



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA EFICIENȚEI ECONOMICE A
PROIECTELOR DE DEZVOLTARE ÎN CONSTRUCȚII**

Student: IMC – 2002 Lazari Cătălina

Conducător: conf. univ., dr. hab. Buzu Olga

Chișinău, 2024

CUPRINS

INTRODUCERE	2
1. FUNDAMENTARE TEORETICĂ	4
1.1 Evoluția conceptului de eficiență economică în construcții	4
1.2 Factorizarea eficienței economice în proiectele de dezvoltare	9
1.3 Metode și tehnici de evaluare a eficienței economice în construcții	17
2. STUDIU DE CAZ	23
2.1 Analiza eficienței economice într-un proiect de dezvoltare imobiliară	23
2.2 Structura finanțării	28
3. APLICAȚIA PRACTICĂ	35
3.1 Calcul al evaluării proiectului	35
3.2 Interpretarea rezultatelor și concluziilor obținute	54
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	56
BIBLIOGRAFIE	61
ANEXE	64
ANEXA 1. Planul găurilor al unui Teren de Golf	64
ANEXA 2. Imagine cu amplasarea Terenului de Golf	66
ANEXA 3. Planul Club House-ului pe terenul de Golf	67
ANEXA 4. Prezentare generală a proiectului Golf Club	70

INTRODUCERE

Într-o epocă caracterizată de urbanizare accelerată, proiectele de dezvoltare a infrastructurii constituie un pilon fundamental pentru avansul societății și creșterea economică. În contextul acestui peisaj dinamic, proiectele de dezvoltare al sectorului de construcții devin elemente cheie în modelarea structurii urbane, furnizând nu doar locuințe, ci și spații pentru activități comerciale, inovație și interacțiune comunitară. Cu toate acestea, succesul implementării acestor proiecte nu este determinat doar de aspectele lor tangibile, ci și de viabilitatea și eficiența lor economică.

Evaluarea eficienței economice a proiectelor de dezvoltare în construcții reprezintă o inițiativă crucială, ce presupune o înțelegere comprehensivă a unei game variate de factori interdependenți. Pe lângă metricile tradiționale legate de costuri și venituri, eficiența economică acoperă un spectru mai amplu de considerații, incluzând alocarea resurselor, gestionarea riscului, impactul asupra mediului și generarea de valoare societală. Așadar, această evaluare solicită o abordare sofisticată ce integrează principiile economice cu perspective din domenii precum planificarea urbană, ingineria, știința mediului și politici publice.

Prezentul studiu se angajează în explorarea complexităților asociate evaluării eficienței economice a proiectelor de dezvoltare a construcțiilor. Își propune să dezvăluie nuanțele implicite în astfel de evaluări, aducând în prim-plan paradigme emergente și cele mai bune practici ce pot îmbogăți procesele decizionale în cadrul industriei construcțiilor și dincolo de aceasta. Prin amalgamarea cadrului teoretic cu analize empirice, acest studiu își propune să contribuie la dialogul despre dezvoltarea urbană durabilă și investițiile în infrastructură.

Obiectivele cheie ale acestui studiu vor fi prezentate în 3 capitole:

Capitolul I "FUNDAMENTARE TEORETICĂ A EFICIENȚEI ECONOMICE":

- Se concentrează pe fundamentarea teoretică a eficienței economice în contextul proiectelor de dezvoltare a clădirilor, abordând principiile economice fundamentale care stau la baza evaluării eficienței.
- Se analizează teoriile economice relevante, cum ar fi teoria costurilor și beneficiilor, teoria deciziilor sub incertitudine și teoria alegerii raționale, pentru a înțelege mai bine conceptul de eficiență economică și aplicabilitatea lor în industria construcțiilor.
- De asemenea, Capitolul I explorează literatura academică relevantă și abordările metodologice consacrate pentru evaluarea eficienței economice în proiectele de dezvoltare a clădirilor, punând bazele pentru analiza și interpretarea rezultatelor în capitolele următoare.

Capitolul II "STUDIUL DE CAZ":

- În Capitolul II se va prezenta un studiu de caz detaliat, axat pe aplicarea teoriilor și metodologiilor discutate în Capitolul I pentru evaluarea eficienței economice a unui proiect specific în domeniul construcțiilor.
- Se va examina proiectul selectat în detaliu, inclusiv obiectivele, resursele implicate, constrângerile și riscurile asociate, pentru a evidenția contextul specific în care se desfășoară evaluarea eficienței economice.

Capitolul III "APLICAȚIA PRACTICĂ":

- Utilizând instrumentele teoretice și metodologice relevante, se va efectua o analiză aprofundată a proiectului, evaluând aspecte precum costurile și beneficiile, rentabilitatea investiției și impactul economic asupra diferitelor părți interesate implicate în proiect.
- Se va dezvolta o aplicație practică a conceptelor și teoriilor discutate în capitolele anterioare într-un context specific sau într-o situație reală. Această aplicație practică ar putea fi o evaluare a eficienței economice a unei companii sau a unui proiect specific, utilizând metode și tehnici analitice relevante.
- Se vor examina rezultatele și implicațiile acestei aplicații practice în contextul eficienței economice și se vor trage concluziile relevante pentru îmbunătățirea performanței și eficienței în viitor.

