

# TRANSPARENȚA PIEȚEI IMOBILIARE LA NIVEL EUROPEAN

**Autori: Eugen PRISACARI, Radu PALAMARI, st.gr.CDI-1302M**  
**Conducător științific: conf.univ., dr. hab. Svetlana ALBU**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** În urma integrării piețelor financiare cu cele imobiliare, industria imobiliară devine un subiect important în ceea ce privește procesul de internaționalizare. Odată cu apariția investitorilor străini, fluxurile de bani vărsate în imobile cresc de la an la an. Acest proces este deosebit de vizibil în țările Europei Centrale și de Est, a căror economie este suficient de atractivă pentru potențiali investitori. Transparența pieței imobiliare este la rândul său un indicator cheie cu o pondere esențială în ceea ce privește decizia de a investi.

As a result of the integration of financial and real estate markets, the real estate industry is an important topic of the internationalization process. With the emergence of foreign investors, the cash flows into real estate are growing staggeringly fast. The process is extremely visible in countries of Central and Eastern Europe, whose economies are sufficiently attractive to potential investors. The transparency of a real estate market is a key factor in the decision of making an investment or not.

**Cuvinte cheie:** piața imobiliară, transparență, investiții, tranziție, îmbunătățiri.

## 1. Aspecte ale transparenței imobiliare.

Transparența unei piețe competitive este un lucru ideal pentru economie. Necâtând la faptul că termenul “transparență” este des folosit în literatura de specialitate, acesta nu este definit clar. Pentru piața de capital transparența este definită ca „abilitatea participanților la tranzacții de a observa informația în procesul de cumpărare/vânzare”. O piață imobiliară este transparentă doar atunci când fiecare participant la această piață este la curent cu ceea ce se întâmplă în ea, cu alte cuvinte o piață transparentă trebuie să aibă un mecanism a carui va

La moment există un singur studiu consistent a cărui scop este cercetarea transparenței pe piața imobiliară, rezultatul acestuia este un indice al transparenței numit JLL (Jones, Lang, Lasalle) care furnizează date privind situația lucrurilor pe piața imobiliară practic în fiecare țară a lumii. Acesta are o istorie bogată care se începe în 1783 de la un vânzător de imobile din Marea Britanie. Indicele JLL constă dintr-o serie de factori și anume 115, a căror analiză cumulativă dă un scor care și servește drept orientare pentru evaluarea transparenței. Scorul dat este împărțit în 5 subindici, aceștia fiind divizați în diferite teme de abordare care în final se descompun în factori. [3]

