

**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**MANAGEMENTUL IMOBILIAR, SIMILARITĂȚI ȘI  
DIFERENȚE ÎN CADRUL CONSTRUCȚIILOR NOI ȘI  
CONSTRUCȚIILOR VECHI**

**Student:**

**Cojocari Cătălin**

**Coordonator:**

**Vasca Grigore**

**Chișinău, 2024**

## CUPRINS

INTRODUCERE.....	9
I. ASPECTE TEORETICE PRIVIND EVOLUȚIA MANAGEMENTULUI IMOBILIAR. ASEMĂNĂRI ȘI DIFERENȚE DINTRE CLĂDIRI NOI ȘI CLĂDIRI VECHI.....	13
1.1 Evoluția sectorului imobiliar al Republicii Moldova de la practici tradiționale și moștenire sovietică până în prezent.....	13
1.2 Dezvoltare imobiliară durabilă și conservarea patrimoniului prin reutilizarea adaptivă..	25
1.3 Perspective economice asupra clădirilor noi vs. clădiri vechi.....	34
II. METODOLOGIA ȘI ANALIZA COMPARATIVĂ A CLĂDIRILOR NOI ȘI A CLĂDIRILOR VECHI .....	43
2.1 Proiectarea cercetării și metode de colectare a datelor. Clădiri noi vs. vechi: analiză comparativă .....	43
2.2 Provocări în managementul imobiliar.....	54
2.3 Practici de management imobiliar durabil.....	63
III. DETERMINAREA SIMILARITĂȚILOR ȘI DIFERENȚELOR ÎN CADRUL CONSTRUCȚIILOR NOI ȘI VECHI ÎN BAZA STUDIILOR DE CAZ DIN REPUBLICA MOLDOVA.....	67
3.1 Gestionarea cu succes a clădirilor noi. Studiu de caz 1: SkyTower, Chișinău, Moldova.....	67
3.2 Abordări inovatoare pentru conservarea clădirilor vechi. Studiu de caz 2: Dealul Capitolin, Orhei, Moldova.....	70
3.3 Direcții și recomandări pentru managementul imobiliar din Republica Moldova.....	73
CONCLUZII ȘI PRTOPUNERI.....	79
BIBLIOGRAFIE.....	81

## REZUMAT

### **Cojocari Cătălin Managementul imobiliar, similarități și diferențe în cadrul construcțiilor noi și a construcțiilor vechi**

Proprietatea imobiliară este una dintre cele mai studiate categorii în științele economice și juridice, iar managementul imobiliar servește ca piatră de temelie a dezvoltării urbane, cuprinzând rețeaua complexă de activități implicate în deținerea, operarea și îmbunătățirea activelor imobiliare.

În Republica Moldova, construcțiile noi și cele vechi prezintă atât similarități, cât și diferențe semnificative în ceea ce privește caracteristicile lor, procesul de construcție și impactul asupra mediului și societății în ansamblu. Printre similarități se numără: administrarea proprietăților, materialele de construcție, arhitectura tradițională, problemele de infrastructură, etc. Diferențele includ: tehnologiile și materiale moderne, standardele de siguranță și reglementările, costurile și valoarea, patrimoniul cultural și istoric, etc.

Teza de licență cuprinde trei capitole, conține Lucrarea este întocmită în trei capitole, conține 5 tabele, 19 figuri, 43 surse bibliografice și este prezentată pe 83 foi.

*Cuvinte-cheie:* management imobiliar, viabilitate economică, patrimoniul cultural, gestiunea imobilului, conservarea patrimoniului.

Scopul cercetării constă în oferea unei examinări cuprinzătoare a peisajului managementului imobiliar, cu un accent deosebit pe similaritățile și diferențele dintre clădirile noi și cele vechi din Republica Moldova.

## SUMMARY

### **Cojocari Cătălin Real Estate management. Similarities and differences between new and old buildings.**

Real estate is one of the most studied categories in economics and law, while Real estate management serves as the cornerstone of urban development, encompassing the complex network of activities involved in owning, operating and improving real estate assets.

In the Republic of Moldova, new and old constructions have both similarities and significant differences in terms of their characteristics, construction process and impact on the environment and society as a whole. Among the similarities there are: property management, building materials, traditional architecture, infrastructure issues, etc. The differences include: modern technologies and materials, safety standards and regulations, cost and value, cultural and historical heritage, etc.

The thesis consists of three chapters, contains 5 tables, 19 figures, 43 bibliographic sources, and is presented on 83 sheets.

*Keywords:* real estate management, economic viability, cultural heritage, real estate management, heritage conservation.

The aim of the research is to provide a comprehensive examination of the real estate management landscape, with a particular focus on the similarities and differences between new and old buildings in the Republic of Moldova.

## INTRODUCERE

În Republica Moldova, ca și în multe țări din întreaga lume, gestionarea activelor imobiliare joacă un rol crucial în modelarea dezvoltării urbane, a creșterii economice și a bunăstării sociale. În mediul divers construit din Moldova, există o dihotomie între clădirile noi și cele vechi, fiecare cu propriul său set de caracteristici, provocări și oportunități. Această teză urmărește să exploreze similaritățile și diferențele dintre aceste două categorii de clădiri, aruncând lumină asupra complexității managementului imobiliar în contextul Moldovei.

Peisajul arhitectural al Moldovei este caracterizat de o bogată tapiserie de clădiri istorice, de la cetăți medievale la blocuri de locuințe din epoca sovietică, alături de dezvoltări moderne care reflectă aspirațiile țării de progres economic și reînnoire urbană. Exemple de arhitectură istorică pot fi găsite în toată Moldova, de la bisericile fortificate din nordul Moldovei până la elegantele conace ale capitalei, Chișinău. Aceste clădiri sunt mărturie de secole de moștenire culturală și întruchipează identitatea poporului moldovenesc.

În același timp, Moldova se confruntă cu o urbanizare și modernizare rapidă, ceea ce duce la construirea de noi clădiri și proiecte de infrastructură care modelează țesutul urban al țării. Exemple de arhitectură modernă din Moldova includ clădiriri elegante de birouri, centre comerciale și complexe rezidențiale care se adresează stilului de viață contemporan și tendințelor globale. Aceste noi evoluții simbolizează aspirațiile Moldovei pentru creștere economică, inovare și integrare în economia globală.

Cu toate acestea, pe lângă entuziasmul modernizării, managementul clădirilor noi și vechi reprezintă provocări semnificative pentru părțile interesate din Moldova. Probleme precum conformitatea cu reglementările, întreținerea, sustenabilitatea și implicarea comunității necesită o analiză atentă și o planificare strategică pentru a asigura viabilitatea pe termen lung și relevanța socială a activelor imobiliare.

În Republica Moldova, construcțiile noi și cele vechi prezintă atât similarități, cât și diferențe semnificative în ceea ce privește caracteristicile lor, procesul de construcție și impactul asupra mediului și societății în ansamblu.

Similarități:

1. Materiale de construcție: Atât în construcțiile noi, cât și în cele vechi, se folosesc în principal materiale tradiționale precum cărămida, betonul, piatra naturală și lemnul. Aceste materiale sunt folosite în diferite proporții, în funcție de epocă, tehnologie și disponibilitatea resurselor.
2. Arhitectură tradițională: Multe construcții vechi și chiar cele noi sunt influențate de arhitectura tradițională moldovenească, cu elemente distinctive precum arcade, acoperișuri în pantă și ornamentații tradiționale. Aceste caracteristici sunt adesea prezente în ambele tipuri de construcții.
3. Probleme de infrastructură: Atât construcțiile noi, cât și cele vechi pot întâmpina probleme legate de infrastructură, cum ar fi accesul la utilități (apă, canalizare, electricitate), drumuri și alte facilități publice. Aceste probleme pot fi comune pentru ambele tipuri de construcții, mai ales în zonele mai puțin dezvoltate.
4. Administrarea proprietăților: Atât construcțiile noi, cât și cele vechi necesită administrare și gestionare eficientă pentru a menține proprietatea în stare bună și pentru a asigura rentabilitatea investiției. Gestionarea chirieșilor, colectarea chiriei și întreținerea clădirilor sunt aspecte esențiale indiferent de vechimea construcției.

5. Intermedierea imobiliară: Serviciile de intermediere imobiliară sunt cerute atât pentru construcțiile noi, cât și pentru cele vechi. Agențiile imobiliare și agenții independenți joacă un rol important în conectarea cumpărătorilor și vânzătorilor sau a chiriașilor și proprietarilor, indiferent de tipul de proprietate.

Diferențe:

1. Tehnologie și materiale moderne: Construcțiile noi tind să folosească tehnologii și materiale moderne, cum ar fi beton armat, sticlă termopan, sisteme de izolare avansate și tehnologii ecologice pentru eficiența energetică. În schimb, construcțiile vechi pot fi construite cu tehnici tradiționale și materiale mai puțin eficiente energetic.
2. Standarde de siguranță și reglementări: Construcțiile noi sunt de obicei supuse standardelor și reglementărilor mai stricte în ceea ce privește siguranța și calitatea construcției, impuse de legislația actuală în domeniul construcțiilor. În timp ce construcțiile vechi pot fi construite conform standardelor din acea perioadă, care pot să nu mai fie la fel de riguroase ca cele actuale.
3. Costuri și valoare: Construcțiile noi pot avea costuri inițiale mai mari, dar pot oferi eficiență energetică și confort sporit pe termen lung. Pe de altă parte, construcțiile vechi pot fi mai accesibile din punct de vedere al prețului, dar pot necesita investiții semnificative în renovare și modernizare pentru a le aduce la standardele actuale.
4. Patrimoniu cultural și istoric: Construcțiile vechi pot avea valoare culturală și istorică semnificativă, fiind parte integrantă a patrimoniului cultural al unei comunități sau al unei țări. Protejarea și conservarea acestor construcții pot fi priorități importante pentru autorități și organizații culturale.

În Republica Moldova, managementul imobiliar trebuie să abordeze atât cerințele construcțiilor noi, cât și pe cele ale construcțiilor vechi, pentru a asigura o gestionare eficientă a proprietăților și pentru a contribui la dezvoltarea sustenabilă a infrastructurii și patrimoniului imobiliar al țării. În concluzie, construcțiile noi și cele vechi din Republica Moldova prezintă atât similități, cât și diferențe în ceea ce privește caracteristicile lor, procesul de construcție și impactul asupra mediului și societății. Abordarea integrată a acestor două tipuri de construcții poate contribui la dezvoltarea durabilă și echilibrată a infrastructurii și patrimoniului arhitectural al țării.

Actualitatea acestei teme este una majoră, luînd în considerare că pe piața Republicii Moldova apar tot mai multe clădiri, cererea acestora fiind în continuă creștere. Totodată au crescut în ultima perioadă și investițiile cu capital străin, deoarece investind într-un bun imobil este o investiție sigură și destul de profitabilă.

Conținutul lucrării este format din trei capitole esențiale, acestea la rîndul lor fiind compuse din alte câteva subcapitole.

Capitolul I „Aspecte teoretice privind specificul managementului imobiliar”, are drept scop caracterizarea detaliată a evoluția managementului imobiliar și oferă o trecere în revistă cuprinzătoare a literaturii existente despre managementul imobiliar, evidențiind cadrele teoretice, cercetările empirice și conceptele cheie relevante pentru studiu utilizate pentru o dezvoltare imobiliară durabilă și conservarea patrimoniului și reutilizarea adaptivă.

Capitolul II „Metodologia și analiza comparativă a clădirilor noi și vechi”, este orientat spre a prezintă metodologia utilizată în realizarea cercetării, inclusiv designul cercetării, metodele de colectare a datelor și cadrul analitic, prezintă o analiză comparativă a clădirilor noi și vechi, examinând construcția, proiectarea, considerentele economice, cerințele de întreținere și

impactul asupra mediului, explorează provocările inerente managementului imobiliar, luând în considerare constrângerile de reglementare, dinamica pieței și perturbările tehnologice și discută oportunitățile și strategiile pentru un management imobiliar eficient, concentrându-se pe abordări integrate de management al activelor, inițiative de dezvoltare durabilă și colaborare cu părțile interesate.

Capitolul III „Determinarea similarităților și diferențelor în cadrul construcțiilor noi și vechi în baza studiilor de caz în Republica Moldova”, este detinat studiilor de caz care ilustrează practici de management de succes atât pentru clădirile noi, cât și pentru cele vechi, oferind perspective practice și lecții învățate și discută implicațiile studiului pentru practică și politică, oferind recomandări pentru promovarea dezvoltării urbane durabile și conservarea patrimoniului.

În cele din urmă, concluziile cheie ale tezei care rezumă ideile principale și evidențiază căile de cercetare viitoare.

Prin această abordare structurată, teza își propune să ofere o înțelegere cuprinzătoare a practicilor de management imobiliar, cu un accent deosebit pe dinamica dintre clădirile noi și cele vechi.

Lucrarea este întocmită în trei capitole, conține 5 tabele, 19 figuri, 43 surse bibliografice și este prezentată pe 80 foi.

## BIBLIOGRAFIE:

1. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002; în Monitorul Oficial nr. 66-75 art.132;
2. MIHUT I., coord. - Management, Alba Iulia, 1998, pag. 12;
3. McCORMICK M., Property management, MONUMENT Reality LLC, 2001;
4. GHIOCEL D., DABIJA F., DARIE M., Construcții civile. Editura Didactica și Pedagogica. București, 1985;
5. TUREȚCHI Viorel, Activitatea pieții imobiliare a Republicii Moldova în contextual repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare. În Economic growth in conditions of globalizytion: welfare and social inclusion. Chișinău 2019, p. 367;
6. Generalități privind caracteristica imobilului commercial [citat 16.03.2024]. Disponibil: <https://preferatele.com/economie/Generalizari-privind-caracteri952.php>;
7. Biroul Național de Statistică, Indicii prețurilor în construcții. [www.statistica.md/pageview.php?l=ro&idc=335&id=2346](http://www.statistica.md/pageview.php?l=ro&idc=335&id=2346) (accesat în perioada 2023 – 2024);
8. TRANSPARENCY INTERNATIONAL MOLDOVA, Autorizarea și executarea construcțiilor în municipiul Chișinău, Chișinău – Decembrie, 2022;
9. ALBU Svetlana; ALBU Ion, Piața imobiliară a Republicii Moldova: analiza tranzacțiilor, În Revista științifică Buletinul Institutului de Cercetări Științifice în Construcții, Nr. 7, 2015;
10. <https://accesimobil.md/blog/previziuni-2023-piata-imobiliara-chisinau> (accesat în perioada 2023 – 2024);
11. acces Imobil, disponibil: <https://accesimobil.md/blog/analiza-preturi-apart>(accesat în perioada 2023 – 2024);
12. gov.md, disponibil: <https://midr.gov.md/noutati/dezvoltarea-sectorului> (accesat în perioada 2023 – 2024);
13. <https://ipcbi.gov.md/ro> (accesat în perioada 2023 – 2024);
14. ecovillage.md, disponibi: <http://ecovillage.md/ro/despre-noi/istorie> (accesat în perioada 2023 – 2024);
15. ecology.md, disponibil: <https://ecology.md/md/page/cladire-verde> (accesat în perioada 2023 – 2024);
16. Realitatea.md, disponibil: <https://realitatea.md/galerie-foto-cetatea-soroca>. (accesat în perioada 2023 – 2024);
17. Complexul Muzeal-Arheologic Orheiul Vechi | Travel.md, disponibil: [www.travel.md/ro/locuri-de-vizitat/atractiv-turistice/complexul-muzeal-arheologic-orheiul-vechi/](http://www.travel.md/ro/locuri-de-vizitat/atractiv-turistice/complexul-muzeal-arheologic-orheiul-vechi/) (accesat în perioada 2023 – 2024);
18. leroi.md, disponibil: <https://www.leroi.md> (accesat în perioada 2023 – 2024);
19. or.md, disponibil: <http://or.md/ro/monumente-istorice-1/449>(accesat în perioada 2023 – 2024);

20. Tendințe Imobiliare 2024 în Republica Moldova - ProCasa  
[www.procasa.md/descopera-tendintele-imobiliare-din-republica-moldova-2024/1](http://www.procasa.md/descopera-tendintele-imobiliare-din-republica-moldova-2024/1). (accesat în perioada 2023 – 2024);
21. Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 235-240, art. 738;
22. Hotărârea Guvernului nr. 230/2012 privind crearea Agenției Naționale Arheologice, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr. 76-80, art. 265;
23. Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr. 53-59, art. 65;
25. Hotărârea Guvernului nr. 361/1996 cu privire la asigurarea calității construcțiilor, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr. 52-53, art. 439;
26. Hotărârea Guvernului nr. 936/2006 pentru aprobarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr. 138-141, art. 1025;
27. RE/MAX, VERIDIO. Studiu de piață. Cele mai importante provocări din domeniul imobiliar în 2020, RE/MAX România în parteneriat cu Veridio, 2020;
28. H. Mintzberg, The nature of Managerial Work, Harper Row, New York, 1973;  
"Rounding Out the Manager's Job", Sloan Management Review, 36(1), 11 - 26, 1994;
29. ALBU Svetlana, Teoria investițională: aplicare în evaluare și gestiune. În Revista științifică a Universității de Stat din Moldova, Chișinău 2010, p.158;
30. SAULL Andrew, BAUM Andrew. Technology and the future of real estate management, pi labs, University of Cambridge, 2020;
31. <https://invatatiafaceri.ro/dictionar-financiar/managementul-proprietatii>(accesat în perioada 2023 – 2024);
32. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile, înregistrate de către Serviciile cadastrale teritoriale în perioada 01.10-31.12.2023;
33. Agenția Relații Funciare și Cadastru, Studii și analize 2009-2015.  
[www.arfc.gov.md/conferinte\\_seminare/studii](http://www.arfc.gov.md/conferinte_seminare/studii) (accesat în perioada 2009 – 2015);
34. ÎS „Cadastru”, Informație statistică privind înregistrarea bunurilor imobile (2022 – 2024);  
[www.cadastru.md/informaii-publice/rapoarte-statistice](http://www.cadastru.md/informaii-publice/rapoarte-statistice) (accesat în perioada 2023 – 2024);
35. Planul de amenajare a teritoriului municipiului Chișinău, [www.chisinau.md](http://www.chisinau.md) (accesat în aprilie 2024);
36. Plan urbanistic general al municipiului Chișinău, [www.chisinau.md](http://www.chisinau.md) (accesat în februarie 2024);
37. [www.makler.md](http://www.makler.md) (accesat în perioada 2023 – 2024);
38. [www.999.md](http://www.999.md) (accesat în perioada 2023 – 2024);
39. [www.imobile.md](http://www.imobile.md) (accesat în perioada 2023 – 2024);
40. [www.casa-ta.info](http://www.casa-ta.info) (accesat în perioada 2023 – 2024)



41. MARIAN Maria-Liliana, Teză de doctorat: Un studiu semnificativ în acest domeniu este reprezentat de lucrarea intitulată "Dezvoltarea managementului imobilului comercial în Republica Moldova".[citată 16.04.2024]. Disponibil: Google Scholar

<https://scholar.google.com/citations?user=WDobBQ4AAAAAJ>;

42. Investiția într-un bun imobil: argumente pro și contra [citată 16.04.2024].

Disponibil:<https://www.hitchmosher.ro/blog/investitia-intr-o-proprietate-comerciala-argumente-pro-sicontra/> ;

43. Gestionarea patrimoniului public, aspect reflectat în Raportul anual 2022 al Curții de Conturi[citată 14.04.2024]. Disponibil: [https://www.ccrm.md/ro/gestionarea-patrimoniului-public-aspect-reflectat-in-raportul-anul-2023-80\\_93008.html](https://www.ccrm.md/ro/gestionarea-patrimoniului-public-aspect-reflectat-in-raportul-anul-2023-80_93008.html).