

ANALIZA COMPARATIVĂ A PIEȚEI IMOBILIARE LOCATIVE DIN REPUBLICA MOLDOVA CU ALTE PIEȚE IMOBILIARE REGIONALE ȘI GLOBALE

Anna LEȘAN¹, Iuliana BOSTAN²

¹doctor în economie, lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
anna.lesan@emi.utm.md

²cercetător științific, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
iuliana.bostan1@ime.utm.md

Rezumat. Prezenta lucrare examinează piața imobiliară din Republica Moldova în context regional (România, Ucraina, alte țări CSI) și global (țări din Uniunea Europeană, Statele Unite, Elveția etc.), evidențiind accesibilitatea locuințelor, rentabilitatea investițiilor și factorii macroeconomici care influențează sectorul imobiliar, utilizând indicatori economici precum salariile medii, prețurile pe m², chiriile și regimurile fiscale. Scopul principal constă în evaluarea accesibilității locuințelor și rentabilității investițiilor imobiliare, prin comparații cantitative bazate pe date din surse oficiale cum sunt Banca Mondială, FMI, Eurofound. În baza datelor internaționale sunt analizate clasamente internaționale a R. Moldova în comparație cu alte țări, la fel este prezentat calcule privind timpul de cumpărare a unui apartament de 60 m² din salariu mediu cât și calul privind procurarea locuinței prin ipotecă în comparație pentru fiecare țară. Din perspectiva investițională, perioada de amortizare a unui apartament dat în chirie variază semnificativ între piețe, astfel acest indicator a fost analizat în comparație pe fiecare țară analizată. Rezultatele evidențiază o corelație pozitivă între dezvoltare economică și accesibilitate rapidă, dar subliniază potențialul Moldovei ca piață emergentă cu randamente superioare în regiune. În urma analizei ajungem la concluzia că, deși salariile medii rămân printre cele mai scăzute, prețurile ale imobilelor și nivelul moderat al chiriilor creează oportunități de investiții atractive pe termen lung, mai ales prin mecanisme de finanțare accesibile oferite de dezvoltatori.

Cuvinte cheie: piață imobiliară, accesibilitate locuințe, investiții imobiliare, amortizare, analiză comparativă, rentabilitate.

Introducere

Global Sustainable Competitiveness Index (GSCI) este cel mai cuprinzător clasament al țărilor, disponibil în prezent. GSCI măsoară competitivitatea țărilor pe baza a 189 de indicatori măsurabili, cantitativi, derivați din surse de încredere, cum ar fi Banca Mondială, FMI și diverse agenții ONU. Cei 189 de indicatori sunt grupați în 6 sub-indici: capital natural, eficiență și intensitate a resurselor, coeziune socială, capital intelectual, sustenabilitate economică și eficiență a guvernării.

Indicele de competitivitate durabilă se bazează pe 5 piloni de importanță egală, prezentați în cadrul Fig. 1 [1].



Figura 1. Cinci piloni pe care se bazează competitivitatea durabilă

Indicele de competitivitate durabilă se bazează pe cinci piloni care au o importanță egală.

- Primul pilon este **capitalul natural**, care include mediul natural și disponibilitatea resurselor, precum și nivelul de epuizare a acestora.
- Al doilea pilon este **eficiența resurselor**, care măsoară capacitatea de a utiliza eficient resursele disponibile într-un context de constrângere a resurselor globale.
- Al treilea pilon este **capitalul social**, care cuprinde sănătatea, securitatea, libertatea, egalitatea și satisfacția în viață, facilitând astfel dezvoltarea.
- Al patrulea pilon este **capitalul intelectual**, care se referă la capacitatea de a genera bogăție și locuri de muncă prin intermediul industriei de inovare și valoare adăugată pe piețele globale.
- Ultimul pilon este **sustenabilitatea economică**, care reflectă capacitatea de a genera bogăție printr-o economie durabilă și competitivă. Performanța guvernantei este un alt aspect important care asigură un cadru pentru susținerea și generarea durabilă a bogăției prin alocarea resurselor, orientarea infrastructurii, pieței și structurii ocupării forței de muncă.