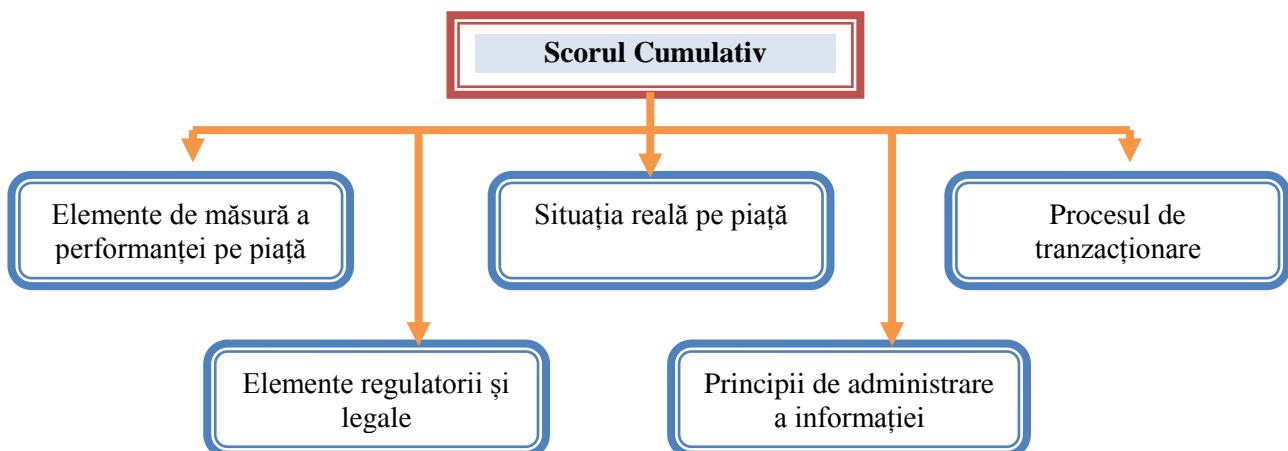


Fig.1: Factorii principali ai indicelui transparenței JLL

## 2. Transparența la nivel European

În urma realizării clasamentului anual al transparenței pieței imobiliare globale de către JLL, trei țări europene cu cele mai bune îmbunătățiri la acest capitol au fost Irlanda, Serbia și România.

Irlanda a avut o îmbunătățire în acest clasament datorită introducerii Trusturilor de Investiții Imobiliare (REIT). Aceste trusturi sunt societăți de investiții imobiliare, care sunt prezente pe piața bursieră (dividendele nefiind taxate). Aceste trusturi au o politică fiscală transparentă, respectă standarde înalte de guvernanta corporativă și oferă acces liber la rapoarte financiare și alt tip de informații. Numeroase păreri susțin că până la apariția TII, pentru a investi în imobil erai nevoit să-l cumperi direct, sau să investești într-un fond imobiliar. Problema cu cumpărarea directă este lipsa diversificării și necesitatea de a gestiona proprietatea. Fondurile imobiliare s-au dovedit a fi nesigure la capitolul retragerii lichidităților, dovedit și în timpul ultimei recesiuni, ceea ce nu este o problemă în cazul deținerii acțiunilor în cadrul trusturilor, care le poți vinde în orice moment. Astfel, prin intermediul TII poți investi în zece imobile, iar în cazul dificultăților cu unul din ele, nu ești în pericol, iar în același timp ești scutit de problema gestionării acestora. Deși sunt un fenomen relativ nou de investiții în Irlanda, cele două trusturi prezente pe piața irlandeză, Green Reit și Hibernia Reit, deja au acumulat de la investitori 865 milioane de euro. Irlanda este poziționată pe locul 8 în clasament, făcând parte din categoria țărilor cu grad înalt de transparență. [1]

Punerea mai fermă în aplicare a legislației europene și dovezile eforturilor continue de combatere a corupției și creșterea eficienței sistemului judiciar, au permis României să obțină rezultate importante la capitolul transparenței pieței imobiliare. Acest lucru încurajează investitorii străini, care deja și-au demonstrat interesul față de piața română. Doar în prima jumătate a anului 2014, volumul investițiilor l-a depășit pe cel total din 2013. Cererea din ce în ce mai mare a investitorilor este facilitată de creșterea disponibilității băncilor de a oferi finanțare. La moment, România se află pe locul doi în categoria țărilor cu piața semi-transparentă, în clasamentul general plasându-se pe locul 30. Drept exemplu pentru legislatorii romani poate servi Polonia, care este fruntașă în clasament dintre țările Europei Centrale și de Est.

Serbia a început negocierile oficiale de aderare la UE, aderarea fiind preconizată pentru anul 2020. Acest proces a împins țara la o serie de reforme structurale, cum a avut loc anterior și cu restul țărilor din Europa de Est și Centrală. Implementarea a unor proiecte pilot legate de conlucrarea cu instituțiile cadastrale a permis folosirea datelor acumulate pentru generarea automată a hărților care conțin valori medii de vânzare a bunurilor imobiliare de diferite categorii. Datele furnizate vor sprijini autoritățile la îmbunătățirea managementului financiar, colectarea taxelor, oferirea indemnizațiilor sau acestea pot fi utilizate de către evaluatorii locali pentru estimarea valorii bunurilor. Serbia se afla pe poziția 65 în clasament.

