



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**INFLUENȚA INDICATORILOR MACROECONOMICI  
ASUPRA PREȚURILOR CONSTRUCȚIILOR LOCATIVE**

**Teză de licență**

**Student:**

**Luca Dumitru**

**Coodonator:**

**lect. univ., dr. Leșan Anna**

**Chișinău, 2023**

## REZUMAT

Teza de licență a fost realizată de către studentul grupei IMC-1902, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Luca Dumitru cu tema “INFLUENȚA INDICATORILOR MACROECONOMICI ASUPRA PREȚURILOR CONSTRUCȚIILOR LOCATIVE”.

**Actualitatea temei:** În domeniul construcțiilor ca și în orice alt domeniu scopul principal este obținerea unui succes și venit, pentru a avea succes întreprinderea trebuie să stabilească corect un proces de organizare și gestionare, indicatorii macroeconomici sunt foarte importanți pentru acest domeniu.

Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de diagnosticarea întreprinderii și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

**Scopul lucrării:** Această lucrare are ca scop determinarea influenței indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor, pentru aceasta avem ca scop analiza indicatorilor economici ai companiei S.R.L “MIVARO GRUP” și analiza evoluției prețurilor la apartamente din proiectele realizate de această companie, la fel descriem și care din indicatorii macroeconomici au influențat asupra acestor prețuri și asupra prețurilor la materiale de construcții.

**Cuvinte cheie:** indicatori economici, construcții locative, prognoza, întreprindere, evoluție.

**Structura lucrării:** În introducere este argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului.

**Capitolul I** – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND ACTIVITATEA DE CONSTRUCȚII ÎN CHIȘINĂU” – evidențiem aspectele teoretice și economice ale activității de construcții și descrierea indicatorilor macroeconomici.

**Capitolul II** – „INFLUENȚA INDICATORILOR MACROECONOMICI ASUPRA PIEȚEI IMOBILULUI LOCATIV ÎN CHIȘINĂU ” – este prezentată o analiză a indicatorilor macroeconomici în Republica Moldova și situația internațională ce ține de Europa

**Capitolul III** – „ANALIZA EFICIENȚII ECONOMICE A COMPANIEI DE CONSTRUCȚIE SRL „MIVARO GRUP” SI IDENTIFICAREA INDICATORILOR CE INFLUENȚEAZA PREȚUL BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ”– descrierea companiei și calcularea indicatorilor economici ai companiei „MIVARO GRUP”, analiza evoluției prețurilor la apartamente din proiectele lor efectuate.

Lucrarea data are un volum de 89 pagini, 44 tabele, 46 figuri, 28 surse bibliografice, 4 anexe.

## SUMMARY

The bachelor's thesis was made by the student of the IMC-1902 group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Luca Dumitru with the theme "THE INFLUENCE OF MACROECONOMIC INDICATORS ON THE PRICES OF HOUSING BUILDINGS".

**Topic topicality:** In the field of construction, as in any other field, the main goal is to achieve success and income, in order to be successful, the enterprise must correctly establish an organization and management process, macroeconomic indicators are very important for this field.

The present paper combines the theoretical knowledge with the practical knowledge related to the diagnosis of the enterprise, namely those disciplines that are closely related to the topic studied.

**The purpose of the work:** This work aims to determine the influence of macroeconomic indicators on prices, for this we aim to analyze the economic indicators of the company S.R.L "MIVARO GRUP" and the analysis of the evolution of prices for apartments from the projects carried out by this company, we also describe which of the indicators macroeconomic factors have influenced these prices and the prices of construction materials.

**Keywords:** economic indicators, housing constructions, forecast, enterprise, evolution.

The structure of the paper: In the introduction, the actuality of the research theme, the necessity and the importance of the study are argued.

Chapter I - "*General and methodological aspects regarding the construction activity in Chisinau*" - we highlight the theoretical and economic aspects of the construction activity and the description of macroeconomic indicators.

Chapter II - "*The influence of macroeconomic indicators on the real estate market in Chisinau*" - an analysis of macroeconomic indicators in the Republic of Moldova and the international situation related to Europe is presented

Chapter III - "*Analysis of the economic efficiency of the construction company SRL "MIVARO GRUP"* and the identification of the indicators that influence the price of real estate properties" - description of the company and the calculation of the economic indicators of the company.

