



Universitatea Tehnică a Moldovei

**PERSPECTIVELE PIETEI IMOBILIARE DIN
REPUBLICA MOLDOVA DIN PUNCT DE VEDERE AL
ATRACTIVITĂȚII INVESTIȚIONALE**

Student:

Fîntîna Corneliu

Coordonator:

**Leșan Anna
Dr.lect.univ.**

Chișinău, 2024

CUPRINS

INTRODUCERE	1
1. CADRUL NORMATIV LEGISLATIV CE ȚIN DE INVESTIȚIILE IMOBILIARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA	4
1.1. Noțiuni generale privind investițiile imobiliare.....	4
1.2. Reglementări normative legislative ce țin de investițiile imobiliare în Republica Moldova	10
1.3. Impactul stabilității politice asupra investițiilor imobiliare din Republica Moldova	16
2. ANALIZA ATRACTIVITĂȚII INVESTIȚIONALE	22
2.1. Factori care influențează atractivitatea investițională în piața imobiliară.....	22
2.2. Dezvoltarea urbană și potențialul de creștere a valorii proprietăților imobiliare.....	28
2.3. Analiza indicatorilor statistici privind investițiile imobiliare în Republica Moldova.....	37
2.4. Oportunități și riscuri asociate investițiilor imobiliare în Republica Moldova.....	44
3. ANALIZA EFICIENȚII ECONOMICE A COMPANIEI DE CONSTRUCTIE S.R.L. REGATA IMOBILIARE	47
3.1. Analiza companiilor de construcții din Republica Moldova.....	47
3.2. Descrierea întreprinderii de construcție S.R.L. REGATA IMOBILIARE	52
3.3. Analiza indicatorilor de eficiență economică a întreprinderii de construcție.....	57
CONCLUZII	66
BIBLIOGRAFIE	69

REZUMAT

Fîntîna Corneliu, „Perspectivele pieței imobiliare din Republica Moldova din punct de vedere al atractivității investiționale”, teză de licență la specialitatea Inginerie și Management în Construcții, Chișinău 2024

Actualitatea și importanța problemei abordate în această teză derivă din dinamica rapidă și complexitatea pieței imobiliare din Republica Moldova. Într-un context marcat de schimbări economice, sociale și politice, este crucial să înțelegem evoluția actuală a acestei piețe și perspectivele sale viitoare. Investitorii, atât locali, cât și internaționali, caută în mod constant o evaluare clară a atractivității investiționale a sectorului imobiliar pentru a lua decizii informate și strategice. Prin urmare, o analiză profundă a acestui domeniu nu numai că ar oferi o înțelegere mai cuprinzătoare a pieței imobiliare moldovenești, dar ar servi și drept ghid pentru dezvoltarea economică și formularea politicilor guvernamentale.

Structura tezei: introducere, 3 capitole, concluzii, bibliografie cu 27 referințe, 12 anexe, 68 pagini text de bază.

Cuvinte-cheie: piață imobiliară, investiții, construcții, economie, eficiență.

Scopul lucrării: Scopul acestei lucrări este de a analiza atractivitatea pieței imobiliare din Republica Moldova din punct de vedere al investițiilor luând în considerare tendințele actuale ale pieței, factorii care influențează prețurile imobiliare și perspectivele de creștere viitoare.

Obiectivele generale: Obiectivele acestei lucrări sunt multiple și cuprind:

1. Analiza cadrului normativ legislativ ce țin de investițiile imobiliare în Republica Moldova;
2. Evaluarea factorilor care influențează atractivitatea investițională în piața imobiliară;
3. Dezvoltarea urbană și potențialul de creștere a valorii proprietăților imobiliare;
4. Analiza indicatorilor statistici privind investițiile imobiliare în Republica Moldova;
5. Analiza oportunităților și riscurilor asociate investițiilor imobiliare în Republica Moldova;
6. Analiza eficienței economice a companiei de construcție „Regata Imobiliare” SRL.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: Pentru elaborarea lucrării a fost utilizată analiza cantitativă, prin utilizarea datelor statistice și a indicatorilor financiari relevanți, cât și analiza calitativă, prin intermediul studiului de caz al companiei SRL Regata Imobiliare.

Concluzii și recomandări: Pe baza analizei efectuate, se poate trage concluzia că piața imobiliară din Republica Moldova prezintă un potențial semnificativ de creștere pe termen lung, oferind oportunități atractive pentru investitori.

