

# ROLUL STATULUI ASUPRA INVESTIȚIILOR IMOBILIARE

Elena CURJOS

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** *Real estate investment plays important role in the process of repletion of social needs. Investment processes research in the property market allows to elicit general mechanism of its development and to determine features of investment activity management. Are defines role of state in regulation investment of real estate market of Moldova, and factors influencing on state regulatory level are analysed. Its describes role and significance of administrative and economic methods of state regulation in real estate market. Some policy measures are recommended to improve regulatory environment.*

**Cuvinte cheie:** *investiții imobiliare, economie, stat, dezvoltare, piață, eficiență, legislație.*

Investițiile constituie factorul primordial pentru dezvoltarea și modernizarea unei economii naționale și, implicit, a celei mondiale. Pentru a realiza aspirațiile de creștere economică în Republica Moldova, trebuie să se creeze o economie modernă și competitivă în convergență cu strategia de dezvoltare europeană și cu orientările acesteia spre o evoluție durabilă, inclusiv în ceea ce privește coeziunea economică, pentru ca investițiile imobiliare să producă rezultatul așteptat.

Investițiile imobiliare joacă un rol foarte important în procesul de dezvoltare a unui stat în general și satisfacerea necesităților sociale în particular. O analiza detaliată a funcționării pieței imobiliare, a specificului și particularităților bunurilor imobile pe piață, formează concluzia că, în condițiile unei dezvoltări economice eficiente este necesară implicarea statului în cadrul dezvoltării proceselor investiționale pe piața imobiliară.

Astfel, acțiunile principale ale statului ce influențează investițiile pieței imobiliare se realizează prin metode administrative (directe) și economice (indirecte). Cele directe se realizează prin stabilirea unor cerințe obligatorii îndreptate spre participanții pieței imobiliare, asigurarea transparenței și informării egale a participanților pieței, menținerea și respectarea legislației. Astfel reglementarea directă este privit ca un sistem de norme legale și organe de stat care asigură aplicarea lor.

Reglementarea indirectă de stat asupra investițiilor imobiliare se realizează prin metode ca: aplicarea politicii fiscale, politicii monetare, politicii în domeniul formării și utilizării bugetului de stat, gestionarea cu proprietățile statului.

Rolul reglementării de stat în cadrul investițiilor imobiliare este determinat de un șir de factori.

În primul rând, în ceea ce privește orice instabilitate, în special în contextul crizei financiare globale, rolul statului ca factor de stabilizare crește în mod inevitabil.

În al doilea rând, lipsa de dezvoltare a infrastructurii de piață, a condus la o concurență la nivelul de dezvoltare economică și socială între regiuni, în special, au format diferite niveluri ale valorii specifice a proprietății, și, prin urmare, a dus la oferte favorabile sau nefavorabile de investiții.

Și în al treilea rând, dezvoltarea relațiilor de parteneriat dintre stat și organismele financiare internaționale pentru atragerea linilor de creditare și garantare a investițiilor.

Reglementarea de stat a investițiilor pe piața imobiliară ar trebui să fie combinată cu auto-reglementarea. Necesitatea reglementării guvernamentale nu este condiționată doar de faptul că statul este o autoritate de gestionare, dar, de asemenea, că el este cel mai mare proprietar de bunuri imobiliare și participant al pieței imobiliare.

Deci, în cadrul investițiilor imobiliare, statul îndeplinește următoarele funcții:

- inițiator legislativ și ideologic (concepției de dezvoltare a pieței și programul de punerea în aplicare a acesteia);
- investitor în sectoarele prioritare ale producției de materiale, construcției locative și sfera socială și culturală;
- participant principal în acordarea certificatelor și autorizațiilor;
- reglementator ce stabilește regulile de funcționare a pieței imobiliare care reunește participanții pieței;
- arbitru suprem în litigiile dintre părți prin intermediul sistemului judiciar;
- controlor al stabilității și securității investițiilor, ș. a.

Acțiunile statului în domeniul investițiilor imobiliare au o influență majoră în atractivitatea investițiilor, astfel s-a realizat o cercetare privind cele mai atractive piețe pentru investiții imobiliare din lume atât din

aspectul economic (prețurilor) cât și al politicilor promovate de stat. Conform figurii 1, pe pozițiile de top sunt SUA, Marea Britanie și Turcia, în acest context, trebuie menționat că în clasamentele internaționale Republica Moldova, după atractivitatea investițiilor imobiliare, s-a situat pe locul 63 din 189.