The given work has a volume of 89 pages, 44 tables, 46 figures, 28 bibliographic sources, 4 appendices.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	11
<b>1 ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND ACTIVITATEA DE CONSTRUCȚII ÎN MUN. CHIȘINĂU</b> .....	13
1.1 Noțiuni de bază, aspecte teoretice și economice privind activitatea de construcții. ....	13
1.2 Descrierea și caracterizarea indicatorilor macroeconomici .....	19
1.3 Analiza problemelor sectorului construcțiilor din mun. Chișinău.....	26
<b>2 INFLUENȚA INDICATORILOR MACROECONOMICI ASUPRA PIEȚEI IMOBILULUI LOCATIV ÎN CHIȘINĂU</b> .....	33
2.1 Analiza indicatorilor macroeconomici si prognoza acestora.....	33
2.2 Analiza indicatorilor statistici privind evoluția construcțiilor locative .....	41
2.3 Analiza de piață privind prețurile medii pentru bunurile imobile locative 2021-2023 .....	46
2.4 Situația internațională ce ține de indicatorii macroeconomici.....	53
<b>3 ANALIZA EFICIENȚII ECONOMICE A COMPANIEI DE CONSTRUCȚIE „MIVARO GRUP” SRL SI IDENTIFICAREA INDICATORILOR CE INFLUENȚEAZA PREȚUL BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE</b> .....	61
3.1 Analiza companiilor de construcții locative pe regiuni de dezvoltare.....	61
3.2 Analiza și descrierea generală a companiei de construcție S.C. MIVARO GRUP S.R.L.....	66
3.3 Analiza evoluției proiectelor și prețurilor pentru bunurile construite de către compania de construcție S.C. MIVARO GRUP S.R.L.....	83
<b>CONCLUZII</b> .....	88
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	90
<b>ANEXE</b> .....	93
<b>Anexa 1. Evoluția ratei de inflație între anii 2013-2018-2023</b> .....	93
<b>Anexa 2. Evoluția ratei de bază a dobânzilor la credite în perioada 2013-2018-2023</b> .....	94
<b>Anexa 3. Raportul financiar 2019 pentru compania de construcții S.C.MIVARO GRUP S.R.L.</b>	95
<b>Anexa 4. Raportul financiar 2020 pentru compania de construcții S.C.MIVARO GRUP S.R.L.</b>	97
<b>Anexa 5. Raportul financiar 2021 pentru compania de construcții S.C.MIVARO GRUP S.R.L.</b>	99

					<b>UTM 710.1.011ME</b>			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<b>Influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative</b>	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Luca D.						
Coordonator		Leșan A.					9	99
Consultant						<b>UTM FCGC IMC-1902</b>		
Contr. norm.								
Aprobat								

## INTRODUCERE

Indicatorii macroeconomici sunt utilizați pentru a evalua performanța economiei unei țări și a prognoza evoluția acesteia. Acești indicatori includ, printre altele, PIB-ul, inflația, șomajul, balanța comercială și datoria publică.

Acești indicatori macroeconomici pot influența într-o mare măsură economia, atât la nivel național, cât și internațional. În general, o creștere a PIB-ului indică faptul că economia se dezvoltă și că există o creștere a veniturilor și ocupării forței de muncă. De asemenea, o inflație scăzută poate indica stabilitatea prețurilor și poate spori încrederea consumatorilor și a investitorilor.

Indicatorii macroeconomici sunt, de asemenea, utilizați pentru a ajuta la luarea deciziilor de politică economică. Guvernele și băncile centrale utilizează acești indicatori pentru a evalua performanța și nevoile economiei și pentru a decide asupra schimbărilor necesare în politicile fiscale și monetare.

Indicatorii macroeconomici sunt critici pentru evaluarea stării economice a unei națiuni și pentru a lua decizii informate cu privire la politica economică. Acești indicatori pot afecta semnificativ economia și societatea și, prin urmare, este important să se monitorizeze și să se analizeze cu atenție.

Indicatorii macroeconomici pot influența prețurile construcțiilor locative prin diferite mecanisme. În general, o economie în creștere cu o inflație controlată va duce la o creștere a prețurilor construcțiilor locative, în timp ce o economie în recesiune sau cu inflație ridicată poate duce la o scădere a prețurilor construcțiilor locative.

Când vorbim despre indicatorii macroeconomici în construcții, ne referim la acele măsurători economice specifice sectorului construcțiilor care reflectă activitatea și performanța acestuia. Acești indicatori pot oferi informații despre nivelul de activitate, investițiile, angajările și alte aspecte relevante pentru sectorul construcțiilor.

