

## NIVELUL DE DEZVOLTARE A PIETEI SERVICIILOR IMOBILIARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

### DEVELOPMENT LEVEL OF THE REAL ESTATE SERVICES MARKET IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

**FIODOROV Daniela, studentă, Specialitatea: MKL,  
GOJIN Carolina, studentă, Specialitatea: MKL,**

Academia de Studii Economice din Moldova,  
Republica Moldova, Chișinău, str. Bănulescu-Bodoni 61, [www.ase.md](http://www.ase.md)

e-mail: [fiodorov.daniela@ase.md](mailto:fiodorov.daniela@ase.md)  
[gojin.carolina@ase.md](mailto:gojin.carolina@ase.md)

**Abstract:** *The real estate market in the Republic of Moldova has had significant developments in recent years, and the fact that it is far from perfect, the pace and efficiency of its operation is conditioned by a series of demographic, social, economic and political factors. Their effects and they left a heavy mark on the direction and development of the real estate market, but also on real estate prices. The article aims to provide an insight into the current trends and future prospects for the real estate market in the Republic of Moldova. Topics such as the evolution of real estate prices, the types of properties most sought after and the factors affecting the development of this industry will be addressed.*

**Keywords:** *real estate market, demand, supply, market, buildings*

**JEL CLASSIFICATION: R31**

#### INTRODUCERE

Piața imobiliară este fundamentul de dezvoltare, o intersecție între nevoile oamenilor de a avea un acoperiș deasupra capului și dorința de a investi într-o proprietate, într-un spațiu al lor. Este o lume care se învâрте în jurul obiectelor imobile - locuințe, clădiri, terenuri - care capătă o valoare de-a lungul timpului. O astfel de piață este mereu în mișcare, mereu în schimbare, iar amplasarea geografică a obiectelor imobile, cererea și oferta reprezintă factori esențiali în evoluția acesteia. În ciuda faptului că piața imobiliară poate avea divergențe majore în funcționarea sa, ea continuă să fie un domeniu dinamic și extrem de important pentru mulți oameni.

#### CONȚINUTUL DE BAZĂ

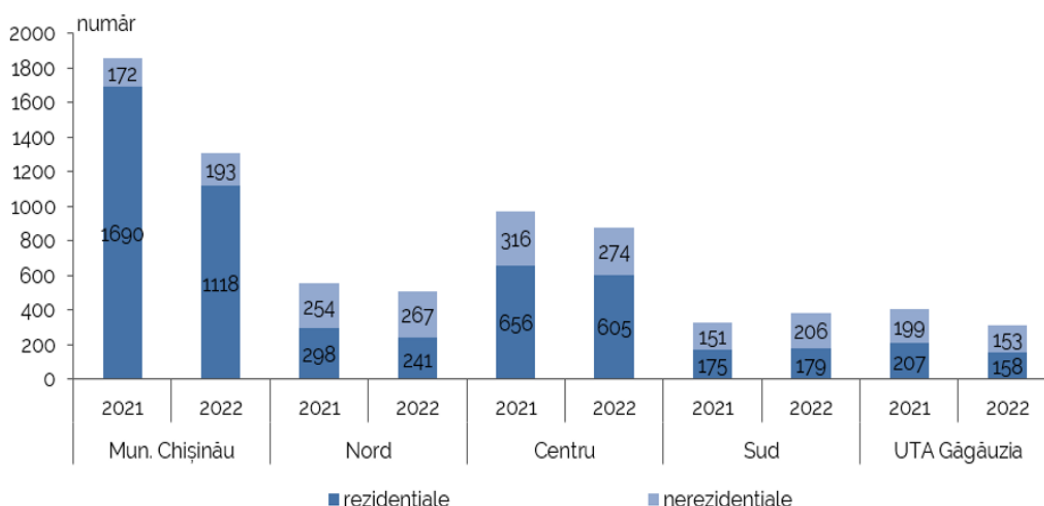
Pentru că piața este dinamică și piața imobiliară se subordonează schimbărilor, iar piața imobiliară autohtonă nu este perfectă. Modul în care funcționează este influențat de mai mulți factori, inclusiv demografici, sociali, economici și politici. Deoarece toate procesele pieței imobiliare se desfășoară în jurul obiectului imobil, amplasarea geografică a proprietății este un factor important în evoluția cererii și ofertei în cazul unei tranzacții imobiliare.

