

<https://doi.org/10.52326/csd2024.37>

REAL ESTATE INVESTMENTS ENGINE OF DEVELOPMENT OF SUSTAINABLE LOCAL COMMUNITIES IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

INVESTIȚIILE IMOBILIARE - MOTOR DE DEZVOLTARE A COMUNITĂȚILOR LOCALE DURABILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Anna LEȘAN

Technical University of Moldova, 168 Stefan cel Mare and Sfânt Boulevard, Chisinau, Republic of Moldova

Abstract: Real estate investments are the oldest type of investment in the world, they represent an important component of the economy of the Republic of Moldova, being considered a field with great potential for development and economic growth of the country, thus the legislative framework related to attracting foreign investments was analyzed because for it is very important for an investor to know the legislation in force that can provide a solid basis for informed investment decisions and can contribute to the sustainable development of the real estate sector in the Republic of Moldova. Attracting real estate investment is a complex process and requires a strategic approach to be effective. Real estate investments in the Republic of Moldova can play a significant role in the economic development of the country and can bring benefits to both investors and local communities, thus the advantages and challenges of real estate investments were analyzed, as well as the factors that influence the investment attractiveness on the real estate market in the Republic of Moldova. Moldova, the main sectors of interest for investors were analyzed and the impact of real estate investments on the development of sustainable communities in the Republic of Moldova was presented.

Keywords: *real estate investments, sustainable localities, investment attractiveness, sectors of interest.*

Abstract: Investițiile imobiliare sunt cel mai vechi tip de investiții din lume, acestea reprezintă o componentă importantă a economiei Republicii Moldova, fiind considerate un domeniu cu un mare potențial de dezvoltare și creștere economică a țării, astfel a fost analizat cadrul legislativ referitor la atragerea investițiilor străine deoarece pentru un investitor este foarte important să cunoască legislația în vigoare care poate oferi o bază solidă pentru decizii investiționale informate și poate contribui la dezvoltarea durabilă a sectorului imobiliar din Republica Moldova.

Atragerea investițiilor imobiliare este un proces complex și necesită o abordare strategică pentru a fi eficientă. Investițiile imobiliare în Republica Moldova pot juca un rol semnificativ în dezvoltarea economică a țării și pot aduce beneficii atât investitorilor, cât și comunităților locale, astfel au fost analizate avantajele și provocările investițiilor imobiliare, precum și factorii care influențează atractivitatea investițiilor pe piața imobiliară din Republica Moldova. Moldova, au fost analizate principalele sectoare de interes pentru investitori și a fost prezentat impactul investițiilor imobiliare asupra dezvoltării comunităților durabile din Republica Moldova.

Cuvinte-cheie: *investiții imobiliare, localități durabile, atractivitatea investițiilor, sectoare de interes.*

Introducere

Perspectiva a pieței imobiliare din Republica Moldova din punct de vedere atractivității investiționale reprezintă un subiect de mare interes în contextul actual al dezvoltării economice și al fluctuațiilor din piața globală. Republica Moldova, ca țară situată în Europa de Est, își dezvoltă treptat sectorul imobiliar, atrăgând atenția investitorilor în căutarea unor oportunități de creștere și o diversificare portofoliului lor.

Investițiile imobiliare sunt un segment important al economiei care prezintă un mare interes, asta deoarece imobilele de orice tip – terenuri, apartamente, case, spații comerciale, hale industriale, loturi agricole, sunt bunuri tangibile, investițiile în imobiliare mai sunt preferate pentru volatilitatea scăzută astfel reprezintă un sector mai sigur pentru investitori.

Investițiile imobiliare sunt considerate un domeniu cu potențial mare de dezvoltare și creștere economică. În ultimii ani, piața imobiliară din Republica Moldova a cunoscut o creștere semnificativă, atractivitatea acesteia fiind dată de prețurile relativ scăzute în comparație cu alte țări din regiune. Astfel apare necesitatea cercetării acestui domeniu pentru a atrage potențial de investitori.

1. Cadrul legislativ ce țin de investițiile imobiliare din R. Moldova

Un aspect de o importanță majoră pentru investițiile imobiliare este legislația în domeniu. În Republica Moldova, reglementarea activității investiționale are la bază Constituția care prevede mai multe principii și drepturi fundamentale, cum ar fi libertatea comerțului și activității de întreprinzător, protecția concurenței loiale, dreptul la proprietatea privată și inviolabilitatea investițiilor.

