

**IDENTIFICAREA ETAPELOR DE
DEZVOLTARE ȘI A PROBLEMELOR ÎN
ACTIVITATEA SECTORULUI DE CONSTRUCȚII
DIN REPUBLICA MOLDOVA**

*Radu COZMA¹, drd., UTM
Valentin SVERDLIC, dr. conf. univ., UTM*

Ramura construcțiilor are un rol central în dezvoltarea economică a Republicii Moldova. O serie de studii internaționale au demonstrat, pe baza modelelor de echilibru economic general, interdependența majoră dintre ramura respectivă și restul sectoarelor economice. Aceasta înseamnă că există un grad înalt de complementaritate dintre agenții economici din ramura construcțiilor și cei din restul sectoarelor.

***Cuvinte cheie:** construcții, etape, relansare, recesiune, stabilizare, analiza Diamant, probleme.*

Introducere. În prezent, formarea și dezvoltarea întregii infrastructuri atât economice, cât și sociale, care sunt cruciale pentru dezvoltarea durabilă a țării, depind în mod direct de ramura construcțiilor. Deci, calitatea infrastructurii actuale, precum și eficiența investițiilor în capital fix sunt influențate de nivelul de performanță a acestei ramuri, evoluția căreia depinde de tendințele generale din economie.

Etaple de dezvoltare a sectorului de construcții din Republica Moldova. Dat fiind faptul că, în anii 90, după destrămarea URSS, sectorul de construcții din republică a fost într-o stagnare continuă, nu este relevantă descrierea situației acestuia în această perioadă de timp. În continuare vom descrie etapele principale de dezvoltare a sectorului construcțiilor din Republica Moldova, începând cu anul 2000 [2,3]:

I. Perioada de relansare (2000-2007). Odată cu relansarea economică începută în anul 2000 și până în 2007 ramura construcțiilor a cunoscut o creștere pronunțată, urmată apoi de un declin, care continuă și în prezent. Această tendință a fost relevată de evoluția volumului lucrărilor în antrepriză executate de organizațiile de construcții-montaj. Astfel, în decursul a 7 ani acest indicator a crescut de 6,3 ori exprimat în prețuri constante din anul 2000, cea mai proeminentă creștere revenind lucrărilor de construcții noi, volumul cărora a crescut de 7,1 ori în aceeași perioadă. Aceasta se datorează în special „boom-ului” imobiliar din perioada 2003-2007.

Pe fundalul atractivității sporite a ramurii respective pentru investitorii privați, numărul companiilor de construcții cu capital privat a crescut de 2,5 ori, iar ponderea acestora în totalul companiilor de construcții a crescut de la 79,3% în anul 2000, la 90,4% în anul 2008. Prin urmare, aceasta a permis crearea de noi locuri de muncă în economie, precum și îmbunătățirea relativă a

**IDENTIFICATION OF THE STAGES
OF DEVELOPMENT AND THE PROBLEMS
IN THE ACTIVITY OF THE CONSTRUCTION
SECTOR FROM THE REPUBLIC OF MOLDOVA**

*Radu COZMA, PhD Student, TUM
Valentin SVERDLIC, PhD, Associate Professor, TUM*

The construction branch has a central role in the economic development of the Republic of Moldova. A series of international studies have shown, on the basis of the economical general patterns of stability, the major interdependence between this branch and the rest of the economic sectors. This means that there is a high level degree of complementarity between the economical agents from the construction branch and those from the rest of the sectors.

***Key words:** constructions, stages, revival, recession, stabilization, Diamand analysis, problems.*

JEL Classification: D2, D4, E2, L1, L2

Introduction. Now, the foundation and the development of the whole infrastructure both, economic and social, which are crucial for the lasting development of the country, depend in a direct way on the construction branch. So, the quality of the actual infrastructure, as the efficiency of the investigations in the fix capital are influenced by the performance level of this branch, the evolution of which depends on the general tendencies from the Economy.

The stages of development of the construction sector from the Republic of Moldova. Having the fact that, since 90 years, after the collapse of the USSR, the construction sector from the republic was in a continuous stagnation, it is not relevant the description of this situation in this period of time. Next I will describe the main stages of the development of the construction sector from the Republic of Moldova, beginning with 2000 year [2,3]:

I. Period of revival (2000-2007). Together with the economic recovery started in 2000 and till 2007 the construction branch has known a pronounced increase, followed then by a decline, which continues even now. This tendency was revealed by the evolution of the work volume in the enterprise made by the organizations of constructions-fitting. Thus, during 7 years this indicator has increased by 6,3 times expressed in constant prices from 2000, the most prominent increase is for new construction works, the volume of which increased by 7,1 times in the same period. This is due, especially to the “building boom” from the period 2003-2007.

