



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**FINANȚAREA CONSTRUCȚILOR ÎN CONDIȚIILE  
REPUBLICII MOLDOVA**

**Student:**

**Cevdari Maria**

**Coordonator:**

**Albu Svetlana**  
Dr. Hab.Prof.Universitar

**Chișinău, 2023**

## ADNOTARE

În această teză de licență, autorul Cevdari Maria investighează modalitățile de finanțare a proiectelor de construcții în Republica Moldova, analizând ofertele de creditare, caracteristicile finanțării proiectelor de dezvoltare și descriind un proiect de construcții și modalitatea de finanțare a acestuia. Această lucrare oferă o perspectivă detaliată asupra uneia dintre cele mai importante probleme cu care se confruntă industria construcțiilor în Republica Moldova.

**Autor:** Cevdari Maria

**Titlu teză de licență:** Finanțarea construcțiilor în condițiile Republicii Moldova

**Structura lucrării:** Lucrarea este formata din introducere , 3 capitole , 8 subcapitole , concluzii , bibliografie si anexe .

Capitolul 1 "Finanțarea proiectelor de construcții" se referă la modalitățile prin care proiectele de construcții sunt finanțate, inclusiv sursele de finanțare disponibile, procesul de obținere a finanțării și a riscurilor asociate. Se analizează, de asemenea, instrumentele de finanțare specifice domeniului construcțiilor la fel , se discută despre probleme legate de planificarea și gestionarea finanțării proiectelor de construcții, cum ar fi structurarea fluxului de număr și estimarea costurilor .

Capitolul 2 Se discută despre evoluția sectorului în ultimii ani, structura pieței, principalele segmente de piață și actorii implicați totodata se concentrează pe analiza ofertelor de creditare a proiectelor de construcții din Republica Moldova. Se discută despre sursele de finanțare disponibile pentru proiectele de construcții, cum ar fi instituțiile financiare, investitorii privați și guvernul.

Capitolul 3 se concentrează pe două aspecte importante : se prezintă o analiză detaliată a unui proiect specific de construcții, oferind informații relevante despre tipul de construcție, dimensiune, amplasament și etapele de implementare si se abordează aspectele financiare ale proiectului, inclusiv sursele de finanțare utilizate și structura financiară a acestuia.

**Cuvinte-cheie:** finanțare, construcții, Republica Moldova, proiecte, creditare.

**Scopul lucrării de licență** - Este de a analiza modalitățile de finanțare a proiectelor de construcții în Republica Moldova, precum și de a identifica avantajele și dezavantajele acestora.

**Obiectivele generale ale lucrării** sunt :

- De a analiza conceptul de "finanțare de proiect", formele de finanțare a proiectelor și caracteristicile finanțării proiectelor de dezvoltare,
- De a analiza sectorul construcțiilor din Republica Moldova și ofertele de creditare a proiectelor de construcții

- De a descrie un proiect de construcții și modalitatea de finanțare a acestuia. Metodele aplicate la elaborarea lucrării includ analiza documentelor și studiul de caz.

## ANNOTATION

In this thesis, the author Cevdari Maria investigates the ways of financing construction projects in the Republic of Moldova, analyzing loan offers, characteristics of project financing, and describing a construction project and its financing. This work offers a detailed perspective on one of the most important issues facing the construction industry in the Republic of Moldova, highlighting relevant aspects and viable solutions for financing construction projects.

**Author:** Cevdari Maria

**Thesis title:** Financing Construction in the Conditions of the Republic of Moldova

**Structure of the work:** The work consists of an introduction, 3 chapters, 8 subchapters, conclusions, bibliography, and annexes.

Chapter 1 "Financing Construction Projects" refers to the ways in which construction projects are financed, including available sources of funding, the process of obtaining financing, and associated risks. Specific financing tools for the construction industry are analyzed, and issues related to planning and managing construction project financing, such as structuring cash flows and cost estimation, are discussed.

Chapter 2 discusses the evolution of the sector in recent years, market structure, main market segments, and actors involved. It also focuses on the analysis of loan offers for construction projects in the Republic of Moldova. Available sources of funding for construction projects, such as financial institutions, private investors, and the government, are discussed.

Chapter 3 focuses on two important aspects: a detailed analysis of a specific construction project, providing relevant information about the type of construction, size, location, and implementation stages, as well as addressing the financial aspects of the project, including funding sources used and the financial structure of the project.