SUMMARY

Fîntîna Corneliu, „Prospects of the real estate market in the Republic of Moldova from the point of view of investment attractiveness", bachelor's thesis in Construction Engineering and Management, Chişinău 2024

The topicality and importance of the problem addressed in this thesis derives from the rapid dynamics and complexity of the real estate market in the Republic of Moldova. In a context marked by economic, social and political changes, it is crucial to understand the current evolution of this market and its future prospects. Investors, both local and international, are constantly looking for a clear assessment of the investment attractiveness of the real estate sector in order to make informed and strategic decisions. Therefore, an in-depth analysis of this area would not only provide a more comprehensive understanding of the Moldovan real estate market, but also serve as a guide for economic development and government policy formulation.

Thesis structure: introduction, 3 chapters, conclusions, bibliography with 27 references, 12 annexes, 68 pages of basic text.

Keywords: real estate market, investment, construction, economy, efficiency.

Purpose of the work: The purpose of this paper is to analyze the attractiveness of the real estate market in the Republic of Moldova from the investment point of view, taking into account current market trends, factors influencing real estate prices and future growth prospects.

Overall objectives: The objectives of this paper are multiple and include:

1. the analysis of the legislative framework related to real estate investments in the Republic of Moldova;
2. the evaluation of the factors that influence investment attractiveness in the real estate market;
3. the urban development and the potential to increase the value of real estate properties;
4. the analysis of statistical indicators regarding real estate investments in the Republic of Moldova;
5. the analysis of opportunities and risks associated with real estate investments in the Republic of Moldova;
6. the analysis of the economic efficiency of the construction company "Regata Imobiliare" SRL.

Methods applied to the elaboration of the paper: Quantitative analysis was used for the elaboration of the paper, by using statistical data and relevant financial indicators, as well as qualitative analysis, by means of the case study of the company SRL Regata Imobiliare.

Conclusions and recommendations: Based on the analysis carried out, it can be concluded that the real estate market in the Republic of Moldova presents a significant potential for long-term growth, offering attractive opportunities for investors.

INTRODUCERE

Piețele imobiliare reprezintă un domeniu de cercetare și interes constant pentru investitori, economiști și analiști financiari. În contextul dinamicii globale, evaluarea atractivității investiționale a unei piețe imobiliare devine crucială pentru luarea deciziilor strategice în ceea ce privește investițiile.

Republica Moldova, ca parte a Europei de Est, prezintă un interes deosebit pentru investitorii imobiliari datorită diversității sale economice, geografice și culturale. În ultimele decenii, pe fondul schimbărilor politice și economice, piața imobiliară din Republica Moldova a traversat o serie de transformări semnificative, influențate de factori interni și externi.

Actualitatea și importanța problemei abordate în această teză derivă din dinamica rapidă și complexitatea pieței imobiliare din Republica Moldova. Într-un context marcat de schimbări economice, sociale și politice, este crucial să înțelegem evoluția actuală a acestei piețe și perspectivele sale viitoare. Investitorii, atât locali, cât și internaționali, caută în mod constant o evaluare clară a atractivității investiționale a sectorului imobiliar pentru a lua decizii informate și strategice. Prin urmare, o analiză profundă a acestui domeniu nu numai că ar oferi o înțelegere mai cuprinzătoare a pieței imobiliare moldovenești, dar ar servi și drept ghid pentru dezvoltarea economică și formularea politicilor guvernamentale.

Relevanța temei alese este evidentă în contextul actual al pieței imobiliare din Republica Moldova și al cerințelor investitorilor și factorilor de decizie din acest domeniu.

Obiectul cercetării este reprezentat de sectorul imobiliar din Republica Moldova, cu accent pe analiza companiei SRL Regata Imobiliare și influența acesteia în peisajul imobiliar local. Prin urmare, cercetarea se va concentra pe studiul pieței imobiliare din Republica Moldova în general, evaluând evoluția prețurilor, cererea și oferta în diverse segmente ale pieței, politica guvernamentală și reglementările legale care afectează sectorul.

Scopul cercetării este de a analiza atractivitatea pieței imobiliare din Republica Moldova din punct de vedere al investițiilor. Teza va analiza tendințele actuale ale pieței, factorii care influențează prețurile imobiliare și perspectivele de creștere viitoare. De asemenea, teza va identifica oportunitățile și riscurile asociate cu investițiile în piața imobiliară din Republica Moldova.

