în care se vor face reparații chiar de la procurare.

Faptul că în timpul crizei se construiesc apartamente mai puține ar putea să ducă la un deficit pe piață după ce va trece criza?

Totul depinde de cât o să dureze criza. Linia de creditare de 2,5 miliarde de lei pe care o promit autoritățile va fi investită în apartamente, care acum se află la diferite etape de finalizare. Dacă însă vom stagna, vom fi într-o situație similară cu cea din anii 90, când erau o mulțime de blocuri nefinalizate, rămase din 1989-1990. Pentru a nu ajunge la asta, trebuie, în primul rând, mai puțin să vorbim despre criză și mai mult să întreprindem măsuri concrete. Nu putem să aplicăm formula anticriză din România, Rusia și Ucraina, fiindcă sunt alte niveluri de prețuri. Totodată, sistemul financiar-bancar și sistemul real, inclusiv construcțiile, trebuie să rămână parteneri. Băncile trebuie să ne susțină acum.

A consemnat Sandu Ciobanu

● Proiecte

Casă Socială pentru constructori

Lucrătorii din construcții vor beneficia de indemnizații în perioadele de întrerupere a activității firmelor. Acest lucru este prevăzut în proiectul de lege privind «Casa Socială a Constructorilor», amplasat pe portalul Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului (MCDT).



Proiectul de lege prevede formarea unei Case Sociale, din care se vor achita indemnizații muncitorilor din ramura construcțiilor, drumurilor și industria materialelor de construcție staționează din cauza crizelor, calamităților naturale sau condițiilor meteorologice nefavorabile. Salariații din ramura de construcții, drumuri și de producere a materialelor de construcții vor beneficia pe perioada întreruperii activității de o indemnizație, reprezentând o sumă impozabilă, al cărei cuantum lunar este egal cu 75% din media pe ultimele trei luni a salariului de bază brut, care se va acorda proporțional cu perioada respectivă, fără pierderea drepturilor de salariat. Fondul din care se vor achita banii va fi format din contribuția obligatorie de un procent din producția realizată sau comercializată de agenții economici, un procent din salariile brute ale angajaților și 0,5% din valoarea lucrărilor de construcții, pentru toți investitorii și proprietarii care lucrează în baza autorizației de construcție.

Potrivit lui Alexei Boșneaga, șef-adjunct al Direcției Economia Construcțiilor din cadrul MCDT, inițiativa creării acestei legi a parvenit de la patronatele și sindicatele din ramura construcțiilor. Legea este necesară pentru a asigura protecția socială a salariaților din construcții în timpul întreruperii activității din cauza calamităților naturale, crizelor financiare și în perioada rece ale anului, de asemenea și din cauza temperaturilor extreme care depășesc 37 grade. În aceste condiții, angajatorii actualmente sunt nevoiți să le plătească indemnizații din sursele proprii sau în cele mai dese cazuri să-i trimită în concediu

forțat fără menținerea salariului. Tocmai pentru a asigura protejarea salariaților și de a scuti agenții economici de problema achitării salariului pe perioada respectivă, a și fost conceput acest proiect de lege.

Alexei Boșneaga spune că apariția acestei legi vine și în contextul armonizării legislației Republicii Moldova cu cea europeană, unde angajații din construcții beneficiază de astfel de protecție socială de peste 50 de ani. Responsabilul de la Minister a mai spus că adoptarea acestei legi va ajuta și la micșorarea exodului muncitorilor calificați din ramura construcțiilor în alte țări, datorită creării condițiilor mai sigure de muncă pe piața locală. Alte efecte menționate, sunt și susținerea în perspectivă de către Casa Socială a Constructorilor, a școlilor profesionale în pregătirea specialiștilor pentru ramura construcțiilor, ridicarea calificării profesionale a muncitorilor, și acordarea unor garanții bancare agenților economici pentru participarea la licitații. Actualmente, proiectul legii se află la etapa de avizare la instituțiile de resort și la partenerii sociali, iar în trimestrul III a anului va fi prezentată spre adoptare de către Parlamentul RM.

Oleg Mîrleanu, vicepreședintele Federației Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții, spune că lucrează asupra acestui proiect de peste zece ani. La început, legea trebuia să asigure protecția socială a constructorilor în perioada de iarnă. După inundațiile din vara anului trecut și în contextul crizei economico-financiare actuale, proiectul de lege

Dosar Business Expert

Numărul angajaților în construcții s-a majorat în ultimii patru ani cu 35,5%, de la 46.7 mii la 63.3 mii în trimestrul I 2009, arată date ale Biroului Național de Statistică. În perioada de vară-toamnă a anului 2008, când volumul de construcții crește, numărul angajaților s-a ridicat la circa 90 mii.

