



Эксклюзивное интервью
Чрезвычайного и
Полномочного Посла
Болгарии в Молдове
Николая ИЛИЕВА.

*Николай ИЛИЕВ:
«Географическая и
православная близость
Болгарии и Молдовы
обуславливают поддержание
дружбы»*

«И»: *Господин посол, как Вы оцениваете нынешний этап отношений Болгарии и Молдовы, в какой стадии они сейчас находятся?*

Н.И.: С риском, что это прозвучит нескромно, я бы сказал, что они могут служить примером. В политической области наши отношения развиваются по восходящей линии. В последние годы стала обычной практика обмена визитами на высоком уровне. В 2006 г. Молдову впервые с официальным визитом посетил болгарский министр иностранных дел Ивайло Калфин, который является и вице-премьером. Ответный визит Андрея Стратана состоялся на следующий год именно 5 февраля, когда исполнилось 15 лет установления дипломатических отношений между нашими государствами. В феврале 2008 г. Молдову с первым визитом в истории наших двусторонних отношений посетил премьер-министр Болгарии Сергей Станишев, а уже в декабре того же года премьер-министр Молдовы Зинаида Гречаная посетила Софию. В марте 2009 г. с официальным визитом в Кишиневе побывал болгарский президент Георги Пырванов. Должен добавить, что в результате этих визитов не иссякает процесс обогащения и обновления международной правовой базы в двустороннем плане.

«И»: *Расширяются ли связи двух государств на уровне отраслевых министерств?*

Н.И.: В феврале 2009 г. была подготовлена и проведена V-ая сессия Межправительственной комиссии Болгария – Молдова. Подписан протокол, в котором запланированы мероприятия в экономике, социальной сфере, культуре, образовании.

Во время визита Зинаиды Гречаной в Софию в 2008 г. между социальными министерствами подписано Соглашение в области социального страхования, а совсем

недавно согласованы и правила его применения. Тогда же был обновлен и Протокол о сотрудничестве между министерствами образования обеих стран.

В области научно-технического сотрудничества проведены переговоры по вопросам космических исследований, нанотехнологий и энерговозобновляемых источников. Между институтом космических исследований при Академии наук Болгарии и Центром космических исследований Академии наук Молдовы подписан Протокол о совместной работе.

В области строительства проведены обмен опытом и обучение молдавских специалистов в Болгарии в направлении контроля качества дорожного строительства. В процессе подготовки находится Протокол о совместной работе между исполнительным агентством «Дорожная инфраструктура» и Национальным институтом стандартизации и метрологии Молдовы.

В сфере экономики подписан Меморандум о сотрудничестве между исполнительным агентством поощрения малых и средних предприятий Болгарии и организацией развития малых и средних предприятий при министерстве экономики и торговли Молдовы.

Продолжаются консультации по трудовой миграции и сотрудничеству в области сельского хозяйства.

Молдова принята наблюдателем в энергетическое сообщество стран Евросоюза в апреле 2008 г. и участвует в его заседаниях. Ожидается, что после выполнения требований по совместимости энергетической системы Молдовы и ЕС она будет принята постоянным членом данного сообщества уже до конца 2009 г.

«И»: *Что составляет основу торгово-экономических отношений двух стран?*

Н.И.: Основу болгаро-молдавских экономических отношений составляют следующие соглашения: Соглашение об экономическом сотрудничестве (в силе с 23.04.2007 г.); Договор о поощрении и взаимной защите инвестиций (в силе с 11.06.1997 г.); Соглашение об избежании двойного налогообложения доходов и имущества (в силе с 24.03.1999 г.); Договор о сотрудничестве в области туризма; Соглашение о взаимных поездках граждан (в силе с 22.12.2000 г.); Соглашение о международных автомобильных перевозках пассажиров и грузов; Соглашение между правительствами Болгарии, России, Украины и Молдовы о сотрудничестве в области транспортировки ядерных отходов (ратифицировано) и многие другие.

«И»: *Каков взаимный товарооборот между странами?*

Н.И.: Его структура устойчива и за эти годы не претерпела существенных перемен. В последние годы товарооборот между странами имеет положительную динамику. Для примера можно привести данные за 2006-2008 гг., когда его сальдо было положительным для Болгарии.

В 2009 г. из-за влияния финансово-экономического кризиса наблюдается спад в товарообороте между странами. За первый квартал 2009 г. экспорт из Болгарии составил около \$10 млн., что на 22 % меньше по сравнению с аналогичным периодом 2008 г., импорт - около \$4 млн., спад на 35%.

В 2009 г. отмечается рост в туризме. Ожидается, что в текущем году Болгария будет направлением «номер один» для Молдовы.

«И»: *Есть ли факторы, сдерживающие развитие двусторонней торговли?*

Н.И.: Причин для снижения развития торгово-экономических отношений Болгарии и Молдовы нет. Между нами нет политических,

Взаимный товарооборот между Болгарией и Молдовой

год	товарооборот	экспорт	импорт	сальдо
2006	35,0	23,7	11,3	+ 12,4
2007	76,5	53,6	22,9	+ 30,7
2008	77,1	50,8	26,3	+ 24,5

экономических проблем, нет спорных и неразрешенных вопросов. Между двумя странами существуют отличные отношения, которые содействуют развитию двустороннего торгово-экономического сотрудничества. Может быть, единственный факт: мы конкурируем с Молдовой на некоторых международных рынках – и вы и мы производим, например, хорошее вино!

Наличие болгарской диаспоры в Молдове – дополнительный положительный элемент в развитии двусторонних отношений. Это подтверждается развитием созданных молдавско-болгарского бизнес-клуба и болгаро-молдавского бизнес-клуба, которые успешно сотрудничают между собой.

«И»: *Как правительство Болгарии оценивает продвижение Молдовы по пути европейской интеграции?*

Н.И.: Болгария поддерживает проевропейскую ориентацию Молдовы и проводимые правительством реформы. Мы убеждены в том, что Молдова всегда принадлежала и принадлежит в географическом, культурном и политическом плане к Европе.

Болгарское правительство приветствует усилия Молдовы по выполнению Плана действий РМ-ЕС с февраля 2005 г., который формулирует стратегические цели сотрудничества между ними и поддерживает стремление Молдовы к сближению с европейскими структурами. Болгария активно поддерживает Молдову в ее настаивании на более углубленных отношениях и подписании нового,

более амбициозного соглашения с ЕС. Надеемся, что осенью 2009 г. такое соглашение обретет законченный вид. Это, разумеется, предполагает еще достаточно много усилий со стороны Молдовы для достижения высоких критериев, которых ей предстоит достичь на пути в общеевропейскую семью. Наряду с огромной работой в области законодательства нужно уделить особое внимание верховенству законов, усовершенствованию судебной системы и свободе СМИ.

«И»: *Как Болгария делится с Молдовой опытом в процессе европейской интеграции?*

Н.И.: Сотрудничество в области европейской и евроатлантической интеграции – это важный элемент в отношениях между нашими странами. Болгария выражает готовность внести свой опыт и специфические познания при определении политических и экономических отношений ЕС с Молдовой посредством выполнения Меморандума о сотрудничестве в области европейской интеграции и евроатлантических структур, подписанного между правительствами обеих стран в 2006 г. Болгарское правительство готово оказать экспертную помощь по применению Директив ЕС. В результате принятых болгарской стороной обязательств во время визита премьер-министра Зинаиды Гречаной в Болгарию в конце 2008 г. молдавской стороне были предоставлены информативные материалы относительно характера, целей и порядка функционирования предприсоединительных программ ФАР, ИСПА и САПАРД, а также

«Национальная стратегическая референтная рамка 2007-2013 гг.».

