DOI: https://doi.org/10.53486/sstc2026.v1.69
CZU: 332.72(478)

REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA – SOME EVOLUTIONS AND TRENDS

PIAȚA IMOBILIARĂ DIN REPUBLICA MOLDOVA – UNELE EVOLUȚII ȘI TENDINȚE

TALPĂ Alexandru, student, specialitatea: Marketing și Logistică
Academia de Studii Economice din Moldova,
str. Bănulescu-Bodoni 61, MD-2005, Chișinău, Republica Moldova
Telefon: +37360893999
e-mail: talpa.alexandru@ase.md

Abstract: *The real estate market in the Republic of Moldova has undergone significant transformations over the past decade, shaped by macroeconomic dynamics, demographic shifts, migration flows, foreign investment trends, and legislative reforms. This paper analyzes the main evolutions and emerging trends in the Moldovan residential and commercial real estate sectors, with a focus on price dynamics, transaction volumes, and regional disparities between Chișinău and rural areas. The study draws on data from the National Bureau of Statistics of Moldova, the State Enterprise "Cadastru," and international reports. Findings suggest that while the Chișinău real estate market has experienced sustained price growth driven by urbanization and remittance-financed demand, rural markets remain underdeveloped and illiquid. The paper identifies key structural challenges and proposes policy recommendations to foster a more balanced, transparent, and sustainable real estate market.*

Keywords: *real estate market, Republic of Moldova, price dynamics, residential market, urbanization, investment, Chișinău, market trends*
JEL CLASSIFICATION: M3, M31, R0, R3

INTRODUCERE

Piața imobiliară reprezintă unul dintre cei mai importanți indicatori ai sănătății economice a unei țări. Prin volumul tranzacțiilor, dinamica prețurilor și gradul de accesibilitate a locuințelor, aceasta reflectă atât nivelul de trai al populației, cât și atractivitatea mediului investițional. În Republica Moldova, piața imobiliară a traversat transformări profunde în ultimii douăzeci de ani, sub influența unor factori structurali și conjuncturali complecși.

Procesele de urbanizare accelerată, migrația externă masivă, remitențele valutare, evoluțiile legislative în domeniul cadastrului și proprietății, precum și șocurile macroeconomice generate de pandemia COVID-19 și conflictul din Ucraina au reconfiguarat substanțial dinamica sectorului imobiliar autohton. Înțelegerea acestor evoluții și anticiparea tendințelor viitoare prezintă o importanță deosebită atât pentru potențialii investitori, cât și pentru autoritățile publice responsabile de politicile locative și urbane.

Scopul prezentei lucrări este de a analiza principalele evoluții ale pieței imobiliare din Republica Moldova în perioada 2015–2024, de a identifica tendințele emergente și de a formula recomandări de politici publice menite să contribuie la un sector imobiliar mai echilibrat, transparent și sustenabil.

CONȚINUTUL DE BAZĂ

Analiza literaturii de specialitate și a cadrului teoretic

Piața imobiliară este definită în literatura de specialitate drept ansamblul relațiilor economice prin care se realizează transferul drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile, formarea prețurilor și alocarea resurselor în sectorul construcțiilor și al utilizării terenurilor (DiPasquale & Wheaton, 1996). Particularitățile pieței imobiliare — imobilitatea bunurilor,

eterogenitatea acestora, costurile ridicate de tranzacționare și informația asimetrică — o diferențiază fundamental de pieţele de bunuri standardizate.

În economiile în tranziție, pieţele imobiliare sunt adesea marcate de disfuncționalități structurale: cadre legislative incomplete, sisteme cadastrale deficitare, acces limitat la finanțare ipotecară și transparență redusă a prețurilor (Tsenkova, 2009). Republica Moldova nu face excepție, înscriindu-se în tiparul mai larg al economiilor post-sovietice în care privatizarea masivă a fondului locativ din anii 1990 a creat o structură a proprietății fragmentată, dar fără a genera o piață funcțională.

La nivel internațional, studiile recente evidențiază că remitențele reprezintă un motor important al cererii imobiliare în țările cu migrație ridicată (Barajas et al., 2010). În cazul Republicii Moldova — una dintre țările cu cel mai înalt raport remitențe/PIB din lume —, această legătură este deosebit de relevantă și a fost confirmată de mai multe analize empirice (Pinger, 2010).