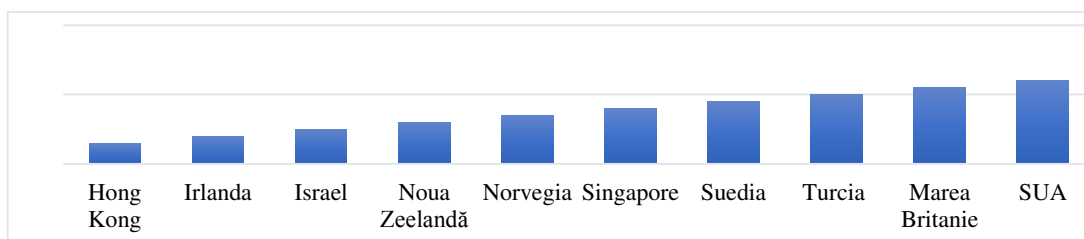


Fig. 1 Clasamentul celor mai atractive țări privind investițiile imobiliare

În ciuda numeroaselor probleme economice apărute la nivel mondial, țările sus numite rămân etalon al stabilității și dezvoltării pe piețele mondiale. Principalii factori care vorbesc în favoarea investițiilor în domeniul imobiliar din aceste țări sunt legislația echitabilă, un regim fiscal convenabil, fiabilitatea, transparența și siguranța investițiilor.

S-a realizat o analiză comparativă a fluctuației indicatorilor investițiilor imobiliare pe anii 2011-2016 în Republica Moldova și în Marea Britanie, rezultatele în procente sunt reprezentate în figura 2.

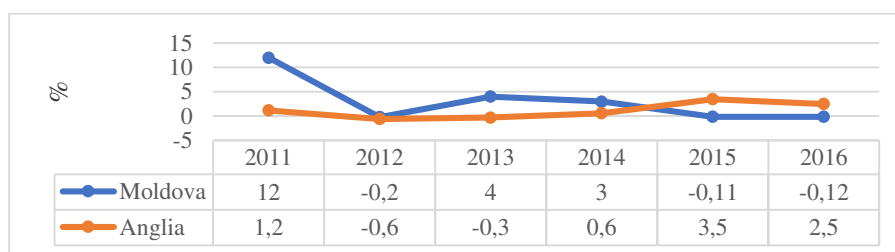


Fig. 2 Ritmul de creștere al investițiilor 2011-2016, în %

Deci, conform graficului se observă o stabilitate mai mare a investițiile efectuate în Anglia, în Moldova se observă o tendință de micșorare a investițiilor imobiliare în ultimii ani și acest fapt este bine conturat în grafic.

În concluzie, la momentul actual rolul diriguior al statului de stabilire și dezvoltare a mecanismelor pe piața imobiliară, tot mai mult ia forma de necesitate. Necesitatea reglementării guvernamentale nu este condiționată doar de faptul că statul este o autoritate de gestionare, dar, de asemenea, că el este cel mai mare proprietar de bunuri imobiliare și participant al pieței. Este necesară elaborarea și promovarea activă a politicii cu privire la investiții, ținând cont de obiectivele strategice și de condițiile naționale, dar și de experiența mondială în acest domeniu.

## Bibliografie

1. Дохина, Р. *Основные тенденции государственного регулирования на современном этапе развития рыночных отношений*. Академия управления ТИСБИ, 2009
2. Инвестиции в недвижимость за рубежом  
Disponibil: < <http://pamtoday.com/investicii-v-nedvizhimost-za-rubezhom.html> > [Accesat 11 Noiembrie 2017]
3. Полянский, А., Соловьев, М., *Систематизация механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости, Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование*. 2001  
Disponibil: < [http://dpr.ru/journal/journal\\_7\\_4.htm](http://dpr.ru/journal/journal_7_4.htm) > [Accesat 10 Noiembrie 2017]
4. Biroul Național de statistică  
Disponibil: < <http://www.statistica.md/category.php?l=ro&idc=134&> > [Accesat 11 Noiembrie 2017]