С присоединением к ЕС 1 января 2007 г. Болгария приняла обязательства в отношении своего участия в политике ЕС по сотрудничеству для развития. Одним из приоритетных для Болгарии государств – потенциальных реципиентов помощи – является Молдова. Болгария будет активно участвовать в обсуждениях вопроса о будущем формате отношений ЕС-РМ, который обеспечит динамику процесса реформ в стране, а также и динамику в ее отношениях с ЕС. Болгарская сторона готова направить экспертов в указанные Молдовой области – транспорт, окружающая среда, публичная администрация, с целью обмена опытом в области европейской интеграции.

В настоящее время в болгарском МИДе представлено несколько проектов помощи для развития, по которым бенефициентом является Молдова. Один из них связан с обучением молдавских студентов в болгарских вузах, а другой – с предупреждением и ограничением распространения СПИД/ХИВ в Молдове.

«И»: *Повлияет ли экономический кризис на болгарские инвестиции в Молдову?*

Н.И.: Финансово-экономический кризис, естественно, повлияет на двусторонние торгово-экономические отношения между Болгарией и Молдовой, соответственно, и на болгарские инвестиции в экономику Молдовы. Объем болгарских инвестиций в период 1994-2007 гг. превышает 38 млн. леев. За девять месяцев 2008



г. в Молдове инвестировано около 200 тыс. леев. Следует отметить, что болгарские инвестиции в Молдове незначительны, но болгарский бизнес продолжает изучать бизнес-климат и условия инвестирования в страны с низким риском вложения капитала. Постоянная модернизация законодательства Молдовы и его приравнение к европейскому, улучшение инвестиционного климата в стране будет способствовать привлечению болгарского бизнеса в молдавскую экономику.

Болгарское посольство в Молдове делает все необходимое со своей стороны для разъяснения инвестиционного климата в Молдове, а также о новых намерениях правительства, чтобы предлагаемые упрощения для инвесторов стали достоянием болгарского бизнеса.

«И»: Сколько фирм зарегистрировано в Молдове с болгарским капиталом? Что наиболее привлекательно для болгарских компаний в Молдове?

Н.И.: В Молдове зарегистрировано 57 юридических лиц с болгарским участием. Они сконцентрированы в основном

в фармацевтике, строительном секторе и перерабатывающей промышленности.

«И»: Как развиваются культурные, научные связи между молдавской общиной болгар и Болгарией?

Н.И.: Существующее в Молдове болгарское национальное меньшинство - это живой мост между двумя государствами. Мои соотечественники живут на этих землях уже около 200 лет. Многие делают в области образования для обучения молодого поколения в духе лучших традиций болгарского народа, которые их предки принесли со своей исторической родины и сохранили до наших дней. Ведется работа в направлении сохранения языка и его преподавания на высоком уровне при образовании молодежи. Все больше авторитета набирают учебные заведения на территории Молдовы, в которых преподается болгарский язык - например, школы в Кишиневе, Комрате, Тараклии, Твардице, Кортене, Кайраклии, Валя Пержей, в Парканах, Владимировке, Чобалакчии. Создание с помощью Болгарии и Молдовы

Тараклийского государственного университета в 2004 г. и начало его деятельности, независимо от объективных трудностей, превратило его в духовный центр болгарского этнического сообщества.

С марта 2009 г. он носит имя митрополита Григория Цамблака, а церемония присвоения имени прошла под эгидой президентов двух государств - Георги Пырванова и Владимира Воронина. В университетах в Кишиневе и в Комрате изучается болгарская филология.

В период с 1990 г. по 2008 г. около 1,2 тыс. студентов - наших соотечественников из Молдовы и молодежь других национальностей, уже закончили и учатся у нас как болгарские стипендиаты. Многообразны и формы постдипломной квалификации и специализации: в период с 1988 по 2008 гг. по этой линии в Болгарии обучалось более 1,9 тыс. этнических болгар, преимущественно учителя и специалисты в культурно-просветительской области. В тот же период около 3 тыс. болгарских юношей и девушек из Молдовы - студенты и ученики, и провели педагогическую и языковую практику в наших университетских центрах. В Молдове постоянно работают 16 университетских и доуниверситетских преподавателей, командированных из Болгарии.

Не в последнюю очередь хотел бы упомянуть и о наличии нескольких этнокультурных организаций местных болгар, с которыми болгарское посольство поддерживает связи. Это Болгарская община в Молдове, которая имеет филиалы почти во всех уголках, населенных болгарскими, включая и левый берег Днестра. Свое достойное место среди них занимает и сравнительно новая Ассоциация «Союз болгарских организаций».

Из досье «Б&Ф»:

По данным последней переписи населения в 2004 г., этническими болгарскими в правобережной Молдове себя считают 67 019 граждан Республики Молдова. Число болгар на левом берегу - около 20 тыс. человек.

Пионером возрождения болгарского национального духа в этих землях является Болгарское общество «Возрождение». Успешно развивает свою деятельность научное общество болгаристов, председателем которого является ректор Тараклийского государственного университета. Общества есть в Кахуле, Басарабьяске, Тирасполе, Рыбнице.

В просветительской деятельности среди моих соотечественников здесь достойное место занимает и Болгарский культурный центр в Кишиневе. Средищами болгарского просвещения и культуры являются болгарская библиотека «Христо Ботев» и болгарский лицей в Кишиневе «Васил Левски», педагогический лицей им. святых Кирилла и Мефодия, народная библиотека «Олимпий Панов» и театр «Смешен плач» в Тараклии.

«И»: *Сохранилась ли, на Ваш взгляд, историческая связь между народами Молдовы и Болгарии?*

Н.И.: Ответ мой категоричен - ДА! Географическая, историческая,

культурная и даже православная близость между Болгарией и Молдовой обуславливали и обуславливают поддержание активных дружеских связей во всех областях двусторонних отношений. Хотел бы напомнить, что Болгария была одной из первых стран, которая признала 28 декабря 1991 г. независимость Республики Молдова, а после установления дипломатических отношений 5 февраля 1992 г. одним из первых дипломатических представительств, открытых в Кишиневе, было болгарское. С подписанием Рамочного договора о дружественных отношениях и сотрудничестве в 1992 г. было положено начало плодотворному и активному сотрудничеству в политической, торгово-экономической областях, в сфере культуры и образования, транспорта и коммуникаций, спорта, борьбы против организованной преступности и в судебной системе.

«И»: *Какова динамика туризма между Молдовой и Болгарией?*

Н.И.: В основном молдавские туристы посещают Болгарию. В 2008 г. их число составило 14,65 тыс. из 23 тыс. выданных виз. Рекордным в этом отношении был 2006 г. – 31 тыс. виз. В этом году несмотря на кризис мы ожидаем, что их будет больше. Много граждан Молдовы, в основном школьники и студенты, едут в Болгарию по культурному, научному и спортивному обмену. В этой связи хочу добавить, что, после того как вошло в силу Соглашение между Молдовой и ЕС о визовом упрощении с 1 января 2008 г., около 45% выдаваемых нами виз – бесплатные.

Количество виз увеличилось более чем на 30% по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. несмотря на финансово-экономический кризис. В 2008 г. с января по июнь количество виз составило 7,4 тыс., а в 2009 г. – уже 10,13 тыс., причем в организованном туризме и культурном обмене их число удвоилось.

Информационное агентство «ИНФОТАГ» – специально для Б&Ф.