On the increased attractiveness background of this branch for the private investors, the number of construction companies with private capital has increased by 2,5 times, but the share of these in the total of the construction companies increased from 79,3% in 2000 to 90,4% in 2008. Therefore, this permitted the creation of new jobs in economy, as the relative improvement of the material situation of the

¹ © Radu COZMA, cozmaradu@gmail

situației materiale a angajaților din această ramură. Astfel, numărul angajaților din companiile de construcții a crescut de la 44 mii, la 76 mii, iar ponderea populației ocupate în ramura construcțiilor în totalul forței de muncă mai mult decât s-a dublat, de la 2,9 la 6,1% în perioada 2000-2007.

La rândul său, aceasta a determinat dublarea ponderii valorii adăugate brute (VAB) create în ramura construcțiilor din total VAB pe economie (de la 3,1% în anul 2000, la 6,1% în anul 2008). Totodată, raportul dintre salariul mediu lunar în această ramură și cel mediu pe economie a crescut de la 132,3% în anul 2000, la 143,7% în anul 2007.

II. Perioada de recesiune (2008-2010). Această dezvoltare vertiginoasă a domeniului construcției de locuințe a fost, însă, periclitată de criza economică, primele semne ale căreia s-au manifestat în toamna anului 2008. Astfel, în anii 2009-2010 sectorul de construcții din Moldova a fost grav afectat de criza economică, exprimată prin reducerea cererii la locuințe, scăderea capacității de cumpărare a populației, micșorarea volumului remitențelor și înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor imobiliare.

Per ansamblu, recesiunea din ramura construcțiilor în anii 2008-2010 a fost determinată de două șocuri majore: primul ține de reducerea ofertei, iar al doilea – de răcirea cererii. Aparent, șocul legat de ofertă a fost primul care a afectat negativ sectorul construcțiilor, fiind apoi urmat de șocul venit din partea cererii. Acest fapt poate fi demonstrat de diminuarea indicatorilor anuali ai volumului lucrărilor în antrepriză în paralel cu creșterea pronunțată a prețurilor la apartamente. Or, creșterea prețurilor din acea perioadă indica prezența unei cereri crescânde pentru produsele imobiliare, în timp ce deja la începutul anului 2008 mai multe companii întâmpinau dificultăți în ceea ce ține de accesul la surse financiare pentru demararea unor proiecte imobiliare noi.

Situația în care se afla sectorul construcțiilor în perioada anilor 2008-2010 nu era determinată doar de efectele crizei economice mondiale, ci și de o serie de probleme structurale și instituționale apărute pe parcursul ultimilor ani. Astfel, primele simptome recesioniste erau vizibile cu mult timp înainte de primele efecte ale crizei economice mondiale, acestea fiind determinate de șocul ofertei din sector. Ulterior, criza economică a generat un șoc adițional, cel al cererii, care a accentuat și mai mult declinul.

III. Perioada de stabilizare (2011 – până în prezent). Deși ramura construcțiilor deținea acum câțiva ani un rol central în dezvoltarea economică a Republicii Moldova, cu o pondere de peste jumătate la formarea capitalului fix în anul 2008, în prezent situația este dificilă pentru majoritatea dezvoltatorilor din ramură, care nu mai activează din cauza cererii reduse, dar și a lipsei de bani.

În Republica Moldova, în general, recuperarea sectorului de construcții după dificultățile din perioada crizei a fost neechilibrată din cauza lipsei de încredere în companiile imobiliare, a incertitudinii economice și politice. Totuși, experții imobiliari spun că piața imobiliară autohtonă poate fi relansată doar printr-o o relansare sănătoasă a sectorului construcțiilor. Autoritățile publice

employees from this branch. Thus, the number of the employees from the construction companies has increased from 44 thousands to 76 thousands, and the share of the population employed in the construction branch in the total of the labor force more than it, doubled from 2,9% to 6,1% in the period 2000-2007.

At its turn, this determined doubling the share of the Gross Value Added (GVA) created in the construction branch from the total GVA in the economy (from 3,1% in 2000 to 6,1% in 2008). Simultaneously, the ratio between the monthly average salary in the branch and the average salary in the economy raised from 132,3% in 2000 to 143,7% in 2007.

