



UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI



**INFLUENȚA INDICATORILOR
MACROECONOMICI ASUPRA PREȚURILOR
CONSTRUCȚIILOR LOCATIVE**

Student: Oprea Gheorghe
Coordonator: lect. univ., dr. Leșan Anna

Chișinău, 2024

Cuprins

INTRODUCERE	10
1. ASPECTE GENERALE PRIVIND ACTIVITATEA CONSTRUCTIILOR LOCATIVE	
1.1 Cadrul normativ ce tine de activitatea construcțiilor locative	13
1.2 Definierea și clasificarea indicatorilor macroeconomici	17
1.3 Teorii și modele economice privind interacțiunea dintre indicatorii macroeconomici și piața imobiliară.....	22
2. ANALIZA INFLUENȚEI INDICATORILOR MACROECONOMICI ASUPRA ACTIVITATEA CONSTRUCTIILOR LOCATIVE	
2.1 Analiza statistica a indicatorilor macroeconomici.....	28
2.2 Analiza internațională a indicatorilor macroeconomici	35
2.3 Analiza prețurilor bunurilor imobile locative din mun. Chișinău anii 2021-2024.....	43
2.4 Analiza companiilor de construcții din mun. Chișinău.....	53
3. ANALIZA EFICIENȚII ECONOMICE A COMPANIEI DE CONSTRUCȚIE „ MIVARO GRUP” S.R.L ȘI IMPACTUL INDICATORILOR MACROECONOMICI ASUPRA PREȚURILOR CONSTRUCTIILOR LOCATIVE	
3.1 Impactul indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative	59
3.2 Descrierea generală a companiei de construcție S.C. Mivaro Grup S.R.L.....	64
3.3 Analiza proiectelor și prețurilor pentru bunurile construite de către compania de construcție S.C. Mivaro Grup S.R.L.....	70
3.4 Analiza eficienței economice a companiei de construcție „ Mivaro Grup ” S.R.L.....	75
CONCLUZII	83
BIBLIOGRAFIE	85
ANEXE	88
Anexa 1. Evoluția ratei de inflație între anii 1992-1995, 1995-2024.....	88
Anexa 2. Prognoza ratei inflației	88
Anexa 3. Situația actuală a ratei inflației	88
Anexa 4. Raportul financiar 2022 pentru compania de construcții S.C.MIVARO GRUP S.R.L.....	89
Anexa 5. Situația de profit și pierdere perioada 01 ian.-31dec. 2022 S.C.MIVARO GRUP S.R.L....	91
Anexa 6.Situațiile financiare pentru perioada 01-ian-2021 - 31-dec-2021	92
Anexa 7. Situația de profit și pierdere perioada 01 ian.-31 dec. 2021 S.C.MIVARO GRUP S.R.L.	94
Anexa 8. Veniturile si cheltuielile clasificate după natura.....	95
Anexa 9. Bilanțul la 01-ian 2020	95
Anexa10.Date financiare extinse.....	96

UTM 710.1.013ME				
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>
Elaborat		Oprea G		
Coordonator		Leșan A		
Consultant		.		
Verificat				
Aprobat		.		
Influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative				
		<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
			9	97
UTM FCGC Gr. IMC-196				

ADNOTARE

la proiectul de licență cu tema

„Influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative”

a studentului gr. IMC-196, specialitatea „Inginerie și management în construcții”

autor **Oprea Gheorghe**

Actualitatea temei este susținută de importanța critică a pieței imobiliare în economia globală și în cea a Republicii Moldova. În contextul economic actual, prețurile construcțiilor locative sunt influențate de inflație, dobânzi, creștere economică, și politica guvernamentală.

Structura proiectului: Proiectul de licență este prezentat ca o structură logică și anume adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii, surse bibliografice 32 de titluri bibliografice, 97 pagini și 10 anexe.

Cuvinte-cheie: Indicatori macroeconomici, piața imobiliară, inflație, dobânzi, cerere și ofertă.

Scopul lucrării este să investigheze și să analizeze impactul factorilor macroeconomici asupra prețurilor în sectorul construcțiilor locative, oferind o înțelegere mai profundă a relației dintre acești indicatori și dinamica prețurilor în piața imobiliară rezidențială.

