

**Paradoxurile pieței
apartamentelor**


3

**Piața imobiliară suferă de boala
crizei**


4

**BNM a coborât rata de bază cu
1,5 puncte**


6

20 ÎNTREBĂRI și eventuale RĂSPUNSURI pentru mersul economiei și afacerilor în 2009

(Continuare din numărul 1 (65))

**Va evita economia moldovenească
recesiunea?**

Proгноzele privind creșterea economică pe anul 2009 au fost reevaluate succesiv la sfârșitul anului trecut, pe măsură ce efectele crizei mondiale au început să se resimtă și în sectorul real al Republicii Moldova. Fondul Monetar Internațional a lansat una din cele mai pesimiste previziuni, anticipând o încetinire a creșterii economice până la 3,6%, după ce în 2008 ar urma să atingă nivelul de 6,5%. Autorii raportului Perspective Economice Globale

2009 al Băncii Mondiale sunt relativ mai optimiști și prognozează că ritmul de creștere a economiei moldovenești va încetini de la 6,5% în anul 2008 la 4,0% anul 2009 și se va menține la același nivel și în anul 2010, cea mai mică creștere dintre țările CSI. Analizii BM constată că Moldova ar putea să câștige în urma reducerii prețurilor la petrol circa 2,5 la sută din PIB. Scăderea prețurilor la mărfuri, care se așteaptă în anul 2009, va conduce la o reducere bruscă a corelației între prețurile de export și import. Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare și Economist Intelligence Unit avansează scenarii de crește-

re economică de 4,1% și, respectiv, 4,0%. Și Centrul de Politici Economice al IDIS "Viitorul" prognozează un avans de 4,0% al economiei. Bugetul de stat și Politica monetară și valutară pentru anul 2009 au fost construite pe o creștere a Produsului Intern Brut de 6,0 la sută în termeni reali. „Important este că nu avem factori de criză internă, noi o să importăm criza. Crizele din interior vin de la niște greșeli de politici sau o conjunctură nefavorabilă. Să ne aducem aminte de criza vinului, care a venit de la un factor extern, ca pe urmă se ne provoacă pe intern”, este de părere Valeriu Lazăr, directorul BIS „Capital”. Există însă mai multe incertitudini, legate inclusiv de evoluția comerțului exterior, a consumului intern, a evoluției industriei și sectorului agrar.

Cum va evolua Bursa în 2009?

Deși apreciază că anul 2008 nu a fost unul rău, volumul tranzacțiilor înregistrate la Bursa de Valori a Moldovei cifrându-se la 991 milioane de lei, dintre care 47% au reprezentat tranzacțiile cu patrimoniul de stat, experții constată că tranzacțiile interactive (de vânzare-cumpărare) s-au micșorat cu 37%, volumul ofertelor-tender - cu 78%, iar numărul licitațiilor cu strigare - cu 43% față de anul precedent. În ultimele luni ale anului Compania de rating și evaluare Estimator VM constata o reducere a interesului investitorilor pentru procurarea valorilor mobiliare pe fondul crizei financiare internaționale, care nu a afectat direct piața financiară a Republicii Moldova, dar i-a determinat pe investitori să "măsoare de șapte ori" înainte de a-și cheltui banii. Este puțin probabil ca în prima jumătate a anului 2009, comportamentul lor să se schimbe. Companiile vor fi preocupate mai cu-

(Continuare în pag 2)

● **Evenimentele săptămânii**

Gazul s-a scumpit. Republica Moldova va cumpăra, în primul trimestru, gaze naturale rusești la un preț de 322 de dolari pentru mia de metri cubi, față de 280 USD, preț valabil în ultimul trimestru al anului 2008. Președintele MoldovaGaz, Alexandru Gusev a declarat că pe parcursul anului 2009 prețul ar putea să se modifice astfel încât media anuală să constituie 250 USD pentru o mie de metri cubi de gaze. Pentru consumatorii finali prețurile la gazele naturale vor rămâne neschimbate pentru al doilea trimestru consecutiv.

Rata de bază tot mai mică. Banca Națională a Moldovei a micșorat rata de bază la operațiunile pe termen scurt de la 14% până la 12,5%, iar la creditele Overnight de la 16,5% până la 15%. Este a patra micșorare a ratei din ultimele luni. Ratele la depozitele Overnight și rata de bază la creditele pe termen lung cu un termen mai mare de cinci ani au rămas neschimbate - 2% și 10,5% respectiv.

Investiții de 377 milioane de lei în sectorul energetic. Cele trei întreprinderi de distribuție a energiei electrice vor investi, în anul 2009, în dezvoltarea afacerilor 377 milioane de lei (27 milioane de euro), cu peste 95 milioane mai mult decât prevede Strategia energetică a Republicii Moldova pe perioada de până în anul 2020. Planurile de investiții pe anul 2009 ale celor trei întreprinderi de distribuție a energiei electrice - RED Union Fenosa, RED Nord și RED Nord - Vest au fost aprobate de Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică (ANRE). Potrivit planurilor investiționale aprobate de ANRE, RED Union Fenosa urmează să investească în acest an 251 mln lei, RED Nord - 83 mln lei, iar RED Nord - Vest - 43 mln lei.

Creditele rămân a fi scumpe. Rata medie la creditele bancare în monedă națională au scăzut nesemnificativ în luna decembrie, într-un ritm cu evoluția ratei la depozitele atrase de bănci, în timp ce împrumuturile în valută continuă să se scumpească. Băncile comerciale au oferit în luna decembrie împrumuturi la o rată medie de 22,55 la sută, față de 22,76% în noiembrie. Creditele în valută străină au fost oferite la o dobândă de 14,56%, peste nivelul din luna noiembrie de 13,34%. Astfel deocamdată nu se confirmă așteptările experților, care au declarat că după reducerea de către Banca Națională a rezervelor obligatorii din mijloacele atrase de băncile comerciale împrumuturile se vor ieftini.

Prețul la imobil în Rusia va coborî cu 40%. Prețurile la imobil vor scădea cu 20% - 40%, în funcție de regiune, ca urmare a încetirii ritmului de creștere a PIB, reducerii accesului la finanțe pentru procurarea de imobil, dar și reducerea investițiilor în domeniu imobiliar, estimează agenția de rating Fitch. Totodată, va scădea și ritmul de construire a imobilelor, fapt confirmat și de ministrul dezvoltării regionale, Serghei Cruglik. Potrivit acestuia, în acest an în construcții se va înregistra o scădere de 15 la sută.



**Reduceri la pachet cu cardurile
de la Victoriabank**



www.victoriashopping.md

rând de restrângerea cheltuielilor pentru a face față crizei, decât de noi achiziții. "Având în vedere că întreprinderile exportatoare vor întâmpina anumite greutăți, probabil, vom asista la diferite fuziuni, schimbări de proprietari și așa mai departe", este de părere Natan Garștea, directorul Estimator VM. Evoluția pieței în următoarele luni ar putea să fie similară celei din ultimele luni ale anului trecut, cu un număr mic de tranzacții și lichiditate scăzută, dar și surprize, când prețul s-a ridicat sau a căzut sensibil.