Analiza internațională a competitivității globale

În cadrul Fig.2 [2] sunt prezentate top 10 țări în clasamentul competitivității durabile inclusiv Republica Moldova (care este poziționată pe locul 39) și țările vecine.

| Nr. | Țară | Rang | Scor |
|-----|--------------|------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Finlanda | 1 | 60,42 |
| 2 | Suedia | 2 | 60,26 |
| 3 | Danemarca | 3 | 59,69 |
| 4 | Elveția | 5 | 59,15 |
| 5 | Islanda | 8 | 58,69 |
| 6 | Norvegia | 9 | 58,38 |
| 7 | Regatul Unit | 17 | 56,53 |
| 8 | Japonia | 19 | 56,31 |
| 9 | Slovenia | 21 | 55,76 |
| 10 | Franța | 24 | 55,37 |
| 11 | România | 36 | 53,3 |
| 12 | R.M | 39 | 52,78 |
| 13 | Ucraina | 49 | 50,7 |

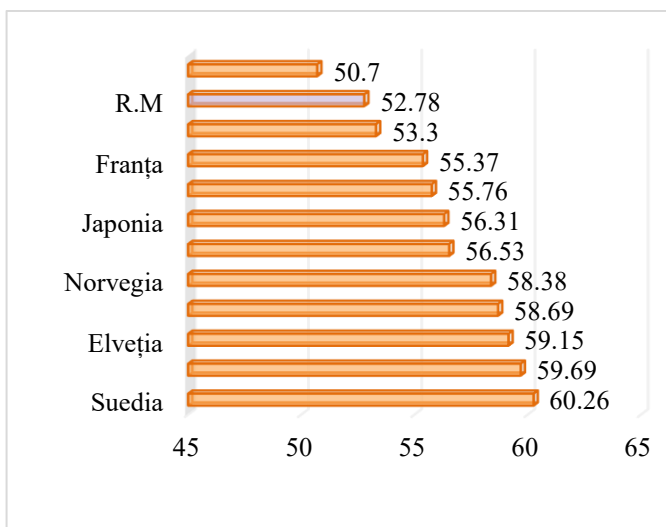


Figura 2. Scorul țărilor după competitivitatea durabilă

Media competitivitatea durabilă scorul este de 44.1, mai puțin decât 50% din cel mai bun scor posibil. Cel mai înalt scor este 60.42, realizat prin Finlanda: Chiar și națiunile de top sunt departe de a fi cu adevărat durabil și competitiv.

Conform competitivității durabile Republica Moldova este poziționată pe locul 39 cu un scor de 52.78, pe când țările vecine precum România se poziționează pe locul 36 cu scorul 53.3 iar Ucraina este poziționată pe locul 49 cu scorul 50.7.

Salariul minim reprezintă cel mai mic nivel salarial permis de lege într-o țară, acordat de angajator unui salariat, fie sub forma unui salariu orar, zilnic sau lunar. În istorie, primele țări care au stabilit prin lege un salariu minim au fost Australia și Noua Zeelandă, la sfârșitul secolului al XIX-lea. În prezent, peste 90% din țările lumii au stabilit un salariu minim pe economie.

Pentru anul 2025, Eurofound a prezentat nivelurile salariale minime din toate țările Uniunii Europene, în cadrul lucrării fiind extinsă această analiză prin adăugarea informațiilor referitoare la nivelurile salariale minime din țările CSI. Datele obținute fiind prezentate în cadrul Fig. 3 [3].