Pentru realizarea scopului ne-am propus câteva obiective:

- *Evaluarea impactului indicatorilor macroeconomici asupra pieței imobiliare din municipiul Chișinău pentru perioada 2021-2024.*
- *Analiza trendurilor prețurilor bunurilor imobile locative în municipiul Chișinău și identificarea factorilor care le influențează.*
- *Studiul comportamentului companiilor de construcții din municipiul Chișinău în contextul fluctuațiilor macroeconomice.*
- *Evaluarea eficienței economice a companiei de construcții "Mivaro Grup"*
- *S.R.L. în raport cu indicatorii macroeconomici relevanți și elaborarea de strategii și politici pentru a gestiona mai eficient influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative de către compania "Mivaro Grup" S.R.L.*

În cadrul capitolului "**Aspecte generale privind activitatea construcțiilor locative**", sunt evidențiate aspectele fundamentale legate de domeniul construcțiilor rezidențiale.

În cadrul capitolului "**Analiza influenței indicatorilor macroeconomici asupra activității construcțiilor locative**", se analizează impactul acestor indicatori asupra cererii și ofertei de locuințe, precum și asupra prețurilor în piața imobiliară rezidențială.

În cadrul capitolului "**Analiza eficienței economice a companiei de construcție „Mivaro Grup” S.R.L și impactul indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative**”, se evaluează performanța companiei în raport cu obiectivele sale strategice și cu

concurența din industrie.

ANNOTATION

to the bachelor project on the topic

“The influence of macroeconomic indicators on housing construction prices”
of the student gr. IMC-196, specialty Construction Engineering and Management
author **Oprea Gheorghe**

The relevance of the topic is supported by the critical importance of the real estate market in the global economy and in that of the Republic of Moldova. In the current economic context, housing construction prices are influenced by inflation, interest rates, economic growth, and government policy.

Project structure: The bachelor's thesis is presented in a logical structure, namely annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions, sources with 32 bibliographic titles, 97 pages, and 10 appendices.

Keywords: Macroeconomic indicators, Real estate market, Inflation, Interest rates, Demand and supply,

The purpose is to investigate and analyze the impact of macroeconomic factors on prices in the housing construction sector, providing a deeper understanding of the relationship between these indicators and price dynamics in the residential real estate market.

In order to achieve this goal, we proposed several **objectives**:

- Evaluating the impact of macroeconomic indicators on the real estate market in Chișinău municipality for the period 2021-2024.
- Analyzing the trends in rental property prices in Chișinău municipality and identifying influencing factors.
- Studying the behavior of construction companies in Chișinău municipality in the context of macroeconomic fluctuations.
- Evaluation of the economic efficiency of the construction company "Mivaro Grup" S.R.L. in relation to the relevant macroeconomic indicators and the development of strategies and policies to more effectively manage the influence of macroeconomic indicators on housing construction prices by the company "Mivaro Grup" S.R.L.

When developing the project, various research methods were used: statistical analysis, economic modeling and simulation, analysis of specialized literature, international comparative analysis.

In the chapter "General aspects regarding the activity of residential constructions", the fundamental aspects related to the field of residential constructions are highlighted.

In the chapter "Analysis of the influence of macroeconomic indicators on residential construction activity", the impact of these indicators on the demand and supply of housing, as well as on prices in the residential real estate market, is analyzed.

In the chapter "Analysis of the economic efficiency of the construction company "MIVARO GRUP S.R.L.", the performance of the company is evaluated in relation to its strategic objectives and the

competition in the industry.

INTRODUCERE

Industria construcțiilor locative reprezintă unul dintre sectoarele cheie ale economiei, având un impact semnificativ asupra creșterii economice și a dezvoltării socio-economice a unei țări.

Prețurile construcțiilor locative sunt influențate de o serie de factori, iar indicatorii macroeconomici joacă un rol crucial în determinarea evoluției acestora.

În această introducere, ne-am propus să analizăm impactul indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative. Vom examina modul în care fluctuațiile economice, politica monetară, inflația, dobânzile, nivelul de ocupare a forței de muncă și alte variabile macroeconomice care afectează cererea și oferta de locuințe, conducând astfel la schimbări în prețurile acestora.

În această introducere, ne-am propus să analizăm impactul indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative. Vom examina modul în care fluctuațiile economice, politica monetară, inflația, dobânzile, nivelul de ocupare a forței de muncă și alte variabile macroeconomice care afectează cererea și oferta de locuințe, conducând astfel la schimbări în prețurile acestora.