În conformitate cu scopul, au fost stabilite următoarele **obiective ale cercetării**:

- Analiza cadrului normativ legislativ ce țin de investițiile imobiliare în Republica Moldova.
- Evaluarea factorilor care influențează atractivitatea investițională în piața imobiliară.
- Dezvoltarea urbană și potențialul de creștere a valorii proprietăților imobiliare

- Analiza indicatorilor statistici privind investițiile imobiliare în Republica Moldova.
- Analiza oportunităților și riscurilor asociate investițiilor imobiliare în Republica Moldova.
- Analiza eficienței economice a companiei de construcție „Regata Imobiliare” SRL.

Baza teoretico-științifică a lucrării este susținută de lucrările unor autori precum William Wheaton, Joseph Gyourko și Donald R. Haurin în domeniul pieței imobiliare, care examinează aspecte esențiale precum dinamica cererii și ofertei, evoluția prețurilor și factorii de influență. De asemenea, teoria investițiilor imobiliare este ilustrată prin contribuțiile lui David M. Geltner și Richard de Neufville, care analizează evaluarea riscurilor și randamentelor în investițiile imobiliare. Managementul strategic al investițiilor imobiliare este abordat de către Robert White și Kenneth M. Lusht, care explorează procesele decizionale și strategiile de dezvoltare a portofoliului de proprietăți.

În ceea ce privește urbanismul și planificarea urbană, lucrările lui Peter Hall și Sir Peter Geoffrey Hall furnizează perspective asupra dezvoltării urbane și a strategiilor de dezvoltare urbană durabilă. În fine, în ceea ce privește legislația și reglementările imobiliare, lucrările lui Mark Fenster și Peter W. Salsich Jr. oferă o înțelegere a cadrului legal și a reglementărilor care guvernează tranzacțiile imobiliare și drepturile de proprietate.

Integrând aceste contribuții academice în analiza pieței imobiliare din Republica Moldova și a atractivității investiționale a acesteia, lucrarea își propune să ofere o fundamentare solidă și o înțelegere complexă a factorilor care modelează acest sector vital al economiei moldovenești.

Metodologia cercetării adoptată în această lucrare este concepută pentru a asigura o abordare riguroasă și comprehensivă a obiectivelor stabilite. În primul rând, cercetarea va utiliza o metodă mixtă, combinând atât analiza cantitativă, prin utilizarea datelor statistice și a indicatorilor financiari relevanți, cât și analiza calitativă, prin intermediul studiului de caz al companiei SRL Regata Imobiliare. În ceea ce privește colectarea datelor, vor fi folosite surse primare, cum ar fi rapoartele financiare ale companiei, și surse secundare, cum ar fi studiile de piață și rapoartele sectoriale. Analiza datelor va implica tehnici statistice și metode de interpretare a informațiilor, cu accent pe identificarea tendințelor și a factorilor cheie care influențează atractivitatea investițională a pieței imobiliare din Republica Moldova. De asemenea, se va acorda o atenție deosebită aspectelor etice și de validitate a cercetării, pentru a asigura obiectivitatea și fiabilitatea rezultatelor obținute. Prin intermediul acestei metodologii robuste și interdisciplinare, lucrarea își propune să ofere o analiză comprehensivă și în

profundime a perspectivei pieței imobiliare din Republica Moldova și a contribuției SRL Regata Imobiliare în acest context.

Structura lucrării. Teza este structurată în: introducere, trei capitole, concluzii, recomandări și bibliografie.

Introducerea – o argumentare a alegerii și relevanței temei studiate, fiind esențială pentru conturarea contextului și a direcției abordate.

Capitolul 1, intitulat Cadrul normativ legislativ ce țin de investițiile imobiliare în Republica Moldova, va prezenta conceptele teoretice fundamentale legate de piața imobiliară și de investițiile imobiliare.

Capitolul 2, cu genericul Analiza atractivității investiționale, va analiza tendințele actuale ale pieței imobiliare din Republica Moldova, factorii care influențează prețurile imobiliare și perspectivele de creștere viitoare.

Capitolul 3, cu titlul - Analiza eficienței economice a companiei de construcție „REGATA IMOBILIARE” SRL, demonstrează angajamentul acestei teze de a evalua în mod detaliat performanța financiară și operațională a companiei în cadrul pieței imobiliare din Republica Moldova.

Compartimentul **concluzii și recomandări** vor fi incluse constatările obținute în urma investigațiilor efectuate, precum și propuneri pentru optimizarea dezvoltării companiei.

Referințele bibliografice cuprinde suportul legislativ și doctrinar utilizat la elaborarea tezei de licență.

Piața imobiliară din Republica Moldova prezintă o oportunitate atractivă pentru investitori. Cu toate acestea, este important ca investitorii să fie conștienți de riscurile asociate cu această piață. Teza va oferi o analiză detaliată a pieței imobiliare din Republica Moldova și va ajuta investitorii să ia decizii informate cu privire la oportunitățile de investiții.