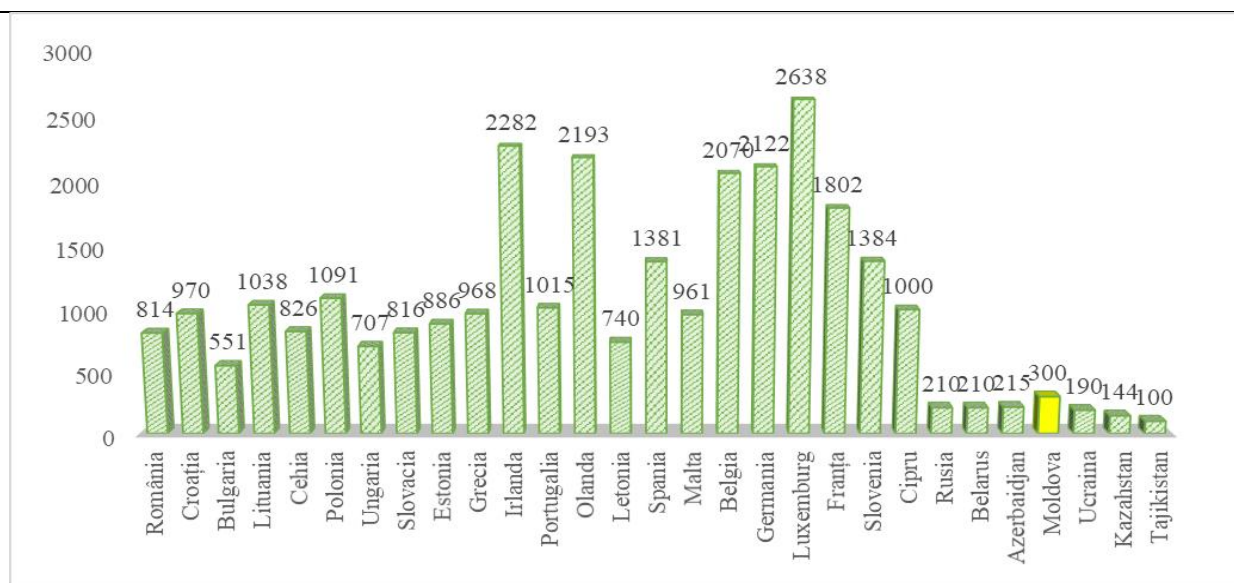


Figura 3. Salariul minim pe țările europene și CSI, 2025

Conform figurii de mai sus putem observa că salariul minim pe economie este cel mai mic venit pe care angajatorii sunt obligați să-l ofere unui salariat în țările respective. Luxemburg a avut în anul 2025 cel mai mare salariu minim, de 2 638 euro. Irlanda se află pe locul doi, cu un salariu minim de 2 282 euro, urmată de Olanda, cu un salariu minim lunar de 2 193 euro. Regatul Țărilor de Jos și Irlanda completează topul celor cinci țări cu cel mai mare salariu minim pe economie.

Franța, Slovenia și Spania se află mai jos în clasament, cu salarii minime de 1 802 euro, 1 384 euro și 1 381 euro, respectiv. Câteva țări cu salarii minime între 700 și 1 000 euro sunt Portugalia, Cipru, Lituania, Grecia, Polonia, Estonia, Cehia, Croația și Slovacia.

Letonia a avut cel mai mic salariu minim din Europa în 2025, cu 740 euro pe lună, dar a reușit să-și majoreze salariul minim cu 12.3 % față de anul precedent. România, Ungaria și Bulgaria sunt următoarele în clasamentul celor cu cel mai mic salariu minim din UE.

În ceea ce privește țările CSI, R. Moldova are cel mai mare salariu minim, de 300 euro, urmată de Belarus și Rusia cu 210 euro și Azerbaidjan, cu 215 euro. Ucraina, Kazahstan, Tajikistan și alte țări din regiune au salarii minime mai mici decât Republica Moldova.

În cele mai multe cazuri, în special în țările cu economie dezvoltată, unde rata dobânzii la credit este mică pentru procurarea unui bun imobil (chiar și în scopuri investiționale) investitorii aplică la credite ipotecare, astfel, în cadrul Fig. 4 [3] sunt prezentate ratele dobânzii la creditele ipotecare.