Va continua privatizarea patrimoniului public?

Guvernul va încerca să atragă în anul 2009 investiții străine inclusiv prin privatizarea unor obiective importante. Licitațiile de vânzare la Bursa de Valori a Moldovei a pachetelor de acțiuni ale statului vor continua. În anul 2008 statul nu a reușit să vândă pachete de acțiuni sau societăți apreciate drept atractive, ca Eurocreditbank, IPTEH, magazinul universal central, Combinatul Tutun-CTC, Fabrica de sticlă din Chișinău, fabrica de covoaie Floare-Carpet. Iar ultima licitație a dezamăgit, veniturile din vânzarea a 10 pachete de acțiuni au constituit doar 1,47% din suma pe care spera să o obțină statul, respectiv 2,03 miliarde de lei. „Cum era și de așteptat piața a dat de înțeles că cel puțin în contextul actual al situației financiare internaționale prețurile expuse sunt cam mari”, au constatat experții Companiei de rating și evaluare Estimator VM. Prețurile la unele obiective au fost majorate succesiv. Chiar și suma totală a veniturilor obținute în 2008 de la privatizarea proprietății publice de 934 milioane lei, păleşte în raport cu valoarea totală a obiectivelor scoase la vânzare. Totuși rezultatele denotă interesul investitorilor, în special a acelor locali, pentru achiziții sau extinderea afacerilor. Deși, constata cu regret prim-vicepremierul Igor Dodon, ministrul Economiei și Comerțului, în ultimele luni ale anului 2008 recesiunea din unele țări i-a „speriat” pe mulți dintre investitorii străini care intenționează să inițieze afaceri în Moldova. Slabă nădejde că în următoarele patru-cinci luni situația se va schimba. Centrul analitic „Expert-Grup” consideră că nu e un moment potrivit pentru privatizări, în condițiile conjuncturii nefavorabile a pieței, dar și a alegerilor parlamentare.

Vor crește tarifele la resursele energetice?

Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică a anunțat în ultima zi a anului trecut că prețurile și tarifele la resursele energetice de pe piața internă vor fi stabile în anul 2009. În cazul în care situația pe piața mondială a produse-

lor petroliere și pe piața valutară a Republicii Moldova va fi stabilă, ne putem aștepta chiar la micșorarea acestor tarife, a estimat directorul general al ANRE Vitalie Iurcu. Ultimele evoluții ale prețurilor la petrol întăresc aceste speranțe, deși orice se poate întâmpla pe o piață destul de instabilă. Și oficialii ai concernului rus Gazprom au declarat că prețul la gazele naturale livrate Moldovei va fi mai mic decât se specificase inițial în contract. În 2008, prețul de achiziție a gazelor procurate de la Gazprom a crescut de la 191 până la 278,71 dolari SUA pentru 1000 m³. Potrivit estimărilor ANRE, în primul semestru al anului 2009, tarifele de livrare a energiei electrice vor rămâne la același nivel și există premise ca aceste tarife să fie menținute o perioadă și mai îndelungată.

Cum vor evolua exporturile?

Guvernul se așteaptă la o creștere a exporturilor cu 19%, până la peste 2 miliarde de dolari SUA, iar a importurilor cu 24%, până la 6,5 miliarde de dolari SUA. Aceste previziuni au fost făcute înainte ca economia moldovenească să resimțită efectele crizei financiare. Economiiștii nu exclud că în următoarele trei-patru luni aceste cifre vor fi revizuite. „O influență nefastă” asupra comerțului exterior al Republicii Moldova în anul 2009 îl va avea reducerea cererii și a ofertei pentru export și a creditării comerțului exterior, neachitățile reciproce pentru loturile de marfă livrate și utilizarea mai frecventă în comerțul extern a barierelor netarifare ca instrumente de protecție a piețelor interne, sunt de părere experții IDIS „Viitorul”. Principala problemă este că partenerii comerciali, țările din Uniunea Europeană, sunt în recesiune, iar Federația Rusă, una dintre principalele piețe de desfacere a mărfurilor din Moldova, este afectată și ea de criză. „Are loc constrângerea consumului în țările în care exportăm și acest lucru ar trebui, probabil, să ne afecteze. Nimeni însă nu poate să spună acum cu cât se va reduce consumul în Uniunea Europeană, alte țări, ce segmente ale pieței vor fi afectate. Poate ceea ce oferă Republica Moldova, ca și nișă, nu se regăsește printre mărfurile ce vor fi solicitate mai puțin. Și atunci, din contra, apare o oportunitate pentru noi”, este de părere Valeriu Lazăr, directorul Casei de Investiții BIS Capital.

Va continua Banca Națională să reducă norma rezervelor obligatorii și rata de bază?

În anul 2009 BNM va stabili norma rezervelor obligatorii în funcție de „nivelul inflației, așteptările inflaționiste,

situația economică și condițiile pieței monetare interne”, iar rata de bază va fi menținută la un nivel „relativ pozitiv”. Analizii se așteaptă ca Banca Națională să reducă rata de bază a dobânzii până la 12%, iar a rezervelor obligatorii din mijloacele atrase de bănci până la 10-12% pentru a stimula creșterea economică. În primăvara 2008, când s-a înregistrat o creștere rapidă a inflației care a atins în mai o rată anualizată de 16,9%, BNM a mărit rata de bază de la 13,5 la 18,5%, iar norma rezervelor obligatorii – cu 7 p.p., ultima decizie în acest sens fiind adoptată la 23 mai. Rezervele obligatorii menținute de bănci în monedă națională a crescut, în nouă luni, cu 1,5 miliarde de lei, iar a rezervelor menținute în valută cu respectiv 60,6 mln USD și 68 mln euro și ca urmare s-au redus sursele creditare. După ce în a doua jumătate a anului s-a inversat trendul inflației, s-au redus așteptările inflaționiste, iar inflația a coborât în noiembrie până la o rată anualizată de 8,5%, Banca Națională a micșorat în câteva rânduri rata de bază până la 12,5%, iar norma rezervelor obligatorii din mijloacele atrase de bănci până la 17,5%. În consecință, au fost majorate resursele creditare cu peste 460 mln de lei, circa 18 mln USD și 20 mln euro.

2009 poate provoca multe fuziuni

„Anul 2009 promite o încercare grea pentru întreprinzătorii moldoveni. Criza o să afecteze atât întreprinderi mari, cât și pe cei mici și mijlocii. Companiile care dețin la moment o putere financiară sau pot să-și permită să ia credite, vor putea nu numai să depășească problemele, dar și să profite de slăbiciunea concurenților pentru ai înghiți. Dacă această măsură se părea costisitoare mai înainte, acum ea considerabil se va ieftini. Mulți antreprenori vor încerca să-și vândă afacerile, întrebarea va consta numai în preț. Piața va deveni a cumpărătorului. Anume acesta va dicta prețurile”, consideră Business Broker Consulting.

