



Universitatea Tehnică a Moldovei

Impactul crizei economice asupra pieței imobiliare

Student:gr. IMC-1902 Tuman Denis

Conducător: lect.univ. Bejenaru Mariana

Chișinău – 2023

ANNOTATION

Last name, first name: Tuman Denis

Title: The impact of the economic crisis on the real estate market.

Structure on the paper: Introduction, 3 chapters, conclusions, statistically and bibliography.

Keywords: Real estate market, crisis, rate mortgage, market value.

The purpose of the paper: In this paper, are described the main sources of the crisis and examples of the most large-scale economic crises are given, which had a significant impact on the formation of the economy around the world and each country separately. It was studied how the country's economy changes under the influence of the crisis, especially changes in the real estate market. Special attention was paid to the formation of the real estate market in the Republic of Moldova and how the impact of the economic crisis had influenced on the domestic market of the country.

Methods applied to the elaboration of the paper: Real estate market research and comparison of real estate prices in different periods of time.

The concrete result obtained: As a result of the research and the study of market formation in various crisis conditions, it is possible to draw clear conclusions about the impact of the crisis on the country's economy and the formation of the real estate market in the country. We can also make predictions about how real estate pricing may change during a crisis and parsing supply and demand variations in such situations.

Оглавление

Введение.....	13
Глава 1. Экономический кризис, его особенности и причины	17
1.1 Основные понятия экономического кризиса	17
1.2 Причины экономического кризиса на примере мирового экономического кризиса с 2008 года по 2013 гг	22
1.3 Общество и мировой экономический кризис	29
Глава 2. Рынок недвижимости в Молдове	32
2.1 Развитие рынка недвижимости в Молдове с момента формирования до наших дней	32
2.2 Основные факторы, которые влияют на развитие рынка недвижимости	44
2.3 Показатели спроса и предложений со стороны населения и застройщиков	47
Глава 3. Влияние экономического кризиса на рынок недвижимости	51
3.1 Основные показатели влияние кризиса на недвижимость	51
3.2 Какое влияние оказывает экономический кризис на ценообразование рынка недвижимости	56
3.3 Основные проблемы и способы решения на рынке недвижимости для преодоления экономического кризиса	65
Выводы	74
Источники	76

					UTM 710.1.015ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
Elaborat		Tuman D.			Impactul crizei economice asupra pieței imobiliare	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Conducător		Bejenaru M.					4	87
Consultant		Bejenaru M.				UTM FCGC IMC-1902		
Contr. norm.		Bejenaru M.						
Aprobat		Albu S.						

Введение

Рынок недвижимости и экономика тесно связаны между собой, и изменения в экономической ситуации могут оказать влияние на рынок недвижимости и наоборот.

Как правило, экономический рост, увеличение занятости и повышение уровня доходов способствуют росту рынка недвижимости. Если люди получают больше денег, они могут позволить себе больше тратить на жилье и улучшать свои жилищные условия. Также повышение уровня занятости может означать увеличение количества людей, которые ищут жилье, что также может привести к росту спроса на жилье и, как следствие, к росту цен на недвижимость.

Однако экономические спады, уменьшение занятости и снижение уровня доходов могут привести к обратным результатам. Если у людей меньше денег, они могут быть вынуждены жить в менее дорогом жилье, а некоторые могут потерять свои дома из-за невозможности платить за них. Это может привести к снижению цен на недвижимость.

Также экономические условия могут влиять на рынок недвижимости через изменение ставок процента по ипотеке. Если ставки процента растут, это может сделать ипотечное кредитование менее доступным, что может привести к снижению спроса на жилье и, как следствие, к снижению цен на недвижимость. С другой стороны, если ставки процента снижаются, это может привести к увеличению спроса на жилье и, как следствие, к росту цен на недвижимость.

Таким образом, рынок недвижимости и экономика взаимосвязаны, и изменения в экономической ситуации могут оказать значительное влияние на рынок недвижимости.

Кроме того, изменения в экономической ситуации могут также влиять на рынок недвижимости через изменения в спросе на различные виды недвижимости. Например, в период экономического роста, повышение уровня доходов может привести к увеличению спроса на более дорогие типы недвижимости, такие как дома с большими участками земли, апартаменты в центре города или дома с бассейном. С другой стороны, в период экономического спада, спрос на более дешевые типы недвижимости, такие как маленькие квартиры или студии, может увеличиться.

Экономические условия могут также влиять на различные сегменты рынка недвижимости. Например, в период экономического роста спрос на коммерческую недвижимость, такую как офисы, магазины и склады, может увеличиваться в связи с расширением бизнеса и увеличением занятости. В то же время, в период экономического спада спрос на

коммерческую недвижимость может снижаться в связи с сокращением бизнеса и уменьшением занятости.