În martie 2009, potrivit statisticilor oficiale, salariul mediu al unui angajat în construcții a fost de 2 964 lei, față de o medie pe economie de 2 644 lei. În sezon remunerarea constructorilor este mai înaltă. Salariul pe domeniu a crescut în valoare anuală de la 1194 lei în anul 2003 la 3468.9 lei în 2008.

a fost modificat astfel ca să acopere toate perioadele în care muncitorii stau fără lucru.

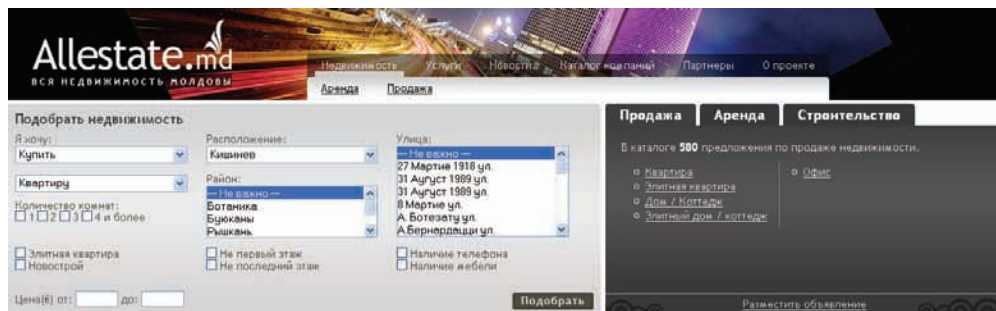
Această lege vine în sprijinul atât a angajaților din construcții, cât și a angajatorilor, precizează dl Mîrleanu. În prezent angajatorii plătesc indemnizațiile prevăzute de legislație din rezervele financiare proprii ale companiei sau din credite. Este dificil să achiti aceste plăți mai ales mai ales în perioada de criză, când băncile evită să crediteze companiile din construcții. Potrivit vicepreședintelui Federației sindicatelor, dacă ar fi existat deja un fond de rezervă, firmele din construcții ar fi depășit mult mai ușor criza.

O piedică în calea creării Casei Sociale o constituie faptul că unele prevederi ale proiectului de lege, potrivit cărora efectuarea plăților în fondul Casei Sociale este obligatorie, contravin altor acte normative ce stipulează că aderarea agenților economici la asociații nu este obligatorie. Dar, spune dl Mîrleanu, dacă aderarea ar fi benevolă, crearea și dezvoltarea Casei Sociale ar fi anevoioasă, din cauza scepticismului oamenilor de afaceri autohtoni.

Leonid Cerescu, directorul general al companiei de construcții «Monolit» S.A., consideră că ar fi bine să existe un fond care să-i ajute pe constructorii la vremuri grele. «Ideea, desigur, este bună, dar să vedem cum va funcționa în Moldova, cum vor fi gestionați banii», spune dl Cerescu.

Casa Socială a Constructorilor (CSC) din România a împlinit în 2008 zece ani de la fondare, iar membrii acesteia consideră că au obținut chiar mai mult decât și-au propus inițial. În prezent, CSC România asigură protecția socială a angajaților din construcții între 1 noiembrie și 31 martie, acordă scrisori de garanție pentru membri în vederea participării la licitații, oferă studii la o școală de meserii, iar pentru viitor pregătește un proiect de pensii private pentru membrii săi. Persoanele care participă la elaborarea proiectului de lege spun că s-au orientat după legislația din Europa, inclusiv din România, și speră să obțină aceleași rezultate și în Republica Moldova.

Un instrument indispensabil pentru participanții pieței imobiliare!



Browserul nu permite afișarea acestei imagini. «Niciodată să nu vă îndoiiți de faptul că un mic grup de oameni ce gândesc și care nu sunt indiferenți poate să schimbe lumea. În realitate, aceasta este unicul lucru care a schimbat-o cândva...»

Margaret Mid

O nouă companie specializată în proiecte internet de calitate - «LOVATA Group» - a intrat pe piața Republicii Moldova. Ea prezintă noul său proiect, dedicat imobilului - Allestate.md – totul despre imobilul Moldovei, un instrument indispensabil care face accesul la informațiile despre piața imobiliară mai lejer, simplu și accesibil.

Allestate.md – nu este pur și simplu un portal despre imobiliare, ci în principiu o nouă abordare a accesului la informații, serviciilor și calității acestora! Compania «LOVATA Group» speră ca utilizatorii să aprecieze după valoare potențialul proiectului și comoditatea acestuia pentru utilizatori.

«Portalul Allestate.md este unicul», – consideră specialiștii, care prognozează că „în scurt timp

proiectul își va asuma întregul rol virtual al imobilului din Republica Moldova și va deveni indispensabil în activitățile din acest domeniu”.

Proiectul oferă posibilitatea de obține un volum maxim de informație despre imobilul de toate tipurile. Harta interactivă a Republicii Moldova și Chișinăului simplifică la maximum procesul de selectare a obiectivelor ce te interesează, iar anexe grafice îți permit să vezi aceste obiective fără a pierde mult timp și eforturi.