Информационное агентство
NEWS AGENCY
INFOTAG

| Новости | Об агентстве | Издания и услуги | Подписка | Пресс-центр | Реклама | Видео |


www.infotag.md

Электронная версия новостей
агентства

ЕЖЕДНЕВНО





СОГЛАСНО
ДЕЙСТВУЮЩЕМУ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ,
БАНКИ ЕЖЕДНЕВНО
СОСТАВЛЯЮТ
БУХГАЛТЕРСКИЙ
БАЛАНС, ПОЭТОМУ
СУДИТЬ О ВЫГОДНОСТИ
ТАКОЙ СДЕЛКИ МОЖНО
ПО ПОСЛЕДНЕМУ
БУХГАЛТЕРСКОМУ
БАЛАНСУ.

Анализ экспертов
финансовой компании
Credit-Profit

Приобретение IPB – выгодная или вынужденная сделка для ВЕМ

На данный момент такой возможности нет. Для анализа использована финансовая отчетность банка по итогам первого квартала 2009 г. На ее основании аналитики попробовали ответить на вопрос: выгодно или вынужденно приобретение Banca de Economii (ВЕМ) обанкротившегося Investprivatbank-a (IPB).

Итак, по состоянию на 1 апреля 2009 г. акционерный капитал IPB, или его чистые активы, составляли 187,3 млн. леев. Эта

цифра означает, что если банк в один момент рассчитается по всем обязательствам, то в распоряжении акционеров останется активов, оцененных в бухгалтерском балансе на сумму 187,3 млн. леев. Конечно, при условии, что активы банка и его обязательства оценены адекватно, иными словами – не искажены. Если бухгалтерская отчетность банка адекватно отражает его финансовое состояние и сумма покупки не превышает величины чистых активов, то можно однозначно

утверждать, что такая сделка выгодна покупателю.

На момент подготовки данного материала неизвестно, сколько заплатил, точнее – заплатит, покупатель, однако со стороны руководителей Национального банка Молдовы (НБМ) можно было не раз услышать, что капитал IPB отрицательный и поэтому цена его покупки может быть символической и составлять, к примеру, \$1 или 1 лей. При отрицательном капитале это справедливо. Однако, для того

чтобы в течение трех месяцев акционерный капитал банка с почти 190 млн. леев стал отрицательным, должны были произойти необычные, форс-мажорные обстоятельства, такие, например, как война, крупнейшее стихийное бедствие или террористический акт. Ничего подобного, к счастью, не случилось. И даже проявление в Молдове мирового финансово-экономического кризиса, приведшее к массовому оттоку депозитов физических лиц из этого и всех других банков, не могло привести к такой масштабной потере капитала. Объясняя происшедшее, НБМ прямо говорит о том, что руководство банка намеренно искажало финансовую отчетность, то есть собственный капитал по состоянию на 1 апреля 2009 г. был много меньше, чем обозначенный в отчетности. Это, пожалуй, единственная версия, способная объяснить отрицательный капитал IPB и вытекающую отсюда символическую цену продажи, при обязательстве покупателя незамедлительно исполнить все обязательства банка-банкрота.

Однако при этом объяснении возникает вопрос: возможно ли было так искусно исказить отчетность, что до самого последнего времени этого не замечали ни проверяющие из НБМ, ни одна из ведущих в мире аудиторских компаний – KPMG, подтвердившая отчетность банка за 2008 г. с положительным акционерным капиталом в 205,1 млн. леев и прибылью в 6,7 млн. леев?

С теоретической точки зрения, для того чтобы завязать величину капитала, необходимо:

- либо уменьшить величину обязательств;
- либо исказить состояние кредитного портфеля, убеждая надзор в том, что сформированный фонд риска достаточен, хотя в действительности он должен быть намного больше;
- либо увеличивать стоимость основных средств, в том числе недвижимости и прочих активов.

Первое практически невозможно, поскольку для этого придется исказить остаток денежных средств в кассе, который ежедневно пересчитывается и подписывается тремя разными людьми (исказить остаток средств на корреспондентском счете невозможно по техническим причинам).

Третье - возможно, потому что проще всего завязать стоимость недвижимости, договорившись с оценочной компанией. Но величина чистых основных средств у IPB по состоянию на 1 апреля 2009 г. – 51,8 млн. леев, что недостаточно для значимого искажения.

Остается второе. В конце первого квартала 2009 г. величина кредитного портфеля брутто (без учета скидок на потери по кредитам) составляла 1 138 082 тыс. леев. При этом в фонд риска было направлено 48 722 тыс. леев, что составляет 4,28% от кредитного портфеля. Данное значение соответствует хорошему качеству кредитного портфеля. А в конце 2008 г. относительная величина фонда риска составляла всего 2,5%, что свидетельствует об очень высоком качестве выданных банком кредитов! Согласно отчетности банка в конце прошлого года неблагоприятных кредитов не было вообще!

Вышеперечисленные моменты и сегодняшняя реальность явно свидетельствуют о значительном искажении качества кредитного портфеля. Если бы у IPB был высококачественный кредитный портфель, то он мог бы поддерживать свою ликвидность за счет продажи хороших кредитов, тем более за счет их продажи с дисконтом. Но этого не случилось, потому что высоким качеством кредитного портфеля было только на бумаге.

Механизм искажения был очень прост. В фонд риска, создаваемый за счет собственного капитала банка, не направлялись значительные суммы. Имея кредитный портфель в 1,1 млрд. леев, дополнительный 1% отчислений в фонд риска означает уменьшение

акционерного капитала больше, чем на 11 млн. леев (общая величина активов при этом уменьшается на эту же величину). Поэтому 200 млн. леев, на которые должен был бы уменьшиться и стать отрицательным акционерный капитал вследствие направления денег в фонд риска, это дополнительные 18% от кредитного портфеля.

Для того чтобы так исказить качество кредитного портфеля, нужно, по меньшей мере, желание и воля первых лиц банка, начальника кредитного отдела, внутреннего аудита, ревизионной комиссии. Но не только. Ещё для этого нужна либо профессиональная непригодность проверяющих НБМ и компании внешнего аудитора (каковой долгие годы была KPMG), либо их желание быть обманутыми. Думается, что в реальности имело место и то и другое.

Из данных рассуждений следует, что реальная величина акционерного капитала, а значит, и выгодность приобретения IPB, в основном определяется адекватной оценкой кредитного портфеля. Проще говоря, сколько денег удастся из этого портфеля вернуть. При неспособности заемщиков вернуть кредиты это будет во многом зависеть от рыночной стоимости залогов сегодня, а также от того, как эта стоимость может измениться в будущем. Поскольку основную часть залогов составляет недвижимость, в том числе незавершенные объекты строительства, то можно предположить, что, инвестируя в завершение строительства сегодня, когда по причине кризиса цены на стройматериалы и работы значительно упали, в скором будущем можно реально получить рентабельность, превышающую самую высокую величину традиционных банковских операций.

И если к этому добавить ещё хорошо развитую сеть представительств и филиалов IPB с уже готовым персоналом, то выгодность сделки по приобретению ВЕМ - IPB становится очевидной. ■



Василий КИРТОКА, президент группы компаний DAAC-Hermes:

– Мы всегда были оптимистами, и в подтверждение этому в ближайшее время открываем совершенно новое для группы предприятий холдинга DAAC-Hermes производство строительных материалов. Параллельно с этим мы приступаем к строительству новых объектов на своих предприятиях. Думаю, что уже нынешней осенью в молдавской экономике начнут проявляться первые здоровые симптомы роста, и поэтому очень важно, чтобы крупный, средний и малый бизнес реального сектора придавали им устойчивый и необратимый процесс.