Pentru a evalua performanța macroeconomică a sectorului construcțiilor, există câțiva indicatori relevanți. Aceștia includ:

Valoarea adăugată brută în construcții care măsoară valoarea totală a bunurilor și serviciilor produse în sectorul construcțiilor, substractând costurile intermediare, un indicator al contribuției sectorului la PIB,

Investițiile în construcții reprezintă cheltuielile efectuate pentru construirea, renovarea și extinderea clădirilor și infrastructurii. Investițiile în construcții indică nivelul de activitate economică și perspectiva de creștere în sector,

Numărul de autorizații de construire emise pentru construcția de noi clădiri și proiecte de infrastructură, o creștere a numărului de autorizații poate indica o perspectivă de creștere în sectorul construcțiilor.

Numărul de angajați în construcții acest indicator reflectă nivelul de ocupare a forței de muncă în sectorul construcțiilor și poate oferi informații despre dinamica și evoluția pieței muncii în acest domeniu.

Acești indicatori sunt utilizați pentru a evalua performanța și evoluția sectorului construcțiilor, furnizând informații despre nivelul de activitate economică, investiții, inflație, piața muncii și cererea de locuințe.

**Actualitatea temei:** În domeniu construcțiilor ca și în orice alt domeniu scopul principal este obținerea unui succes și venit, pentru a avea succes întreprinderea trebuie să stabilească corect un proces de organizare și gestionare, indicatorii macroeconomici sunt foarte importanți pentru acest domeniu.

Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de diagnosticarea întreprinderii și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

**Scopul** - Această lucrare are ca scop determinarea influenței indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor, pentru aceasta avem ca scop analiza indicatorilor economici al companiei S.R.L “MIVARO GRUP” și analiza evoluției prețurilor la apartamente din proiectele realizate de această companie, la fel descriem și care din indicatorii macroeconomici au influențat asupra acestor prețuri și asupra prețurilor la materiale de construcții.

*Capitolul I* – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND ACTIVITATEA DE CONSTRUCȚII ÎN CHIȘINĂU” – evedențiem aspectele teoretice și economice ale activității de construcții și descrierea indicatorilor macroeconomici.

*Capitolul II* – „INFLUENȚA INDICATORILOR MACROECONOMICI ASUPRA PIEȚEI IMOBILULUI LOCATIV ÎN CHIȘINĂU ” – este prezentată o analiză a indicatorilor macroeconomici în Republica Moldova și situația internațională

*Capitolul III* – „ANALIZA EFICIENTII ECONOMICE A COMPANIEI DE CONSTRUCTIE SRL „MIVARO GRUP” SI IDENTIFICAREA INDICATORILOR CE INFLUENTEAZA PRETUL BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ”– descrierea companiei și calcularea indicatorilor economici ai companiei „MIVARO GRUP”, analiza evoluției prețurilor la apartamente din proiectele lor efectuate.

Lucrarea dată are un volum de 99 pagini, 44 tabele, 46 figuri, 27 surse bibliografice, 4 anexe.

## BIBLIOGRAFIE

1. Alina STRATILA, Ion ALBU, Liubov USTUROI Economia construcțiilor (suport de curs), Chișinău Editura „Tehnica-UTM” 2019, ISBN 978-9975-45-570-1.
2. Legea RM privind calitatea în construcții nr.721-XIII din 02.02.1996 //MO nr.25/259 din 25.04.1996.
3. Legea RM privind autorizarea lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010 //MO nr.155-158 din 03.09.2010.
4. ENACHI Olga, Teorie economică (Microeconomie și Macroeconomie) Suport de curs, ASEM, Chișinău, 2020.
5. Macroeconomie, Indicatorii macroeconomici [citat 19.03.2023]  
Disponibil: <https://conspecte.com/macroeconomie/indicatorii-macroeconomici.html>
6. Secția analiză și prognozare macroeconomică [citat 19.03.2023]  
Disponibil: <http://www.me.gov.md/ro/documents-terms/indicatori-economici-prognozare-macroeconomica>
7. Problemele în construcții [citat 19.03.2023]  
Disponibil: <https://www.yellowpages.md/construcitiile-in-moldova-probleme-si-riscuri-opinia-expertilor/>
8. Analiza problemelor sectorului constructiilor din mun. Chisinau raport analitic. [citat 19.03.2023]Disponibil: <https://ionceban.md/wpcontent/uploads/2019/09/raportMunicipiu%20AnalizaConstruciiElectoral.pdf>
9. Analiza strategică privind tendințele de corupție în procesul autorizării, construirii și înregistrării bunurilor imobile în mun. Chișinău, Bălți și Cahul [citat 19.03.2023]  
Disponibil: <https://www.cna.md/public/files/ASconstruciiChisinauBaltiCahul4e932.pdf>
10. Produsul intern brut în 2020 [citat 19.03.2023]  
Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/produsul-intern-brut-in-trimestrul-i-2022-9497\\_59438.html](https://statistica.gov.md/ro/produsul-intern-brut-in-trimestrul-i-2022-9497_59438.html)
11. Evoluția prețurilor de consum în Republica Moldova [citat 19.03.2023]  
Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/evolutia-preturilor-de-consum-in-republica-moldova-in-luna-9485\\_60388.html](https://statistica.gov.md/ro/evolutia-preturilor-de-consum-in-republica-moldova-in-luna-9485_60388.html)