Constituția Republicii Moldova prevede dreptul la proprietate privată și protecția acestuia, inclusiv a proprietății imobiliare. Articolul 46 din Constituție prevede că "Dreptul de proprietate privată este garantat și protejat de lege. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât în cazurile și condițiile prevăzute de lege, în mod echitabil, cu compensarea sa prealabilă și adecvată." [1]

De asemenea, Constituția prevede libertatea de asociere, care poate fi utilizată de către persoanele interesate în investiții imobiliare pentru a forma organizații specializate, cum ar fi societăți imobiliare sau asociații de proprietari. Articolul 35 din Constituție prevede că "Libertatea de asociere și de întrunire pașnică, fără nicio autorizare prealabilă, sunt garantate de lege. Nicio asociație nu poate fi înființată pentru scopuri sau prin mijloace contrare Constituției și legilor."

În plus, există și alte acte normative care reglementează acest domeniu, cum ar fi:

1. **CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1107 din 06-06-2002** - Codul Civil din Republica Moldova reprezintă una dintre principalele legi care reglementează activitatea de investiții imobiliare. Codul Civil stabilește un cadru legal clar și coerent pentru înțelegerea drepturilor și obligațiilor care se aplică investitorilor și proprietarilor de imobile în Republica Moldova. Iată câteva dintre atributele Codului Civil care reglementează activitatea de investiții imobiliare:

- **Proprietatea imobiliară** - Codul Civil definește proprietatea imobiliară și stabilește regulile și procedurile de înregistrare a proprietății imobiliare. Această lege stabilește drepturile și obligațiile proprietarilor de imobile, precum și procedurile de vânzare, cumpărare și înregistrare a proprietății imobiliare.

- **Contractul de vânzare-cumpărare** - Codul Civil stabilește regulile și procedurile privind contractul de vânzare-cumpărare a proprietății imobiliare. Această lege reglementează procesul de negociere și semnare a contractului de vânzare-cumpărare, precum și responsabilitățile ambelor părți în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contract.

- **Dreptul de proprietate** - Codul Civil definește și protejează dreptul de proprietate al proprietarilor de imobile. Această lege reglementează procedurile de înregistrare a dreptului de proprietate, precum și procedurile de apărare a dreptului de proprietate împotriva încălcărilor.

- **Responsabilitatea proprietarului** - Codul Civil stabilește responsabilitățile proprietarilor de imobile în ceea ce privește siguranța construcțiilor și a lucrărilor de construcții. Această lege reglementează procedurile de obținere a autorizațiilor și licențelor pentru construcții și stabilește responsabilitățile proprietarilor de imobile în ceea ce privește întreținerea și siguranța clădirilor și a altor imobile.

- **Închirierea proprietății** - Codul Civil stabilește regulile și procedurile privind închirierea proprietății imobiliare. Această lege reglementează procesul de negociere și semnare a contractului de închiriere, precum și responsabilitățile ambelor părți în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contract. [2]

2. **CODUL FISCAL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1163 din 24-04-1997** Codul Fiscal din Republica Moldova conține mai multe dispoziții care reglementează activitatea de investiții imobiliare. Atributele Codului Fiscal care sunt relevante pentru investițiile imobiliare includ:

- Impozitul pe venitul din vânzarea proprietăților imobiliare - Codul Fiscal prevede impozitarea veniturilor obținute din vânzarea proprietăților imobiliare. Impozitul se aplică atât persoanelor fizice, cât și celor juridice care vând proprietăți imobiliare și se calculează în funcție de profitul obținut din vânzare.

- Taxa pe valoarea adăugată (TVA) - Codul Fiscal stabilește regimul de TVA pentru tranzacțiile imobiliare. Aceasta se aplică în special tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, închiriere, precum și serviciilor conexe, cum ar fi lucrări de construcții sau renovări. TVA se calculează în general la o rată standard de 20%, cu excepția unor cazuri speciale care beneficiază de o rată redusă sau sunt scutite de TVA.