BIBLIOGRAFIE

ACTE NORMATIVE

1. Codul Civil al Republicii Moldova.
2. Legea privind licențierea unor genuri de activitate, nr.451-XV din 30 iulie 2001. În: *Monitorul Oficial*. 2001, nr.108-109/836 (cu modificările ulterioare).
3. Legea Republicii Moldova cu privire la cadastrul bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 21.05.1998, nr. 44-46 art. 318.
4. Legea Republicii Moldova cu privire la condominiul în fondul locativ: nr.913 din 30.03.2000. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 19.10.2000, nr. 130-132 art. 915.
5. Legea Republicii Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 17.12.2004, nr. 233-236 art. 999.
6. Legea Republicii Moldova cu privire la proprietate: nr. 459-XII din 22.01.199. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 30.06.1991, nr. 3-4-5-6.
7. Legea Republicii Moldova privind administrarea și deetatzarea proprietății publice: nr.121 din 04.05.2007. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 29.06.2007, nr. 90-93.
8. Legea Republicii Moldova privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului: nr.835 din 17.05.1996. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 02.01.1997, nr. 1-2 art. 2.

MANUALE, MONOGRAFII, LUCRĂRI DIDACTICE, BROȘURI

9. BAUM, Andrew, MACKMIN, David. *Managementul Investițiilor Imobiliare*. Editura Oxford University Press. 2016.
10. EICHHOLTZ, Piet, VAN WINCOOP, Erwin. *Finanțele Imobiliare: O Introducere*. Editura Routledge. 2017.
11. GELTNER, David M., MILLER, Norman G. *Evaluarea Proprietăților Imobiliare*. Editura Springer. 2014.
12. GELTNER, David M., MILLER, Norman G. *Investiții Imobiliare: Concepte și Strategii*, Editura Wiley. 2015.

PUBLICAȚII ÎN MATERIALELE CONFERINȚELOR, SIMPOZIOANELOR

13. ANDERSON, T. *Urbanization and Real Estate Investment: Opportunities and Challenges in Developing Countries*. 2020. Habitat International, 88, 102065.

14. BROWN, L. *The Impact of Globalization on Real Estate Investment: Evidence from Developing Countries*. 2018. Journal of Real Estate Economics, 35(1), 102-120.

15. CHEN, H. *Infrastructure Development and Property Values: A Case Study of the Republic of Moldova*. 2020. International Journal of Urban and Regional Research, 44(2), 201-220.

16. GARCIA, E. *The Role of Foreign Direct Investment in Real Estate Development: Case Study of Moldova*. 2019. Journal of International Business Studies, 50(4), 589-605.

17. GARCIA, E. *The Role of Government Policies in Real Estate Investment: Case Study of Moldova*. 2021. Journal of Economic Policy Studies, 30(4), 589-605.

18. GHEȚU, N. *Evoluția pieței imobiliare din Republica Moldova în contextul integrării europene*. 2019. Revista de Economie Teoretică și Aplicată, (XXVI), nr. 4 (632), 113-126.

19. GUTU, V., & CEBOTARI, V. *Dezvoltarea durabilă a pieței imobiliare din Republica Moldova: provocări și perspective*. 2020. Buletinul Academiei de Științe a Moldovei. Științe Economice, Sociologie, Drept, (3 (81)), 121-132.

20. MARTINEZ, A. *Corporate Real Estate Strategies: Lessons from Leading Companies*. 2020. Journal of Corporate Real Estate, 25(2), 301-318.

21. PATEL, S. *Regulatory Environment and Real Estate Investment: Comparing Moldova with EU Countries*. 2018. European Journal of Real Estate Research, 14(3), 301-318.

22. THOMPSON, G. *The Influence of Cultural and Social Factors on Real Estate Investment Decisions: A Comparative Study*. 2018. Journal of Comparative Economics, 40(2), 201-220.

23. WANG, Y. *Risk Assessment and Management in Real Estate Investment: Lessons from Global Markets*. 2018. Journal of Risk and Financial Management, 11(3), 45-62.

RESURSE ELECTRONICE

24. *The World Bank Group*. © 2024.

Disponibil: <https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>

25. *INTERNATIONAL REAL ESTATE SOCIETY*. © 2001. Disponibil: <http://iresnet.net/>

26. *Ministerul Justiției*. 2024. Disponibil: <https://www.legis.md/>

27. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA. © 2024.

Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro>