

## **PROBLEMELE CONSTRUCȚIILOR NEFINISATE PE PIAȚA REPUBLICII MOLDOVA**

**Pavel ȚURCANU**

*Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții Geodezie și Cadastru,  
Departamentul Inginerie, Drept, și Evaluarea Imobilului, grupa EDI 1805, Chișinău, Republica Moldova*

**Rezumat.** *Bunurile imobile reprezintă bogăția națională a unei țări. În cadrul articolului se va analiza dinamica de creștere sau descreștere a clădirilor nefinisate pe teritoriul Republicii Moldova. Se va analiza numărul construcțiilor nefinisate pe o perioadă de 18 ani (2000-2018) și vor fi analizați următorii indicatori ai dinamicii: nivelul mediu al seriei, sporul absolut în lanț, sporul absolut de bază, ritmul de creștere, ritmul de sporire, ritmul mediu de creștere. În articol se vor mai analiza problemele cu care se confruntă zilnic antreprenorii, soluții de ameliorare, situația actuală a construcțiilor nefinisate pe piața Republicii Moldova, etc.*

**Cuvinte cheie:** *Bun imobil, dinamică, sporul absolut de bază, construcții, analiză, probleme*

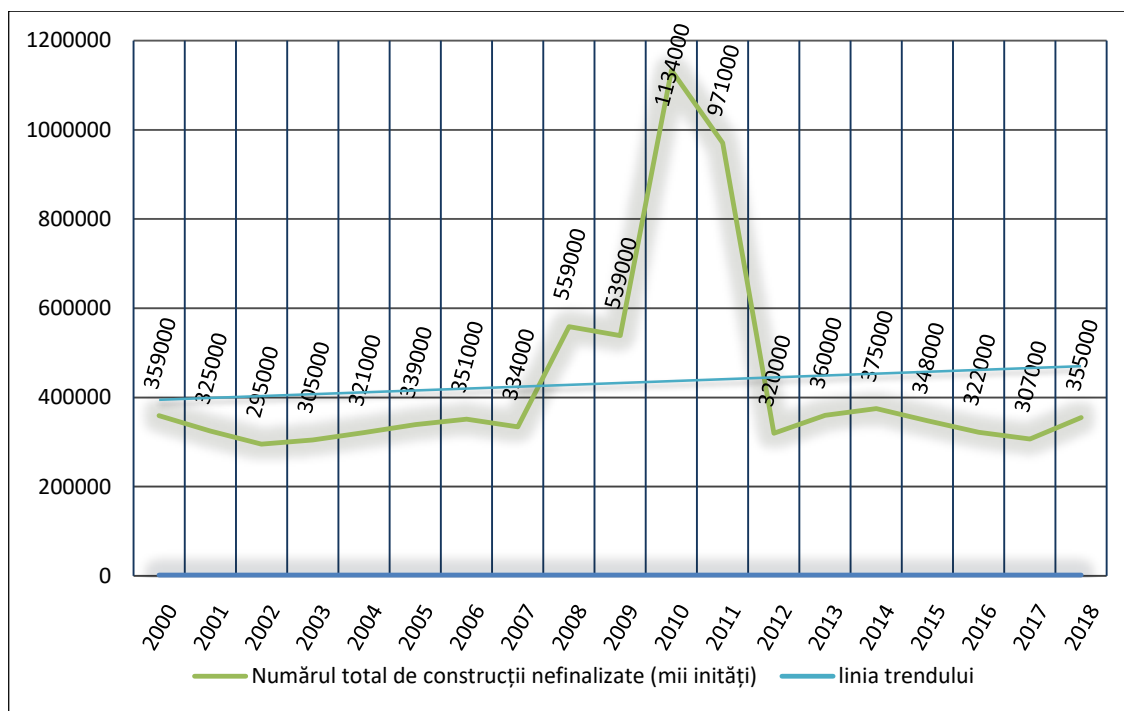
### **Introducere**

Bunurile imobile reprezintă bogăția națională a unei țări. În cadrul articolului vom analiza dinamica de creștere s-au descreștere a numărului de clădiri nefinisate pe teritoriul Republicii Moldova. Vom analiza următorii indicatori ai dinamicii: nivelul mediu al seriei, sporul absolut în lanț, sporul absolut de bază, ritmul de creștere, ritmul de sporire, și ritmul mediu de creștere. În cadrul articolului vom face o analiză de 18 ani (2000-2018) a construcțiilor nefinisate, problemele cu care se confruntă antreprenorii în cadrul procesului de construcții, care ar fi soluțiile și multe altele. Analizând datele cu privire la construcțiile nefinisate perioada (2000-2018) observăm că în anul 2010 sunt circa 1134000 de clădiri nefinisate, și aceasta se datorează fenomenului de criză economică care a avut loc în anii 2008-2010. Analizând evoluția construcțiilor nefinisate putem spune că cea mai critică situație este în anii 2008, 2009, 2010, și 2011, problema construcțiilor nefinisate a apărut din cauza lipsei resurselor financiare, lipsa investițiilor de la investitorii străini, problema construcțiilor neautorizate, identificarea în timpul procesului de construcție a încălcării cerințelor de proiectare, încălcarea regulamentelor juridice, etc. La moment numărul clădirilor nefinisate s-a stopat, deoarece antreprenorii merg pe ideea să minimizeze riscurile pierderii banilor oamenilor. Plus la asta oamenii nu achită integral suma atunci când procură un apartament, compania împarte această sumă în câteva tranșe și la prima etapă ei achită 30%, și după ce se începe procesul de construcție, ei periodic achită cealaltă jumătate de bani. După ce achită 30 % ei merg să înregistreze la cadastru bunul imobil. Următoarea tranșă ei o achită abia după un an de la începerea construcției, și banii integral compania de construcții îi primește după ce dau blocul în exploatare. La moment în Republica Moldova antreprenorii ca să-i ajute pe beneficiari să achite le propune clienților care nu dispun de resurse financiare să achite în rate. Astăzi pe piață mai avem așa situații când unele companii i-au banii și pleacă peste hotare provocându-le probleme locatarilor cu legea.