Prin urmare, discrepanțele apar în uniformitatea funcționării eficiente a pieței imobiliare, ceea ce necesită delimitarea regională a domeniului dat din punct de vedere economic, de exemplu, piața imobiliară urbană este concentrată absolut într-o singură regiune (mun. Chișinău) în detrimentul altor orașe din țară. De asemenea, există o ofertă excesivă în sectorul rural, din cauza cererii anemice pentru proprietăți rezidențiale, și există multe alte diferențe între regiunile de nord, centru și sud ale Republicii Moldova.

În profil regional, în anul 2022 față de anul precedent se atestă o scădere a numărului autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale în următoarele regiuni: mun. Chișinău (-572 de autorizații sau -33,8%), Nord (-57 de autorizații sau -19,1%), Centru (-51 de autorizații sau -7,8%),

UTA Găgăuzia (-49 de autorizații sau -23,7%). Totodată, în regiunea Sud, în anul 2022 se constată creșteri cu 4 autorizații sau cu 2,3% ale numărului autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale, fața de anul precedent.

De asemenea, în anul 2022 față de anul precedent se atestă o descreștere a autorizațiilor de construire pentru clădirile nerezidențiale în următoarele regiuni: Centru (-42 de autorizații sau -13,3%), UTA Găgăuzia (-46 de autorizații sau -23,1%). În același timp, în anul 2022 față de anul precedent se constată creșteri ale numărului autorizațiilor de construire pentru clădiri nerezidențiale în: mun. Chișinău cu 21 de autorizații sau 12,2%, Nord cu 13 de autorizație sau cu 5,1% și în regiunea Sud cu 55 de autorizații sau cu 36,4%.

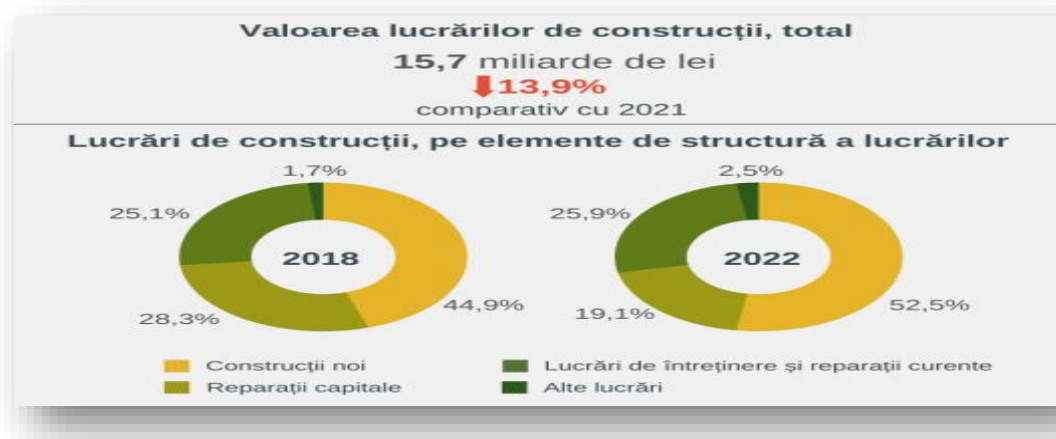


**Figura 1. Autorizații de construire eliberate pentru clădiri în anii 2021 și 2022, pe regiuni**

Sursă: [https://statistica.gov.md/ro/autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-cladiri-in-anul-2022-9801\\_60289.html](https://statistica.gov.md/ro/autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-cladiri-in-anul-2022-9801_60289.html), accesat 26.03.2023

În anul 2022, numărul autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri în mediul urban a scăzut cu 37,6%, iar în mediu rural au crescut cu 11,2%, față de anul precedent.

Dezvoltarea pieței imobiliare din Republica Moldova este influențată de factori de genul: nivelul de dezvoltare și economia, infrastructura și preferințele cumpărătorilor. De asemenea, factori precum stabilitatea politică și reglementările guvernamentale pot afecta, dezvoltarea pieței imobiliare. Este important ca cumpărătorii și investitorii să ia în considerare acești factori înainte de a decide să investească în proprietăți imobiliare în Republica Moldova.