Companiile conștiente de astfel de oportunitate, vor începe vânătoarea. Unii direct o să facă propuneri, alții ca să câștige mai mult în preț și să depună mai puțin efort, vor aștepta ”prada” să vină singură.

La fel vor avea de câștigat din acest proces business-brokerii, brokerii, consultanții, alți intermediari care sunt implicați în procesul de reorganizare sau lichidare. Ei vor fi primii de care ambele părți ai procesului de reorganizare o să aibă nevoie.

Luând în considerare faptul că europenii au simțit printre primii criza și caută activ căi de diminuare a costurilor, nu este exclus faptul că anume companiile străine vor fi cei mai activi în fuziuni, mai notează Business Broker Consulting.

Cu cât va scădea consumul privat?

Așteptările negative ale populației alimentate de reducerea remitențelor, „înghețarea” salariului în situație de criză și, parțial, restrângerea creditării vor duce la reducerea ratei de creștere a consumului până la 5 la sută, față de 10-14% în anii precedenți, prognozează economistul Veaceslav Ioniță, coordonator de programe la Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale „Viitorul”. „Cu toate că consumul populației nu mai crește cu un ritm atât de ridicat, totuși el continuă să crească stabil și nu avem motive să vedem, cel puțin pe termen scurt, anumite simptome de reducere a lui. Drept consecință încasările din TVA la mărfurile de import vor crește cu cel puțin 20% și vor constitui minimul 9,2 miliarde lei”, estimează experții. Totuși, potrivit Centrului de Politici Economice al institutului, ponderea consumului gospodăriilor în PIB se va reduce de la 91,3% în 2008 până la 87,0% în 2009, iar consumul administrației publice și private respectiv de la 22,3% la 21,8%. Primele semne ale reducerii consumului au apărut, la sfârșitul anului 2008, în sectorul de construcții, vânzarea automobilelor, serviciile financiare.

Cât de mare va fi inflația în 2009?

Bugetul de stat pentru anul 2009 a fost construit pe o ”rată cumulativă a inflației de 9,5% “. Politica monetară

NOI VOM FACE CA AFACEREA DUMNEAVOASTRĂ SĂ CREASCĂ!

CREDITE PENTRU BUSINESSUL MICRO-, MIC ȘI MIJLOCIU

- ⇒ BUSINESS-SUȚINERE
- ⇒ BUSINESS-DEZVOLTARE
- ⇒ BUSINESS-PARTENERIAT
- ⇒ BUSINESS-OVERDRAFT
- ⇒ BUSINESS-LIVRARE





FinComBank
INTR-UN PAS PE VIAȚĂ

și valutară a Băncii Naționale a Moldovei „va fi axată pe asigurarea și menținerea ratei anuale a inflației la nivelul de 9.0% către finele anului 2009, cu o deviere posibilă de +/- 1.0 punct procentual”. Politica antiinflaționistă, în opinia experților locali, trebuie să țină cont de recesiunea mondială, care va determina o scădere a prețurilor la materia-primă. IDIS „Viitorul” anticipează o inflație de 10,5 la sută în 2009.

Se va ajunge la închiderea unor companii în Republica Moldova?

La sfârșitul anului 2008, reprezentanți ai Asociației naționale a producătorilor de mărfuri declarau că unele întreprinderi se află într-o situație dificilă legată de desfacerea producției, iar două dintre cele trei fabrici de sticlă și-au sistat activitatea. Scăderea cererii pe piețele externe ar putea să determine o parte din companiile orientate spre export să-și restructureze activitățile, iar unele chiar să reducă producția. Ministrul Economiei și Comerțului a anunțat că „unele proiecte noi majore de investiții sunt suspendate”. Au fost stopate unele proiecte în construcții. Chiar dacă nu este vorba deocamdată de disponibilizări masive, unele întreprinderi au trimis în concediu neplătit unii angajați sau au micșorat programul de lucru. „2009 va fi anul adevărului. Întreprinderile slabe și ineficiente, dar avem foarte multe din acestea, sau o să dispară cu totul, sau o să treacă prin niște proceduri de restructurare. Acum ca niciodată acei care au șansa să supraviețuiască și înțeleg acest lucru, o să se întărească, ceilalți o să dispară. Cine o să înțeleagă acest lucru bine, cine nu - nu. Statul, la rândul lui, trebuie să vină cu programe de restructurare”, estimează Valeriu Lazăr, directorul BIS „Capital”.

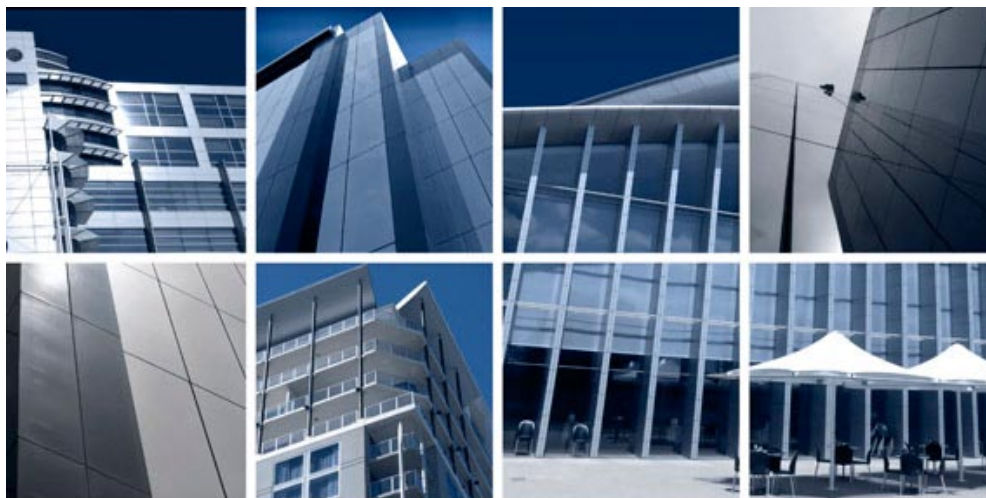
Paradoxurile pieței apartamentelor

Alexandru ȘCHENDREA

De la 1999 încoace, când a început să se țină evidența tranzacțiilor, numărul operațiilor de vânzare-cumpărare a apartamentelor a fost în continuă creștere: de la 11177 – în 1999, până la 23008 – în 2005. Firește, s-au majorat și prețurile. Diminuarea acestui indicator s-a produs în 2006, când s-au vândut numai 17064 de apartamente – cu peste 13 la sută mai puține decât un an în urmă. Și în 2008 comercializarea acestui tip de proprietăți a continuat să se diminueze, indicatorul respectiv, potrivit unor pronosticuri, urmând să coboare până la nivelul de circa 15 mii.

