

# FACTORII DE INFLUENȚA ASUPRA VALORII PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII

Doina-Cezara ALBU, Ion ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** During the last years, the construction market in Chisinau has registered a high level of development, especially on the segment of residential buildings, as evidenced by the National Bureau of Statistics. Over the past two years, demand for apartments has fallen, while prices remain relatively constant. This situation leads to the need for research and analysis of influential factors on construction projects. The results of research represent the interest to developers, investors, beneficiaries and state institutions.

**Cuvinte cheie:** factori, analiză, proiect de construcție, populație, fond locativ.

Domeniul construcțiilor reprezintă un indicator al situației economice în țară, orice schimbare și tendință macroeconomică afectează în mod direct proiectele de construcții.

Procesul analizei proiectelor de construcții poate fi divizat în câteva etape: determinarea problemei analizei; studiul și analiza preventivă a pieței; culegerea informației și analiza pieței; determinarea factorilor ce influențează valoarea proiectului.

Doamnele A. Greaznova și M. Fedotova grupează factorii în informație externă și informație internă. (fig.1)

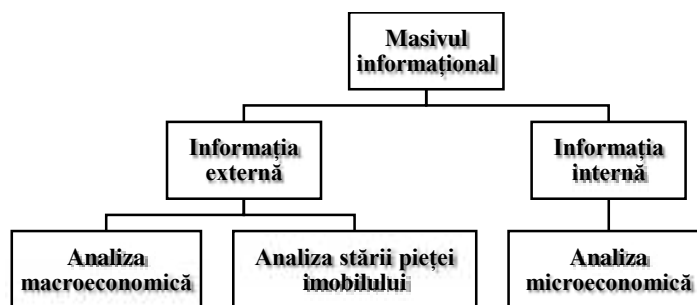


Fig. 1 Informația necesară în procesul analizei

La informația externă se referă factorii economici și social – politici, iar la informația internă se referă factorii ce caracterizează amplasamentul, lotul de pământ, clădirea și încăperea (tabelul 1).

Tabelul 1. Clasificarea factorilor ce influențează valoarea proiectului de construcție

Informația externă	Informația internă
1) factorii economici: a) ritmul creșterii economiei; b) nivelul inflației; c) indicele afacerilor; d) climatul investițional; e) modificarea dobânzii și cursului valutar; f) nivelul veniturilor populației; g) etc. 2) factorii politici și sociali: a) stabilitatea și prognozele situației politice; b) încrederea acordată guvernului; c) apropierea alegerilor și prognoza rezultatelor; d) etc.	1) sectorul/raionul amplasării; 2) lotul de pământ; 3) clădirea; 4) încăperea; 5) amplasarea obiectului.

În baza factorilor externi, s-a efectuat o analiză asupra influenței acestor factori în Republica Moldova. Factorul de bază fiind cel economic și demografic, în fig. 2 se observă ca salariul mediu este în creștere, iar în fig. 3 se poate evidenția clar o rată a emigrațiilor în creștere.

