



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EFICIENȚA INVESTIȚIILOR ÎN CONSTRUCȚIA DE  
LOCUINȚE ÎN ISRAEL**

**Teză de licență**

**Student:**

**ASLA ALAA Aldeen**

**Coordonator:**

**conf. univ., dr. ALBU Ion**

**Chișinău, 2026**

## REZUMAT

### ASLA ALAA Aldeen

**tema:** „Eficiența investițiilor în construcția de locuințe în Israel”, teză de licență la specialitatea Inginerie și Management în Construcții, Chișinău, 2026

**Structura tezei:** introducere, 4 capitole, concluzii, bibliografie cu 20 referințe, 5 anexe, 68 pagini text de bază.

**Cuvinte-cheie:** studiu de fezabilitate, optimizare, durată de recuperare, rentabilitate, grad de importanță.

**Scopul lucrării:** determinarea eficienței investițiilor în construcția de locuințe în Israel, cu darea ulterioară în locațiune a acestora.

**Obiectivele generale:** realizate în cadrul prezentei lucrări:

1. Studiul aspectelor conceptuale și teoretice privind eficiența investițiilor în construcții.
2. Efectuarea caracteristicii proiectului de investiții - casă particulară de locuit din Nazareth Illit, Israel.
3. Determinarea necesarului de investiții pentru executarea lucrărilor de construcție a casei de locuit.
4. Elaborarea studiului de fezabilitate „eficiența investițiilor la construcția caselor de locuit” în Israel.

**Metodele aplicate la elaborarea tezei de licență:** Studiul literaturii de specialitate, legislația și actele normative destinate evaluării eficienței investițiilor în construcții. Analiza ofertelor pentru resurse și efectuarea lucrărilor din Israel. Sinteza rezultatelor, analiza comparativă și calculul indicatorilor de proiect. Elaborarea studiului de fezabilitate privind eficiența investiției.

**Concluzii:** Rezultatele studiului elaborat demonstrează că argumentarea deciziilor de investiții pe metode economico-financiare contribuie la reducerea riscurilor și la creșterea performanței proiectelor. Calcularea indicatorilor de eficiență, cum ar fi valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și termenul de recuperare a investiției, permite evaluarea obiectivă a oportunităților de a investi.

În concluzie, afirmăm că asigurarea eficienței investițiilor în construcția de locuințe în Israel pentru asigurarea unui echilibru optim între cost, calitate și profitabilitate necesită o abordare integrată, cu evidența specificului pieței locale, de prevederile legislative și de evoluțiile indicatorilor economici în timp.

## ABSTRACT

ASLA ALAA Aldeen

**topic:** "Efficiency of investments in housing construction in Israel", bachelor's thesis in the specialty of Engineering and Management in Construction, Chisinau, 2026

**Structure of the thesis:** introduction, 4 chapters, conclusions, bibliography with 20 references, 5 annexes, 68 pages of basic text.

**Keywords:** feasibility study, optimization, payback period, profitability, degree of importance.

Purpose of the work: determining the efficiency of investments in housing construction in Israel, with their subsequent leasing.

**General objectives:** achieved within the framework of this work:

1. Study of conceptual and theoretical aspects regarding the efficiency of investments in construction.

2. Carrying out the characteristics of the investment project - private residential house in Nazareth Illit, Israel.

3. Determining the investment requirements for the execution of construction works of the residential house.

4. Development of the feasibility study "efficiency of investments in the construction of residential houses" in Israel.

**Methods applied in the development of the bachelor's thesis:** Study of specialized literature, legislation and regulatory acts intended to assess the efficiency of investments in construction. Analysis of bids for resources and performance of works in Israel. Synthesis of results, comparative analysis and calculation of project indicators. Development of the feasibility study on the efficiency of investment.

**Conclusions:** The results of the developed study demonstrate that the argumentation of investment decisions on economic and financial methods contributes to reducing risks and increasing project performance. Calculation of efficiency indicators, such as net present value, internal rate of return and investment payback period, allows for an objective assessment of investment opportunities.

In conclusion, we state that ensuring the efficiency of investments in housing construction in Israel to ensure an optimal balance between cost, quality and profitability requires an integrated approach, with emphasis on the specifics of the local market, legislative provisions and the evolution of economic indicators over time.