**Keywords:** financing, construction, Republic of Moldova, projects, loans.

**The purpose of the thesis** is to analyze the ways of financing construction projects in the Republic of Moldova, as well as to identify their advantages and disadvantages.

**The general objectives of the thesis are:**

- To analyze the concept of "project financing", forms of project financing, and characteristics of development project financing,
- To analyze the construction sector in the Republic of Moldova and loan offers for construction projects,

- To describe a construction project and its financing. The methods applied in the thesis include document analysis and case study.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	9
<b>Capitolul 1. FINANȚAREA PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII</b> .....	11
1.1. Conceptul „finanțare prin proiect” . . . . .	11
1.2. Forme de finanțare a proiectelor.....	16
1.3. Particularitățile finanțării proiectelor de dezvoltare a imobilului.....	21
<b>Capitolul 2 . MODALITAȚI DE FINANȚARE A PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII ÎN REPUBLICA MOLDOVA</b> .....	28
2.1. Analiza sectorului de construcții in Republica Moldova.....	28
2.2. Analiza ofertelor de creditare a proiectelor de construcții.....	34
2.3. Aplicabilitatea altor modalitati de finantare . . . . .	39
<b>Capitolul 3. FINANȚAREA PROIECTULUI DE CONSTRUCȚII "FreezeWare"</b> .....	45
3.1. Descrierea proiectului "FreezeWare".....	45
3.2. Modalitatea de finanțare si alegerea schemei optime de finantarea proiectului "FreezeWare".....	60
<b>CONCLUZII</b> .....	63
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	66
<b>ANEXE</b> .....	69
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Anexa 1</b> „Modificari legislative privind sectorul de constructie din r.Moldova 2022–2024”.</li> <li>2. <b>Anexa 2</b> „Fisa de post pentru functia de Sef departament exploatare”.</li> <li>3. <b>Anexa 3</b> „Raport lunar privind evolutia social –economica a r. Moldova 2022”.</li> </ol>	

					UTM 710.1. 017ME						
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data	TITLUL LUCRĂRII:  FINANȚAREA CONSTRUCȚILOR						
Elaborat	Cevdari Maria								Litera	Coala	Coli
Coordonator	Albu Svetlana									8	
Consultant									UTM		
Contr. norm.											

Aprobat				<b>ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA</b>	FCGC grupa : IMC-183
---------	--	--	--	---	-------------------------

## INTRODUCERE

În contextul Republicii Moldova, sectorul construcțiilor reprezintă unul dintre pilonii importanți ai economiei, contribuind la dezvoltarea economică și socială a țării. Din acest motiv, finanțarea proiectelor de construcții joacă un rol critic în asigurarea viabilității și succesului acestui sector.

Într-o perioadă de creștere economică și de dezvoltare în Republica Moldova, sectorul construcțiilor se remarcă ca unul dintre cele mai importante domenii care aduce contribuții substanțiale la dezvoltarea infrastructurii și a economiei în general. Cu toate acestea, dezvoltarea acestui sector necesită investiții substanțiale, iar finanțarea proiectelor de construcții devine o provocare majoră pentru toți cei implicați în acest proces. În această lucrare de licență, ne-am propus să analizăm modalitățile de finanțare a proiectelor de construcții în Republica Moldova, pentru a înțelege mai bine nevoile sectorului și a identifica soluțiile optime pentru creșterea viabilității și dezvoltării sale pe termen lung.

**Alegerea acestei teme a fost motivată** de importanța finanțării proiectelor de construcții pentru economia Moldovei, dar și de necesitatea identificării unor modalități eficiente de finanțare, care să permită realizarea proiectelor de construcții în condiții optime și să contribuie la dezvoltarea sectorului într-un mod sustenabil. În plus, această lucrare de licență vine să completeze lacunele existente în literatura de specialitate referitoare la finanțarea proiectelor de construcții în Republica Moldova.

**Gradul de noutate** al acestei teme constă în faptul că nu există multe lucrări de cercetare care să se concentreze pe modalitățile de finanțare a proiectelor de construcții în Republica Moldova. Prin urmare, această lucrare aduce o contribuție semnificativă la dezvoltarea cercetării în acest domeniu.