Михаил ОГОРОДНИКОВ, заместитель председателя Совета акционеров BC Energbank S. A.:

– Кризис не завершается в одночасье, есть предприятия и даже отрасли, которые и в условиях глобального кризиса могут демонстрировать преимущества. Сообщения, скажем, о росте промышленности на 0,8% в России или сокращении складских запасов в США я расцениваю как симптомы нижней точки дна кризиса. Они показывают, что кризис – не жесткое и очерченное явление, что в нем есть примеры позитива. Мой прогноз заключается в том, что уже до конца 2009 г. мы будем наблюдать примеры роста. Пока это будет происходить в отдельных странах, в отдельных отраслях и на отдельных предприятиях, включая и конкретные примеры в Молдове.

Как глубоко дно кризиса?



Александр ТАНАС

ОТВЕТОМ НА ТАКОЙ ИЛИ ПРИМЕРНО ТАКОЙ ВОПРОС ИНТЕРЕСУЮТСЯ И ТЕ, У КОГО СЕГОДНЯ ЕСТЬ БИЗНЕС ИЛИ ДЕЛО, ЕЩЕ ДАЮЩИЕ ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ДОХОД, И ТЕ, КТО НАХОДИТСЯ В ОЖИДАНИИ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОТ РАБОТОДАТЕЛЕЙ. ИНТЕРЕСНО, ЧТО В КАЧЕСТВЕ ВОЗМОЖНОГО ОТВЕТА НА ТАКОЙ ВОПРОС ВСЕХ В ОДИНАКОВОЙ СТЕПЕНИ УСТРАИВАЕТ ВАРИАНТ СКОРЕЙШЕГО ПАДЕНИЯ НА ДНО КРИЗИСА, КОТОРОЕ ДАСТ СТОЛЬ ЖЕЛАЕМЫЙ ОТСКОК НАВЕРХ.

Ощущение дна кризиса дает надежду на скорое выздоровление экономик соседних с Молдовой стран, за которым с опозданием, по традиции в шесть-восемь месяцев, начинают выправляться дела и у отечественного бизнеса.

Что касается дна мирового экономического кризиса, то здесь у экспертов мнения самые противоречивые. Если одни, к примеру, считают, что переживаемый ныне кризис имеет траекторию V, и этих аналитиков можно смело называть оптимистами, то другие, явные пессимисты, предсказывают развитие ситуации, схожей с движением по траектории нескольких W. Это означает, что предпосылки кажущегося выздоровления будут иметь ложный характер, потому как после подъемов из дна должны будут следовать очередные падения.

Многие в краткосрочных прогнозах ситуации и поиске ответа о глубине кризиса и его предполагаемом дне



Сложность переживаемого момента и, что характерно, неопределенность будущего, которое по оптимистическим прогнозам предсказывается мрачным, а по пессимистическим - черным, вынуждает, к примеру, банки чрезвычайно осторожно относиться при финансировании любого бизнеса, особенно аграрного, что оправданно и даже целесообразно в плане сохранения банков.

берут за основу цену нефти. В их расчетах движение ценового тренда нефти напрямую увязывается с выздоровлением мировой экономики, которая начинает больше потреблять энергоресурсов. В таком подходе много ложных факторов, порой специально задаваемых огромным количеством посредников, которые на прыжках стоимости барреля неплохо зарабатывают. В этой ситуации самое парадоксальное то, что реально их заработки никак не зависят от реальной ситуации в экономике, которая, несмотря на симптомы выздоровления, если судить по росту цен на нефть, на самом деле еще серьезно больна, о чем свидетельствует падающий спрос потребления.

Экономика Молдовы, а ей все последние годы был явно присущ ярко выраженный потребительский характер, из-за падения потребления страдает больше всего. Чрезмерная осторожность, ведущая к такому понятию, как отложенный спрос до лучших времен, остро сказывается на финансово-банковской сфере.

Какие бы аргументы ни приводили оппоненты, но в реальности мы наблюдаем очевидный факт – чрезмерную ликвидность банков, которые «переполнены» деньгами, из-за того что их, как ни

парадоксально это звучит, негде размещать. Спрос реального сектора экономики на ресурсы сопряжен с большими рисками, которые в условиях наложения экономического кризиса на политическую нестабильность многократно возрастают.

Менеджеры банков прекрасно понимают, что увеличением показателя плохих кредитов, несмотря на их обеспеченность залогами, в нынешней ситуации можно нечаянно положить банк на брюхо, поскольку залогов даже с дисконтами трудно реализовать на практике. Спрос на них начнет оживать лишь тогда, когда произойдет отскок от удара об то самое дно кризиса. А время, когда это случится, еще не наступило. Можно с уверенностью говорить лишь о том, что в условиях падения, без которого никак нельзя достичь желаемого дна, ситуация будет ухудшаться, и к этому нужно быть готовым. Признаки выздоровления отечественной экономики проявят себя с традиционным для нее опозданием в шесть-восемь месяцев с того момента, как экономики Румынии, России, Украины начнут показывать динамику роста с устойчивыми признаками.



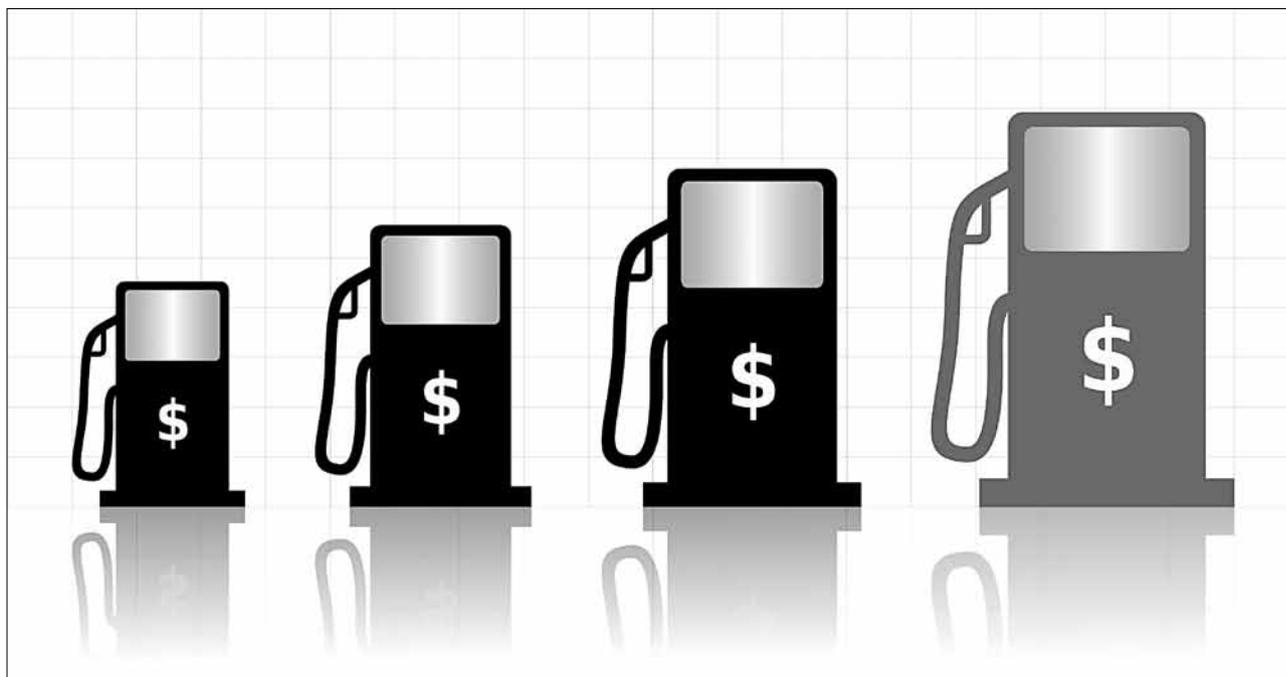
Ион СТУРЗА, вице-президент холдинга Rompetrol:

– Очевидных признаков выздоровления мировой экономики пока нет. Некоторые эксперты прогнозируют, что ситуация будет улучшаться со второй половины 2010 г. Думаю, что подскочившую летом цену на нефть до \$70 за баррель еще нельзя увязывать с тем, что мировая экономика стала реально больше потреблять энергоресурсов. От переизбытка нефти у всех буквально из ушей льется, настолько ею переполнены емкости. Поэтому я полагаю, что средняя ее цена до конца 2009 г. будет колебаться в нижнем и верхнем параметрах от \$40 до \$60 за баррель.