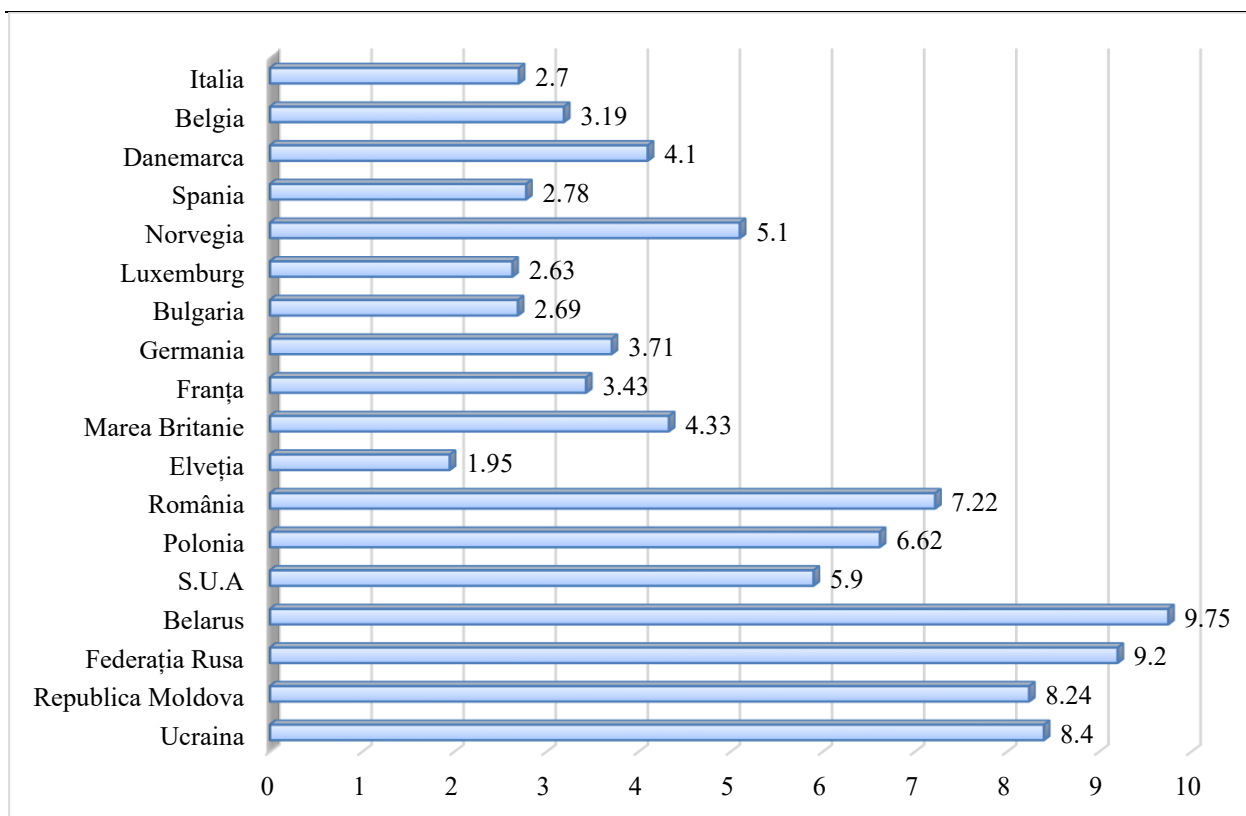


Figura 4. Rata dobânzii la creditele ipotecare

În continuare sunt prezentate câteva situații analizate, pentru a înțelege cum e posibil de obținut câștiguri financiare din investițiile imobiliare.

Analiza termenului de procurare a unui apartament de 60 m.p. din contul salariului în comparație

În cadrul Fig. 5 [4] au fost colectate date cu privire la salariu mediu lunar și prețul mediu de ofertă pentru apartamente pe țări U.E și CSI, inclusiv Republica Moldova.

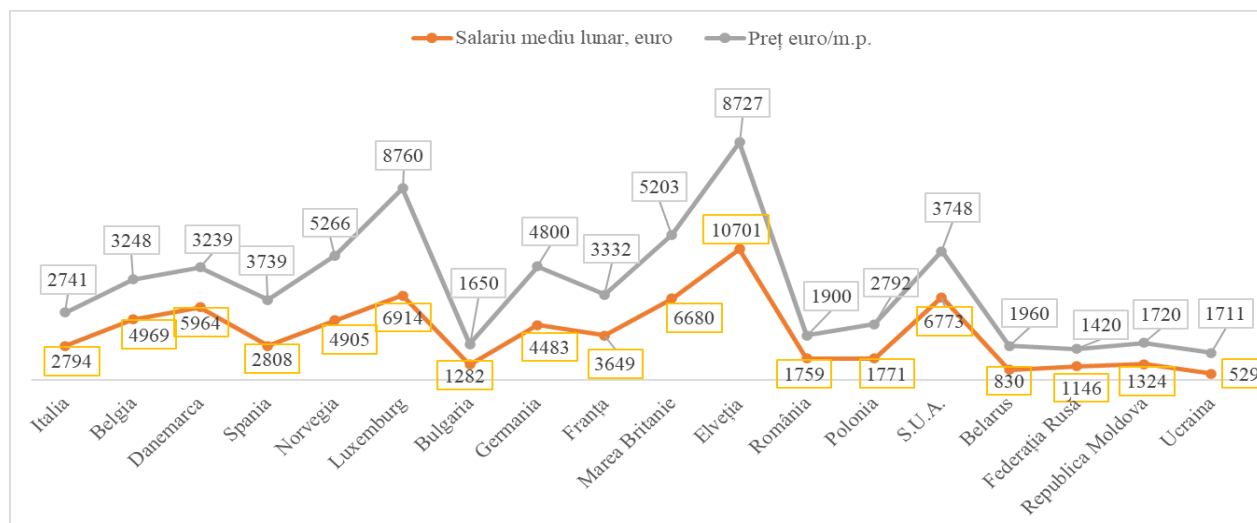


Figura 5. Prețurile de ofertă pentru bunuri imobile locative și salariile medii pentru țările supuse analizei

În urma analizei datelor de piață a fost stabilit că prețurile cele mai mari inclusiv și salariile medii mai mari au fost înregistrate în Elveția urmată de Luxemburg și Marea Britanie.