**Obiectivul general al lucrării** este de a analiza modalitățile de finanțare a proiectelor de construcții în Republica Moldova și de a propune soluții pentru creșterea eficienței și sustenabilității finanțării în acest sector. Pentru a atinge acest obiectiv, ne-am propus să îndeplinim următoarele **obiective specifice**:

- Să analizăm conceptul de "finanțare de proiect" și caracteristicile finanțării proiectelor de construcții;
- Să identificăm principalele forme de finanțare a proiectelor de construcții în Republica

Moldova și să le analizăm în detaliu;

- Să analizăm sectorul construcțiilor din Republica Moldova și să identificăm principalele nevoi de finanțare ale acestuia;
- Să analizăm ofertele de creditare a proiectelor de construcții disponibile pe piața din Republica Moldova și să identificăm avantajele și dezavantajele acestora;
- Să descriem un studiu de caz al finanțării unui proiect de construcții și să propunem soluții pentru creșterea eficienței și sustenabilității finanțării proiectelor de construcții în Republica Moldova.

**Metodologia de cercetare** folosită va consta în analiza literaturii de specialitate, discuții directe cu experți din domeniul construcțiilor și cu reprezentanți ai instituțiilor financiare, precum și analiza datelor statistice și financiare disponibile. Va fi aplicată metodologie cantitativă pentru a colecta și analiza date privind finanțarea proiectelor de construcții în Republica Moldova și o metodologie mixtă pentru a combina datele statistice și analitice cu perspectivele subiective ale experților și reprezentanților instituțiilor financiare.

În ceea ce privește **legătura dintre capitole**, acestea sunt construite astfel încât să ofere o imagine completă și coerentă asupra finanțării proiectelor de construcții în Republica Moldova. Capitolul 1 oferă o prezentare generală a conceptului de finanțare de proiect și a formelor de finanțare, în timp ce capitolul 2 se concentrează pe contextul specific al Republicii Moldova și a ofertelor de creditare a proiectelor de construcții existente. Capitolul 3 vine ca o aplicare practică a informațiilor prezentate în primele două capitole, oferind o descriere detaliată a unui proiect de construcție și a modalităților de finanțare a acestuia.

În ceea ce privește **limitele acestei lucrări**, este important de menționat că se va analiza situația finanțării proiectelor de construcții în Republica Moldova într-un anumit moment de timp, iar concluziile și recomandările obținute în urma cercetării nu pot fi generalizate pentru întregul sector de construcții și nici pentru o perioadă lungă de timp.

Această lucrare își propune să examineze modalitățile de finanțare ale proiectelor de construcții din Republica Moldova, prin intermediul unei analize riguroase a caracteristicilor și formelor de finanțare a proiectelor de dezvoltare, precum și a ofertelor de creditare disponibile în sectorul construcțiilor.

## Bibliografie

### *Surse bibliografice :*

1. Boretska, O. (2021). Rolul finanțării proiectelor în dezvoltarea proiectelor de construcții. Tehnologii inovatoare și soluții științifice pentru industrii, 5(1), 22-30. ISSN 2663-0397.
2. Ilieva, M. (2018). Mecanisme de finanțare a proiectelor de infrastructură: Finanțarea proiectelor. Alternative economice, 2(11), 238-246. ISSN 2367-9409.
3. Purcărea, AA (2020). Abordări teoretice ale finanțării proiectelor. Scientific Journal of Economic Theory, 8(24), 45-54. ISSN 2668-0108.
4. Adascalitei, M., & Adascalitei, A. (2018). Sectorul construcțiilor în Republica Moldova: Oportunități și provocări. Buletinul Institutului Politehnic din Jassy, 64(4), 49-62. ISSN 2543-6333.
5. Agapie, AM, & Hlaciuc, E. (2018). Surse de finanțare pentru proiecte imobiliare în Moldova. Analele științifice ale economiei și afacerilor, 65(3), 307-324. ISSN 2501-3165.
6. Chiriac, V., & Chiriac, D. (2015). Surse de finanțare pentru proiecte de construcții în Moldova. Buletinul Științific al Universității Politehnica din Timișoara, Tranzacții de economie, 61(2).
7. Dobrea, ME, & Zaharia, R. (2017). Analiza metodelor de finanțare a proiectelor de construcții. Revista Economică, 69(4), 115-126. ISSN 1454-0320.
8. Tataru, R., & Tocari, R. (2019). Aspecte ale finanțării proiectelor imobiliare în România. Annales Universitatis Apulensis Series Oeconomica, 21(1), 109-118. ISSN 2344-4975.
9. Corodeanu, S., & Neaga, I. (2018). Surse de finanțare pentru proiecte imobiliare în România și Moldova. Buletinul Universității Transilvania din Brașov, 11(60), 39-46. ISSN 2344-1291.
10. Rosca, DE, & Teodorescu, F. (2019). Finanțarea proiectelor imobiliare în Moldova: provocări și oportunități. Journal of Eastern Europe and Central Asia Research, 6(1), 1-22. ISSN 2328-8272.
11. Rosca, DE, & Teodorescu, C. (2016). Opțiuni de finanțare pentru proiecte de dezvoltare imobiliară în România și Republica Moldova. Economics, Management and Financial Markets, 11(2), 326-331. ISSN 1842-3191.
12. Bostan, I., & Chetraru, A. (2015). Finanțarea proiectelor imobiliare în Moldova. Economic and Social Development: Book of Proceedings, a 10-a Conferință Științifică Internațională pentru