Сергей РУССОВ, менеджер финансовой компании Credit-Profit:

– Развитие финансово-экономической ситуации в Молдове в это лето почти полностью зависело от предстоящих парламентских выборов, а затем досрочных выборов и дальнейшего развития политической ситуации. При достижении политической стабильности дно кризиса будет пройдено, и уже к концу 2009 г. об этом будут говорить аналитики. НБМ и министерство финансов, снижая норматив обязательного резервирования, базисную ставку и доходность по ГЦБ, способствуют тому, чтобы избыточная ликвидность здоровой банковской системы трансформировалась в кредиты реальному сектору экономики по низким процентным ставкам.



Почему так дорог нам бензин?



Сергей БАЛАБАН

СПЕЦИАЛИСТЫ И ПОСТАВЩИКИ НЕФТЕПРОДУКТОВ СЧИТАЮТ ВПОЛНЕ ОПРАВДАНЫМ ПОВЫШЕНИЕ ЦЕН НА БЕНЗИН В МОЛДОВЕ, ХОТЯ ПОТРЕБИТЕЛИ ТАК НЕ СЧИТАЮТ. ЧТО ЖЕ ПРОИСХОДИТ НА ЭТОМ СЕКТОРЕ РЫНКА, КАКИЕ СЮРПРИЗЫ ОЖИДАЮТ НАС В БЛИЖАЙШЕМ БУДУЩЕМ И НАСКОЛЬКО СООТНОСИТСЯ ПОЛИТИКА ЦЕН В СТРАНЕ С КОЛЕБАНИЯМИ СТОИМОСТИ НЕФТИ НА МИРОВОМ РЫНКЕ?

Последнее, июльское, повышение цены бензина на 7% увеличило, например, разрыв между его стоимостью на молдавских и украинских АЗС до 22% в пользу украинских потребителей. Разумеется, это не единственное сравнение, которое сейчас делают как профессиональные, так и

доморощенные эксперты, обращаясь к такому значимому для всех товару, как горюче-смазочные материалы (ГСМ).

Местные импортеры утверждают, что повышение цен – вынужденная мера, поскольку цены заводо-поставщиков бензинов (PLATT'S) постоянно растут – «если в

феврале PLATT'S составлял \$449 за тонну дизтоплива и \$415 на бензин, то в июне уже \$573 и \$673 соответственно». Несложно подсчитать, что разница в цифрах составляет около 27% и 62% против роста за это время цен на АЗС Молдовы бензина на 35% и дизтоплива - на 0%.

Противники роста цен на ГСМ подмечают, что в самое «золотое» для нефтяных компаний время – в июне 2008 г., когда цена барреля нефти на биржах поднялась до \$147, а стоимость ГСМ в Молдове достигла исторического максимума в 15 леев, местные компании собирали с литра А95 по \$1,46, или 0,98 евро, а с литра дизтоплива и того больше – \$1,54, или 1 евро.

Сейчас, когда стоимость барреля нефти понизилась до \$65-70, продавцы реализуют А95 по \$1,05, или 0,76 евро, а дизтопливо по \$0,85, или 0,6 евро. То есть, как видим, при двукратном падении цен на нефть адекватной корреляции подверглась только цена на дизтопливо, которая длительное время по не вполне рыночным причинам остается неизменной.

Потребители бензина недоумевают – «в чем причина такого внутреннего роста и дисбаланса цен на ГСМ по сравнению с предыдущими периодами? Да и в сравнении со странами-соседями, а также надеждами на стабилизацию рынка с появлением новых игроков – терминала в Джурджулешть и его оператора – Vemol».

Слышны и толки иного характера. Например, о том, что президент и правительство предложили некоторым импортерам, в обмен на замораживание цен на солярку, лояльность в охвате территорий и налоговой политике. В частности, они утверждают, что после встречи в марте Владимира Воронина с руководителем концерна Lukoil Вагитом Аликперовым тот обязался «снизить стоимость дизтоплива для поддержки сельскохозяйственных работ в республике» - читай, до окончания выборов.

В настоящий момент повышение цен на дизтопливо для продавцов ГСМ не имеет экономического смысла. Спрос на него со стороны экономических агентов и сельхозпроизводителей заметно упал в связи с экономическим кризисом, сокращением вдвое грузоперевозок и даже с таким обстоятельством, как и

широкий жест российского президента Дмитрия Медведева, выделившего Молдове в качестве гуманитарной помощи 50 тыс. тонн солярки, а «Газпром» под этот жест предоставил \$12 млн., простимулировав своих же экономических агентов.

«Иными словами, заработать сейчас на солярке продавцы ГСМ не могут, потому и компенсируют свои интересы повышением цен на бензин», – подметил один из профессиональных участников рынка.

Свое мнение высказали и в Национальном агентстве по регулированию в энергетике (ANRE). По словам начальника управления аудита агентства Анатолия Саракуцы, цены на ГСМ либерализованы и устанавливаются продавцами. Мы же контролируем в этом вопросе только уровень среднегодовой рентабельности их бизнеса, который не должен превышать 10%.

По его словам, пока что не обнаружено фактов превышения установленного уровня за исключением компании Rompetrol, которую проверили ANRE и Центр по борьбе с экономическими преступлениями и коррупцией. «По итогам 2008 г. там рентабельность достигла 13,97%, но в расчет не взяли посреднические услуги компании по импорту и продаже ГСМ».

Сейчас цена литра бензина А98 на АЗС составляет 12,27 лея, марки А95 – 11,87 лея, А92 – 11,47 лея. В среднем цены с начала 2009 г. увеличились на 30%.

По словам Саракуцы, ANRE ведет ежедневный мониторинг изменения цен PLATT'S в сравнении с еженедельными фактическими ценами на импорт нефтепродуктов. Исходя из этих данных, ANRE составляет еженедельный прогноз цен, которые могут быть установлены на последующие 20-30 дней. Когда компании намерены изменить цены, они представляют в ANRE соответствующие расчеты, и если обнаруживается, что объективных причин для их изменения нет, то об этом компания уведомляется заранее.

Саракуца сказал, что «каждый желающий потребитель может сам определить с большой точностью реальность действующих цен на ГСМ». Для этого необходимо взять за основу данные PLATT'S или цены импорта за предыдущий месяц. Если используются данные PLATT'S, то к ним прибавляются расходы, необходимые для транспортировки нефтепродуктов от нефтеперерабатывающего завода до границы Молдовы, которые в среднем составляют \$30-50 за тонну в зависимости от вида транспорта и страны производителя, откуда ведется импорт.

По словам чиновника, стоимость импорта одной тонны бензина в июне на границе составляла в среднем \$705. К тому же следует учитывать выросшие в 2009 г. акцизы, которые с начала года выросли от 1,2 до 1,8 тыс. леев на тонну бензина и с 500 до 750 леев – на тонну солярки. Исходя из указанной выше средней цены импорта в июне, курса валюты на дату установления цены в 11,25 леев/\$, а также того, что из одной тонны бензина в среднем выходит 1300 литров, нетрудно определить, что стоимость одного импортируемого литра бензина на границе Молдовы равна 6,1 лея. С учетом оплаты акцизов каждый литр возрастает в цене еще на 1,38 лея – до 7,48 лея.