Peste jumătate din tranzacțiile de vânzare-cumpărare a apartamentelor au loc la Chișinău. Potrivit datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru, anul trecut în capitală au fost înregistrate 8615 de asemenea tranzacții – cu tocmai circa 60 la sută mai puține decât un an în urmă. 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, ar trebui ca prețurile să bată în retragere. Situația de pe piață este influențată de mai mulți factori.

tol sunt foarte riscante, iar tendințele – imprevizibile, unii experți sunt de părerea că în legătură cu reducerea locurilor de muncă în țările unde lucrează gastrabaiterii noștri va scădea și cererea la locuințe și, implicit, prețurile. Este și alt aspect al problemei: persoanele plecate la munci peste hotare revin acasă cu anumite sume de bani pe care s-ar putea, ca de obicei, să-i investească în imobile, ceea ce conduce la stabilizarea, într-o oarecare măsură, a pieței imobiliare. Aname



Olga Buzu, șefa secției evaluarea bunurilor imobile de la Agenție, a menționat că în anii 2004-2006 au fost construite foarte multe apartamente și astfel piața a devenit suprasaturată, discrepanța dintre cerere și ofertă fiind foarte mare. Sursa citată a mai spus că, din inerție, chiar și în aceste condiții, vânzătorii continuă să solicite prețuri mari, în 2008 înregistrându-se o majorare a lor de la 982 euro – în ianuarie, până la 1118 euro pentru 1 m2 de spațiu locativ – în decembrie. Totuși, precum afirmă și agențiile imobiliare, în 2008 prețurile de comercializare a acestui tip de proprietăți au scăzut cu circa 6 la sută. Olga Buzu susține că în ultima perioadă diferența dintre prețurile de ofertă și cele de vânzare a apartamentelor a atins cota de circa 30 la sută, față de doar 5-10 % - în anii cu cele mai multe tranzacții, subliniind că actualmente și termenul de aflare a acestor bunuri pe piață este foarte mare – circa 4-5 luni – de 5-10 de ori mai mult ca de obicei.

Întrebarea cea mai frecventă este dacă criza mondială influențează prețurile la imobilele din Republica Moldova și, dacă le influențează, în ce măsură? Cu toate că pronosticurile la acest capi-

prin aceasta se explică faptul că la noi prețurile la imobile nu scad prea tare, chiar dacă numărul tranzacțiilor se reduce semnificativ, spre deosebire de Federația Rusă și republicile baltice, unde ele au scăzut cu 30-35 la sută.

Ala Sandu, șefa direcției evaluarea proprietăților imobiliare de la Întreprinderea de stat „Cadastru”, este de părerea că cea mai mică destabilizare a sistemului financiar-bancar din țară, ca urmare a crizei mondiale, poate afecta prețurile la bunurile imobile, în special la acelea din categoria de lux. Sursa citată consideră că situația de pe piață depinde și de rata inflației, concretizând că dacă în anul curent acest indicator va fi în limitele anului 2008, atunci, este evident, că prețurile la bunurile imobile nu vor crește.

Dacă e să credem pronosticurilor unor economiști din țările dezvoltate, care susțin că spre toamnă criza va fi depășită, atunci, după toate probabilitățile, situația va reveni la normal și în Republica Moldova. Cu o singură deosebire: la noi starea de lucruri se va ameliora nu mai devreme decât în primăvara anului viitor, perioadă necesară pentru revenirea gastrabaiterilor pe piața muncii din țările pe care le părăsesc.



PROPRIETARUL CASEI

AI GRIJĂ DE CASA ȘI BUNURILE DIN EA? ASIGURĂ-LE!

Compania Internațională de Asigurări „ASITO” îți oferă un produs exclusiv pe piața de asigurări – asigurarea „Proprietarul casei”.

„Proprietarul casei” este unica soluție de a proteja casa, apartamentul și bunurile din casă de:

- calamități naturale,
- avarii și incendii,
- acte de vandalism și furt.

Cele 3 secțiuni îți permit să protejezi nu numai bunurile și casa ce-ți aparțin, dar și să recuperezi pagubele pricinuite vecinilor din neatenție sau avarie.

“ASITO” – O ASIGURARE DE TEMELIE!

Relații la telefonul: **Tel.: 233 500**



Piața imobiliară suferă de boala crizei

Prețul locuințelor pe piața secundară au scăzut în medie cu 6,1%, până la 832 euro/metru pătrat în luna decembrie, relevă date ale Agenției imobiliare „Lara”. Numărul vânzărilor de apartamente în capitală a coborât în 2008 cu 60% față de anul precedent, potrivit Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Dmitri Tărăburcă: Nimic nu este exclus

„E foarte dificil să judeci despre prețul la apartamente pe piața secundară, în condițiile în care sunt puține tranzacții”, - este de părere Dmitri Tărăburcă, directorul companiei „Gofma Consulting”.

Oferta de preț a vânzătorului se menține la același nivel, nu se observă oscilații atât de mari ca în cazul prețului tranzacției. „Personal nu văd căderi ale prețurilor, - spune Tărăburcă. - Poate cineva reușește să negocieze reduceri. Volumul vânzărilor, într-adevăr, a scăzut și în această situație nu știm ce se vinde. Compania noastră are comenzi și pentru locuințe cu două odăi și pentru locuințe cu o odaie, pe care nu le putem satisface. Pur și simplu, nu există obiective, care ar merita atenție. Nu aș ridica panică în legătură cu situația pe piața secundară. Nu ne putem aștepta la o cădere bruscă, deși nimic nu este exclus.”

Expertul spune că vânzările pe piața primară „la sigur” au scăzut. De ce imobilul de pe piața primară și-a pierdut lichiditatea? Lumea se teme că obiectivul nu va fi construit. Și această teamă în momentele de criză se acutizează. Se pierde încrederea. Foarte mulți jucători pe piață sunt temporari, nu se știe cum se vor comporta ei. Este vorba nu numai despre finalizarea construcției, dar și calitate. Este momentul să fie convocată constructorii, bancherii, alți specialiști în vederea elaborării unor acțiuni de natură să reanimeze piața imobiliară primară.

„Situația din Republica Moldova nu poate fi comparată cu cea din Ucraina, Rusia sau România, unde populația și-a construit apartamente din credite bancare, care au fost mai accesibile decât la noi. Construcția de locuințe s-a ținut pe resurse creditare. Ca urmare, s-a produs o cădere bruscă, lumea vinde apartamentele pentru a rambursa creditele. Tendințele de dezvoltare a pieței moldovenești, care s-a sprijinit pe banii gastrabaierilor, diferă de cea din țările vecine,” - spune Dmitri Tărăburcă.