II. Period of recession (2008-2010). This rapid development of housing construction field, was, however, jeopardized by the economic crisis, whose first signs have manifested during the autumn of 2008 year. Thus, between 2009-2010 years the construction sector from Moldova was seriously affected by the economic crisis, expressed by the reduction of the demand for the houses, decrease of the purchase capacity of the population, reduction of the volume of remittances and tightening the conditions of housing credit grant. Overall, the recession from the construction branch between 2008-2010 was determined by two majore shocks: first one is about the reduction of the offer, and the second – by cooling of the demand. Apparently, the shock connected with the offer was the first which affected negatively the construction sector, being then followed by the shock from the demand party. This can be proved by the diminution of the annual indicators of the work volume in enterprise parallel with the pronounced increase of the prices for the apartments. Or, the increase of the prices from that period indicates the presence of an increased demand for the housing products, while at the beginning of 2008 year more companies met difficulties in the access to the financial sources for beginning of some new housing projects.

The situation, in which is the construction sector during the period 2008-2010, was not determined only by the effects of the world economic crisis, also by a series of structural and institutional problems which appeared during the last years. Thus, the first recessionary symptoms were visible with long time before the first effects of the world economic crisis, these being determined by the shock of the offer from the sector. Subsequently, the economic crisis has generated an additional shock, that of demand, which accentuated even more the decline.

III. Period of stability (2011 – till now). Although, the construction branch had some years ago a central role in the economic development of the Republic of Moldova, with a share more than half to the foundation of the fix capital 2008, now the situation is difficult for the majority of developers from the branch, who do not activate because of the reduced demand, and the lack of money.

In the Republic of Moldova, in general, the recovery of the construction sector after the difficulties from the period of crisis was non-balanced because of the lack of confidence in the construction companies, of economic and politic uncertainty. Although, the housing experts say that the autochthon housing market can be re-launched only by a healthy revival of the construction sector. The public authorities of competence should facilitate the administrative

de resort ar trebui să ușureze procedurile administrative în construcții. De asemenea, ar trebui să stimuleze concurența loială pe piață.

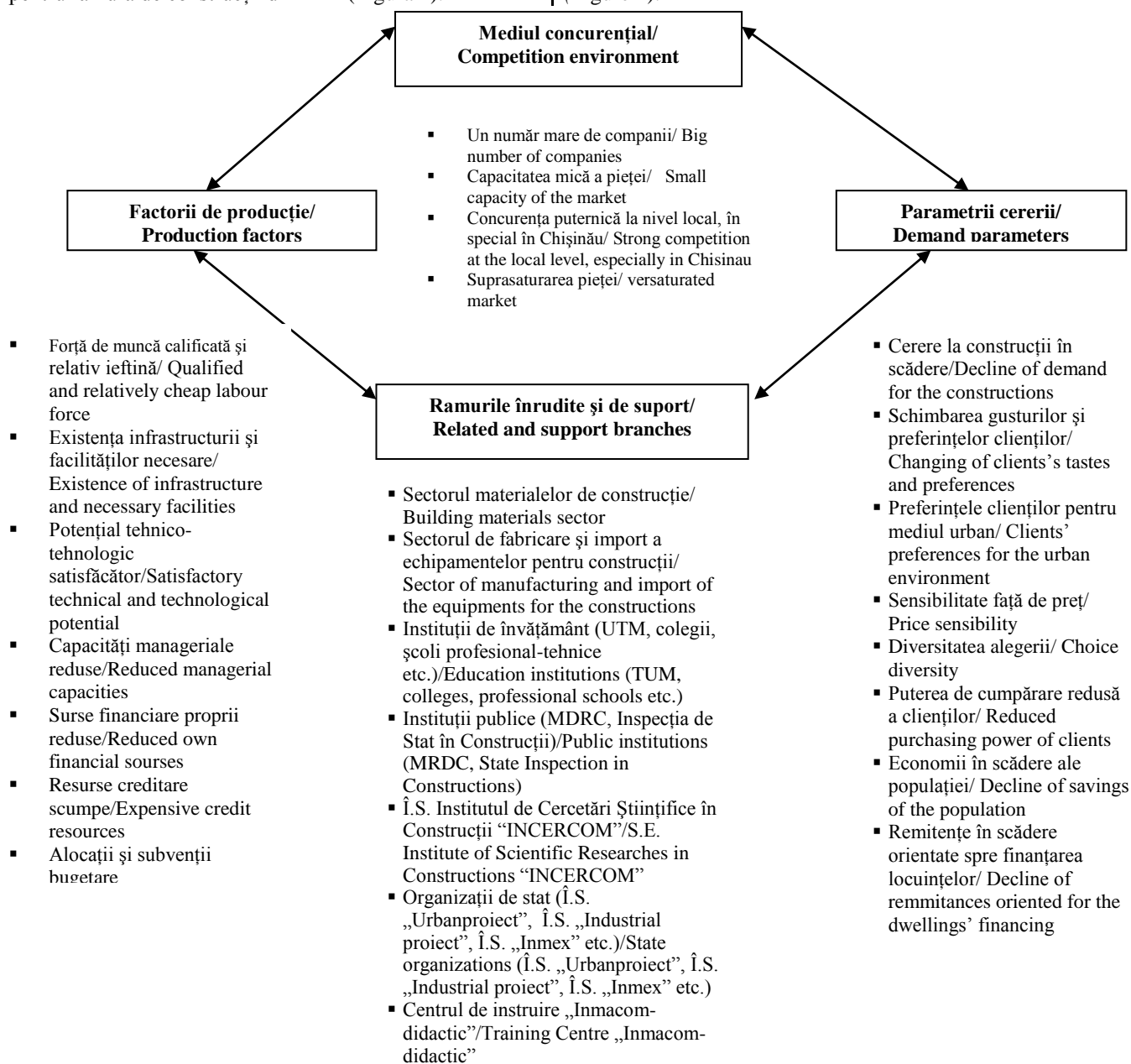
În prezent, în Republica Moldova sunt înregistrate peste 1400 de companii de construcții dintre care doar un sfert mai activează. Iar celelalte, care au o serie de proiecte imobiliare începute, le-au înghețat pe o perioadă nedeterminată de timp, din lipsa resurselor financiare. Băncile sunt și ele reticente la creditarea respectivilor dezvoltatori din cauza lipsei garanției rambursării împrumuturilor, dar și a încrederii.

