



Digitally signed by
Library TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document

A background image showing a person in a light blue suit and tie, holding a large, ornate scale of justice. The scale is positioned in the lower right, and the person's hands are visible on the top of it. The background is a blurred cityscape with tall buildings.

DEZVOLTAREA PIETEI IMOBILIARE A REPUBLICII MOLDOVA PRIN PRISMA ANALIZEI REPARTIZĂRII TERITORIALE DUPĂ REGIUNILE DE DEZVOLTARE

ANNA LEȘAN

CHIȘINĂU

2021

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI
FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA IMOBILULUI

DEZVOLTAREA PIETEI IMOBILIARE
A REPUBLICII MOLDOVA
PRIN PRISMA ANALIZEI REPARTIZĂRII TERITORIALE
DUPĂ REGIUNILE DE DEZVOLTARE

Lucrare metodologică

Chișinău
Editura "Tehnica-UTM"
2021

CZU 332.72(478)(076)

D 35

Prezenta lucrare reprezintă analiza pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare. Lucrarea este compartimentată în 4 capitole.

Pentru analiza de piață a fost formată o bază de date pe parcursul anului 2019–trimestrul I anul 2020, care conține un număr de aproximativ 4800 oferte.

Lucrarea reprezintă o bază de înțelegere a situației pieței imobiliare și un exemplu de analiză a pieței imobiliare pentru studenții specialităților *Evaluarea și administrarea imobilului (ciclul I Licență)* și *Evaluarea și administrarea imobiliară (ciclul II Masterat)*.

Elaborare: lect.univ. Anna Leșan

Recenzent: prof. univ., dr.hab. Svetlana Albu

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII

Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare: Lucrare metodică/ Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului; elaborare: Anna Leșan. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2021. – 92 p.: fig., tab.

Referințe bibliogr.: p. 92 (29 tit.). – 25 ex.

ISBN 978-9975-45-669-2.

332.72(478)(076)

D 35

Redactor Eugenia Balan

Bun de tipar 01.02.21

Formatul 60x84 1/8

Hârtie ofset. Tipar RISO

Tirajul 25 ex.

Coli de tipar 11,5

Comanda nr. 08

2004, UTM, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168

Editura „Tehnica-UTM”

2045, Chișinău, str. Studenților 9/9

ISBN 978-9975-45-669-2

© UTM, 2021

CUPRINS

Introducere	4
1. Analiza zonală a Republicii Moldova	5
1.1. Date generale privind Republica Moldova.....	5
1.2. Regiuni de dezvoltare a R.Moldova	7
2. Analiza pieței imobilului locativ în R.Moldova	17
2.1. Date statistice privind evoluția fondului locativ.....	17
2.2. Analiza privind tranzacțiile pe piața imobiliară locativă.....	23
2.3. Analiza de piață privind pețurile medii pentru bunurile imobile locative în anul 2019.....	27
2.3.1. <i>Analiza de piață privind pețurile medii pentru bunurile imobile tip apartamente în anul 2019 pe regiuni de dezvoltare</i>	27
2.3.2. <i>Analiza de piață privind pețurile medii pentru bunurile imobile tip case de locuit individuale în anul 2019 pe regiuni de dezvoltare</i>	36
3. Analiza pieței fondului funciar în R.Moldova	42
3.1. Date statistice privind evoluția fondului funciar	42
3.2. Analiza situației privind planșile multianuale în R. Moldova	47
3.3. Analiza privind tranzacțiile pe piața imobiliară funciară	53
3.3. Analiza de piață privind pețurile medii pentru bunurile imobile funciare în anul 2019	57
4. Analiza pieței fondului nelocativ în R.Moldova	64
4.1. Date statistice privind evoluția fondului nelocativ.....	64
4.2. Analiza privind tranzacțiile pe piața imobiliară nelocativă.....	70
4.3. Analiza de piață a imobilelor tip depozite frigorifice.....	73
4.4. Analiza privind zonele economice libere	77
4.5. Analiza de piață privind pețurile medii pentru bunurile imobile nelocative în anul 2019.	81
Concluzii	90
Bibliografie	92

INTRODUCERE

Piața imobiliară reprezintă un sistem de relații juridice, economice, organizaționale și culturale între subiecții pieței imobiliare cu scopul de creare, distribuție, tranzacționare a proprietăților de consum ale bunurilor imobile, cât și a drepturilor și obligațiilor ce decurg din proprietatea asupra bunurilor imobile.

Importanța pieței imobiliare ca sector al economiei de piață este confirmată de valoarea patrimoniului național materializat sub formă de bunuri imobile, o bună parte dintre care poate fi atrasă în circuitul marfar, generând venituri din chirie proprietarilor, venituri - antreprenorilor, impozite și alte plăți - în bugetul statului, regiunilor, localităților, ponderea înaltă a pieței imobiliare în componența produsului intern brut, aportul și importanța surselor financiare vărsate în bugetul de stat și în contul impozitelor și altor plăți asupra bunurilor imobile și de numărul sporit de locuri de muncă create în procesul de stabilire și dezvoltare a pieței.