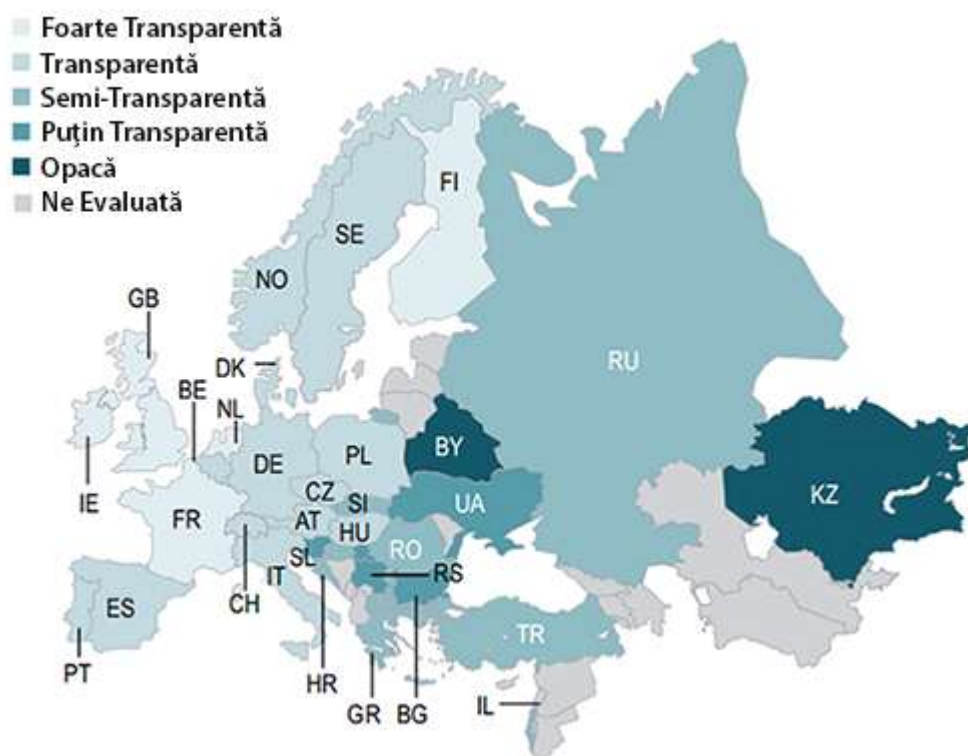


Fig.2: Harta nivelului de transparență imobiliară a Europei

### 3. Premisele creării unei piețe imobiliare transparente

Premisele creării unei piețe imobiliare transparente sunt formate integral de sistemul în care se află piața. Totul este interconectat cu statul la fel și aspectele principale care fac o piață transparentă depind de el, dacă regulile de joc sunt predispuse spre acțiuni transparente atunci ele așa și vor fi în mare parte.

Pentru a fi transparentă, piața trebuie să existe și să fie concurențială, pentru ca piața să fie concurențială, jucătorii din ea trebuie să fie pe măsură, pentru ca aceștia să ajungă a fi prezenți trebuie creat un climat investițional prielnic.

Dacă e să ne uităm la Polonia schimbarea a avut loc odată cu trecere pieței imobiliare de la nivel de vânzător la nivel de cumpărător, cu alte cuvinte când oferta de bunuri imobile a ajuns a fi mai mare ca cererea, fapt ce predispune cumpărătorul la o oarecare selecție. Atunci și s-a început ajustarea pieței, care a constat în reducerea graduală a obstacolelor juridice și birocratice. [2]

Un catalizator important în dezvoltarea transparenței îl au firmele de consultanță, de regulă internaționale, care grație activității pe care o desfășoară oferă informații specifice ce vizează nemijlocit piețele imobiliare și posibilele căi de comportament pe acestea. Ele se transformă în niște baze de date care acumulează informație, o prelucrează și o servește ca o mîncare la restaurant. Fiind ca un pod de conexiune dintre lumea din afară și piața pe care se află companiile propriu-zise, contribuie la familiarizarea cu standardele internaționale (etică, evaluare, raportare), calificarea adecvată a personalului local, dezvoltarea spiritului de joc curat și urmărirea beneficiilor bilaterale. De altfel investitorii mereu caută să-și plaseze investițiile pe piețe sigure cu o marjă minimă de risc care la rândul său este direct proporțională cu transparența.