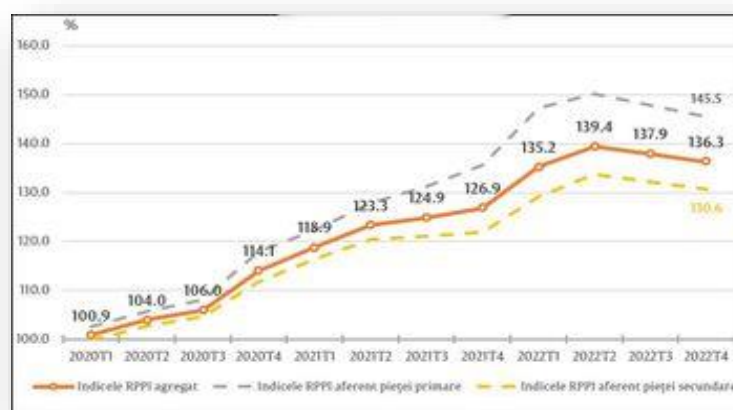
**Figura 2. Valoarea lucrărilor de construcții în anul 2022**

Sursă: [https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-construcții-executate-9803\\_60313.html](https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-construcții-executate-9803_60313.html), accesat 26.03.2023

Investițiile imobiliare implică riscuri, astfel trebuie să fie abordate cu precauție și analizați cu atenție evoluția pieței și factorii de influență. Este important să se ia în considerare toate aspectele relevante, inclusiv trendurile economice, cererea și oferta de proprietăți imobiliare, politica guvernamentală și altele, aceasta pentru a lua decizii consecvente și pentru a minimiza riscurile.

În ultimii ani, piața imobiliară din Republica Moldova a cunoscut o creștere semnificativă a prețurilor la proprietățile imobiliare. Această creștere este în principal determinată de cererea tot mai mare pentru imobile, în special în orașele mari precum Chișinău și Bălți. În același timp, construcția de noi imobile nu a reușit să țină pasul cu cererea, ceea ce a dus la creșterea prețurilor la proprietățile existente.

Un alt factor care a condus la creșterea prețurilor la proprietățile imobiliare în Republica Moldova este instabilitatea economică și politică din țară. Deși țara a înregistrat unele îmbunătățiri economice în ultimii ani, instabilitatea politică și problemele economice au continuat să afecteze piața imobiliară.



**Figura 3. Valoarea lucrărilor de construcții în anul 2022**

*Sursă:* [https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-construcții-executate-9803\\_60313.html](https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-construcții-executate-9803_60313.html), accesat 26.03.2023

La finele trimestrului III 2022, prețul de ofertă pentru bunurile imobile rezidențiale din municipiul Chișinău a înregistrat o descreștere pentru prima dată. Aceasta după tendința ascendentă consemnată în trimestrul I 2020 - trimestrul II 2022, fenomen provocat de instabilitatea politică din țară, războiul din Ucraina, inflația enormă și scăderea puterii de cumpărare, scumpirea creditelor ipotecare și criza energetică.

Cererea pe piața imobiliară a scăzut dramatic imediat ce a izbucnit războiul în Ucraina. În anul 2022 s-au înregistrat cu peste 8700 tranzacții mai puțin decât în 2021. Vânzările vor ajunge la normalitate abia în a doua jumătate a lui 2023, când cumpărătorii, care tot amână achiziția unei locuințe, vor fi mai hotărâți să investească. Asta duce nemijlocit la o creștere a prețurilor, spun experții imobiliari.

Oamenii au mereu nevoie de locuințe și pentru a încuraja cumpărătorii de proprietăți să își facă achizițiile, este important să existe stabilitate și încredere în viitor. Pentru a dezvolta industria de construcții într-un mod stabil, este necesar să se încurajeze accesul la ipotecă, astfel încât cetățenii care locuiesc și muncesc în țară să poată achiziționa proprietăți. De asemenea, este important să se creeze o structură pentru acordarea și asigurarea creditelor ipotecare, cu implicarea obligatorie a statului, asemănător cu proiectul "Prima casă".

Bunurile imobile sunt, în general, formate din teren și clădiri sau alte construcții care sunt atașate sau imobilizate pe teren. Acestea includ, de exemplu, case, apartamente, terenuri agricole, terenuri pentru construcții, clădiri comerciale sau industriale, precum și orice alte proprietăți care nu pot fi mutate fără a fi distruse sau deteriorate. Bunurile imobile pot fi comercializate sau închiriate direct de proprietar sau prin intermediul unor agenții imobiliare sau brokeri.