### **Evoluția construcțiilor nefinisate pe piața Republicii Moldova**

În acest paragraf se va analiza cu cât s-au majorat sau micșorat numărul clădirilor nefinisate pe piața Republicii Moldova. Analizând perioada de 18 ani am ajuns la concluzia că cele mai multe clădiri nefinisate conform [www.statistica.gov.md](http://www.statistica.gov.md), au fost înregistrate în perioada anilor 2008-2011, și aceasta în mare parte se datorează crizei economice care a avut loc în anul 2010. În prezent construcțiile nefinisate s-au stopat din considerente că companiile de construcții au implementat pe piața imobiliară o varietate de modalități de plăți cât și proiecte, cum ar fi: programul: „Prima Casă”, care le oferă oamenilor cu situație financiară vulnerabilă de a procura o locuință într-un bloc nou deja dat în exploatare, și ei achitând doar 30 % din costul total, 70 % achitând compania.

O altă modalitate de a minimiza riscul construcțiilor nefinisate este achitarea prin ipotecă, la începutul construcției viitorii proprietari achită 30 %, și pe parcurs celelalte tranșe, astfel banii integral compania de construcții îi primește după darea în exploatare. La moment mulți antreprenori ca să evite problema construcțiilor nefinisate construiesc din banii proprii.



**Figura 1. Evoluția numărului construcțiilor nefinisate pe teritoriul Republicii Moldova în perioada 2000-2018**

În figura 1 se prezintă evoluția numărului total de clădiri nefinisate în perioada 2000-2018, se observă că cea mai critică situație este în perioada 2008-2011 înregistrându-se în anul 2008 - 559000 clădiri, în 2009 - 539000 clădiri, în anul 2010 cele mai multe 1134000 de clădiri, și în anul 2011 - 971000 de clădiri nefinisate aceasta datorită crizei financiare. Cele mai mici valori le observăm în anul 2002 cu 295000 de clădiri nefinisate.

*Tabelul 1.*

**Construcțiile nefinisate la balanța agenților economici în anii 2013-2018**

Anul	Total mil. lei	în % față de volumul total
2013	18776	98,1
2014	19753	93,4
2015	21449	101,5
2016	21272	108,2
2017	20983	91,4
2018	22936	82,9

În tabelul 1 se analizează dinamica valorii în lei cât și ponderea acestora în raport cu volumul total de investiții în active pe termen lung. Deci analizând, se observă că cele mai multe clădiri la balanța agenților economici se înregistrează în anul 2018 de 22936 mil lei, circa 82,9 % din volumul total investit în active, 2015-2016 fiind în frunte și valorând 101,5 și respectiv 108,2 % din volumul total investit.