Grație tehnologiilor moderne ai posibilitatea în regim on-line să comunici cu agenții imobiliari și să le adresezi întrebările care te interesează, astfel crește încrederea între consumatori și agențiile imobiliare. De asemenea, poți să intri în contact direct cu persoanele particulare, care vând sau dau

în chirie bunuri imobiliare (utilizatorii privați pot să amplaseze pe gratis anunțuri).

Portalul este o sursă informațională solidă care oferă posibilitatea de a vizualiza, precum și importa noutăți RSS. Câteva benzi RSS pe portal permit să primești informația de care anume ai nevoie.

Proiectul colaborează deja cu 6 publicații informaționale, 15 agenții imobiliare și un număr foarte mare de utilizatori privați. Buletinul de știri și foto-seriile despre imobiliare din întreaga lume, care este permanent reînnoit, te va ajuta să fii la curent cu ultimele noutăți și tendințe ale pieței imobiliare.

*Allestate.md – Tot imobilul Moldovei
e ca pe palmă!*

RECORD în SUA: o casă din 374 este executată de bancă

Tot mai mulți oameni își pierd casele ipotecate din cauză că nu-și mai pot plăti ratele. Conform marketwatch.com, în aprilie 2009, o casă din 374 a fost executată de reprezentanții băncilor.

Mai exact, luna trecută peste 342.000 de proprietari au primit notificări, au fost scoase la licitație sau au intrat în posesia băncilor. Cu 1% mai multe decât în martie 2009 și cu 32% mai multe decât în aprilie 2008.

Cea mai gravă situație se înregistrează în Florida, unde numărul ipotecilor executate a crescut cu 37% în aprilie față de martie.

Practic, unul din 135 de proprietari este în pericol să-și piardă casa.

În California, numărul ipotecilor pe cale să fie executate a scăzut cu 10% în aprilie 2009 față de luna precedentă, dar cifrele rămân îngrijorătoare: una din 138 de case este în pericol să fie preluată de bancă. De fapt, acest stat a avut cel mai mare număr de proprietari asupra cărora au început procedurile de executare: 96.560.

În Nevada, luna aprilie a scăzut cu 18% numărul locuințelor care ar putea fi preluate de bănci. Cu toate acestea, Nevada este statul cu cea mai mare rată de executare a ipotecilor: 1 la 68.

În Nevada, luna aprilie a scăzut cu 18% numărul locuințelor care ar putea fi preluate de bănci. Cu toate acestea, Nevada este statul cu cea mai mare rată de executare a ipotecilor: 1 la 68.

10% din terenurile orașelor este ocupată de spații verzi



Cel puțin 10% din suprafața totală a terenurilor localităților urbane este ocupată de spațiile verzi, arată date ale Biroului Național de Statistică.

Suprafața acestor spații a constituit în anul 2008 circa 7,4 mii hectare, din care spațiile verzi de folosință generală (square, grădini, parcuri, etc.) – 4,1 mii ha, spațiile din zonele turistice și de agrement – 1,3 mii ha, iar cele cu acces limitat – 1,0 mii ha.

În anul trecut au fost plantați arbori pe o suprafață de 126,0 ha, cu 14,8% mai puțin comparativ cu anul precedent, arbuști - pe o suprafață de 31,9 ha sau cu 15 la sută mai mult față de anul 2007, iar plante floricele și suprafețe de gazon – pe 22,6 ha.

La un locuitor din localitățile urbane îi revine o suprafață medie de spații verzi de 50,0 m.p., cel mai mare indicator fiind înregistrat în or. Vadul lui Vodă – 1091,5 m.p. la un locuitor și or. Frunză – 145,9 m.p. la un locuitor, iar cea mai mică supra-

față este înregistrată în or. Basarabeasca – 7 m.p. la un locuitor.

Suprafața totală a terenurilor și bazinelor de apă situate în cadrul perimetrului oficial al localităților urbane constituie 78,0 mii ha, dintre care suprafața din intravilan – 42,8 mii ha (54,9%).

Lungimea totală a străzilor, căilor carosabile și cheiurilor în anul 2008 a fost de 3,4 mii km, partea pavată a acestora (cu îmbrăcăminte rigidă) fiind de 2,2 mii km (62,7%), iar cu îmbrăcăminte îmbunătățită a fost de 1,5 mii km (44,9%).

În anul 2008 lungimea porțiunilor de străzi și cheiuri iluminate a constituit 2,2 mii km, gradul de acoperire a străzilor luminate fiind de 65,5%.

Ziarul electronic Business Expert este un proiect al Asociației Ziaristilor Economisti și al Clubului Presei Economice, desfășurat cu suportul PR companiei Profile.

Ziarul are o periodicitate săptămânală.

Business Expert este distribuit la peste 1200 de manageri ai companiilor din Republica Moldova.

**Pentru amplasarea publicității și alte
informații
tel. 211868, 211869,
buletin@businessexpert.md**