<b>CUPRINS</b>	
INTRODUCERE.....	9
<b>1. ASPECTE CONCEPTUALE ȘI TEORETICE PRIVIND EFICIENȚA INVESTIȚIILOR ÎN CONSTRUCȚII</b>	<b>10</b>
.....	10
1.1 Noțiuni conceptuale privind eficiența investițiilor capitale în construcții.....	15
1.2 Etapele formulării deciziei de investiții în construcții. Clasificarea proiectelor.....	20
1.3 Prevederi și principii de măsurare a eficienței investițiilor capitale în construcții .....	26
<b>2. CARACTERISTICA PROIECTUL DE INVESTIȚII - CASĂ PARTICULARĂ DE LOCUIT DIN NAZARETH ILLIT, ISRAEL .....</b>	<b>26</b>
<b>2.1 Descrierea amplasării obiectului de investiții.....</b>	<b>31</b>
<b>2.2 Caracteristica cantitativă a proiectului de investiții – casă particulară de locuit.....</b>	<b>36</b>
<b>2.3 Caracteristici calitative ale proiectului de investiții.....</b>	<b>42</b>
<b>3. DETERMINAREA NECESARULUI DE INVESTIȚII PENTRU CONSTRUCȚIA CASEI DE LOCUIT.....</b>	<b>42</b>
<b>3.1 Determinarea volumelor și investițiilor în resurse materiale .....</b>	<b>49</b>
<b>3.2 Determinarea volumelor de lucrări și salariilor.....</b>	<b>54</b>
<b>3.3 Determinarea necesarului de utilaje pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj.....</b>	<b>59</b>
<b>4. STUDIU DE FEZABILITATE „EFICIENȚA INVESTIȚIILOR LA CONSTRUCȚIA CASELOR DE LOCUIT” ÎN ISRAEL .....</b>	<b>59</b>
<b>4.1 Date de proiect – necesar de investiții.....</b>	<b>64</b>
<b>4.2 Calculul indicatorilor economici de proiect.....</b>	<b>69</b>
<b>4.3 Determinarea eficienței investițiilor în construcția de case de locuit în Israel .....</b>	<b>76</b>
<b>CONCLUZII.....</b>	<b>77</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXE .....</b>	

					<b>UTM 710.1. 002 ME</b>			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
Elaborat	ASLA ALAA				<b>Eficiența investițiilor în construcția de locuințe în Israel</b>	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
	Aldeen							
Coordonator	Albu Ion						8	74
Consultant	Albu Ion					UTM, FCGGC, IMC-2202		
Contr. norm.								
Aprobat	Albu S.							

## INTRODUCERE

Actualitatea temei rezultă din necesitatea evaluării eficiente a investițiilor în construcția de locuințe începând cu etapa de concepere a proiectului, în condițiile unei piețe imobiliare din Israel în continuă schimbare. Pentru asigurarea utilizării optime a resurselor bănești și creșterea rentabilității proiectelor de construcții efectuarea de studii de fezabilitate este obligatorie.

Eficiența investițiilor în construcția de locuințe este determinată de particularitățile pieței imobiliare din Israel, caracterizată printr-o cerere ridicată de locuințe, creșterea continuă a prețurilor la produsul nou construit și limitarea resurselor funciare. Intensificarea procesului de urbanizare în or. Nazareth Illit, dezvoltarea centrelor economice și presiunile demografice amplifică necesitatea realizării unor investiții eficiente în sectorul rezidențial.

**Scopul** teze de licență este de a determina eficiența investițiilor în construcția de locuințe în Israel, cu darea ulterioară în locațiune a acestora.

Realizarea scopului propus va fi posibil după realizarea următoarelor **sarcini de bază**:

1. Studiul aspectelor conceptuale și teoretice privind eficiența investițiilor în construcții.
2. Efectuarea caracteristicii proiectului de investiții - casă particulară de locuit din Nazareth Illit, Israel.
3. Determinarea necesarului de investiții pentru executarea lucrărilor de construcție a casei de locuit.
4. Elaborarea studiului de fezabilitate „eficiența investițiilor la construcția caselor de locuit” în Israel.

În aceste condiții, evaluarea eficienței economice a investițiilor devine importantă pentru optimizarea costurilor de construcție, maximizarea rentabilității proiectelor și reducerea riscurilor asociate dezvoltării pieței date. Totodată, complexitatea reglementărilor urbanistice, utilizarea tehnologiilor moderne și diversificarea mecanismelor de finanțare impun fundamentarea deciziilor investiționale pe baze științifice, adaptate specificului pieței imobiliare israeliene.