Metodologia cercetării

Prezenta lucrare utilizează o metodologie de cercetare cantitativ-calitativă. Analiza cantitativă se bazează pe date statistice oficiale furnizate de Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, Agenția Servicii Publice (registrul bunurilor imobile) și Banca Națională a Moldovei pentru perioada 2015–2024. Au fost analizate seriile de timp privind volumul tranzacțiilor imobiliare, prețurile medii pe metru pătrat în Chișinău și în restul țării, creditele ipotecare acordate și dinamica autorizațiilor de construcție.

Analiza calitativă a inclus revizuirea rapoartelor de piață elaborate de agenții imobiliare de referință (Lara Imobil, Prime Imobiliare), studii ale organizațiilor internaționale (BERD, Banca Mondială) și interviuri cu experți din domeniu. Comparațiile regionale au urmărit identificarea disparităților dintre piața imobiliară din Chișinău și cea din municipiile secundare și mediul rural.

Rezultatele cercetării: evoluții și tendințe ale pieței imobiliare

Dinamica prețurilor în sectorul rezidențial din Chișinău a înregistrat o creștere semnificativă pe parcursul perioadei analizate. Dacă în anul 2015 prețul mediu al unui apartament cu o cameră în Chișinău se situa în jurul a 25.000–30.000 EUR, în 2024 acesta a depășit pragul de 55.000–65.000 EUR, reprezentând o creștere reală de aproximativ 80–90% în euro, în condițiile unei inflații cumulate de circa 35% în același interval (BNS, 2024).

Tabelul 1 prezintă evoluția prețurilor medii ale apartamentelor în Chișinău în perioada 2018–2024, ilustrând accelerarea creșterilor de prețuri înregistrate în special după 2020.

Tabelul 1. Evoluția prețurilor medii ale apartamentelor în Chișinău (EUR/m²), 2018–2024

Indicator	2018	2019	2020	2021	2022	2023–2024
Prețul mediu (EUR/m²) – piața primară	560	590	620	750	920	1.050
Prețul mediu (EUR/m²) – piața secundară	480	510	530	660	820	940
Variație anuală (%)	+4,2%	+5,4%	+5,1%	+21,1%	+22,7%	+14,1%

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor BNS și ASP, 2024

Creșterile accelerate din 2021–2022 au fost determinate de convergența mai multor factori: afluxul de remitențe în condiții de dobânzi reduse la nivel european, relocarea unor categorii de populație din Ucraina ca urmare a conflictului armat, programele guvernamentale de subvenționare a creditelor ipotecare (Prima Casă) și speculațiile generate de anticiparea continuării tendințelor ascendente (Belostecinic, 2023).

La nivel regional, disparitățile dintre piața din Chișinău și cea din restul țării rămân pronunțate. Municipiile Bălți, Cahul și Ungheni înregistrează prețuri medii de 250–400 EUR/m², în timp ce în localitățile rurale piața imobiliară este practic inactivă din cauza lipsei cererii solvabile și a infrastructurii deficitare. Această fragmentare geografică reflectă procesul de hiperconcentrare a activității economice în capitală și constituie un obstacol major în calea dezvoltării teritoriale echilibrate.

În ceea ce privește sectorul imobiliar comercial, Chișinău a cunoscut o expansiune notabilă a spațiilor de birouri clasa A și B în perioada 2019–2024, impulsionată de relocarea companiilor din sectorul IT și a centrelor de servicii externalizate. Rata de neocupare a spațiilor de birouri moderne a scăzut de la 18% în 2019 la aproximativ 9% în 2024, semnalând o cerere robustă și o piață în curs de maturizare (Prime Imobiliare, 2024).