Pentru identificarea avantajelor competitive ale ramurii, în continuare vom prezenta analiza Diamant pentru ramura de construcții din RM (Figura 1).

procedures in the constructions. Also, they should stimulate the fair competition on the market.

Now in the Republic of Moldova there are registered about 1400 de companies of construction from which only one quarter activate. And the rest, that have started a series of building projects, have frozen for a non-determined period of time, because of the lack of financial resources. Banks are the same reserved to the granting credits to these developers, because of the lack of the warranty of loan returning, and of confidence.

For identification of the competitive advantages of the branch, next we will present Diamante analysis for the construction branch from the Republic of Moldova (Figure 1).



**Fig.1. Analiza Diamant pentru ramura de construcții din Republica Moldova/
Fig.1. Diamond Analysis for the construction sector of the Republic of Moldova**

Sursa/Source: Elaborat de autor/Elaborated by the author.

Ca urmare a analizei Diamant, elaborate pentru sectorul construcțiilor din Republica Moldova, am depistat că, în prezent ramura menționată dispune de relativ puține avantaje competitive atât pe plan intern, cât și pe plan extern. Astfel, necăutând la prezența satisfăcătoare a factorilor de producție și existența ramurilor înrudite și de suport, totuși, mediul concurențial și parametrii cererii prezintă mai multe dezavantaje concurențiale ale sectorului în condițiile actuale de concurență acerbă pe piață și scăderea cererii la construcții.

Problemele în activitatea sectorului de construcții autohton. Sistematizând cele expuse, cu toate că s-au obținut unele progrese în sectorul de construcții autohton, ramura respectivă întâmpină următoarele dificultăți:

- *lipsa unei viziuni strategice clare la nivel macroeconomic în domeniul dezvoltării sectorului de construcții.* Astăzi în Republica Moldova nu există o strategie-cadru pe termen lung în domeniul construcțiilor.

- *pieđici în obținerea autorizațiilor în construcții.* Conform datelor raportului Doing Business 2014, la capitoul obținerii autorizațiilor în construcții Republica Moldova este o țară restanțieră, având poziția 174 din 181 de țări, avansând cu o poziție față de ediția precedentă. Astfel, pentru începerea procesului de construcții în Moldova este necesar de a obține 26 de autorizații de la diferite organe și instanțe (după cum susțin specialiștii companiilor de construcții numărul real de autorizații și documente poate atinge cifra de 40), iar pentru a le obține, în cel mai bun caz, se vor consuma 291 de zile [4].