Managerul companiei „Gofma Consulting” crede că în 2009 piața secundară nu se va clătina puternic. Va exista o anumită stabilitate, cu „unele oscilații”. În ceea ce privește piața primară, „există două scenarii, lucrurile vor merge foarte prost sau prost, dar vom reuși să ieșim din situație. „Mult va depinde de faptul cum se vor comporta participanții pieței. Ar fi absurd să ne dăm în prognoze privind prețurile, este important de a dezvolta proiectele”, - concluzionează Tărăburcă.

Ruslan Bărlădeanu: Prognozele sunt pesimiste

Președintele consiliului Companiei „Locuințe pentru toți”, Ruslan Bărlădeanu, consideră că scăderea prețurilor nu va duce la creșterea doritorilor de a procura apartamente. „Ar fi o iluzie să credem că prețurile

se vor reduce de la 600-700 euro la 100-200 euro pe metru pătrat”.

„Locuințele nu se vând, - spune Bărlădeanu - dar asta nu înseamnă deloc că în caz dacă prețurile vor scădea mâine-poimâine se vor vinde. Ca urmare, constructorul nu poate finaliza proiectul. O atare situație o vedem în București, ieftinirea imobilului locativ nu a dus la creșterea cererii”.

Scade numărul de proiecte, se reduce numărul de cumpărători și doar unele proiecte au șanse, constată expertul. „Nu cred că în 2009 vor fi lansate proiecte noi. Criza, care a venit peste noi din exterior, va dura mai mult, nu trei-patru luni cum cred unii”. Președintele companiei „Locuințe pentru toți” crede că statul ar trebui să sprijine construcțiile, în care muncesc peste 50 000 de persoane.

Potrivit lui Bărlădeanu, „Republica Moldova ar trebui să preia exemplul Rusiei, unde statul și-a asumat angajamentul de a sprijini finalizarea tuturor blocurilor aflate în construcție. Astfel este apărut cetățeanul care a investit în imobil și companiile de construcție, care dezvoltă proiecte. În al doilea rând, au fost reevalonate plățile datorate agenției de stat de ipotecă, după un grafic individual. Datoriile nu sunt iertate, ele sunt reevalonate”.

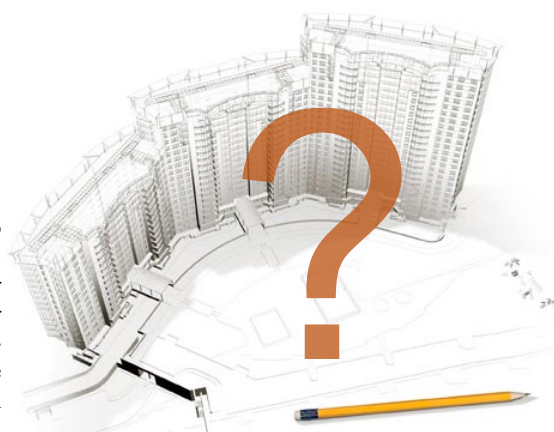
Lilian Ciupac: Lumea trece de la starea de așteptare la acțiune

„Nu există atât de multă informație privind evoluția pieței imobiliare, ca cineva să se dea cu părerea și această părere să fie calitativă”, - consideră expertul imobiliar Lilian Ciupac. „În lipsa tranzacțiilor din ultimele trei luni orice prognoză este pur și simplu denaturată”.

Au vândut acei care au avut nevoie mare de bani sau din alte motive, de aceea au vândut ieftin. În luna octombrie multe companii au anunțat pentru proiectele noi prețuri mari. Unii au cerut chiar 1300 euro pe metru pătrat și dacă au văzut că nu se cumpără au dat înapoi, până la 1000. Asta nu înseamnă că prețurile au scăzut cu 30 la sută. Nici pe departe. Pur și simplu nu s-a vândut cu 1300 euro, - spune Lilian Ciupac.

Expertul afirmă că ar trebui să fie luați în considerare mai mulți parametri atunci când se vorbește de preț. „Dacă vorbim despre apartamentele care s-au dat în folosință în 2008 este o situație, pentru 2009 este o altă situație, pentru 2010 este în general altă situație. În Chișinău mai avem blocuri în care locuințele se vând la preț de 500 euro pe metru pătrat, dar se dau în folosință în 2011, ceea ce nu înseamnă că s-a trecut de la 750 la 500 euro și, ca urmare, s-au micșorat prețurile”.

Totodată Ciupac estimează că situația de incertitudine financiară a avut influențe asupra pieței. „Activismul clientului a scăzut aproape total. Toți sunt într-un fel de așteptare. Însă în ultimele zile se observă că lumea trece de la această stare de aștep-



tare la niște acțiuni, sau pentru a se informa, sau a face tranzacții. Cred că trei-patru luni de incertitudine este suficient, pentru ca potențialul cumpărător să ajungă la anumite concluzii și să treacă la acțiuni. Atunci vom vedea exact ce se întâmplă”, - spune Lilian Ciupac.

Potrivit acestuia, aprecierile făcute de Agențiile imobiliare consacrate se bazează pe niște tranzacții realizate două-trei luni în urmă. „În foarte multe tranzacții se ajunge la o înțelegere la o dată anumită, dar au loc peste două-trei luni pentru că durează

Context: La sfârșitul anului 2008 piața a intrat într-o zonă de incertitudine, unele proiecte au fost stopate, inclusiv din cauza lipsei de finanțare, cererea de pe piață a scăzut. Vânzările de apartamente în casele noi a căror construcție a fost finalizată s-au redus cu 60-65%, iar la locuințele aflate în primele etape de construcție - cu 100%. În a doua jumătate a anului 2008 prețurile au oscilat, iar în decembrie au scăzut cu 55 euro pe metru pătrat, după ce în anii 2001-2008 au crescut de peste 6,5 ori. Tendința pieței imobilului locativ este una de scădere din punctul de vedere al prețurilor. În 2009 imobilul ar putea să se ieftinească cu până la 20%, arată previziuni ale Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului.

formalitățile, apar alte probleme, inclusiv legate de suma de bani. De aceea spun că datele din ultimele trei luni, când aproape nimic nu s-a întâmplat pe piață, nu sunt relevante”.

Lilian Ciupac spune că doar aprecierea exactă a așteptărilor ar putea să sugereze ce se va întâmpla pe piață. În lipsa informațiilor obiective despre piață este destul de complicat de făcut niște prognoze exacte. Nu este exclus, însă, că în condițiile în care populația se așteaptă la o reducere a prețurilor la imobil, ele o să scadă pe diferite segmente. „Cât privește piața primară, ar trebui să ne orientăm la așteptările companiilor de construcție, care se vor opune vehement micșorării prețurilor pentru că ele au construit în perioada în care materialele de construcție erau foarte scumpe”, - estimează Lilian Ciupac.