Все остальные затраты предприятий, связанные с импортом и реализацией нефтепродуктов на территории Молдовы, составляют около 1,87 лея/литр. В итоге себестоимость литра бензина на данный момент равна 9,35 лея. Если прибавить максимальный уровень рентабельности в 10% и прибавить 20% НДС, то окончательная розничная цена на бензин сегодня должна быть в пределах 12,34 лея за литр.

Основываясь на этих расчетах, в ANRE считают, что установленные с 6 июля цены на бензин обоснованы, и рентабельность ГСМ составляет в пределах 5,9%. С дизтопливом, как было указано выше, компании работают или на уровне нуля, или в убытке. В среднем рентабельность

бизнеса у продавцов ГСМ в июле, по расчетам ANRE, будет около 3%.

Большую разницу между розничными ценами на Украине и в Молдове в ANRE склонны связывать с тем, что на Украине имеются собственные мощности по производству ГСМ. Поэтому цены реализации нефтепродуктов на Украине, за счет отсутствия транспортных расходов до границы с Молдовой, как минимум должны быть ниже, чем у нас, на \$30-50 за тонну. Кроме того, у них нет таможенных платежей и других затрат, связанных с импортом, а цены реализации нефтепродуктов от нефтеперерабатывающих заводов внутри Украины установлены в гривнах, и они, в конечном счете, ниже, чем цены импорта в Молдову.

Известно, что на цены влияет и качество нефтепродуктов. «Молдавские импортеры привозят топливо в основном из Румынии, Греции, Прибалтики и Белоруссии, соответствующие уровню Euro-4 и Euro-5, более качественное, чем на Украине, но и, соответственно, дороже», – отметил Саракуца.

В ANRE считают, что некоторые местные аналитики делают неправильные выводы относительно изменения текущих цен, сравнивая их с пиком 2008 г. Его специалисты уточняют, что в Молдове в июне 2008 г. пиковые цены на нефтепродукты были установлены не из расчета \$147 за баррель (цены пик 1 дня), а из расчета средней цены за месяц в \$128. Кроме того, необходимо учитывать и то, что в июне 2008 г. курс доллара США был равен 10,08 лея, тогда как сейчас он – 11,22 лея.

Интересно, что в последнее время продавцы ГСМ стараются менять цены в разное время, устанавливая их и на разных уровнях. Как правило, разница в ценниках не превышает 0,1 лея, а в сроках изменения цен – два дня. Такое поведение продавцов ГСМ потребители связывают со стремлением компаний «создать



видимость отсутствия на рынке картельного ценового сговора».

Возможно, в этом есть определенная логика, тем более что, по статистике, не менее 73% рынка принадлежит компаниям LUKoil Moldova, Petrom Moldova и Tirez Petrol. Rompetrol Moldova занимается в основном оптовыми поставками, а Bemol Retail еще не успела развернуть полноценную сеть, открыв пока, главным образом в районах, 31 АЗС.

В предыдущие годы компании-импортеры ГСМ повышали цены в один день и реализовали продукцию в розницу по одинаковой цене. Впервые о картельном сговоре между продавцами ГСМ заговорили в 2007 г., когда борьба за рынок нефтепродуктов ужесточилась с приходом на него новых игроков. Видимо, в дело вмешалось ANRE, указав компаниям на недопустимость каких бы то ни было ценовых соглашений. К этому же времени начало активно действовать и Национальное агентство по защите конкуренции, которое пристально отслеживает случаи злоупотреблений на этом и других, влияющих на экономику, рынках. Однако как участники рынка нефтепродуктов, так и в ANRE признают, что из-за большой конкуренции на рынке и плотности установленных АЗС

компаниям просто вынуждены выравнивать отпускные цены, чтобы не прогореть, «также поступают продавцы нефтепродуктов и в других странах».

Относительно дальнейшей тенденции цен на ГСМ профессиональные участники рынка прогнозируют, что при условии соблюдения существующей тенденции мирового рынка нефтепродуктов, в августе-сентябре будет неизбежен скачок стоимости солярки, а цены на бензин могут остаться неизменными длительный период.

По их мнению, следует учитывать, что цена бензина впервые за последние 8 месяцев перевалила психологический барьер в 12 леев, и импортерам в дальнейшем будет все сложнее отстаивать свою логику в ценообразовании.

В ANRE также не ожидают за предстоящие 1-1,5 месяца значительных изменений цен, «а при условии соблюдения тенденции цен PLATT'S, стоимость бензина в августе-сентябре может даже опуститься». Коррекция вверх, по мнению специалистов ANRE, возможна в октябре-ноябре, когда повышается спрос на нефтепродукты, после чего произойдет очередной виток к снижению. ■



Рынок недвижимости Кишинева в 2009 г.

Петр ОЛЕЙНИК.
Агентство недвижимости
NIKA Imobil

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Вторичный рынок

Окончание 2008 г.
охарактеризовалось снижением
спроса на недвижимость и
стабилизацией цен, что явилось
предпосылкой для их снижения в

КАЗАЛОСЬ БЫ, НУ РАЗВЕ СУЩЕСТВУЕТ ПРЯМАЯ СВЯЗЬ
МЕЖДУ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СТАБИЛЬНОСТЬЮ И СОСТОЯНИЕМ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ? ПРИМЕР МОЛДОВЫ НАГЛЯДНО
ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ПОЛИТИЧЕСКАЯ НЕСТАБИЛЬНОСТЬ В
СОВОКУПНОСТИ С РЯДОМ ДРУГИХ ВНУТРЕННИХ И ВНЕШНИХ
ФАКТОРОВ ОКАЗЫВАЮТ ПРЯМОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ЭТОТ
СЕКТОР РЫНКА. ЕГО НЫНЕШНЮ СИТУАЦИЮ НАГЛЯДНО
ХАРАКТЕРИЗУЕТ ФРАЗА: «ПОКУПАТЬ СТРАШНО, А ПРОДАВАТЬ –
НЕВЫГОДНО».

первом полугодии 2009 г. По итогам
первого полугодия 2009 г. цены на
жилую недвижимость снизились
на 20%. Средняя стоимость 1 кв.
м общей площади в июне 2009 г.
снизилась на 200 евро и составила 700
евро.

Главным итогом первого
полугодия 2009 г. можно назвать

тот факт, что обвала на рынке
недвижимости не произошло, а
темпы падения хотя и превышают
прогнозируемые, но всё же гораздо
ниже, чем в соседних странах.

В Киеве за этот период цены
снизились на 40-45%, средняя
стоимость 1 кв. м составляет \$1800.
В Москве – на 30-35%, а стоимость 1

кв. м стабилизировалась на отметке \$4000-4200.

Снижение цен в Молдове происходит плавно по нескольким причинам.

Во-первых, наши граждане не потеряли своих сбережений из-за девальвации, как это было в 1998 г. или как произошло сейчас у наших ближайших соседей.

Во-вторых - большинство квартир было приобретено за счет собственных средств и не имеют ипотечных обязательств, поэтому продавцы могут позволить себе не спешить с продажей и значительно цены не снижают.

Количество покупателей, приобретающих недвижимость при помощи ипотеки, в Молдове было незначительным, поэтому, уменьшение объемов и ухудшение условий выдаваемых ипотечных кредитов практически не повлияло на рынок жилой недвижимости. В других странах подавляющее большинство недвижимости приобретается при помощи ипотечных кредитов, и приостановление ипотечного кредитования моментально вызвало значительное снижение спроса и, как следствие, снижение цен.