Iar Republica Moldova din punct de vedere a salariului mediu se află printre ultimile locuri, cu un salariu mediu lunar de 1 324 euro, fiind mai mare doar față de Belarus, Ucraina și Rusia care oferă un salariu mediu de 830, 529 euro și respectiv 1 146 euro. Ce ține de prețurile obiectelor locative, Republica Moldova se regăsește cam la același nivel cu Bulgaria și Ucraina.

Un factor importat în analiza concurenței la nivel global a investițiilor în domeniul imobiliar este stabilirea prețurilor de chirie pentru apartamente, prețurile stabilite fiind prezentate în cadrul Fig.6.

În baza datelor inițiale prezentate în cadrul Tab.1, a fost realizat un studiu de caz, obiect al analizei fiind stabilit un apartament de 60 m.p.. Scopul studiului fiind de a prezenta timpul necesar pentru procurarea unui obiect imobiliar (apartament de 60 m.p.) din contul salariului oferit de țara respectivă.

Astfel, în cadrul Tab.1 sunt prezentate calculele timpului necesar pentru procurarea unui apartament din contul salariului mediu lunar. În condițiile investirii a salariului integral [2-5].

Tabelul 1

Timpului necesar pentru procurarea unui apartament din salariul mediu pe lună

| Nr. | Denumirea | Salariu mediu lunar, euro | Preț euro/m.p. | Preț aproximativ ap.60 m.p. | Perioada, luni | Perioada, ani |
|-----|-------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Italia | 2 794 | 2 741 | 164 460 | 59 | 5 |
| 2 | Belgia | 4 969 | 3 248 | 194 880 | 39 | 3 |
| 3 | Danemarca | 5 964 | 3 239 | 194 340 | 33 | 3 |
| 4 | Spania | 2 808 | 3 739 | 224 340 | 80 | 7 |
| 5 | Norvegia | 4 905 | 5 266 | 315 960 | 64 | 5 |
| 6 | Luxemburg | 6 914 | 8 760 | 525 600 | 76 | 6 |
| 7 | Bulgaria | 1 282 | 1 650 | 99 000 | 77 | 6 |
| 8 | Germania | 4 483 | 4 800 | 288 000 | 64 | 5 |
| 9 | Franța | 3 649 | 3 332 | 199 920 | 55 | 5 |
| 10 | Marea Britanie | 6 680 | 5 203 | 312 180 | 47 | 4 |
| 11 | Elveția | 10 701 | 8 727 | 523 649 | 49 | 4 |
| 12 | România | 1 759 | 1 900 | 114 000 | 65 | 5 |
| 13 | Polonia | 1 771 | 2 792 | 167 520 | 95 | 8 |
| 14 | S.U.A. | 6 773 | 3 748 | 224 873 | 33 | 3 |
| 15 | Belarus | 830 | 1 960 | 117 600 | 142 | 12 |
| 16 | Federația Rusă | 1 146 | 1 420 | 85 189 | 74 | 6 |
| 17 | Republica Moldova | 1 324 | 1 720 | 103 200 | 78 | 6 |
| 18 | Ucraina | 529 | 1 711 | 102 684 | 194 | 16 |

În cadrul analizei realizate, o fost stabilită o legitate, cu cât țara analizată este mai dezvoltată din punct de vedere economic cu atât timpul necesar pentru procurarea unui apartament de 60.0 m.p. este mai mic.

Aceasta se adevărește și în cazul analizei situației pentru Republica Moldova, în R.M pentru procurarea unui apartament din contul salariului sunt necesari 6,5 ani. Iar pe ultimul loc se poziționează Ucraina, unde sunt necesari 16 ani pentru procurarea unui apartament de 60 m.p.

Studiu de caz privind recuperarea investiției din procurarea unui apartament de 60 m.p

Calcule pentru situația în care o persoană fizică, procură un apartament de 60 m², în valoarea stabilită pentru fiecare țară în parte și achită valoarea integrală a apartamentului la procurare, iar ulterior, apartamentul se dă în chirie.

În baza datelor inițiale se va calcula perioada de amortizare a investițiilor din contul chiriei lunare. Din care se deduc cheltuielile impozitului pe venit.

Fig. 6 evidențiază prețurile minime și maxime de chirie pe m.p. pe țările europene și CSI, 2025 [6].