Este evidentă relația între nivelul corupției și indecele de transparență a pieței imobiliare. Corupția din cadrul proiectelor de construcții este un fenomen răspândit. Prejudiciile se observă cât în țările în curs de dezvoltare, atât și în țările dezvoltate. Ea rezultă în dezvoltarea proiectelor inutile, nesigure, periculoase și cu costuri excesive. Acesta duce la daune economice și de dezvoltare. Nivelul corupției este un factor decisiv la atragerea investițiilor în domeniul imobiliar, investitorii evitând piețele care impun reguli de joc murdare. Companiile care activează în cadrul piețelor corupte sunt nevoite să participe la tendere luând în considerație anumite principii pentru a avea acces la realizarea proiectelor, incluzând darea mitelor, șantajul, extorcări s.a. Astfel, excluderea corupției din procesele de dezvoltare a pieței imobiliare trebuie să servească drept angajament primordial în cadrul îmbunătățirii transparenței pieței.

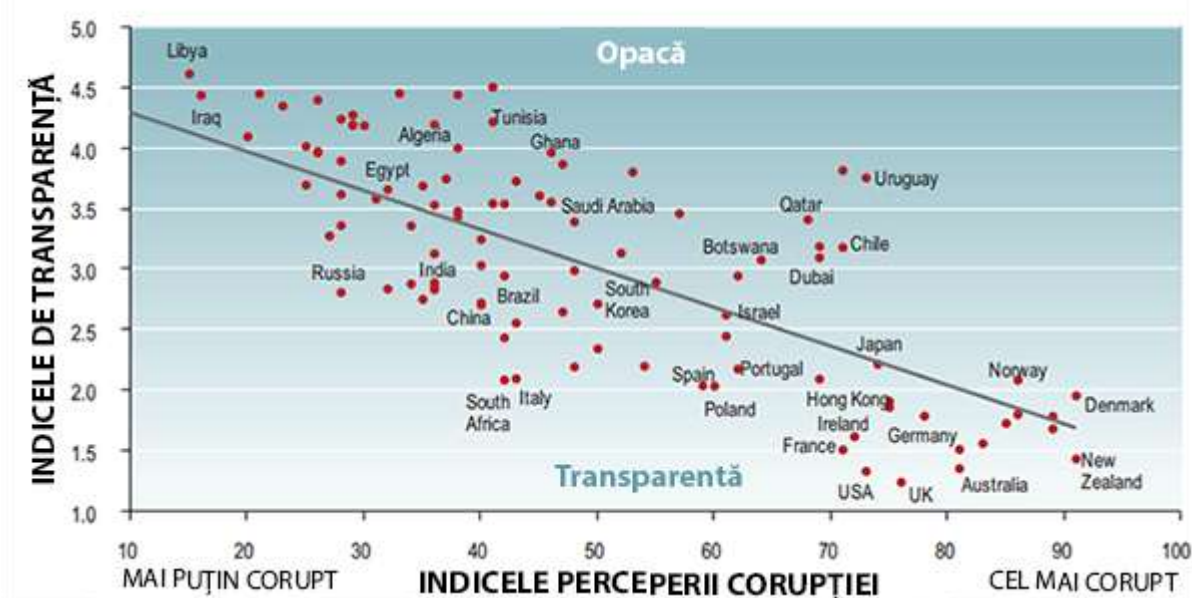


Fig.3: Corelația între nivelul corupției și transparența pieței imobiliare

#### 4. Aspecte de previziune

În următorii doi ani, forțele care au accelerat piețele imobiliare europene spre o mai mare transparență, vor fi la fel de puternice, noile tehnologii contribuind la creșterea transparenței chiar și pe piețele celor mai dezvoltate țări la capitolul dat. Noi furnizori de date care sunt bazați pe tehnologii și modele inovatoare, cum ar fi crowdsourcing, promet informații privind tranzacțiile de pe piață în timp real. Proliferarea a noi societăți bazate pe tehnologii ar putea permite piețelor imobiliare în curs de dezvoltare să facă un salt peste evoluția tradițională de până acum.

Pentru Republica Moldova se reliefează o cerere crescândă la oficii clasa «A», acestea în ultimă perioadă sunt cele mai solicitate. Acest fapt se datorează în mare parte lipsei unui număr adecvat de clădiri ce întrunesc aceste standarde, precum și lipsei dezvoltatorilor experimentați, cu tradiție care să poată construi/renova așa obiecte. Astfel se creează un cadru de piață pentru lansarea unor serie de măsuri, în mare parte pentru îmbunătățirea transparenței care vor accelera dezvoltarea sectorului dat și vor permite acomodarea jucătorilor noi. Acest lucru este doar o întrebare de timp, în plus că avem un exemplu elocvent al României unde același sector a suferit un boom în ultimii ani generând surse impunătoare de bani