В первой половине 2009 г. значительно упал спрос на недвижимость. Покупатели не спешат приобретать квартиры, надеясь на более сильное понижение цен, а продавцы недвижимости не торопятся снижать цены.

Количество сделок на вторичном рынке жилой недвижимости сократилось в два-три раза по сравнению с первым полугодием 2008 г. Спрос на недвижимость упал прежде всего из-за значительного снижения инвестиционных покупок, доля которых до этого составляла 40-50% от общего количества транзакций. Инвестиционная привлекательность недвижимости значительно снизилась.

В результате мы имеем небольшое количество вынужденных сделок, когда из-за изменения обстоятельств стороны приняли решение купить или продать недвижимость, не

дождавшись прояснения ситуации на рынке. Как правило, наибольшие скидки предоставляют те продавцы, у которых остро стоит вопрос с переездом или имеются финансовые обязательства.

В общем, ситуацию можно охарактеризовать так: покупать – страшно, а продавать – невыгодно.

Наибольшим спросом пользуется недорогая недвижимость в диапазоне цен 25.000-40.000 евро - это 1-2-комнатные квартиры в домах типовых проектов (серии МС,143,102) в спальных районах города. В структуре проданных объектов недвижимости однокомнатные квартиры и малосемейки составляют 40%, двухкомнатные – 30%, трехкомнатные – 10%, другие объекты - 20%. Традиционного пасхального оживления рынка, связанного с приездом сограждан, работающих за границей, домой в этом году не было. Недвижимость сейчас продается по ценам конца 2007 г.

Первичный рынок

Во время семилетнего роста цен на недвижимость строительная отрасль развивалась бурными темпами, однако во время экономического кризиса строительство оказалось весьма уязвимым. В кризис не до инвестиций в недвижимость. Строительные компании сильно страдают от отсутствия оборотных средств. Банковское кредитование для них практически недоступно

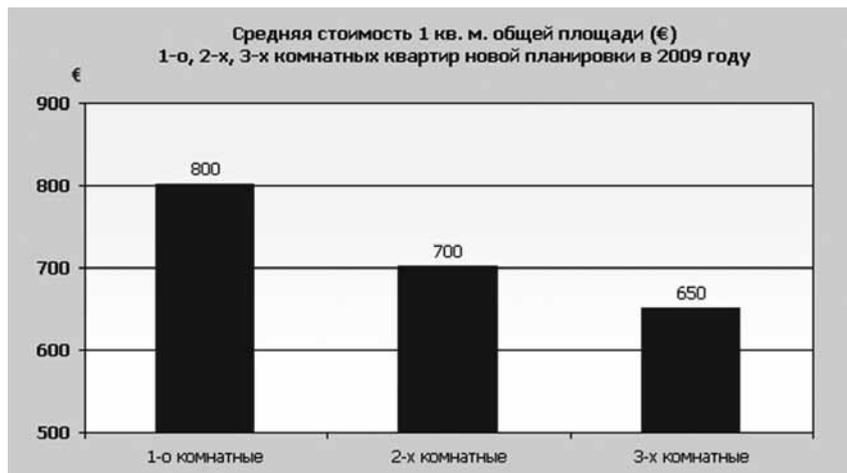
или очень дорого, что почти одно и то же, а поступления от покупателей прекратились

Первичный рынок демонстрирует полное затишье, повышенные риски отпугнули покупателей от сегмента строящегося жилья. В основном продажи идут в домах, уже сданных в эксплуатацию, а это приравнивается к вторичному рынку. Если ситуация с доступным кредитованием не решится в ближайшее время, возможно возвращение позднего социализма - объектов незавершенного строительства, долгостроев.

Что касается цен, то на рынке можно увидеть предложения в диапазоне 500-700 евро за 1 кв. м в зависимости от степени готовности и месторасположения домов, в центре города - от 800 евро.

Земельные участки для индивидуального строительства

Весной, в момент начала активного строительного сезона, уже никто не сомневался в том, что кризис добрался до Молдовы. Поэтому рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства с самого начала 2009 г. был очень вялым. Несмотря на снижение цен на стройматериалы - цемент, арматуру практически в два раза, желающих строить мало. Однако из-за ограниченности предложения цены снизились не более чем на 10-20%. Земельные участки – ресурс ограниченный, а если они обладают



всеми коммуникациями, то можно сказать, что он дефицитный. Поэтому цены на участки, где отсутствуют газ и городской водопровод, где плохие подъездные пути, снизились.

Стоимость одной сотки земли для строительства жилого дома в районе парка «Валя Морилор» (бывшее Комсомольское озеро) и между ул. Няга и Белинского в секторе Буюканы составляет 20.000- 30.000 евро. Это самые престижные зоны для строительства индивидуальных жилых домов. Стоимость одной сотки в других районах города, плотно застроенных индивидуальными жилыми домами, составляет: на Скулянке – 10 тыс. евро; на Буюканах в районе Alfa – 12-15 тыс. евро; на Скиносах – 5-7 тыс. евро; в районе Агроуниверситета – 5 тыс. евро; на Нижней Ботаники – 8-10 тыс. евро за сотку, в районе нового торгового комплекса Megapolis Mall на улице Компьютерной стоимость одной сотки составляет 8-10 тыс. евро.

Стоимость одной сотки земли в близлежащих населенных пунктах, таких как Тогатино, Колоница, Криково, Бачой, Трушены, Сынжера и в дачных кооперативах, расположенных недалеко от города, при наличии всех коммуникаций, составляет 1 -3 тыс. евро за сотку.

Ставчены считается самым дорогим пригородом, можно сказать, это практически городская черта. Стоимость одной сотки там составляет 4-6 тыс. евро.

Общие выводы по рынку жилой недвижимости Кишинева и прогнозы на вторую половину 2009 г.

В наибольшей степени цены на недвижимость зависят от ситуации в экономике, которая на текущий момент пребывает в неопределенном состоянии.

“Главный” макроэкономический показатель Молдовы - объем денежных переводов, снизился на 30-35%, что сразу же повлияло на ситуацию на рынке недвижимости. Значительная часть этих денег в виде



инвестиционных покупок попадала на рынок недвижимости, за счет этих денег росли цены на недвижимость и объемы продаж. Политический кризис, неблагоприятные климатические условия в сельском хозяйстве в текущем году заставляют потенциальных покупателей отложить покупки до прояснения ситуации. Но при этом увеличивается так называемый «отложенный спрос» на недвижимость, который при достижении рынком определенного уровня цен обязательно даст о себе знать. Потребность в жилье не исчезла. Для активизации рынка покупателям жилья необходимы стабильность и уверенность в завтрашнем дне.

В краткосрочной перспективе, до осени, ситуация на рынке жилой недвижимости не изменится, летом деловая активность традиционно снижается, ситуация будет стабильной, но тенденция к снижению цен сохранится.

В долгосрочной перспективе можно рассматривать два варианта развития рынка недвижимости.

Оптимистический - при стабилизации политической ситуации и сохранении текущих объемов денежных переводов или внешнего финансирования – цены стабилизируются на нынешнем уровне, даст о себе знать «отложенный спрос» на недвижимость, в результате активность на рынке начнет возрастать.

Пессимистический – политическая нестабильность дестабилизирует ситуацию в экономике и приведет к обвалу рынка недвижимости. Прогнозировать уровень цен на

недвижимость при таком развитии событий не представляется возможным.