- Impozitul pe proprietate - Codul Fiscal prevede impozitul pe proprietate, care este perceput asupra proprietății imobiliare deținute de persoanele fizice sau juridice. Impozitul este calculat în funcție de valoarea de impozitare a proprietății, care este stabilită de autoritățile fiscale.

- Deductibilitatea cheltuielilor - Codul Fiscal prevede reglementări privind deductibilitatea cheltuielilor aferente investițiilor imobiliare, cum ar fi cheltuielile cu construcțiile, renovările sau repararea imobilelor. Aceste cheltuieli pot fi deduse în anumite limite de la impozitul pe profit sau impozitul pe venit.

- Regimul fiscal pentru investiții imobiliare - Codul Fiscal prevede și unele reglementări speciale pentru investițiile imobiliare. Aceste reglementări includ, de exemplu, scutiri de impozitare pentru investițiile imobiliare realizate în zonele economice libere sau în alte zone speciale, precum și alte facilități fiscale pentru investiții imobiliare realizate de către agenții economici. [3]

3. **CODUL VAMAL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1149 din 20-07-2000** - Codul Vamal din Republica Moldova este important în reglementarea activității de investiții imobiliare, deoarece acesta stabilește reguli și proceduri privind importul și exportul bunurilor, inclusiv a materialelor de construcție și a altor materiale necesare pentru investiții imobiliare. Atributele Codului Vamal care sunt relevante pentru investițiile imobiliare includ: regiul vamal al bunurilor importate, taxe vamale, regiul vamal pentru export, controale vamale, etc.) [4]

4. **LEGE Nr. 81 din 18-03-2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător.** În Republica Moldova, există o altă lege care reglementează activitatea de investiții imobiliare, și anume Legea nr. 81 din 18.03.2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător pentru activitatea de investiție imobiliară. Această lege a fost adoptată pentru a dezvolta și a reglementa piața imobiliară din Republica Moldova, în scopul de a încuraja investițiile și a proteja interesele investitorilor. Legea stabilește condițiile de organizare și desfășurare a activității de investiții imobiliare și definește drepturile și obligațiile investitorilor. În conformitate cu această lege, investițiile imobiliare pot fi realizate de către persoane fizice sau juridice, precum și de către organizații străine, cu respectarea prevederilor legale și a standardelor etice și juridice. [5]

5. **LEGE Nr. 1543 din 25-02-1998 cadastrului bunurilor imobile.** Această lege reglementează evidența proprietății imobiliare, inclusiv cadastrul și cartea funciară, și stabilește procedurile pentru înregistrarea proprietății imobiliare. [6]

6. **LEGE Nr. 835 din 17-05-1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.** Această lege stabilește normele și standardele de construcție, reglementează activitatea de proiectare și construcție a clădirilor și stabilește procedurile de autorizare a construcțiilor. [7]

7. **LEGE Nr. 86 din 29-05-2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.** Această lege reglementează activitățile care pot avea impact asupra mediului, inclusiv construcția de clădiri și alte lucrări de construcții, și stabilește procedurile pentru evaluarea impactului asupra mediului și obținerea autorizației de mediu. [8]

8. **LEGE Nr. 440 din 27-07-2001 cu privire la zonele economice libere.** Legea respectivă avut un impact semnificativ asupra investițiilor imobiliare prin crearea unui mediu favorabil investițiilor în zonele economice libere. Această lege a stabilit un regim juridic și economic special pentru zonele economice libere, care a inclus o serie de facilități fiscale, vamale și de reglementare.

Printre facilitățile fiscale sunt scutiri de impozit pe venit, reducerea taxelor vamale ș.a. [9]

Toate aceste acte normative asigură un cadru legal favorabil și stabilesc reguli clare pentru investitori, atât pentru cei din Republica Moldova, cât și pentru cei străini.

2. Atractivitatea investițională și factorii de influență din R. Moldova

Atragerea investitorilor este un aspect crucial pentru dezvoltarea și prosperitatea a pieței imobiliare. Investițiile în proprietăți imobiliare aduce beneficii semnificative, atât pentru investitori, cât și pentru economia în ansamblu. În acest context, este esențial să se evalueze și să se identifice strategiile eficiente pentru a atrage investitori și a te activitatea în acest sector.