- *situația economică precară în sectorul construcțiilor.* Urmare a declanșării în anul 2008 a crizei economice, s-a redus esențial puterea de cumpărare a populației, inclusiv cea alimentată din remitențe, iar sursele de finanțare alternative au devenit încă mai neaccesibile. La rândul său, companiile de construcție, în lipsa surselor de finanțare proprii, și-au limitat activitatea sau chiar au stopat-o, disponibilizând un număr mare de personal.

- *temperarea așteptărilor din partea investitorilor privind creșterea de mai departe a prețurilor.* Odată cu temperarea creșterii prețurilor la apartamente din anul 2007-2008 și luând în considerație noile maxime istorice la care au ajuns prețurile la produsele imobiliare, a devenit tot mai evident faptul că acestea ajung tot mai aproape de limita maxim suportabilă de cumpărătorii locali. În ultimii ani prețurile la imobile scad cu 5-7% anual.

Concluzii. Este de menționat că, pentru următorii ani specialiștii prognozează înviorearea domeniului construcțiilor, ca urmare a depășirii crizei economice de către țara noastră. Totodată, în viziunea autorului, pe termen mediu nu va fi posibilă revenirea dezvoltării construcțiilor din Moldova la ritmurile de creștere, înregistrate în anii 2005-2008, dat fiind faptul că au fost prea dure consecințele crizei economice, iar capacitatea de cumpărare a populației rămâne în continuare scăzută.

As a result of the Diamante analysis, made for the construction sector from the Moldova, I have founded that now the mentioned above branch has few competitive advantages both, internally, as externally. Thus, notwithstanding the satisfactory presence of the production factors and the existence of the related and support branches, however, the competition environment and the parameters of the demand present more competition disadvantages of the sector in the actual conditions of biting competition on the market and demand decrease for the constructions.

The problems in the activity of the local sector of construction. Systematizing the facts mentioned above, although there was obtained some progresses in the autochthonous sector of construction, the respective branch meets the following difficulties:

- *Lack of a clear strategically vision at the macroeconomic level in the field of the construction sector development.* Today in the Republic of Moldova there is no a framework-strategy for long term in the field of constructions.

- *Difficulties in obtaining the authorizations in constructions.* According to the data from the Report Doing Business 2014, at the chapter of obtaining the authorizations in constructions the Republic of Moldova is a real debtor, having the position 174 from 181 of countries, advancing with one position in comparison with previous edition. Thus, for starting the construction process in Moldova it is necessary to obtain 26 authorizations from different organs and instances (as the specialist of the construction companies say the real number of authorizations and documents can achieve the figure of 40), but, in the best case, for this it will consume 291 days [4].

- *Precarious economic situation in the construction sector.* The result of the release of economic crisis in 2008, it had essentially reduced the purchase power of population, including feeding from remittances, but the alternative financing sources have become more inaccessible. At its turn, the construction companies, in the lack of the own financial sources, limited their activity or even stopped it, dismissing a big number of the staff.

- *Mitigation of the expectations from the investor's party regarding the next increase of the prices.* Once with the mitigation of the increase of prices for the apartments from 2007-2008 and taking into consideration the new historical maximal, at which reached the prices for the building products, it has become more evident the fact that these reach more close to the supportable maximum limit by the local buyers. In the last years, annually the prices for the buildings decrease with 5-7%.

Conclusions. It should be mentioned that, for the following years, the specialists forecast the invigoration of the construction field, as a result of the overtaking the economic crisis by our country. Simultaneously, in the vision of the author, on the average term it would be not possible the comeback of the construction development from Moldova at the increase rate, registered in 2005-2008, being given the fact that there were very hard the consequences of the economic crisis, and the purchase capacity of the population remains at a low stage.

Referințe bibliografice/ References:

1. IVAȘCU, S., RUJAN, O. *Impactul globalizării asupra economiilor emergente: studiu de caz: piața construcțiilor din România.* București: ASE, 2010. 252 p.
2. LEVANȚICĂ, F. Merită să mai investești în imobiliare? [accesat 01 august 2014]. Disponibil: <http://capital.market.md/ro/content/merit%C4%83-s%C4%83-mai-investe%C5%9Fti-%C3%AEn-imobiliare>
3. LUPUȘOR, A. Studiu: măsuri pentru relansarea sectorului construcțiilor [accesat 29 iulie 2014]. Disponibil: <http://www.case.md/news.php?n=1987>
4. Ease of doing business in Moldova: report [accesat 15 iulie 2014]. Disponibil: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/moldova>
5. ГЛАЗОВА, Т. В строительстве по прежнему застой. В: Экономическое обозрение. 2013, № 7, с. 12.

Recomandat spre publicare: 10.09.2014