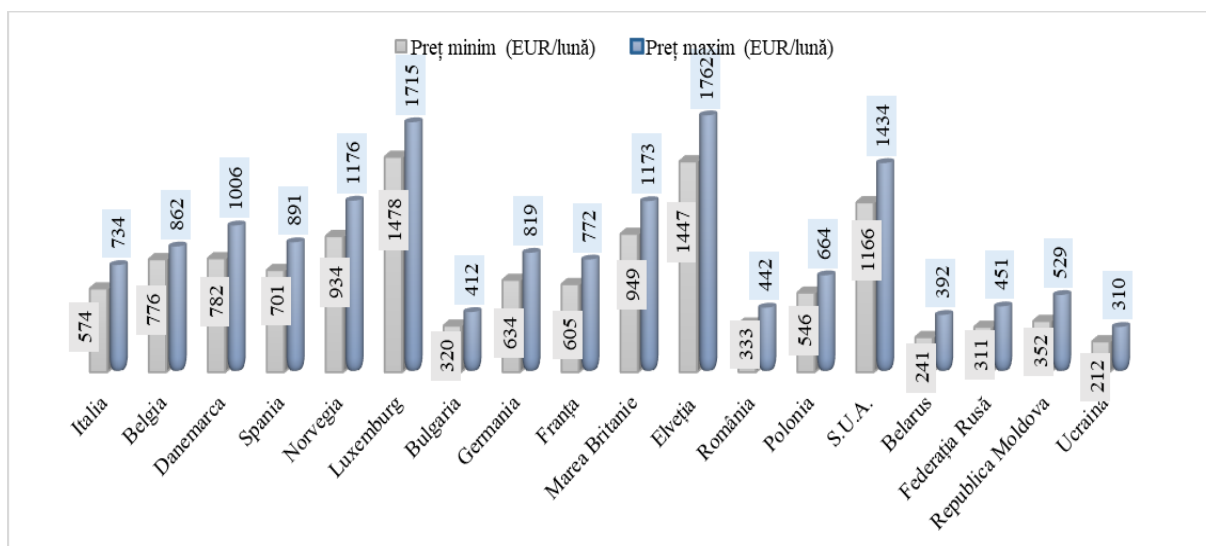


Figura 6 Prețurile minime, maxime de chirie pe m.p.

În urma analizei datelor indicate în cadrul Fig. 6 a fost stabilit că pe primul loc după prețul mediu pe m.p. se poziționează Elveția cu prețul inclus în intervalul de variație 1 447 euro/lună – 1 762 euro/lună. Pe locul 2 se poziționează Luxemburg cu intervalul de variație a prețului de la 1 478 euro/lună la 1 715 euro/lună și pe locul trei se poziționează S.U.A cu prețul inclus în intervalul de variație 1 166 euro/lună – 1434 euro/lună.

Prin ultimele locuri se poziționează Republica Moldova cu intervalul de variație 352 euro/lună – 529 euro/lună și cel mai mic se poziționează Ucraina cu intervalul de variație 212 euro/lună – 310 euro/lună. Rezultatele obținute în studiu de caz sunt prezentate în cadrul Tab. 2.

Tabelul 2

Perioada de amortizare a investițiilor

| Nr. | Denumirea | Preț aproximativ ap.60 m.p. | Impozite și taxe la procurare, euro | Preț total, euro | Prețul mediu al chiriei lunare, euro | Impozit pe venit, euro | Profitul lunar, euro | Amortizarea, uni | Amortizarea, ani |
|-----|-----------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| 1 | Italia | 164 460 | 18 091 | 182 551 | 654 | 137,4 | 517 | 353 | 29,4 |
| 2 | Belgia | 194 880 | 19 001 | 213 881 | 819 | 221,1 | 598 | 358 | 29,8 |
| 3 | Danemarca | 194 340 | 5 208 | 199 548 | 894 | 375,5 | 519 | 385 | 32,1 |
| 4 | Spania | 224 340 | 24 117 | 248 457 | 796 | 191,0 | 605 | 411 | 34,2 |
| 5 | Norvegia | 315 960 | 11 375 | 327 335 | 1 055 | 232,1 | 823 | 398 | 33,1 |
| 6 | Luxemburg | 525 600 | 57 816 | 583 416 | 1 597 | 638,6 | 958 | 609 | 50,8 |
| 7 | Bulgaria | 99 000 | 5 792 | 104 792 | 366 | 54,9 | 311 | 337 | 28,1 |
| 8 | Germania | 288 000 | 27 360 | 315 360 | 726 | 217,9 | 508 | 620 | 51,7 |