Actualitatea temei este susținută de importanța critică a pieței imobiliare în economia globală și în cea a Republicii Moldova. În contextul economic actual, prețurile construcțiilor locative sunt afectate de o serie de factori macroeconomici, precum inflația, dobânzile, creșterea economică, nivelul de ocupare a forței de muncă și politica guvernamentală.

În Republica Moldova, unde sectorul imobiliar este în plină dezvoltare, înțelegerea impactului acestor indicatori macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative este esențială pentru dezvoltarea durabilă a pieței imobiliare și pentru asigurarea stabilității economice. De exemplu, fluctuațiile inflației și ale ratelor dobânzilor pot influența capacitatea de cumpărare a consumatorilor și cererea de locuințe, determinând astfel evoluția prețurilor.

Mai mult decât atât, în lumina recentelor evenimente precum pandemia de COVID-19, care a avut un impact semnificativ asupra economiei globale și a pieței imobiliare, este crucial să evaluăm modul în care acești indicatori macroeconomici pot fi afectați și cum pot influența prețurile construcțiilor locative în viitorul apropiat și pe termen lung.

Astfel, investigarea influenței indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative este de actualitate și relevanță semnificativă pentru luarea deciziilor în domeniul politicilor guvernamentale, a investițiilor în sectorul imobiliar și pentru gestionarea riscurilor asociate cu volatilitatea pieței imobiliare în Republica Moldova.

Volumul și structura tezei: Teza este structurată din: *Introducere, 3 capitole, concluzii, bibliografie.*

Cuvinte cheie: indicatori macroeconomici, prețuri construcției locative, piața imobiliară, economie, inflație, dobânzi, creștere economică, cerere și ofertă, politică monetară.

Subiectul temei: Această temă explorează relația complexă și interacțiunea dintre factorii macroeconomici și prețurile în sectorul imobiliar al construcțiilor locative. Studiul analizează modul în care indicatorii macroeconomici, cum ar fi inflația, dobânzile, creșterea economică și politica monetară, influențează cererea și oferta de locuințe și implicit, evoluția prețurilor acestora. Prin examinarea acestor aspecte, se urmărește înțelegerea mai profundă a dinamicii pieței imobiliare și elaborarea unor strategii eficiente pentru gestionarea riscurilor și promovarea unei dezvoltări durabile în acest domeniu.

Obiectul de studiu al temei "Influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative" constă în analizarea interacțiunii și a impactului pe care indicatorii macroeconomici îl au asupra prețurilor în domeniul construcțiilor locative.

Acesta implică investigarea modului în care factorii macroeconomici, cum ar fi inflația, dobânzile, creșterea economică și politica monetară, afectează cererea și oferta de locuințe și determină schimbările în prețurile acestora. Prin studierea acestui obiect de cercetare, se urmărește înțelegerea mai profundă a mecanismelor care stau la baza evoluției pieței imobiliare și identificarea posibilelor intervenții sau politici care ar putea optimiza această dinamică într-un mod benefic pentru economie și pentru consumatori.

Principalele **obiective** ale studiului privind Influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative includ:

- *Evaluarea și înțelegerea pieței construcțiilor locative, analiza comprehensivă a tendințelor, cererii, ofertei, prețurilor și costurilor în sectorul construcțiilor rezidențiale pentru a obține o imagine de ansamblu asupra stării și dinamicii pieței imobiliare.*
- *Evaluarea impactului indicatorilor macroeconomici asupra pieței imobiliare din municipiul Chișinău pentru perioada 2021-2024.*
- *Studiul comportamentului companiilor de construcții din municipiul Chișinău în contextul fluctuațiilor macroeconomice.*
- *Evaluarea eficienței economice a companiei de construcții "Mivaro Grup" S.R.L. în raport cu indicatorii macroeconomici relevanți.*
- *Elaborarea de strategii și politici pentru a gestiona mai eficient influența indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative de către compania "Mivaro Grup" S.R.L.*

Prin atingerea acestor obiective, se urmărește înțelegerea mai profundă a dinamicii pieței imobiliare și elaborarea unor strategii eficiente pentru gestionarea riscurilor și promovarea unei dezvoltări durabile în acest domeniu.