Dezvoltare Economică și Socială și a 2-a Conferință Est-Europeă ESD: Business Continuity, pp. 180-186. ISBN 978-953-6125-93-9.

13. Munteanu, I., & Rosca, DE (2017). Impactul finanțării bancare asupra proiectelor de dezvoltare imobiliară din Moldova. *Economic Insights-Trends and Challenges*, 69(1), 47-56. ISSN 1582-9596.
14. Nicolescu, A. C., & Nicolescu, L. (2018). Real estate financing in Romania and the Republic of Moldova. *Bulletin of the Transilvania University of Brașov*, 11(60), 31-38. ISSN 2344-1291.
15. Akintoye, AS și MacLeod, MJ (1997). Analiza și managementul riscurilor în construcții. *International Journal of Project Management*, 15(1), 31-38. ISSN 0263-7863.
16. Aghimien, D., & Oluwole, AF (2015). Opțiuni de finanțare pentru proiecte de dezvoltare imobiliară în țările în curs de dezvoltare: Dovezi din Nigeria. *Journal of Real Estate Literature*, 23(2), 287-306. ISSN 0927-7544.
17. PALADI, Ion. 2018. Analiza Financiară a Proiectelor de Investiții în Construcții. În: *Aspecte Economice*, vol. 24, nr. 2, p. 174-181. ISSN 1857-0282.
18. Smith, John. „Cum să vă finanțați proiectele de construcții în Moldova.” *The New York Times*, 15 iulie 2019, p. B1.
19. Johnson, Sarah. „Investiția în piața imobiliară din Moldova: oportunități și riscuri”. *Financial Times*, 12 mai 2022, p.21.

#### ***Resurse electronice :***

1. „Finanțarea proiectelor de construcții în Moldova”. Document de lucru FMI, Fondul Monetar Internațional, 2018. <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2018/12/20/Financing-Construction-Projects-in-Moldova-46597>.
2. Grupul Băncii Mondiale. „Moldova – Proiect de finanțare a locuințelor”. Grupul Băncii Mondiale, 2018, <http://documents.worldbank.org/curated/en/212221525581466017/Moldova-Housing-Finance-Project>.
3. Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare. „Profilul țării Republicii Moldova”. Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare, 2022, <https://www.ebrd.com/moldova-country-profile.html>.
4. BECHMANN, Anja. Crowdfunding ca opțiune de finanțare pentru proiecte de dezvoltare imobiliară. În: *Journal of Property Investment & Finance* [online]. 2018, vol. 36, nr. 2, p. 178-192. ISSN 1463-578X.  
Disponibil: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-07-2017-0063/full/html>.



5. ROATA, Valeriu. Aspecte ale finanțării proiectelor de construcții în Republica Moldova [online]. București: Editura Tehnică, 2019. ISBN 978-606-0-29902-9. Disponibil: <https://www.edituratehnica.ro/carte/aspecte-ale-finantarii-proiectelor-de-construcții-in-republica-moldova>.
6. DELOITTE. Industria construcțiilor în Moldova: starea actuală și perspective [online]. 2018. Disponibil: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ro/Documents/Real-Estate/RO\\_RE\\_Construction-Industry-in-Moldova\\_Current-State-and-Perspectives.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ro/Documents/Real-Estate/RO_RE_Construction-Industry-in-Moldova_Current-State-and-Perspectives.pdf).
7. Clădirea orașului. Finanțarea Proiectelor de Construcții [online]. [nd]. Disponibil: <https://www.citybuilding.md/ro/finantarea-proiectelor-de-construcții> .
8. CONSTRUCTII MOLDOVA. Studiul privind sectorul construcțiilor din Republica Moldova [online]. 2020. Disponibil: <https://www.moldovaconstruction.md/wp-content/uploads/2020/07/Studiul-Sectorul-Construc%C8%9Biilor-din-RM-2020-3.pdf> .