Revoluția în informația și comunicarea digitală este condusă de către generația „milenară” (cu vârsta de 20 și 30 de ani), care va avea o amprentă vizibilă în remodelarea piețelor imobiliare la nivel european și mondial.

Referindu-ne la transparența pieței imobiliare din Republica Moldova, putem cu siguranță spune că aceasta e mică și se reduce doar la imobilele mărunte, informația despre care este accesibilă practic fiecărui doritor. Dacă este vorba de piața unde sunt implicate companiile mai mari, situația devine mai opacă dat fiind faptul că sunt anumite reguli de joc ce se diferențiază de cele obișnuite în occident.

Pentru a schimba ceva sunt necesare măsuri de racordarea la sistemele internaționale de gestiune a datelor despre imobile, fapt ce va permite substanțial simplificarea accesului la acestea. Benefic poate fi un cadru legal cu mai puține bariere birocratice în ceea ce privește procesul de tranzacționare a imobilului. Toate aceste lucruri sunt importante și încep a prinde teren aici, iar pentru ca ele să aibă rezultat este necesară o schimbare fundamentală începând de la proceduri până la percepție.

#### Bibliografie

1. Global Real Estate Transparency Index 2014. Disponibil: <http://www.jll.com/greti>
2. Implementing transparency in an Eastern European office market: preparing Warsaw for global investments, Nadine Bitterer and Susanne Heeg. Disponibil: <http://articulo.revues.org/2139>
3. How to improve Market transparency, Rene Gudat. Disponibil: [http://eres.scix.net/data/works/att/eres2011\\_227.content.pdf](http://eres.scix.net/data/works/att/eres2011_227.content.pdf).
4. The Impact of Real Estate Market Transparency on the Linkages between Indirect and Direct Real Estate, LUO Yun, K.W. Chau. Disponibil: [http://eres.scix.net/data/works/att/eres2013\\_35.content.pdf](http://eres.scix.net/data/works/att/eres2013_35.content.pdf)
5. European Real Estate Markets - 25 Years of Change, Éamonn D'Arcy. Disponibil: [http://eres.architexturez.net/system/files/pdf/eres2011\\_ind\\_103.content.pdf](http://eres.architexturez.net/system/files/pdf/eres2011_ind_103.content.pdf)
6. “The Independent” - REITs are the new kid in town - so tread carefully. Disponibil: <http://www.independent.ie/business/personal-finance/reits-are-the-new-kid-in-town-so-tread-carefully-30409211.html>