| Nr. | Denumirea | Preț aproximativ ap.60 m.p. | Impozite și taxe la procurare, euro | Preț total, euro | Prețul mediu al chiriei lunare, euro | Impozit pe venit, euro | Profitul lunar, euro | Amortizarea, uni | Amortizarea, ani |
|-----|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| 9 | Franța | 199 920 | 8 816 | 208 736 | 688 | 206,5 | 482 | 433 | 36,1 |
| 10 | Marea Britanie | 312 180 | 21 853 | 334 033 | 1 061 | 212,2 | 849 | 393 | 32,8 |
| 11 | Elveția | 523 649 | 18 590 | 542 238 | 1 605 | 401,2 | 1 204 | 451 | 37,5 |
| 12 | România | 114 000 | 2 645 | 116 645 | 387 | 31,0 | 356 | 327 | 27,3 |
| 13 | Polonia | 167 520 | 5 578 | 173 098 | 605 | 72,6 | 532 | 325 | 27,1 |
| 14 | S.U.A. | 224 873 | 5 352 | 230 225 | 1 300 | 325,1 | 975 | 236 | 19,7 |
| 15 | Belarus | 117 600 | 2 940 | 120 540 | 316 | 41,1 | 275 | 438 | 36,5 |
| 16 | Federația Rusă | 85 189 | 2 130 | 87 319 | 381 | 49,5 | 331 | 263 | 22,0 |
| 17 | Republica Moldova | 103 200 | 1 754 | 104 954 | 440 | 30,8 | 409 | 256 | 21,4 |
| 18 | Ucraina | 102 684 | 3 697 | 106 381 | 261 | 46,9 | 214 | 498 | 41,5 |

Pentru o percepere mai bună a rezultatelor a fost realizată Fig.6.

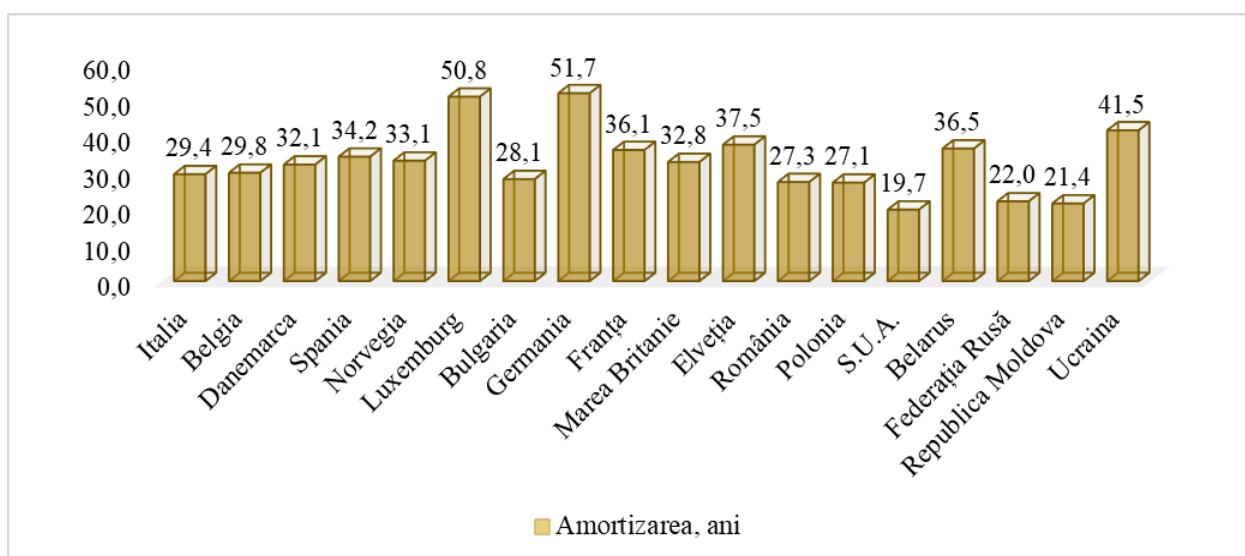


Figura 6. Perioada de amortizare a investițiilor

În urma analizei datelor obținute în cadrul studiului de caz putem constata că perioada de amortizare a investițiilor este influențat în mare parte de prețul inițial al imobilului și cotele impozitelor și taxelor. Astfel, Luxemburg, cu toate că prezintă cea mai mare medie a chiriilor, valorilor crescute a prețul inițial al imobilului și cotele impozitelor și taxelor perioada de amortizare a investițiilor este de 50 ani.