TE BUCURI DE REDUCERI INCREDIBILE!

Vino in perioada **15.01.2009 - 15.02.2009** la **Shopping Mall DOVA** să beneficiezi de reduceri nemiavăzute la brand-urile preferate.

PARTENERI:

Calvin Klein Jeans

Pepe Jeans LONDON

MISS SIXTY

ENERGIE

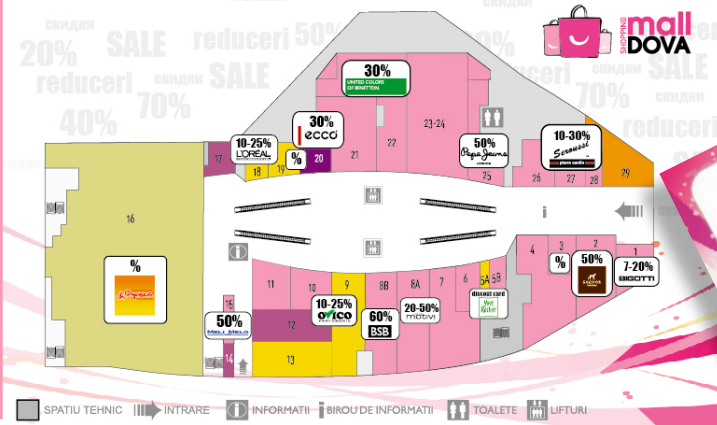


Shopping Mall DOVA

www.shoppingmalldova.md

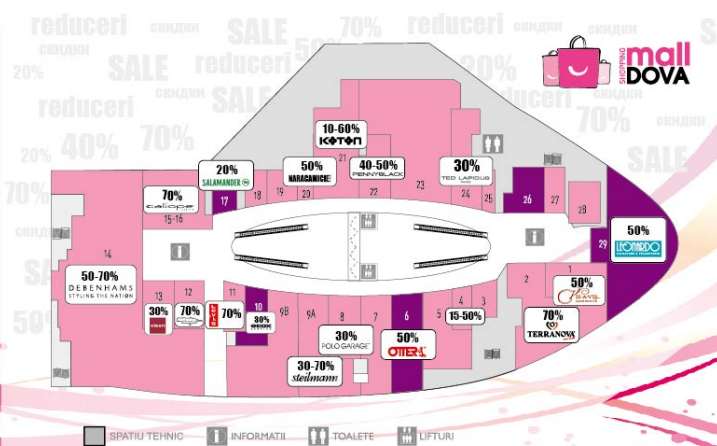
Parter LISTA MAGAZINELOR

- Fashion & Accesorii
- Bentley
- Bigini
- Spice Street
- BSB
- Diamond Time
- Moschino
- Mila Moto
- Niche
- Nicola
- Pepe Jeans London
- Rosario
- Sacker Brothers
- Silpa
- Sieravski
- Suechi
- Suzuki
- Health & Beauty
- Ira Center
- Optical
- Claris
- Yves Rocher
- Service
- Farmacia Sunitil
- Facim Bank
- Top Class
- Victoria Bank
- Localitate
- Resto
- Restaurant & Cafe
- Sauva
- SuzukiMarket
- Fossil/Arca



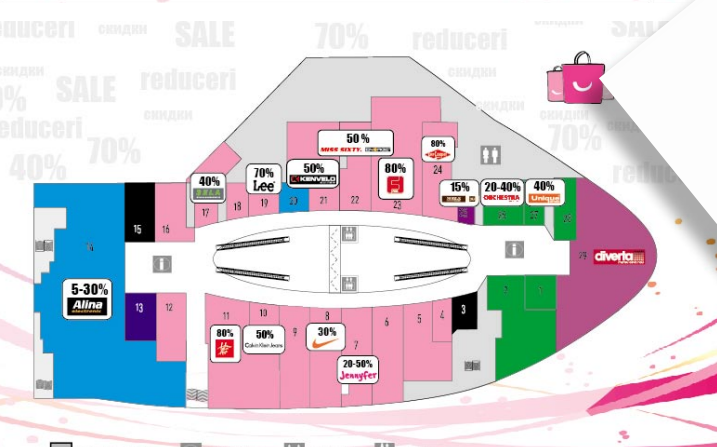
Nivelul I LISTA MAGAZINELOR

- Fashion/Accesorii
- Calson
- Carve
- Calsoni Multibrand
- Bentley
- BSB
- Fossil
- Head & Shoulders
- Kiss
- Lacoste
- Lee's
- Legend
- Linea Sashing
- Nara Cosmice
- Parsons
- Ponylook
- PalaSage
- Shagun
- Sul' Fashion Concept
- Shikara
- Sid Lapine
- Serrano
- Localitate
- Beck
- Emmle
- Emmle
- Sauva
- Sauva
- Sauva



Nivelul 2 LISTA MAGAZINELOR

- Fashion & Accesorii
- Allen
- Calvin Klein Jeans
- Calvin
- Lee
- Lee
- House Of An
- Lee
- Lee
- Lee
- Lee
- Lee
- Lee
- Lee
- Lee
- Kids Fashion
- Chicista
- Melancoro
- Illesse Kids
- Decoratiuni Interioare
- Resto
- Electronice
- Allen Electronics
- Illesse
- Telefoane & Accesorii
- Mobilni
- Orange
- Carte, Musica, TIC
- Chicista
- Localitate
- NoteBaby



Cumparând în valoare de 300 MDL poți primi unul din cele 130 premii mari sau cadouri instant.

10 x 40 x 40 x 30 x



MII 2029, num. Chişinău, str. Informator 21

Transport
Troleibuz: 15, 17, 18
Microbuz: 101, 113, 115, 154, 175
Autobuz: 5, 23

BNM a coborât rata de bază cu 1,5 puncte

Banca Națională a Moldovei (BNM) a coborât, într-o mișcare neașteptată, rata de bază la operațiunile pe termen scurt de la 14% până la 12,5%, după îmbunătățirea perspectivelor în ceea ce privește inflația. Este pentru a patra oară în ultimele cinci luni, când BNM reduce rata de bază în încercarea de a determina băncile să micșoreze nivelul ratelor dobânzilor, inclusiv la operațiunile de creditare.

Rata de bază este un instrument pe care BNM îl utilizează, în funcție de conjunctura piețelor monetară și valutară, dinamica proceselor inflaționiste și așteptările prognozate ale indicatorilor macroeconomici. Cea mai joasă rată de bază a fost stabilită în octombrie 2002, când nivelul inflației în Republica Moldova a coborât la una din cele mai reduse cote din ultimii opt ani, 4,4 la sută. Cea mai înaltă rată de bază, respectiv 32%, a fost înregistrată la începutul anului 2000, când inflația trecuse de 40%. În primele luni ale anului 2008, când a început să crească brusc inflația, ce a atins în mai o rată anualizată de 16,9%, banca centrală a majorat rata de bază și norma rezervelor obligatorii menținute de bănci din mijloacele atrase în depuneri. Ca urmare, băncile pentru a atrage bani în economii au început să ofere dobânzi mai înalte la depozite, iar creditele s-au scumpit respectiv. Potrivit datelor BNM, în anul 2008 împrumuturile în monedă națională s-au scumpit cu 19,1%, iar cele în valută străină – cu 35,2%. Din luna septembrie, când inflația s-a redus semnificativ, BNM a operat mai multe reduceri a ratei, de la 18,5 la 12,5%.



În Ucraina rata de refinanțare a fost redusă până la 7% în decembrie 2008, în speranța că astfel va fi stimulată creditarea la prețuri mai joase și respectiv creșterea economică. Rata de refinanțare în România este de 10,25%. Federația Rusă a majorat rata de refinanțare de la 12% la 13% pentru a face mai atractivă piața de capital și a opri refluxul de capital din țară.

Sergiu Gaibu: BNM încearcă să determine băncile să reducă dobânzile la credite

„Reducerea ratei de bază nu are o importanță notabilă pentru situația curentă în sectorul financiar, deoarece rata respectivă este utilizată primordial pentru sterilizarea de lichidități care în decembrie

s-a cifrat la un sold mediu zilnic de peste 1 miliard de lei cu o rată medie de 15,16%. BNM și-a atins obiectivul de țintire a inflației, în consecință nu mai are nevoie de aplicarea masivă a instrumentului dat și respectiv reduce rata de refinanțare și costurile de sterilizare”, - estimează Sergiu Gaibu, expert în piața financiar-bancară la IDIS ”Viitorul”.

În cazul în care această decizie va duce la eliberarea unei părți de lichidități pe piața financiară, ne putem aștepta la o creștere ușoară a creditării. “Probabil cel mai semnificativ efect este faptul că BNM demonstrează prin aceste măsuri stabilitate macroeconomică și speră că va determina inițierea procesului de micșorare de către bănci a nivelului ratelor dobânzilor, inclusiv la operațiunile de creditare”.

Dacă vor face acest lucru băncile comerciale depinde și de alți factori, ca spre exemplu tendința privind evoluția masei monetare versus necesitățile de lichidități atât în lei cât și în valută, - spune Gaibu. Cert este faptul că acest instrument de unul singur nu va duce la o schimbare imediată și notabilă pentru clientul produselor de creditare.

„Rata de bază la sigur nu va coborî mai jos decât rata pentru creditele pe termen lung (în prezent 10,5%), și e cert faptul că la momentul actual BNM nu are nici un motiv să mențină o rată înaltă, inflația e mai mică decât cea prognozată, iar reducerea ratei duce și la reducerea costurilor de sterilizare”, - apreciază Sergiu Gaibu.

Iurie Gotișan: BNM subestimează riscul creșterii prețurilor

„Bineînțeles că reducerea ratei dobânzii de politică monetară va stimula reducerea dobânzilor la credite, însă asta depinde deja cum băncile comerciale vor opera modificări în politica lor de creditare, - este de părere analistul economic Iurie Gotișan... O reducere de 0,5-1% doar ar avea un efect nul practic”.

Solicitat fiind să dea o prognoză privind o nouă reducere a ratei dobânzii în viitorul apropiat, expertul a spus că depinde în mare măsură de dinamica și evoluția inflației, de conjunctura financiară și economică din țară și nu în ultimul rând de ceea ce se întâmplă și se va întâmpla în afara țării (în particular pe piețele regionale).

„Decizia într-un fel surprinzătoare a BNM sugerează că instituția financiară subestimează riscul prețurilor viitoare. Înclin să presupun că solicitările de creșteri salariale și accelerarea investițiilor vor accentua inflația. Aceasta este joasă, dar este greu de crezut că se va menține pe același ritm al dezinflației. Bănuiesc că banca încearcă, de fapt, să urmărească două obiective antagoniste: atingerea țintei de inflație și împiedicarea unei întăriri prea accentuate a leului. Nu știu însă până la urmă unde se va ajunge...”, - apreciază Iurie Gotișan.

Tutun-CTC a intrat în clasamentul celor mai scumpe acțiuni de la Bursa de Valori a Moldovei

Valoarea capitalizării bursiere, marcată la finele lunii decembrie 2008 circa 15.546 miliarde lei, conform Agenției de Rating și Estimare „Estimator-VM”.

Aceasta a crescut față de luna precedentă cu 265.5 milioane de lei. Valoarea respectivă este una din cele mai mari pe toată durata de activitate a BVM.

Clasamentul acțiunilor cu cea mai mare valoare de piață conform prețului de la BVM este condus ferm de clasele de acțiuni emise de băncile comerciale Mobiasbancă și Moldova-Agroindbank, urmată de acțiunile SA IM Moldovagaz, după care urmează patru clase de acțiuni bancare. Odată cu o creștere mare de preț au apărut în top acțiunile emise de SA Tutun-CTC, poziția a 8-a.



TOP-10 acțiuni cu cea mai mare capitalizare bursieră

No	Denumirea SA	Capitalizarea, lei
1	BC "MOBIASBANCA" SA	2 000 000 000
2	BC "MOLDOVA-AGROINDBANK" SA	1 971 504 600
3	SA IM "MOLDOVAGAZ"	1 066 326 400
4	BC "BANCA DE ECONOMII" SA	1 053 304 380
5	BC "VICTORIABANK" SA	800 000 000
6	BC "BANCA DE FINANTE SI COMERT" SA	693 061 470
7	BC "BANCA SOCIALA" SA	637 000 000
8	SA "Tutun-CTC"	559 102 000
9	SA "PRODUSE CEREALIERE"	453 985 598
10	SA "MEZON"	367 865 148

● Finanțe

Diagnoza The Banker: Moldova stă bine cu sănătatea financiară

Republica Moldova a fost plasată pe locul cinci în lume după Indicele Mondial de Sănătate Financiară 2009, realizat de publicația The Banker. Potrivit noului model de risc financiar al publicației, Moldova, Chile, Bolivia și Peru sunt mai puțin expuse riscului de a fi afectate de actuala criză financiară decât SUA, Marea Britanie sau Japonia.

Republica Moldova are, potrivit The Banker, datorii externe foarte mici (736 USD pe cap de locuitor), în comparație cu Ucraina, care are datorii de 171 000 dolari pe cap de locuitor. Băncile din Moldova au un coeficient înalt al raportului dintre capitalul bancar și activele acestora - peste 17 %, precum și un nivel redus de creditare. Împrumuturile bancare reprezintă 35 % din Produsul Intern Brut, în comparație cu SUA, unde împrumuturile bancare interne au atins niveluri de 230 % din PIB.