În cadrul economiei naționale, piața imobiliară îndeplinește un șir de funcții de asigurare a necesităților populației legate de crearea și utilizarea proprietăților bunurilor imobiliare, transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile de la un subiect altui subiect, formarea prețurilor produselor și serviciilor, repartizarea fluxurilor investiționale între tipurile concurente de bunuri imobile, repartizarea fluxurilor investiționale între modurile concurente de utilizare a terenurilor.

Prezenta lucrare reprezintă analiza pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare.

Așadar, lucrarea este compartimentată în 4 capitole. Primul capitol cuprinde prezentarea succintă ce ține de dezvoltarea regională a Republicii Moldova, la fel, sunt expuse date statistice pentru fiecare regiune de dezvoltare.

Capitolul 2 este destinat analizei fondului locativ, fiind analizate datele statistice privind evoluția fondului locativ, analiza tranzacțiilor înregistrate cu bunuri imobile locative, analiza prețurilor medii de vânzare pe fiecare regiune de dezvoltare.

Capitolul 3 cuprinde analiza fondului funciar. La fel, sunt analizate datele statistice privind fondul funciar, numărul de tranzacții pe tipuri de terenuri și regiuni de dezvoltare, sunt analizate terenurile cu plantații perene, sunt prezentate prețurile medii de vânzare atât pentru terenurile din zonele urbane, cât și pentru cele din zonele rurale pe categorii de terenuri, sunt prezentate prețurile minime și maxime de vânzare ale plantațiilor perene.

Urmul capitol este destinat analizei fondului nelocativ, sunt analizate datele privind numărul bunurilor imobile locative, evoluția tranzacțiilor cu acestea, analiza prețurilor medii de vânzare și a pieței depozitelor frigorifice.

Pentru analiza de piață a fost formată o bază de date pe parcursul anilor 2019–trimestrul I 2020, care conține un număr de aproximativ 4800 oferte.

BIBLIOGRAFIE

1. <https://moldova.md/ro/content/despre-republica-moldova>
2. <https://moldova.md/ro/content/geografie>
3. <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=5091&idc=349>
4. [https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Chisinau/Chisinau in cifre 2018.pdf](https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Chisinau/Chisinau_in_cifre_2018.pdf)
5. <http://www.madrm.gov.md/en/node/161>
6. <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=2261&idc=351>
7. <https://statistica.gov.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=6398>
8. <http://www.asp.gov.md/ro/node/3667>
9. <https://accesimobil.md/blog/vanzari-record-apartamente-chisinau-2019>
10. <https://gov.md/ro/content/cu-privire-la-aprobarea-cadastrului-funciar-conform-situatiei-la-1-ianuarie-2020>
11. <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=2279&idc=315>
12. <http://www.wineofmoldova.com/ro/>
13. <http://www.moldsilva.gov.md>
14. <https://date.gov.md/ckan/ro/dataset/14226-informatie-cu-privire-la-inregistrarea-bunurilor-imobile>
15. <https://date.gov.md/ckan/ro/dataset/11736-date-din-registrul-de-stat-al-unitatilor-de-drept-privind-intreprinderile-inregistrate-in-repu>
16. [http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_17%20ICF_IAI010_serii%20anuale/ICF011800.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774"%20class%3D"link_mail](http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_17%20ICF_IAI010_serii%20anuale/ICF011800.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774)
17. <https://agora.md/stiri/61742/top-7-tari---principalii-parteneri-de-export-si-import-ai-republicii-moldova-infografic>
18. https://www.comsales.md/ro/depozite_frigorifice
19. <https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1pAjbwDWtTP-lb361oIWSFPSxdh2UyeKV&ll=47.02554147205803%2C28.32988420000003&z=6>
20. <http://madrm.gov.md/ro/content/depozite-frigorifice>
21. <https://agrobiznes.md/constructia-depozitelor-frigorifice-costuri-si-avantaje.html?fbclid=IwAR1x-Yq3iJPsaDJ8JOUqAmnkamm8mGaiRgEtYTqSbBCbZtipxSiWbR01OcY>
22. <http://invest.gov.md/zonle-economice-libere>
23. <https://mei.gov.md/ro/content/zonle-economice-libere>
24. <https://www.nikaimobil.md/ro/analytics/2019>
25. http://www.viitorul.org/files/Disparit%C4%83%C5%A3i%20economice%C2%A0regionale%20%C3%AE%20Republica%20Moldova_0.pdf
26. <https://www.sfs.md/article.aspx?id=9354>
27. <https://mf.gov.md/ro/content/informa%C8%9Bii-actualizate-privind-implementarea-programului-de-stat-%E2%80%9Eprima-cas%C4%83%E2%80%9D-0?fbclid=IwAR1JQj1VLE-90m13R4joDBnqKAXR1ng4mTaFpNPSEx3TGtY18Jof4DyJ9RM>
28. <https://agrobiznes.md/republica-moldova-are-pest-22-milioane-de-hectare-de-terenuri-agricole.html>
29. https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/document/attachments/proiectul_830.pdf