Наконец, экономические условия могут также влиять на инвестиционный потенциал недвижимости. Например, в период экономического роста инвесторы могут предпочитать инвестировать в недвижимость, так как это считается более надежным способом получения дохода. С другой стороны, в период экономического спада инвесторы могут предпочитать более консервативные инвестиционные стратегии и избегать инвестирования в недвижимость из-за возможных рисков.

Таким образом, рынок недвижимости и экономика тесно связаны между собой, и изменения в экономической ситуации могут оказывать значительное влияние на различные аспекты рынка недвижимости.

Поэтому при принятии решений в области недвижимости необходимо учитывать экономические условия и их возможное влияние на рынок недвижимости. Это важно как для потребителей недвижимости, так и для инвесторов и бизнесменов, которые работают в этой отрасли.

Например, при покупке или продаже недвижимости необходимо учитывать текущее состояние экономики и ее прогнозы на будущее, чтобы определить оптимальную цену и время для сделки. Кроме того, при разработке стратегий инвестирования в недвижимость необходимо учитывать экономические тренды и перспективы, чтобы выбрать наиболее эффективные инвестиционные стратегии и типы недвижимости.

Как итог, экономические условия являются одним из наиболее важных факторов, влияющих на рынок недвижимости, и необходимо учитывать их при принятии любых решений в этой отрасли.

Кроме того, экономические условия могут влиять на доступность и условия получения кредитов для покупки недвижимости. Например, в период экономического спада банки могут стать более осторожными в выдаче кредитов и ужесточить условия, что может снизить спрос на недвижимость. С другой стороны, в период экономического роста банки могут стать более лояльными к заемщикам и предложить более выгодные условия кредитования, что может стимулировать спрос на недвижимость.

Также экономические изменения могут приводить к изменениям в правительственной политике, которые могут повлиять на рынок недвижимости. Например, правительство может ввести налоговые льготы или иные стимулы для развития недвижимости в период экономического спада, чтобы стимулировать рост отрасли и поддержать занятость. С другой стороны, в период экономического роста правительство может ввести меры для

сдерживания роста цен на недвижимость, чтобы предотвратить возможный пузырь на рынке.

Можем сделать вывод, что рынок недвижимости и экономика взаимосвязаны и изменения в экономической ситуации могут оказывать значительное влияние на различные аспекты рынка недвижимости. Поэтому при принятии решений в области недвижимости необходимо учитывать экономические условия и их возможное влияние на рынок, чтобы сделать оптимальные решения и достичь успеха в этой отрасли.

Другой важный аспект, который следует учитывать при рассмотрении взаимосвязи между рынком недвижимости и экономикой, это влияние рынка недвижимости на экономику в целом. Недвижимость может являться ключевой отраслью в экономике и способствовать ее развитию.

Например, развитие рынка недвижимости может привести к росту строительной отрасли, что, в свою очередь, способствует созданию новых рабочих мест и увеличению производства строительных материалов. Также рост рынка недвижимости может привести к увеличению налоговых поступлений в бюджет, что может быть использовано для финансирования других проектов в экономике.

С другой стороны, недвижимость также может стать источником рисков для экономики. Например, в случае возникновения пузыря на рынке недвижимости и последующего спада, это может привести к кризису в отрасли и снижению экономического роста.

При анализе рынка недвижимости и принятии решений в этой области необходимо учитывать экономические условия и возможное влияние недвижимости на экономику в целом.

Кроме того, рынок недвижимости может служить индикатором здоровья экономики в целом. Например, рост цен на недвижимость может указывать на повышение уровня жизни и увеличение доходов населения, а спад на рынке недвижимости может указывать на возможный экономический спад.

Рынок недвижимости также может влиять на другие секторы экономики, например, на сектор розничной торговли. Развитие новых жилых районов может привести к возникновению новых торговых центров и увеличению спроса на товары и услуги, что может способствовать росту экономики.

Однако, недвижимость также может создавать проблемы для экономики, особенно в случае перегрева рынка и создания пузыря на нем. Это может привести к увеличению долгового бремени у населения, сокращению потребительских расходов и даже к финансовому кризису.