În cadrul capitolului "**Aspecte generale privind activitatea construcțiilor locative**", se abordează aspecte esențiale legate de domeniul construcțiilor rezidențiale. Acest capitol oferă o introducere amplă în contextul general al activității de construcție a locuințelor.

Se oferă definiții clare și clasificări ale construcțiilor locative, inclusiv categoriile de locuințe, și alte tipuri de construcții rezidențiale. Se subliniază rolul esențial pe care îl au construcțiile locative în satisfacerea nevoilor locative ale populației, în dezvoltarea urbană și în economia unei țări. Se analizează tendințele actuale și evoluțiile recente în industria construcțiilor rezidențiale, inclusiv schimbările în preferințele consumatorilor, tehnologiile noi și inovațiile în materialele de construcție.

În cadrul capitolului "**Analiza influenței indicatorilor macroeconomici asupra activității construcțiilor locative**", se efectuează o investigație detaliată a modului în care factorii macroeconomici influențează dinamica construcțiilor rezidențiale. Se stabilesc și se definesc indicatorii macroeconomici considerați a fi cei mai relevanți pentru activitatea construcțiilor locative, cum ar fi creșterea economică, inflația, ratele dobânzilor, ocuparea forței de muncă și alții.

Se va investiga modul în care creșterea economică influențează cererea și oferta de locuințe, precum și prețurile acestora. Se examinează relația dintre creșterea economică și volumul de construcții locative, precum și efectele asupra accesibilității locuințelor pentru diferite segmente de populație.

Se va oferi perspective privind evoluția viitoare a activității construcțiilor locative în contextul schimbărilor în indicatorii macroeconomici și se formulează recomandări pentru factorii de decizie din industria imobiliară și pentru formularea politicilor publice.

În cadrul capitolului "**Analiza eficienței economice a companiei de construcție „MIVARO GRUP S.R.L.” și impactul indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor locative**", se efectuează o evaluare detaliată a performanței economice a companiei „MIVARO GRUP S.R.L.”, în contextul influenței indicatorilor macroeconomici asupra prețurilor construcțiilor rezidențiale.

Se va analiza rezultatele financiare ale companiei „MIVARO GRUP S.R.L.”, inclusiv cifra de afaceri, profitabilitatea, lichiditatea, solvabilitatea și eficiența operațională. Se evaluează performanța companiei în raport cu obiectivele sale strategice și cu concurența din industrie.

BIBLIOGRAFIE

1. Republica Moldova „ Normativ în Construcții Cladiri și Funcționalitatea lor „, NCM C.01.08:2016 , Ediție oficială Ministerul dezvoltării regionale și Construcțiilor , p.4
2. „Strategia Națională de Dezvoltare a Republicii Moldova 2012-2020,,
3. Daniel Tobă,, *Macroeconomie*,, editura Universitatea din Craiova(suport de curs) p.6-

9

Disponibil:<https://pdfcoffee.com/macroeconomie-suport-de-curs-daniel-toba-pdf-free.html>

4. Tampei Liviu „*Clasificarea Indicatorilor Macroeconomici în Republica Moldova*,, p.8
5. Consiliul concurenței direcția servicii raport de investigație pentru analiza pieței imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare, p.5
6. Fișă Tematică – Semestrul European Evoluțiile De Pe Piața Locuințelor, p.5 [citat 17.03.2024]

Disponibil:https://commission.europa.eu/system/files/2021-01/european_semester_thematic-factsheet_housing-market-developments_ro.pdf

7. Lucrări de construcții executate în anul 2023 [citat 18.03.2024]

Disponibil:https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-construcții-executate-in-anul-2023-9801_60956.html

8. Autorizații de construire eliberate pentru clădiri [citat 19.03.2024]

Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-cladiri-in-anul-2023-9801_60917.html

9. Autorizații de construire eliberate pentru cladiri, in profil teritorial. [citat 19.03.2024]

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/4/0%20Statistica%20economica_18%20CON_CON030/CON030100reg.px/chart/chartViewLine/

10. Fondul locativ la 1 ianuarie 2023 [citat 21.03.2024]

Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/fondul-locativ-la-1-ianuarie-2023-9448_60470.html

11. Indicatori macroeconomici utilizati in comparatii internationale, pag.2-3, Conf. univ. dr. Vaduva Maria Universitatea “Constantin Brâncuși” din Târgu Jiu, Analele Universității “Constantin Brâncuși” din Târgu Jiu, Seria Economie, Nr. 2/2011, [citat 21.03.2024]