Comercializarea directă a bunurilor imobile poate fi o opțiune pentru proprietarii care doresc să economisească bani prin evitarea plății comisioanelor intermediarilor, dar poate fi, de asemenea, o sarcină dificilă și consumatoare de timp, deoarece proprietarii trebuie să facă publicitate, să organizeze vizionări și să negocieze cu potențialii cumpărători sau chiriași. Pe de altă parte, intermediarii între proprietarii de imobile și clienții care caută să cumpere, să închirieze sau să vândă proprietăți imobiliare oferă o gamă largă de servicii. Clasamentul celor mai de succes companii imobiliare de pe piața autohtonă sunt: Romanescu&Co, Realist Estate Agency, Acces Imobil, O'KEY Imobil, Cvartal Imobul. Datele au fost colectate de pe site-ul Biroului Național de Statistică conform ultimelor rapoarte financiare ale companiilor (2021). În general, proprietarii ar trebui să ia în considerare avantajele și dezavantajele fiecărei opțiuni și să ia o decizie în funcție de necesitățile lor specifice și de resursele disponibile.

Domeniul imobiliar în Moldova este în continuă dezvoltare. Multe proiecte sunt abia pe foaie, multe sunt deja șantiere, iar altele își așteaptă deja gazdele. Toate acestea creează noi locuri de muncă, noi perspective de trai și noi premise de dezvoltare. Gestionarea imobilelor necesită îndemânare, cunoaștere și experiență.

Agențiile imobiliare sunt afaceri specializate în intermedierea vânzării, achiziționării sau închirierii de proprietăți imobiliare. Acestea acționează ca intermediari între proprietarii de imobile și clienții care caută să cumpere, să închirieze sau să vândă proprietăți imobiliare. Clasamentul celor mai de succes companii imobiliare de pe piața autohtonă sunt: Romanescu&Co, Realist Estate Agency, Acces Imobil, O'KEY Imobil, Cvartal Imobul. Datele au fost colectate de pe site-ul Biroului Național de Statistică conform ultimelor rapoarte financiare ale companiilor (2021).

## CONCLUZII/RECOMANDĂRI

În concluzie, piața imobiliară din Republica Moldova a înregistrat o evoluție semnificativă în ultimii ani. Deși există provocări și obstacole care trebuie depășite, perspectivele pentru piața imobiliară din Republica Moldova par să fie bune pe termen lung. Este important ca dezvoltarea continuă a infrastructurii și îmbunătățirea climatului de afaceri să fie menținute pentru a asigura o creștere durabilă a pieței imobiliare din Republica Moldova în viitor.

## REFERINȚE BIBLIOGRAFICE:

1. Previzuni 2023 - Cum va evolua piața imobiliară din Chișinău [online] <https://accesimobil.md/blog/previziuni-2023-piata-imobiliara-chisinau>
2. Piața imobiliară din Republica Moldova: trenduri și perspective [online] <https://estateprim.md/2023/02/18/piata-imobiliara-din-republica-moldova-trenduri-si-perspective/>
3. Previzuni ale experților imobiliari pentru anul 2023 [online] <https://accesimobil.md/blog/criza-imobiliara-chisinau-analiza-noiembrie-2022>
4. Scumbările pe piața imobiliară [online] <https://tv8.md/2023/12/01/tot-mai-putini-oameni-aleg-sa-isi-procure-apartamente-in-chisinau-in-2022-cererea-pentru-locuinte-s-a-micsorat-cu-17/220236>
5. Top 5 cele de mai succes agenții imobiliare din moldova [online] <https://www.conday.md/top-5-cele-mai-de-succes-agentii-imobiliare-din-moldova/>
6. Economia și mediul de construcții [https://statistica.gov.md/ro/statistic\\_indicator\\_details/45](https://statistica.gov.md/ro/statistic_indicator_details/45)

**Coordonator științific: REMEȘOVSKI Natalia, dr. conf. univ.**  
Academia de Studii Economice din Moldova,  
Republica Moldova, Chișinău, str. Bănulescu-Bodoni 61, [www.ase.md](http://www.ase.md)  
e-mail: [remesovski@gmail.com](mailto:remesovski@gmail.com)