12. Evoluția prețurilor apartamente Chișinău [citată 19.03.2023]  
Disponibil: <https://accesimobil.md/blog/evolutie-preturi-apartamente-chisinau>
13. Evoluția transferurilor de mijloace bănești din străinătate efectuate în favoarea persoanelor fizice prin intermediul băncilor din Republica Moldova în anul 2020 (decontări nete) [citată 19.03.2023]  
Disponibil: <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dbp/DBP4.xhtml>
14. ”Prima Casă” Ministerul Finanțelor [citată 19.03.2023]  
Disponibil: <https://mf.gov.md/ro/content/%E2%80%9Dprima-cas%C4%83%E2%80%9Dnum%C4%83rul-beneficiarilor-programului-ajuns-la-7663-persoane>
15. Creditele acordate pentru procurarea construcției a imobilului 2022 [citată 19.03.2023]  
Disponibil: <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml>
16. Autorizații de construire eliberate pentru clădiri, în profil teritorial [citată 19.03.2023]  
Disponibil: [http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica\\_18%20CON\\_CON030/CON030100reg.px/table/tableViewLayout1/](http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON030/CON030100reg.px/table/tableViewLayout1/)
17. Evoluția castigului salarial mediu lunar brut [citată 19.03.2023]  
Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/castigul-salarial-mediu-lunar-brut-si-indicele-numarului-mediu-al-salariatilor-i-9436\\_59430.html](https://statistica.gov.md/ro/castigul-salarial-mediu-lunar-brut-si-indicele-numarului-mediu-al-salariatilor-i-9436_59430.html)
18. Indicatorii economici și prognozarea macroeconomică [citată 19.03.2023]  
Disponibil: <https://me.gov.md/ro/documents-terms/indicatori-economici-prognozare-macroeconomica>
19. Lucrări de construcții executate în anul 2020 [citată 19.03.2023]  
Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-constructii-executate-in-anul-2022-9801\\_60312.html](https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-constructii-executate-in-anul-2022-9801_60312.html)
20. Locuințe date în exploatare, în profil teritorial [citată 19.03.2023]  
Disponibil: [https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala\\_18%20CON/CON020080reg.px/](https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_18%20CON/CON020080reg.px/)
21. Fondul locativ 1 ianuarie 2020 [citată 19.03.2023]  
Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/fondul-locativ-la-1-ianuarie-2022-9448\\_59551.html](https://statistica.gov.md/ro/fondul-locativ-la-1-ianuarie-2022-9448_59551.html)
22. Leșan, Anna, Dezvoltarea pieței imobiliare a republicii moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare, Lucrare metodologică, Chișinău Editura ”Tehnica-UTM” 2021
23. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile [citată 19.03.2023]



Disponibil:<https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>

24. Economic Forecast: The EU economy at a turning point [citat 19.03.2023]

Disponibil: [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_22\\_6782](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_6782)

25. Date și cifre privind economia Uniunii Europene [citat 19.03.2023]

Disponibil:[https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/key-facts-and-figures/economy\\_ro](https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/key-facts-and-figures/economy_ro)

26. Demografia întreprinderilor în Republica Moldova [citat 19.03.2023]

Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/demografia-intreprinderilor-in-republica-moldova-in-anul-2021-9557\\_60197.html](https://statistica.gov.md/ro/demografia-intreprinderilor-in-republica-moldova-in-anul-2021-9557_60197.html)

27. S.C. MIVARO GRUP S.R.L informații [citat 19.03.2023]

Disponibil: <https://www.infobiz.md/1005600015718/societatea-comerciala-mivaro-grup-srl>

28. MORARU, Angela, ALBU, Svetlana DIAGNOSTICAREA ACTIVITĂȚII ECONOMICE, Curs de prelegeri, Chișinău Editura ”Tehnica-UTM” 2020,