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 [online]. Chișinău: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2023 [citată 03.02.2026]. Disponibil:  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=141533&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141533&lang=ro)
2. HOTĂRÂRE Nr. 684 din 29-09-2022, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la proiectele de investiții capitale publice. Publicat: 21-10-2022 în Monitorul Oficial Nr. 326-333 art. 787 MODIFICAT HG753 din 03.12.25, MO605-607/09.12.25 art.770; în vigoare 09.12.25 Chișinău, [citată 09.02.2026]. Disponibil:  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=144348&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=144348&lang=ro)
3. NCM E.01.02:2018 Regulament privind stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor. [online]. Chișinău, [citată 12.02.2026]. Disponibil:  
[file:///C:/Users/user/Downloads/ro\\_5911\\_NCME01022018.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/ro_5911_NCME01022018.pdf)
4. Definiții [online]. [citată 12.02.2026]. Disponibil: <https://www.dex.md/definitie/amenajat>
5. ALBU, I. și D.-C. ALBU. Administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova. În: Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. Culegere de lucrări. Chișinău, 2023, pp. 140-156. ISBN 978-9975-3573-9-5
6. LEGE Nr. 75 din 30-04-2015, cu privire la locuințe [online]. Chișinău: Monitorul Oficial Nr. 131-138 art. 249. [citată 12.02.2026]. Disponibil:  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=151199&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151199&lang=ro#)
7. STRATILA A., I. ALBU și USTUROI L., Economia construcțiilor. Suport de curs, Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 124 p. ISBN 978-9975-45-570-1
8. ALBU S., V. CAPSÎZU și ALBU I., Eficiența investiției: curs universitar, Chișinău: CEP USM, 2005.
9. ALBU S., I. ALBU și USTUROI L., Management investițional (în construcții), Chișinău: Tehnica-UTM, 316 p, 2016. ISBN 978-9975-45-447-6.
10. Amplasarea S. Ilut, or. Nazareth și căile de acces. [citată 19.03.2026]. Disponibil:  
<https://www.google.com/maps/place/Нoф-ха-Галиль,+Израиль/>
11. Vedere de ansamblu a orașu Nazareth Illit, Israel. [citată 19.03.2026]. Disponibil:  
[https://www.dcnnews.ro/nazareth-illit-orasul-din-israel-care-genereaza-confuzie\\_622179.html](https://www.dcnnews.ro/nazareth-illit-orasul-din-israel-care-genereaza-confuzie_622179.html)
12. Istoria or. Nazareth, Israel. [citată 21.03.2026]. Disponibil::  
<https://www.timesofisrael.com/nazareth-illit-changes-name-to-end-confusion-with-jesus-hometown/>
13. Construcții realizate în Israel. [citată 29.03.2026]. Disponibil:  
<https://www.israelhayom.com/2021/02/11/a-change-of-scenery-in-nof-hagalil/>

14. Complexul Dodge Center [citat 29.03.2026]. Disponibil: <https://www.outdooractive.com/en/poi/natsrat-ilit/ofer-center-nazareth-illit/27514258/>
15. Cele mai atractive direcții pentru turiști. [citat 02.04.2026]. Disponibil: <https://www.alltrails.com/en-gb/israel/northern-district-hazafon/nazareth-ilit/trail-running>
16. Calitatea mediului ambiant în or. Nazareth Illit, Israel. [citat 02.04.2026]. Disponibil: <https://weather.com/ru-KG/forecast/air-quality/l/>
17. Politici de protecție a mediului, Israel. [citat 02.04.2026]. Disponibil: <https://www.gov.il/en/pages/nazareth-area>
18. Raport live privind calitatea aerului și prognoză privind calitatea aerului în Nazaret. [citat 09.04.2026]. Disponibil: <https://air.plumelabs.com/air-quality-in-nazareth-aw-214232>
19. Salariul mediu în construcții în Israel. [citat 13.04.2026]. Disponibil: <https://www.paylab.com/il/>
20. Самый дорогой кредит в Израиле – у каких банков берут больше всего. [citat 22.04.2026]. Disponibil: <https://cursorinfo.co.il/economics/samyj-dorogoj-kredit-v-izraile-u-kakih-bankov-berut-bolshe-vsego/>