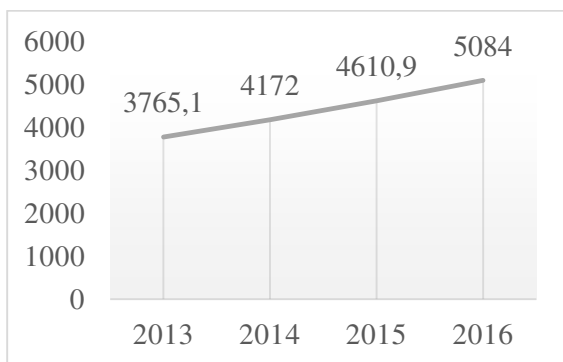


Fig. 2 Evoluția salariului mediu, lei

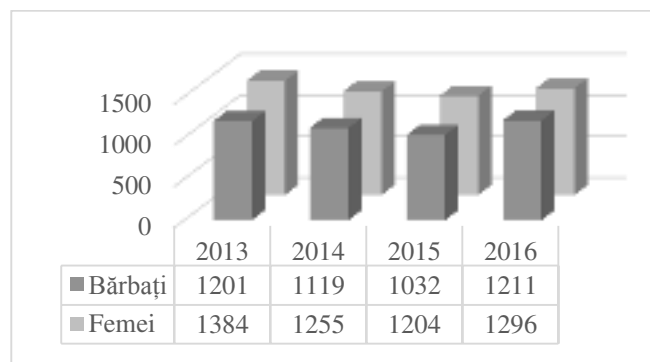


Fig. 3. Numărul emigranților pe sexe

Fondul locativ în Republica Moldova este în creștere pe când populația stabilă este într-o scădere nesemnificativă (fig. 5). În figura 4 este evidențiat clar faptul că populația în anul 2016 a fost satisfăcută în mare parte cu fond locativ.

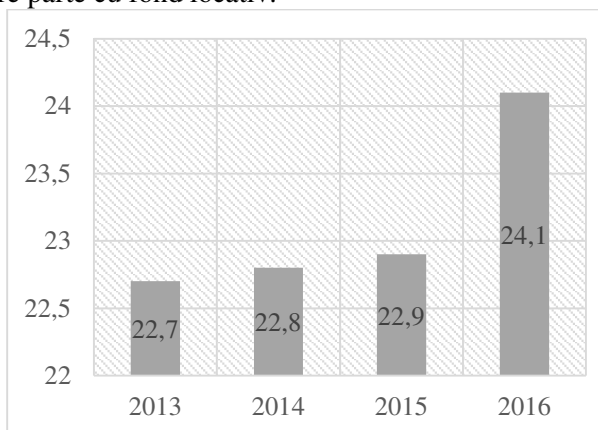


Fig. 4. Asigurarea populației cu fond locativ, m<sup>2</sup>/loc.

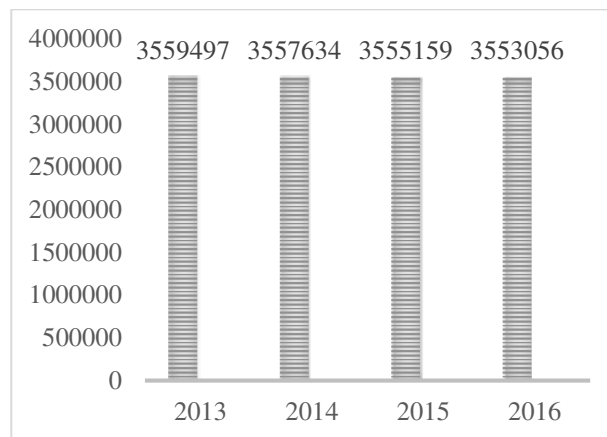


Fig. 5. Populația stabilă, persoane

În urma analizei efectuate putem menționa că în Republica Moldova factorii principali ce afectează ramura construcțiilor sunt cei demografici și economici.

În ultimii 5 ani se înregistrează o creștere a fondului locativ pe când populația continuă să emigreze din țară.

Valoarea proiectelor de construcție depinde direct de potențialul de a fi răscumpărat mai târziu, în cazul când în țară se atestă o cerere în scădere la bunuri imobile și populația stabilă este satisfăcută, valoarea proiectelor de construcție va scădea considerabil.

### Bibliografie

1. Albu I., Albu S., Țurcanu N., *Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial*, CEP USM, Chișinău, 2007
2. HOTĂRÎRE Nr. 958 din 04.08.2003 *despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile*  
Disponibil: < <http://lex.justice.md/viewdoc.php?id=305725&lang=1> > [Accesat 9 Noiembrie 2017]
3. Statistica pe domenii  
Disponibil: < <http://www.statistica.md/#idc=34> > [Accesat 8 Noiembrie 2017]