Prin amalgamarea perspectivei academice, industriale și guvernamentale, acest studiu își propune să ofere o abordare holistică a eficienței economice a proiectelor de dezvoltare în construcții. Prin analize riguroase și reflecții critice, intenționează să ofere recomandări practice pentru părțile interesate care doresc să navigheze în peisajul complex al dezvoltării urbane, maximizând în același timp bunăstarea societală și prosperitatea economică.

BIBLIOGRAFIE

1. Ion STANCU și Liliana FELEAGĂ. *Evaluarea Proiectelor de Investiții*. Editura Economică, 2017.
2. Ion, Svetlana ALBU și Liubovi USTUROI. *Management investițional (în construcții)*. Editura „Tehnica-UTM”, 2016. [citat 12.04.2024]
3. Coșea, Mircea, și Cătălin Nicolae ALBU. „*Analiza Economico-Financiară a Proiectelor de Investiții*”. Editura „Bren”, 2018.
4. Bogdan NISTOREANU. „*Managementul Proiectelor de Investiții*”. Editura „Politehnica Press”, 2019.
5. Adrian DRAGOMIR și Dan-Cristian DABIJA. „*Evaluarea Riscului în Proiectele de Investiții*”. Editura „Tribuna Economică”, 2018.
6. Costin OPREA și Ion ANGHEL. „*Analiza Economico-Financiară a Investițiilor*”. Editura „Uranus”, 2019.
7. Eugen DUMITRESCU. „*Evaluarea Investițiilor. Metode și Tehnici*”. Editura „Expert”, 2018.
8. Cătălin Nicolae ALBU. „*Eficiența Economică a Investițiilor*”. Editura „Bren”, 2015.
9. Kenneth J. ARROW și Gerard DEBREU. "Existence of an Equilibrium for a Competitive Economy." *Econometrica*, vol. 22, no. 3, 1954, pp. 265–290. O lucrare seminală despre teoria echilibrului general și eficiența economică.
10. Smith, Adam. "An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations." *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 3, no. 2, 1776, pp. 233–236. Articol clasic care discută despre conceptul de eficiență economică.
11. Stiglitz, Joseph E. "Pareto Efficient and Optimal Taxation and the New New Welfare Economics." *National Tax Journal*, vol. 61, no. 2, 2008, pp. 225–258. - Dezbate eficiența Pareto și implicațiile acesteia pentru sistemul fiscal.
12. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107 art. 817
13. Banca Mondială (World Bank- Site-ul oficial al Băncii Mondiale oferă rapoarte, studii și analize despre eficiența economică în diferite domenii, inclusiv în proiectele investiționale. Disponibil:
<https://www.worldbank.org/en/topic/economic-efficiency/>
14. Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE) - OCDE furnizează date statistice, analize și rapoarte despre eficiența economică, politici publice și dezvoltare durabilă. Disponibil: <https://www.oecd.org/>

15. *Fondul Monetar Internațional (FMI)* - Site-ul FMI oferă informații despre politici economice, perspectivele economice globale și evaluările eficienței economice. Disponibil: <https://www.imf.org/>
16. Echipamente necesare pentru bucătărie. *Forbes România*. Disponibil: <https://www.forbes.ro/ce-echipamente-horeca-sunt-necesare-bucataria-unui-restaurant-134545/>
17. Concept pentru construcția unui teren de golf. [Citat imagine 10.04.2024]. Disponibil: <https://architects-adg.co.uk/golf-clubhouse-concept/>
18. Panou de anunțuri din Republica Moldova. *Compartimentul „Teren de construcție vânzare”*. Disponibil: <https://999.md/>
19. Site oficial al băncii de creditare VictoriaBank. *Informație cu privire la condițiile de eliberare a creditelor de către B.C. „Victoriabank” S.A.* Disponibil: <https://www.victoriabank.md/storage/app/media/TarifePJ/anexa-nr4-din-01012022-conditiile-de-acordare-credite-pentru-persoane-juridice-si-persoanele-fizice-intreprinzatori-1.pdf>
20. Oferta terenului pentru construcția obiectului investițional. [Citat imagine 12.04.2024]. Disponibil: <https://999.md/ro/79499714>
21. Informație generală privind BC Moldova Agroindbank" S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://www.maib.md/ro/maib>
22. Informație generală privind B.C.,„Victoriabank" S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://www.victoriabank.md/despre-noi>
23. Informație generală privind BC "Moldindconbank" S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://www.micb.md/istoria-micb/>
24. Informație generală privind Mobiasbanca - OTP Group S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://mobiasbanca.md/about-page>
25. Informație generală privind FinComBank sau „Banca de Finanțe și Comerț" S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://fincombank.com/ro/promotie-transferuri>
26. Informație generală privind Banca Comercială „COMERTBANK” S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://comertbank.md/>
27. Informație generală privind Banca Comercială „ENERGBANK” S.A. [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://www.energbank.com/ro>
28. Condițiile de eliberare a creditelor băncilor din Republica Moldova [citat 17.4.2024]. Disponibil: <https://www.victoriabank.md/storage/app/media/TarifePJ/anexa-nr4-din->

[01012022-conditiile-de-acordare-credite-pentru-persoane-juridice-si-persoanele-fizice-intreprinzatori-1.pdf](#)