Pentru a atrage investitori pe piața imobiliară, există câteva aspecte cheie de luat în considerare. În primul rând, este important să se un mediu favorabil investițiilor, inclusiv reglementări clare și stabile, protecție juridică și fiscală. Transparența și predictibilitatea în procesul de investiții sunt esențiali pentru a inspira încredere investitorilor.

În al doilea rând, este esențial să se evidențieze potențialul de creștere și profitabilitate pieței imobiliare. Investitorii sunt interesați de oportunități de investiții solide, cu potențial de valorificare și randament pe termen lung. Prezentarea datelor și indicatorilor relevanți, cum ar fi tendințele de piața, ratele de ocupare, rentabilitatea și perspectiva de dezvoltare, sunt instrumente esențiale pentru a atrage investitori interesați.

De asemenea, este important să se pună accent pe infrastructură și facilități adecvate. Investitorii prea multe accidente regiuni cu o infrastructură bine dezvoltată, acces la transport, servicii publice și facilități moderne. Dezvoltarea și îmbunătățirea infrastructurii pot fi elemente-cheie în atragerea investitorilor și în crearea unui climat propice investițiilor imobiliare.

În final, promovarea și comunicarea eficientă a oportunităților de investiții este esențială. Participarea la târguri și expoziții imobiliare, organizarea de evenimente și campanii de marketing adecvate, precum și colaborarea cu agenții imobiliare și intermediari contribuie semnificativ la atragerea investitorilor și la creșterea vizibilității pe piața imobiliară.

Atragerea investițiilor imobiliare este un proces complex și necesită o abordare strategică pentru a fi eficientă. Investițiile imobiliare în Republica Moldova pot juca un rol semnificativ în dezvoltarea economică a țării și pot aduce beneficii atât investitorilor, cât și comunităților locale.

Conform platformei Doing Business, putem observa clasamentul Republicii Moldova din punct de vedere al atractivității investițiilor și în special a investițiilor imobiliare, datele fiind prezentate în cadrul tabelului 1.

Tabelul 1. Poziționarea Republicii Moldova în cadrul clasamentului internațional

Nr.	Țara	Clasamentul internațional						
		Ușurință a de a Face Afaceri	Pornire a unei afaceri	Ușurința obținerii autorizației de construcție	Obținerea energiei electrice	Înregistrarea proprietății	Obținerea de credit	Plata impozitelor
1	Italia	58	98	97	38	26	119	128
2	Belgia	46	48	45	108	139	67	63
3	Danemarca	4	45	4	21	11	48	8
4	Spania	30	97	79	55	59	80	35
5	Norvegia	9	25	22	44	15	94	34
6	Luxemburg	72	76	14	45	93	176	23
7	Bulgaria	61	113	43	151	66	67	97
8	Germania	22	125	30	5	76	48	46
9	Franța	32	37	52	17	99	104	61
10	Marea Britanie	8	18	23	8	41	37	27
11	Elveția	36	81	71	13	18	67	20
12	România	55	91	147	157	46	25	32
13	Polonia	40	128	39	60	92	37	77
14	S.U.A.	6	55	24	64	39	4	25
15	Belarus	49	30	48	20	14	104	99
16	Federația Rusă	28	40	26	7	12	25	58
17	Republica Moldova	48	13	156	84	22	48	33
18	Ucraina	67	95	89	82	62	11	148

Sursa: Elaborat de autor, în baza [10]

În urma analizei tabelului 1 putem observa că R.M. deși nu se află pe pozițiile de top din punct de vedere a clasamentului internațional, totuși ocupă poziții de mijloc ce ține de ușurința de a face o afacere și obținere de credit locul 48/190. Poziție favorabilă este deținută și în cadrul pornirii unei afaceri locul 13/190, înregistrarea proprietății locul 22/190 și plata impozitului locul 33/190.

Factorii de îngrijire influențează direct valoarea investițională sunt:

Factorii sociali – aceștia reprezintă caracteristicile populației din regiune, inclusiv structura demografică, numărul de căsătorii și numărul mediu de copii. Acești bioactive sunt asociați cu cererea potențială pentru bunurile imobiliare și structura a pieței.

Factorii economici – aceștia indică necesitatea studierii relațiilor dintre cerere și consum, precum și schimbările de îngrijire oală surveni pe parcurs circa.