Tabelul 2. Principalii indicatori ai pieței imobiliare din Republica Moldova, 2022–2024

Indicator	2022	2023	2024 (est.)
Nr. tranzacții imobiliare înregistrate (mii)	42,3	38,7	40,1
Credite ipotecare acordate (mil. MDL)	3.820	4.150	4.680
Suprafața autorizată pentru construcții (mii m²)	612	584	630
Ponderea tranzacțiilor în Chișinău (%)	54%	52%	53%
Prețul mediu apartament 2 camere, Chișinău (EUR)	68.000	75.000	82.000

Sursa: elaborat de autori în baza datelor BNS, ASP și BNM, 2024

Datele din Tabelul 2 confirmă reziliența pieței imobiliare moldovenești în pofida contextului geopolitic dificil. Creșterea continuă a creditelor ipotecare reflectă atât programele de susținere a accesului la locuință, cât și apetitul investițional al populației față de activele imobiliare ca instrument de conservare a valorii în condiții de inflație ridicată.

CONCLUZII / RECOMANDĂRI

Analiza efectuată demonstrează că piața imobiliară din Republica Moldova se află într-o fază de creștere susținută, dar inegală. Chișinău polarizează cea mai mare parte a activității tranzacționale și a investițiilor în construcții, în timp ce pieţele regionale și rurale rămân subdezvoltate și slab integrate în circuitul național.

Principalele tendințe identificate pentru perioada 2025–2030 includ: continuarea aprecierii prețurilor imobiliare în Chișinău la un ritm mai temperat (5–8% anual), expansiunea sectorului de birouri moderne, creșterea interesului investițional față de parcurile logistice și industriale în vecinătatea capitalei, precum și o potențială corecție de preț în cazul scăderii remitențelor sau al înăspririi condițiilor de creditare.

Pe baza constatărilor studiului, se propun următoarele recomandări de politici publice:

1. Consolidarea transparenței pieței prin publicarea sistematică și accesibilă a datelor privind prețurile tranzacționate, volumele și structura proprietarilor, în vederea reducerii asimetriei informaționale.

2. Extinderea și diversificarea programului Prima Casă pentru a include locuințe situate în afara Chișinăului, stimulând astfel dezvoltarea regională echilibrată.

3. Simplificarea procedurilor administrative de autorizare a construcțiilor și digitalizarea completă a registrului bunurilor imobile pentru creșterea eficienței pieței.

4. Introducerea unor mecanisme fiscale care să descurajeze speculațiile imobiliare pe termen scurt și să favorizeze investițiile în construcții de locuințe accesibile.

5. Elaborarea unei strategii naționale de locuire pe termen lung, corelată cu politicile de amenajare a teritoriului și de atragere a diasporei, care să abordeze integrat provocările demografice și imobiliare cu care se confruntă Republica Moldova.

Cercetările ulterioare ar putea aprofunda analiza impactului investițiilor diasporei asupra formării prețurilor imobiliare, precum și efectele politicilor de aderare la Uniunea Europeană asupra atractivității pieței imobiliare moldovenești pentru investitorii străini.

REFERINȚE

1. Agenția Servicii Publice (ASP). (2024). *Raport anual privind tranzacțiile imobiliare înregistrate.* ASP.
2. Barajas, A., Chami, R., Fullenkamp, C., Gapen, M., & Montiel, P. (2010). Do workers' remittances promote economic growth? *IMF Working Paper, WP/09/153.* International Monetary Fund.
3. Banca Națională a Moldovei (BNM). (2024). *Raport privind creditele ipotecare și sectorul financiar.* BNM.
4. Biroul Național de Statistică (BNS). (2024). *Statistica construcțiilor și a prețurilor imobiliare.* BNS. Disponibil la: https://statistica.gov.md
5. DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets.* Prentice Hall.
6. Pinger, P. (2010). Come back or stay? Spend here or there? Temporary and permanent migration and remittance behaviour in Moldova. *Research in Economics, 64*(3), 143–153.
7. Prime Imobiliare. (2024). *Raport de piață: sectorul imobiliar comercial în Chișinău, 2024.* Prime Imobiliare.
8. Tsenkova, S. (2009). *Housing policy reforms in post-socialist Europe: Lost in transition.* Physica-Verlag.

Coordonator științific: BELOSTECINIC Grigore, acad., prof. univ., dr. hab.
Academia de Studii Economice din Moldova,
str. Bănulescu-Bodoni 61, MD-2005, Chișinău, Republica Moldova
e-mail: belostecinic@ase.md