Doar 2,8 % din veniturile la bugetul public merg la deservirea datoriilor guvernului, pe când Italia, de exemplu, cheltuiește 11,9 % din veniturile guvernului pentru plata dobânzilor. Indicele Mondial de Sănătate Financiară 2009 realizat de publicația The Banker cuprinde 184 de țări, evaluate după 25 indicatori de sănătate financiară și economică. Conform noului model de risc financiar al publicației The Banker, Moldova, Chile, Bolivia și Peru riscă să fie afectate în măsură mai mică de criza financiară globală, în comparație cu SUA, Marea Britanie sau Japonia. Chiar dacă țări ca Moldova sunt mai sărace, ele sunt mai izolate de căderea financiară decât orice țară dezvoltată.

Johan Mathisen: Poziția în top a Moldovei nu este o surpriză

Reprezentantul permanent al Fondului Monetar Internațional în Moldova, Johan Mathisen, afirmă că „poziția Moldovei în top nu este o surpriză. Această poziție se datorează metodologiei în baza căreia au fost evaluate rezultatele reflectate în articol. Într-un anumit sens acest rating al Republicii Moldova denotă evoluții pozitive în sistemul financiar al țării, pe de altă parte, el a fost obținut grație faptului că gradul de dezvoltare a sistemului financiar moldovenesc rămâne în urma țărilor avansate”, este de părere zărentul FMI.

Nivelul scăzut al datoriei externe a țării, în special în ceea ce privește datoria de stat, la care se face referință în articol, „este un efect al politicilor prudente și a unei politici monetare eficiente, realizate de autorități”.

Pe de altă parte, Johan Mathisen spune că raportul dintre nivelul de capitalizare și active sau volumul scăzut al creditării în Republica Moldova reflectă „un nivel jos de concurență între bănci, precum și nivelul redus de dezvoltare a sistemului financiar-bancar”.

Nu este de mirare că autorii articolului au ajuns la concluzia că Moldova este expusă riscului de a fi afectată de criza mondială mai puțin decât alte țări, - afirmă Johan Mathisen, „deoarece criza ca atare își are originile și a afectat în cea mai mare măsură statele cu o economie și un sistem financiar dezvoltat,

care folosesc instrumente avansate, precum și care au instituții financiar-bancare cu un nivel înalt de capital atras”.

„Mai degrabă criza globală va afecta economia reală. Este vorba de reducerea volumului exporturilor, un nivel mai mic de remitențe decât cel de până acum, care la rândul său va determina o reducere a importurilor ce se va reflecta asupra situației fiscale”, - a declarat Johan Mathisen cu referire la economia Moldovei.

Veaceslav Negruță: Riscul este minimal când o țară este izolată

Economistul Veaceslav Negruță este de părere că topul The Banker confirmă odată în plus faptul că „mai multe țări, cum este și Republica Moldova, Bolivia, Cili, Peru și altele sunt izolate și nu participă în piața financiară internațională, respectiv riscul este minimal în ceea ce ține de o eventuală criză financiară”.

Dar, s-a vorbit de mai multe ori că pericolul care ne paște nu vine pe canalele tradiționale financiare, dar vine pe niște canale economice, cum ar fi șomajul, reducerea remitențelor de peste hotare, - spune expertul. „Noi vedem pe plan mondial că criza financiară, din noiembrie încoace, în diferite țări treptat s-a transformat într-o criză economică de proporții și respectiv noi importăm deja efectele crizei economice din aceste țări, fie că e vorba de Rusia, Ucraina, Portugalia, Spania, Franța, Germania, Irlanda, SUA.

Fondul de salarizare din Republica Moldova, respectiv 22 de miliarde de lei, este comparabil cu transferurile de peste hotare, respectiv 2 miliarde de dolari, - constată Veaceslav Negruță. Tot sistemul economic, inclusiv bugetul statului este dependent de remitențe. Pericolul este aici. „Da, la o primă etapă, nu poate să fie problema pentru stabilitatea băncilor comerciale, dar ulterior nu este exclus și o criză sau elemente de criză financiară pentru Republica Moldova. Tot pericolul vine de la faptul că avem industrii stopate definitiv în anumite țări, în care sunt angajați moldoveni, inclusiv în construcții, industria hotelieră etc., în unele țări salariile sunt reduse, în altele se procedează la concedieri de personal. Respectiv moldovenii, care trimiteau jumătate din venituri acasă, acum se află în situația în care nu transferă nimic sau tot mai puțin și mai puțin. În plus, în Republica Moldova sunt întreprinderi pe cale de a-și stopa definitiv activitatea, lucru pe care l-a confirmat și primvicepremierul Igor Dodon, ministru al Economiei și Comerțului. Astfel, direct sau indirect și oficialii recunosc consecințele crizei economice”, - mai afirmă economistul Negruță.

● Efectele crizei

Zona euro se așteaptă la o recesiune puternică în 2009

Comisia Europeană se așteaptă la o recesiune economică puternică în zona euro, în acest an, cu o scădere a Produsului Intern Brut (PIB) de 1,9%.

În plus, zona euro se va confrunta și cu o adâncire a deficitelor și o creștere dramatică a șomajului, a mai anunțat Comisia. Potrivit acesteia, situația va începe să se redreseze abia în 2010, când se mizează pe un avans de 0,4%.

Bruxellesul și-a revizuit drastic în scădere previziunile făcute la începutul lunii noiembrie. Dacă atunci Comisia încă mai miza pe o creștere de 0,1% în 2009 și de 0,9% în 2010, acum perspectivele par a fi cu mult mai sumbre: -1,9% în 2009 și 0,4% anul viitor.

Prețurile apartamentelor vechi din București s-au redus cu 25% în 2008

Prețul mediu al locuințelor vechi din București a scăzut anul trecut cu 25%, la 1.400 de euro/metru pătrat, iar cel din ansamblurile noi s-a apreciat cu 4%, la circa 1.700 de euro/mp, potrivit celui mai recent indice Colliers.

Indicele prețurilor (BREI) s-a situat la sfârșitul anului la valoarea de 1.540 de euro pe metru pătrat (suprafața construită a apartamentului plus suprafața teraselor, iar valoarea include TVA), cu 15% sub nivelul de la începutul anului, evoluție dată de scăderea prețului la locuințele vechi. Prețul mediu al locuințelor vechi este cu 22% mai mic față de cel al locuințelor noi, diferența crescând de la începutul anului trecut când era de doar 8%. Colliers a realizat de asemenea o analiză a evoluției împrumuturilor cu destinație imobiliară pe baza datelor companiei CreditZone. Aceasta arată că pe fondul înăsprirea condițiilor de creditare din ultimul trimestru suma maximă obținută printr-un credit ipotecar pe 30 de ani, la un venit lunar de familie de 2.000 de euro, s-a redus cu 40%.

Ziarul electronic Business Expert este un proiect al Asociației Ziaristilor Economiști 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