Factorii legislativi – regulamentele privind utilizarea și drepturile de proprietate, normele juridice speciale, normativele, tarifele, restricțiile și politica fiscală;

Factorii de mediu – starea ecologică un regiunii și factorii pedoclimatici.[11]



Figura 1 Factorii care influențează atractivitatea investițională a R. Moldova

Sursa: Elaborat de autor, în baza [12]

Evaluarea atractivității investiționale a obiectului imobiliar ocupă primul loc în cadrul luării deciziei de investiție de către potențialul investitor. Pot fi identificate patru categorii de factori care influențează atractivitatea investițională a bunului imobil, factori prezentați în cadrul figurii 1

Primul grup de factori îl constituie caracteristicile obiectelor de investiții care ia în considerare caracteristicile specifice ale obiectului, făcându-l din punct de vedere al pieței mai mult sau mai puțin interesant pentru investitor:

- starea tehnică a obiectului - stare fizică nesatisfăcătoare a bunului imobil este capabilă să reducă atractivitatea investițională a obiectului;
- mărimea plăților comunale – plățile comunale ridicate reduce atractivitatea obiectului;
- fluctuația chirișilor — risc semnificativ de schimbare a chirișilor reduce interesul pentru proiectul de investiții;
- capitalizarea așteptată - o posibilă scădere a prețului obiectului imobiliar și a veniturilor acesteia reduce atractivitatea investițională,

Al doilea grup de factori este tipul de investitor (persoană fizică sau juridică) acest lucru se reflectă în cota impozitelor, costul atragerii capitalului etc.

Al treilea grup de factori - factori care caracterizează strategia financiară a investitorului: raportul capital propriu/datoria, cost finanțare la o dobândă fixă sau flexibilă, perioada de finanțare etc.

Al patrulea grup de factori este durata investiției și activității operațională. [12]

Principalii factori care afectează atractivitatea investițională a bunurilor imobile locative poate fi alocat costului pe m.p. și zona în care se afla obiectul.

Accesibilitatea joacă un rol major în alegerea unui apartament într-o casa în construcție. Urmată de infrastructură, accesibilitatea transportului, atractivitatea proiectului.

Costul depinde și de factori precum anul clădiri, suprafață, număr de etaje.

3. Impactul investițiilor imobiliare asupra dezvoltării comunităților durabile

Conform Agenția de Investiții principalele motive de a investi în Republica Moldova sunt prezentate în cadrul figurii 2.



Figura 2 Motive de a investi în Republica Moldova

Sursa: Elaborat de autor, în baza [13]

Din figura 2 observăm o serie largă de motive de a investi în Republica Moldova, acestea referindu-se nu doar la investiții imobiliare dar la investiții în general

O altă modalitate de a atrage a investițiilor în Republica Moldova este posibilitatea obținerii cetățeniei prin investiție, care prin urmare poate oferi posibilitatea procurării de terenuri agricole care nu pot fi procurate de persoanele fizice sau juridice nerezidenți ai R.M..

Programul de stat “Cetățenia Moldovei prin investiții” a fost lansat în anul 2018. Pentru obținerea cetățeniei moldovenești, solicitanții trebuie să aducă investiții în țară, iar pentru asta nu e obligatoriu să trăiți în RM și să vorbiți limba de stat.

Avantajele obținerii cetățeniei Moldovei prin investiții.

-Solicitantul nu este obligat să locuiască pe teritoriul țării sau să vorbească limba de stat.

-Posibilitatea de a călători fără viză în peste 120 de țări din lume, inclusiv țările UE și statele din spațiul Schengen.

-Obținerea rapidă – până la 4 luni, inclusiv pentru membrii familiei.


-Solicitantul nu este obligat să se dezică de cetățenia actuală. [14]

Republica Moldova are o poziție geografică favorabilă la intersecția rutelor comerciale, precum și acces la transportul maritim prin portul Giurgiulești.

În cadrul tabelului 2. sunt prezentate momentele cheie de atractivitate investițională a R. Moldova pe sectoare strategice a țării.

Investițiile imobiliare pot avea un impact semnificativ asupra comunităților locale în Republica Moldova. Aceste investiții pot aduce atât beneficii, cât și provocări pentru comunități, iar impactul depinde de mai mulți factori, cum ar fi natura investițiilor, dimensiunea proiectelor și modul în care sunt gestionate.