Pentru Republica Moldova, putem concluziona că amortizarea investiției, se face în maximum 21 ani. După această perioadă, veți v-a intra în proprietate un apartament care ar valora cel puțin valoarea inițială a acestuia, dar cu siguranță la acea perioadă ar putea fi o valoare considerabil mai mare.

Concluzii

Republica Moldova se situează pe poziția 39 în clasamentul competitivității durabile, cu un scor de 52,78, în timp ce România ocupă locul 36 (53,3), iar Ucraina locul 49 (50). În privința salariului minim, Moldova înregistrează cea mai ridicată valoare din spațiul CSI (300 euro în

2025), depășind Belarusul, Rusia și Azerbaidjanul, dar rămâne semnificativ sub nivelul Uniunii Europene, unde cel mai mic salariu minim (Letonia) este de 740 euro, iar cel mai mare (Luxemburg) depășește 2 600 euro. Salariul mediu lunar de 1 324 euro plasează Moldova printre ultimele poziții analizate, ceea ce limitează accesibilitatea locuințelor.

Din perspectiva investițiilor imobiliare, condițiile sunt relativ favorabile. Achiziția unui apartament de 60 m², ar necesita aproximativ 7 ani de salariu integral, un interval mai scurt decât în Ucraina (16 ani) și comparabil cu Bulgaria (6 ani), dar mai extins decât în statele dezvoltate (SUA – 3 ani, Danemarca – 3 ani). În ceea ce privește recuperarea investiției prin închiriere, perioada de amortizare este de 21 ani, una dintre cele mai reduse din eșantion, mai avantajoasă decât în Luxemburg, Germania, Franța, România sau Ucraina.

În ansamblu, deși Republica Moldova prezintă decalaje evidente față de statele membre ale UE în materie de competitivitate, nivel salarial și putere de cumpărare, piața imobiliară locală se evidențiază prin oportunități investiționale atractive, datorită timpului relativ scurt de recuperare a capitalului. Aceste constatări sugerează potențialul sectorului imobiliar ca vector de creștere economică, condiționat de implementarea unor reforme structurale menite să consolideze guvernanta, capitalul intelectual și sustenabilitatea economică. Pentru investitorii locali și internaționali, achiziția unui apartament de 60 m² se conturează drept una dintre cele mai accesibile și rentabile opțiuni regionale, cu o perspectivă clară de rentabilizare într-un orizont mai mic de o generație.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. SOLABILITY. Date privind competitivitatea durabilă [online]. Sustainable Competitiveness & ESG Insights, 2026. Disponibil: <https://solability.com> [accesat 2026-03-25].
2. SOLABILITY. The Global Sustainable Competitiveness Index 2025 [online]. Global Sustainable Competitiveness Index (GSCI). s.l.: SolAbility, 2025. Disponibil: <https://solability.com/the-global-sustainable-competitiveness-index/the-index> [accesat 2026-03-25].
3. WORLD SALARIES. International Average Salary Database [online]. International Average Salary Database/Survey, 2026. Disponibil: <https://worldsalaries.com> [accesat 2026-04-03].
4. THE GLOBAL ECONOMY. Date statistice Global Economy: Mortgage credit interest rate around the world [online]. TheGlobalEconomy.com, 2026. Disponibil: https://www.theglobaleconomy.com/rankings/mortgage_credit_interest_rate [accesat 2026-03-25].
5. NUMBEO. Costul unei locuințe [online]. Cost of Living, 2026. Disponibil: <https://www.numbeo.com/cost-of-living> [accesat 2026-04-05].
6. EUROFOUND. Industrial relations and social dialogue: Minimum wages in 2025: Annual review [online]. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, 2025. Disponibil: <https://www.eurofound.europa.eu> [accesat 2026-03-25].
7. TAX FOUNDATION. Real Property Taxes in Europe [online]. Real Property Taxes in Europe, 2025 | Tax Foundation Europe, 2025. Disponibil: <https://taxfoundation.org> [accesat 2026-03-25].
8. EUROPEAN COMMISSION. ECOSCOPE. Impozitele pe proprietate în Europa Centrală și de Est și în țările baltice: Property taxes in Central and Eastern Europe and Baltic countries: why and how to increase them? [online]. Ecoscope Economics Department Blog, 2025. Disponibil: <https://oecd ecoscope.blog> [accesat 2026-03-25].
9. EUROPEAN CENTRAL BANK (ECB). Statisticile privind ratele dobânzilor bancare din zona euro: Euro area bank interest rate statistics: January 2026 [online]. ECB Press Release, 2026. Disponibil: <https://www.ecb.europa.eu> [accesat 2026-03-04].