Disponibil: <https://core.ac.uk/download/pdf/6294197.pdf>

12. **Disponibil:** <https://www.visualcapitalist.com/visualizing-the-105-trillion-world-economy-in-one-chart/> [citat 21.03.2024]

13. **Disponibil:** <https://firstnews.ro/topul-celor-mai-bogate-tari-in-2023-cine-domina-lumea/> [citat 22.03.2024]

14. **Disponibil:** <https://www.dw.com/ro/perspective-economice-globale-china-trump-%C8%99i-urm%C4%83toarea-leb%C4%83d%C4%83-neagr%C4%83/a-67874846> [citat 22.03.2024]

15. **Disponibil:** https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_6782 [citat 22.03.2024]

16. **Disponibil:** https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/economic-forecasts/autumn-2022-economic-forecast-eu-economy-turning-point_en#executive-summary [citat 22.03.2024]

17. Date și cifre privind economia Uniunii Europene

Disponibil: https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/key-facts-and-figures/economy_ro [citat 22.03.2024]

18. **Disponibil:** <https://data.europa.eu/data/datasets/thhntvu8ol4hehg4nyrsg?locale=ro> [citat 22.03.2024]

19. **Disponibil:** <https://www.agerpres.ro/economic-extern/2022/11/03/eurostat-rata-somajului-in-ue-s-a-mentinut-la-6-in-septembrie—1007257> [citat 22.03.2024]

20. Fondul European pentru Investiții Strategice, p.2 [citat 24.03.2024]

Disponibil: <https://ccir.ro/wp-content/uploads/2014/11/Fondul-European-pentru-investitii-strategice.pdf>

21. **Disponibil:** <https://accesimobil.md/blog/evolutie-preturi-apartamente-chisinau-2007-2023> [citat 22.03.2024]

22. **Disponibil:** <https://noi.md/md/capitala/preturile-apartamentelor-in-capitala-auscazut-ce-spun-expertii> [citat 22.03.2024]

23. **Disponibil:** <https://accesimobil.md/blog/criza-imobiliara-chisinau-numar-apartamente-vindute-scadere-40-procente> [citat 24.03.2024]

24. **Disponibil:** <https://accesimobil.md/blog/analiza-preturi-apartamente-sectoare-chisinau-2024> [citat 26.03.2024]

25. **Disponibil:** <https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva> [citat 26.03.2024]

26. Locuinte date in exploatare, in profil teritorial

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_18%20CON/CON020080reg.px/ [citat 30.03.2024]

27. Leșan Anna, Dezvoltarea pieței imobiliare a republicii moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare, Lucrare metodologică, Chișinău Editura ”Tehnica-UTM” 2021, p.34

Disponibil : <http://repository.utm.md/handle/5014/15005> [citat 30.03.2024]

28. Evoluția prețurilor la imobilele locative și perspectivele creditelor imobiliare ipotecare în condiții inflaționiste, Angela MORARU, doctor Universitatea Tehnică a Moldovei, p.5

Disponibil :http://cris.utm.md/bitstream/5014/1431/1/106-114_14.pdf [citat 30.03.2024]

29. **Disponibil:**<https://www.bnm.md/ro/content/indicele-pretului-bunurilor-imobile-rezidentiale-rppi-trimestrul-iii-2022> [citat 02.04.2024]

30. Demografia întreprinderilor în Republica Moldova

Disponibil:https://statistica.gov.md/ro/demografia-intreprinderilor-in-republica-moldova-in-anul-2021-9557_60197.html [citat 02.04.2024]

31. **Disponibil:**<https://proiectenoi.md/companii> [citat 10.04.2024]

32. **Disponibil:**https://statistica.gov.md/ro/investitii-in-active-imobilizate-in-anul-2023-9521_60971.html [citat 15.04.2024]

33. **Disponibil:**https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON010_serii%20anuale/C_ON010220.px [citat 15.04.2024]

34. **Disponibil:**<https://accesimobil.md/blog/evolutie-preturi-apartamente-chisinau> [citat 22.04.2024]

35. **Disponibil:**<https://www.data2b.md/ro/companies/1005600015718/societatea-comerciala-mivaro-grup-srl> [citat 22.04.2024]

Disponibil:<https://infobiz.md/1005600015718/societatea-comerciala-mivaro-grup-srl#tree> [citat 10.05.2024]