În urma analizei evoluției construcțiile nefinisate la balanța agenților economici nu poate fi constată o tendință fermă, deoarece în unii ani se constată efecte pozitive, în alți ani efecte negative, ceea ce este determinat de o multitudine de factori de influență.

### Ecuții și formule

$$\bar{Y}_i = \frac{\sum Y_i}{n} = \frac{8219000}{19} = 432579 \text{ mii clădiri} \quad (10.1);$$

2) Calculăm sporul absolut în lanț

$$\Delta l = Y_i - Y_{i-1} \quad (10.2);$$

$$\Delta l_{2001} = Y_i - Y_{i-1} = 325000 - 359000 = -34000$$

3) Calculăm sporul absolut de bază

$$\Delta b_{2002} = Y_i - Y_0 = 295000 - 359000 = -64000 \quad (10.3);$$

4) Calculăm ritmul de creștere

$$T_i = \left( \frac{Y_i}{Y_{i-1}} \right) * 100 \% \quad (10.4);$$

$$T_{1(2012)} = \left( \frac{320000}{971000} \right) * 100 \% = 33 \%$$

5) Ritmul de sporire

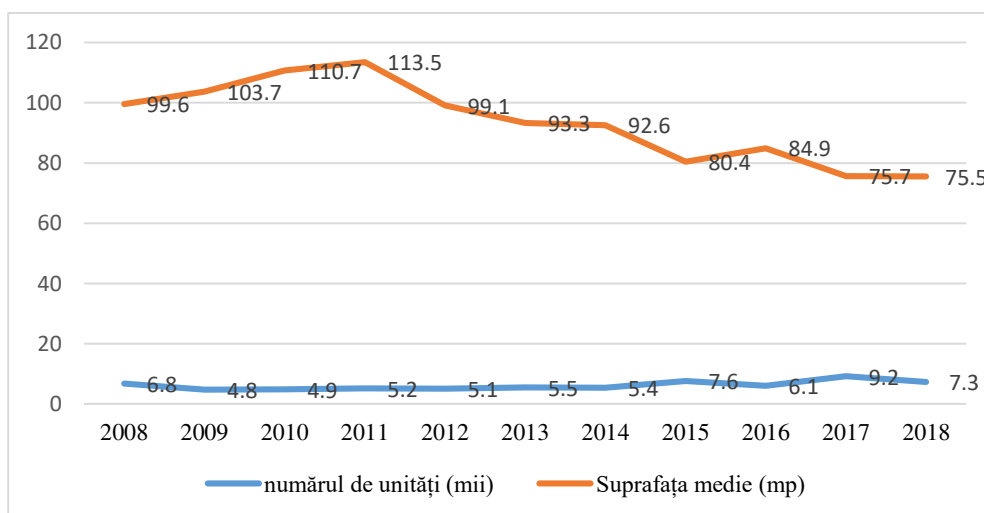
$$a) \text{ în lanț } T_{sl} = \frac{Y_i - Y_{i-1}}{Y_{i-1}} (*100\%), \quad T_1 - 100 \% = 16\% \quad (10.5);$$

$$b) \text{ de bază } T_{sb} = \frac{Y_i - Y_0}{Y_0} (*100\%), \quad T_b - 100 \% \quad (10.6);$$

6) Calculăm ritmul mediu de creștere

$$T_{sl} = \sqrt{\frac{355000}{359000}} = \sqrt{0,99} = 0,9972 \approx 1$$

Schimbările ce au loc în construcții nefinisate se datorează multiplelor factori de influență, inclusiv și modificării cererii din partea consumatorilor. Următoarea figură reflectă Evoluția numărului de locuințe total construite și a suprafeței medii a acestora în Republica Moldova în perioada 2008-2018.



**Figura 2. Evoluția numărului de locuințe construite și a suprafeței medii a acestora în Republica Moldova în perioada 2008-2018**

În evoluția numărului de locuințe construite în Republica Moldova în perioada 2008-2018 nu este constată o tendință unică, limita de jos a indicatorului fiind atinsă în anul 2009 ca rezultat al crizei economico-financiare mondiale. În perioada 2009-2018, numărului de locuințe construite în Republica Moldova a crescut cu 52%, fapt apreciat pozitiv.