Tabelul 2 Momentele cheie de atractivitate investițională a R. Moldova

Nr.	Sectoare strategice	Momente cheie de atractivitate investițională
1	2	3
	<p>Produse Agroalimentare</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ponderea producției agricole în PIB 12% • Producția agricolă constituie 45% din export • Exporturi în peste 70 de țări • Comerțul internațional 82% - UE și CSI • TVA standard - 20%, 8% TVAÎn sectorul agricol • Solurile negre - Aproximativ 75% din teritoriu • Producător de vin. Al 20-lea producător de vin din lume (2019) • Densitate de podgorii. Nr. 1 în lume la densitate de podgorii
	<p>Industria Auto</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • ZEL în toată țara 500 + ha • Oamenii angajați în industria auto în 2020 - 20.500 + • Costul mediu al forței de muncă în sector 2.9 EUR/oră • Stimulente pentru crearea locurilor de muncă 2,000 EUR/ locul de munca creat • Salariul minim în 2021 142 EUR/lună • PIB-ul producției industriale în 2020 - 14 %
	<p>Electronică</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Taxa unică pentru cifra de afaceri în Parcurile Virtuale IT 7% • ZEL în toată țara 300+ ha • Costul mediu al forței de muncă 434 EUR • Salariul minim în 2020 149 EUR/lună • TAXa pentru fabricarea componentelor electronice 7% • Impozitul pe venit al persoanelor fizice și juridice 12% • Cea mai bună locație a costurilor în electronică, microelectronică și nanotehnologii
	<p>Industria Ușoară</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Persoane angajate în industria TAFL 26.000+ • Costul mediu al forței de muncă 2.6 EUR/oră • Stimulente pentru crearea locurilor de muncă 2,000 EUR/ job • Salariul minim în 2019 142 EUR/lună • Costul industriei 427 milioane USD (2018) • Exportul TAFL a crescut în 2018 comparativ cu anul precedent 10%
	<p>TIC</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Specialiști IT 2,400 companii IT cu ca. 30,500 specialiști IT • Taxa unică pentru cifra de afaceri în Parcurile Virtuale IT 7% • Absolvenți 2,000 absolvenți în domeniul TIC • Salariul mediu lunar IT Park (2020) 1,585 EUR/lună • Exporturi în sectorul ICT 426 M \$ • Indicele de dezvoltare TIC 59 din 175 • Indicele global al inovației 64 din 128 • Indice de pregătire pentru rețea 71 din 139 • Indicele dezvoltării e-Guvernare 79 din 193
	<p>Energie Regenerabila</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Potențialul tehnic 65,029 GWh • Încărcarea sistemului ca.865 MW Maxim • Tariful mediu pentru electricitate 91.5 EUR/MWh. Utilizatorul final la 0.4 kv • Încărcătura medie anuală în sistemul electric 500 MW • Energie solară 1950-2210 ore/an • Deja în 2019 energia consumată în Republica Moldova era „verde” 26.8 %

Sursa: Elaborat de autor, în baza [13]

Mai jos sunt câteva aspecte de luat în considerare:

- **Dezvoltarea economică:** Investițiile imobiliare pot stimula dezvoltarea economică locală. Construcția de noi clădiri rezidențiale, comerciale sau industriale poate genera locuri de muncă pentru comunitatea locală, creând astfel oportunități de angajare și venituri suplimentare. De asemenea,

dezvoltarea imobiliară poate atrage și alte investiții în zonă, cum ar fi deschiderea de afaceri și crearea de infrastructură suplimentară.

- *Creșterea valorii proprietăților*: Investițiile imobiliare pot duce la creșterea valorii proprietăților în zonă. Dezvoltarea de proiecte rezidențiale de calitate, centre comerciale sau facilități turistice poate spori atractivitatea zonei și poate determina creșterea prețurilor locuințelor și terenurilor. Aceasta poate fi benefică pentru proprietarii existenți, care își pot vedea investiția crescând în valoare.