В целом, рынок недвижимости и экономика взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Источники

1. Конкуренентоспособность и прорывное позиционирование в посткризисный период : коллективная монография / под ред. Н. А. Пашкус. СПб. : Изд-во РГПУ им. А. И. Герцена, 2011.
2. Самуэльсон П.А. Экономика. М. : Прогресс, 1993.
3. Селищева Т.А. Структурные трансформации и проблемы формирования информационной экономики: дис. ... д-ра экон. наук. СПб. : СПбГИЭУ, 2006.
4. Герасименко, В.В. Основные тенденции развития современной финансовой системы / В.В. Герасименко // Экономика. — 2009. — № 6. — с. 3 — 15. .
5. Финансово-кредитный энциклопедический словарь / Под ред. А.Г. Грязновой. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 1044с.
6. Orłowski, L. T. (2008): Stages of the Ongoing Global Financial Crisis: Is There a Wandering Asset-Price Bubble?, CASE Network Studies and Analyses, No. 372.
7. Домбровски, М. (2008): Развитие стран СНГ после выхода из трансформационного кризиса, CASE Network Studies and Analyses, No. 373.
8. Ali, S., Dadush, U. & Falcao, L. (2009): Financial Transmission of the Crisis: What's the Lesson?, International Economic Bulletin, Carnegie Endowment for International Peace, June, (<http://www.carnegieendowment.org/publications/index.cfm?fa=view&id=23284&prog=zgp&proj=zie>)
9. Balcerowicz, L. & Rzonca, A. (2008): A Non-Stimulating Stimulus?, CASE Network EBriefs, No. 10/2008.
10. Bernanke, B. (2005), The Global Saving Glut and the U.S. Current Account Deficit, speech at the Sandridge Lecture, Virginia Association of Economics, Richmond, 10 March, (<http://www.federalreserve.gov/boarddocs/speeches/2005/200503102/default.htm>)
11. Chandy, L., Gertz, G. & Linn, J. (2009): Tracking the Global Financial Crisis: An Analysis of the IMF's World Economic Outlook, Brookings Institution, Wolfensohn Center for Development, May,

- (http://www.brookings.edu/~media/Files/rc/reports/2009/05_financial_crisis_linn/05_financial_crisis_linn.pdf)
12. Council of the European Union (2008): Presidency Conclusions, Brussels, December 11-12, (http://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/en/ec/104692.pdf)
13. Dabrowski, M. (2009): The Global Financial Crisis: Lessons for European Integration, CASE Network Studies and Analyses, No. 384.
14. De Larosiere, J. et al. (2009): Report, the High-Level Group on Financial Supervision in the EU chaired by Jacques de Larosiere, Brussels, February 25, (http://ec.europa.eu/commission_barroso/president/pdf/statement_20090225_en.pdf)
15. Greenspan, A. (2004), Risk and Uncertainty in Monetary Policy, American Economic Review, vol. 94(2), pp. 33–40. (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/survey/so/2008/NEW110608A.htm>)
16. London Summit (2009): Global plan for recovery and reform: the Communiqué from the London Summit, April 2, (<http://www.londonsummit.gov.uk/en/summit-aims/summitcommunique/>)
17. Orlowski, L. T. (2008): Stages of the Ongoing Global Financial Crisis: Is There a Wandering Asset-Price Bubble?, CASE Network Studies and Analyses, No. 372.
18. Roach, S.S. (2009): A Lethal Shakeout, Foreign Policy, January-February, (http://www.foreignpolicy.com/story/cms.php?story_id=4592&)
19. Schiller, R. (2000): Irrational Exuberance, Princeton University Press WEO (2009): Contractionary Forces Receding But Weak Recovery Ahead, World Economic Outlook, Update, July 8,
20. Закон № 1324 от 03.10.1993 о приватизации жилищного фонда (<https://www.legis.md/>)
21. Закон № 134 от 03-06-1994 о купле-продаже товаров (<https://www.legis.md/>)
22. Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/ 1998 (<https://www.legis.md/>)
23. Закон № от 13.03.2003 № 105 о защите прав потребителей. (<https://www.legis.md/>)

24. Fridman, Jack P. & Ordway Nicholas. Income Property Appraisal and Analysis (traducere în rusă), Editura-Delo, Moscova. 1997.
25. Consiliul Român al Concurenței – direcția servicii. Citat din Raportul de investigație pentru analiza pieței imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare, Octombrie 2009
26. Sternik, G.M., Metodologia Analizei pieței imobiliare. Probleme domeniului imobiliar – nr. 2, 2000.
27. Tarasevici E. I., Analiza investițiilor în domeniul imobiliar. Mks, Sankt Petersburg, 2000.
28. Emilianov, A., Circuitul controlat de piața al terenurilor și proprietatea privată aferentă terenurilor. Revista- Întrebările Economiei – nr. 8, Federația Rusă, 2001.
29. DiPasquale D., Wheaton. W. C. Urban Economics and Real Estate Markets. New Jersey: Prentice-Hall, 1996.
30. Harison, H. S., Evaluarea imobilelor (traducere în rusă). Editura – RIO Mosoblyrpoligrafizdat, Moscova. 1994.
31. Asayl, A. N., Economia sferei imobiliare. Editura – Gymanistika, Sankt Petersburg, 2003; Balabanov, I. T., Economia sferei imobiliare. Sankt Petersburg, 2002.
32. Wolf Martin, Fixing Global Finance, Editura - JohnsHopkins University Press, 2008.