Totodată se manifestă modificări și în evoluția suprafeței medii a locuințelor construite în Republica Moldova. Dacă în perioada 2008-2011 se manifesta o creștere a cererii față de locuințe cu suprafețe din ce în ce tot mai mari, astfel încât în anul 2011 suprafața medie a unui apartament construit a ajuns până la 113,5 m.p., atunci în perioada ce urmează se manifestă o tendință de scădere pronunțată, astfel încât în anul 2018 suprafața medie a ajuns până la 75,5 m.p.

### **Problemele cu care se confruntă antreprenorii și soluții de ameliorare**

Ca orice ramură a economiei naționale, ramura construcțiilor zilnic se confruntă cu o serie de probleme. Mulți antreprenori cât și companiile de construcții zilnic țin piept multitudinilor de probleme care pot apărea atât la începutul proiectului de investiții cât și în timpul procesului de construcție. Cea mai frecventă problemă cu care se confruntă companiile mici și mijlocii, dar uneori și cele mari este problema financiară, pe lângă aceasta mai sunt lipsa investițiilor străine, construcția clădirilor neautorizate, micșorarea cheltuielilor directe s-au indirecte doar cu scopul de a câștiga tenderul, ceea ce duce la micșorarea cheltuielilor pentru materiale, întreținerea utilajelor, de aici reiese și problema construcțiilor nefinisate. O altă problemă este calcularea incorectă devizelor de cheltuieli care duce la neajunsuri de materiale, o altă problemă este lipsa personalului calificat ceea ce duce la utilizarea muncitorilor de categoria I (muncitori necalificați). În prezent o altă problemă cu care se confruntă companiile de construcții este lipsa gropilor de împrumut și modificarea certificatelor de urbanism pe cale ilegală, un exemplu este la Ciocana: șantier cu bucluc la Ciocana, continuă lucrările în ciuda interdicțiilor de primărie, etc. Printre soluțiile pentru a evita construcțiile nefinisate se numără: atragerea investițiilor străine, granturi din străinătate, neeconomisirea de bani la materiale, utilaje, manoperă, supravegherea activității antreprenorilor din construcții, elaborarea unui plan de activitate bine stabilit, ridicarea gradului de calificare a muncitorilor, etc.

### **Concluzii**

În prezent construcțiile nefinisate pe piața Republicii Moldova s-au stopat deoarece antreprenorii în prezent merg pe ideea de a proteja interesele și banii investitorilor. Companiile de construcții cum am menționat anterior le oferă viitorilor proprietari oportunitatea de a achita în rate. În prezent beneficiarii nu achită suma integral pe bun imobil dar achită un început de valoare 30 % din cost iar apoi achită în dependență de etapa la care se află construcția. Plus cum am menționat mai sus cu ajutorul programelor de mobilitate, companiile de construcții le oferă posibilitatea de procurare a unei locuințe în bloc deja dat în exploatare. Și la moment companiile de construcții vând apartamente în blocuri noi oferindu-le persoanelor cu probleme financiare posibilitatea să achite timp de 5 ani, prima rată fiind de doar 3200 euro, un exemplu este complexul „Newton House 2” conceput de compania „Proimobil” de aici rezultă că unii antreprenori construiesc din banii proprii sau obțin datorii pe termen lung prin împrumut de credite bancare, astfel minimizând la maxim numărul construcțiilor nefinisate, iar banii viitorilor proprietari nu sunt puși în pericol.

### **Referințe**

1. Rina Țurcan, Iuliu Țurcan „Statistica Ramurii”
2. <https://statistica.gov.md/category.php?l=ro&idc=595>
3. [http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI\\_Moldova\\_Studiu\\_Riscurile\\_investitiilor\\_in\\_constructii\\_2014.pdf](http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI_Moldova_Studiu_Riscurile_investitiilor_in_constructii_2014.pdf)
4. <https://unimedia.info/ro/news/8971786db132f89f/newton-house-achitare-in-5-ani-de-la-dezvoltator-3200-de-euro-prima-rata.html?fbclid=IwAR06RFWzGv25vmRdQUZbNTiNg2tOq8l7qnL4Tsceyh2JGMlcAA LNdkzIz0>
5. [https://www.canal3.md/ro/santier-cu-bucluc-la-ciocana-continua-lucrarile-de-constructie-in-ciuda-interdictiei-impuse-de-primaria\\_93084.html](https://www.canal3.md/ro/santier-cu-bucluc-la-ciocana-continua-lucrarile-de-constructie-in-ciuda-interdictiei-impuse-de-primaria_93084.html)