АРЕНДА Жилая недвижимость

На развитых рынках размер арендной платы и стоимость недвижимости имеет прямую зависимость. Один из способов определения стоимости недвижимости рассчитывается исходя из стоимости арендной платы. В Кишиневе, несмотря на снижение стоимости недвижимости во всех сегментах, стоимость найма снизилась на 15-20% только в сегменте недвижимости повышенной комфортности, а в квартирах эконом-класса осталась без изменений.

Средняя стоимость аренды 1-комнатной квартиры на вторичном рынке в спальнях районах города составляет 150 евро; 2-комнатной – 150-200 евро; 3-комнатной – 200-250 евро, что составляет 3-5 евро за 1 кв. м общей площади.

Квартиры повышенной комфортности в основном расположены в новых домах или в центральной части города. Нанимателями такого жилья являются иностранцы, как правило, бизнесмены и работники иностранных представительств, а также преуспевающие сограждане. Поэтому 1-комнатная квартира такого уровня здесь сдается за 250-300 евро, 2-комнатная за 300-400 евро. Снижение спроса на аренду жилья повышенной комфортности обусловлено снижением доходов у арендаторов жилья этого класса и естественным желанием

экономить во время кризиса. Поэтому они и переключаются на жилье классом пониже, но и более дешевое. В результате спрос на аренду недорогого жилья даже увеличился.

Часто бывает так, что арендодатель, который безуспешно пытается сдать квартиру на долгий срок, соглашается на краткосрочную аренду на 3-10 дней. Стоимость одного дня проживания составляет 35-50 евро.

Коммерческая недвижимость

Сложившийся уровень цен на аренду офисных помещений в размере 15-25 евро за метр в месяц для многих компаний уже неподъём. Сокращение персонала и политика снижения затрат заставляет их сокращать арендуемые площади или переезжать в офисы более низкого уровня. Поскольку стоимость арендной платы регламентируется долгосрочными договорами, как правило, годичными. Этот процесс будет развиваться постепенно, и договора на 2010 г. будут заключаться уже со скидкой не менее 20%. В прессе и на улицах города сейчас можно увидеть много объявлений с рекламой аренды офисных помещений разного класса.

Снижается стоимость аренды и в торговых центрах. Снижение объемов продаж заставляет администрацию нехотя, но все же идти на снижение, чтобы не потерять арендаторов. Заявленные цены на аренду производственной и складской недвижимости – те же, что и в начале года, но в процессе переговоров арендодатели готовы предоставить серьезные скидки при условии долгосрочной аренды.

Стоимость аренды офисных помещений составляет 10-20 евро за метр в месяц в зависимости от месторасположения и уровня оснащённости офиса.

Стоимость аренды торговых помещений составляет 15-25 евро за метр в месяц.

В крупных торговых центрах или в магазинах, расположенных на главных улицах – бульваре Штефана чел

Маре, Московском проспекте, Дачия, - стоимость аренды одного метра составляет 20-50 евро.

Производственные помещения, в зависимости от наличия коммуникаций и подъездных путей, можно арендовать за 1-3 евро, а складские – за 3-5 евро.

Общие выводы по аренде в Кишиневе, прогноз на второе полугодие 2009 г.

Стоимость арендной платы определяется долгосрочными договорами и подлежит изменению, как правило, раз в год. Поэтому говорить об изменении стоимости арендной платы из-за падения цен на рынке недвижимости можно будет только в конце 2009 г. при заключении договоров на 2010 г.

Преобладание спроса над предложением на наем типового недорогого жилья не даст упасть стоимости арендной платы во второй половине 2009 г. Снижение возможно лишь в сегменте аренды жилья повышенной комфортности, где произойдет увеличение предложения и снижение спроса за счет переключения арендаторов на жилье классом ниже.

Рынок аренды коммерческой недвижимости ожидает снижение стоимости арендной платы во всех сегментах из-за сворачивания бизнеса во многих отраслях экономики. В наибольшей степени это коснется аренды производственных и складских площадей, возможно снижение арендной платы на 20-25%.

В меньшей степени это коснется аренды офисной и торговой недвижимости. Здесь снижение будет небольшим – 10-15%. Работая долгое время в определенном месте, бизнес «раскручивается», и уходя с насиженного места, арендатор может больше утратить от потери постоянных клиентов, нежели сэкономить на уменьшении арендной платы.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок коммерческой недвижимости первым отреагировал на изменение экономической ситуации в Молдове и в мире. Затишье на этом сегменте длится уже год - с лета 2008 г. Средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений в промышленных зонах города находится в диапазоне 100 – 2500 евро, в зависимости от наличия коммуникаций и подъездных путей, а земельных участков производственного назначения – 3000-6000 евро за сотку. Снижение составило 20-30%.

Средняя стоимость офисных помещений – 800-1300 евро, в зависимости от площади и месторасположения.

Стоимость земельных участков для строительства коммерческих объектов составляет 20-40000 евро, в зависимости от назначения земельного участка и месторасположения. Предложение на рынке земельных участков ограничено



из-за долгого отсутствия земельных аукционов.

Наиболее сильно кризис повлиял на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения вблизи черты Кишинева. В предыдущие годы они активно перепродавались по очень высоким ценам с перспективой перевода их в категорию земель, подходящих для строительства. Стоимость одного га составляла 15 000-10 000 евро. Сейчас спрос на них отсутствует, в ближайшее время строить в пригороде никто не собирается.

В предыдущие годы на рынке коммерческой недвижимости существовал спрос как на большие, так и на маленькие объекты, сейчас коммерческую недвижимость продать очень сложно даже по реальным ценам. Некоторый спрос сохранился только на небольшие площади до 100 кв. м, идеально подходящие для малого бизнеса.

Большие площади даже на главных магистралях остаются невостребованными. В крупных торговых центрах стоимость торговых площадей составляет от 800 до 3000

евро, за 1 кв. м, в зависимости от этажа и месторасположения.

В магазинах, расположенных на основных магистралях, таких как бульвар Дачия, Московский проспект, стоимость 1 кв. м составляет от 1000 до 1500 евро.

Исключение составляет б-р Штефана чел Маре, здесь стоимость 1 кв. м. от 4000 до 6000 евро. Снижение – 20-25%.

Общие выводы по коммерческой недвижимости в Кишиневе и прогноз на вторую половину 2009 г.

Значительное снижение потребительского спроса повлияло на доходность всего бизнеса и вынудило многие компании оптимизировать структуру затрат. В результате нерентабельные торговые точки, которые открывались в расчете на рост рынка, или имиджевых, или рекламных целей, закрываются.

Объемы производства товаров и услуг падают, поэтому производственные площади освобождаются. Большинство

бизнесменов сейчас сокращают складские запасы и стараются закупать товар чаще, но небольшими партиями, из-за отсутствия и дороговизны оборотных средств. Появился избыток складских помещений.

Большое количество такой недвижимости обременено ипотечными обязательствами. Кредиты брались на развитие бизнеса, поэтому во втором полугодии 2009 г. возможна их ускоренная реализация как банком, так и собственником для покрытия долгов. Такие вынужденные продажи могут повлиять на общую статистику рынка, снизив средние цены.

Тенденция к снижению цен на недвижимость, ясно проявившаяся в первой половине 2009 г., будет преобладать до конца года. Рынок недвижимости и его участников ждут непростые времена. Ситуация на рынке недвижимости будет определяться внешними факторами – мировой экономический кризис и внутренними – досрочные парламентские выборы. От того, насколько успешно Молдова преодолит эти испытания, и будет развиваться ситуация на рынке недвижимости. ■

Банки & Финансы

Деловой журнал Молдовы

| О нас | Содержание | Архив | Реклама | Подписка | Вакансии |


www.profit.md

Электронная версия
журнала

ЕЖЕМЕСЯЧНО