- *Modernizarea infrastructurii*: Investițiile imobiliare pot aduce îmbunătățiri în infrastructura locală. Dezvoltarea de noi proiecte imobiliare poate necesita investiții în infrastructură rutieră, rețele de utilități, servicii publice și alte facilități. Aceste îmbunătățiri pot avea un impact pozitiv asupra calității vieții comunității, oferind acces mai bun la transport, energie, apă și alte servicii.

- *Schimbări sociale și culturale*: Investițiile imobiliare pot aduce schimbări sociale și culturale în comunități. Dezvoltarea unor proiecte mari, cum ar fi complexe rezidențiale sau centre comerciale, poate atrage noi locuitori și comercianți în zonă, la fel creează noi locuri de muncă. Aceasta poate aduce o diversitate culturală, schimbări în stilul de viață și interacțiuni sociale în comunitate. Este important ca aceste schimbări să fie gestionate în mod corespunzător pentru a menține identitatea și coeziunea comunității locale.

- *Impact asupra mediului înconjurător*: Investițiile imobiliare pot avea și un impact asupra mediului înconjurător. Construcția de clădiri noi poate implica defrișări, modificări ale peisajului și utilizarea resurselor naturale. Este esențial ca aceste investiții să fie gestionate într-un mod sustenabil, luând în considerare aspecte

Concluzii:

Piața imobiliară este direct influențată de cerere și ofertă în ceea ce privește investițiile.

Investițiile imobiliare trebuie să țină cont de standardele ESG pentru a lua în considerare riscurile sociale, de mediu și economice cât și oportunitățile acestora.

În prezent legislația în vigoare este armonizată la criteriile ESG, astfel acționarii și investitorii au început să pună un accent tot mai mare pe modelele sustenabile pentru investițiile imobiliare pe care le fac, cu soluții pe termen lung la problemele ce țin de mediu, societate sau guvernanta corporativă

Deci atragerea și promovarea în domeniul investițiilor imobiliare au o importanță majoră pentru dezvoltarea comunităților durabile, deoarece odată cu dezvoltarea de proiecte imobiliare se dezvoltă și mediul de trai al localităților, prin dezvoltarea infrastructurii, creșterea socială prin creșterea locurilor de muncă cât și din punct de vedere economic prin atragerea de capital.

Asfel investițiile imobiliare rămân a fi un domeniu strategic pentru dezvoltarea localităților cât și a țării în ansamblu.

Referințe

1. Constituția Republicii Moldova: din 29 iulie 1994. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1994, nr.1.
2. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 6 iunie 2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2002, nr. 82-86.
3. Codul fiscal al Republicii Moldova: nr. 1163-XIII din 24.04.1997. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 18.09.1997, nr.62/522.
4. Codul Vamal al Republicii Moldova: Nr. 1149 din 20-07-2000. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova 01-01-2007, Nr. ed. special art. 98*
5. Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător: nr. 81 din 18.03.2004. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2008, Nr. 64-66 art. 344
6. Lege cu privire la cadastrul bunurilor imobile [online]: nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1998, nr. 44-46.
7. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului: nr. 835 din 17-05-1996. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1997, Nr. 1-2 art. 2.
8. Legea privind evaluarea impactului asupra mediului: nr. 86 din 29-05-2014. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1997, 414-417 art. 716.
9. Legea cu privire la zonele economice libere: Nr. 440 din 27-07-2001. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2001, Nr. 108-109 art. 834.
10. Ușurința de a Face Afaceri clasament [citată 11.09.2024]. Disponibil: <https://archive.doingbusiness.org/en/rankings>

11. TUREȚCHI V., Caracterul investițional al funcționării pieței obiectelor imobiliare în spațiul rural al Republicii Moldova [citată 11.09.2024]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/480_482_Caracterul%20investitional%20al%20functionarii%20Opieteii%20obiectelor%20imobiliare.pdf
12. ШАРОПАТОВА А.В., МАЖАНСКАЯ Е.В. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов на рынке жилой недвижимости [citată 11.09.2024]. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/factory-vliyayuschie-na-investitsionnuyu-privlekatelnost-obektov-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti>
13. Invest Moldova Agency [citată 11.09.2024]. Disponibil: <https://invest.gov.md/ro>
14. Cetățenia moldovenească prin investiții [citată 11.09.2024]. Disponibil: <https://emigrare.md/ro/cetatenia-moldoveneasca-prin-investitii/>