



Universitatea Tehnică a Moldovei

FINANȚAREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE PRIN CREDITE IPOTECARE

Student:

Postica Constantin

Conducător:

Conf. univ.dr., Albu Ion

Chișinău - 2015

Ministerul Educației al Republicii Moldova
Universitatea Tehnică a Moldovei
Programul de masterat „Cadastru și Dezvoltarea Imobilului”

Admis la susținere
Șef de catedră: conf. univ., dr. hab. Svetlana Albu

„_____” _____ 2015

FINANȚAREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE PRIN CREDITE IPOTECARE

Teză de master

Masterand: _____ (Postica Constantin)

Conducător: _____ (Albu Ion)

Chișinău – 2015

CUPRINS

INTRODUCERE.....	6
1. ASPECTE GENERALE PRIVIND CREDITAREA IPOTECARĂ	8
1.1 Aspecte teoretice privind creditul ipotecar	8
1.2 Procedurile acordării creditelor ipotecare.....	10
1.3 Reglementarea juridică a creditelor ipotecare în Republica Moldova.....	20
2. ANALIZA PIEȚII IPOTECARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI FACTORII MAJORI DE INFLUENȚĂ	28
2.1 Tendințele pieței ipotecare din Republica Moldova	28
2.2 Metode și tehnici de influențare asupra riscului de credit	34
2.3 Caracteristici și probleme în creditarea ipotecară.....	44
2.4 Analiza pieței ipotecare în Uniunea Europeană.....	47
2.5 Sisteme de creditare ipotecară în Europa.....	52
3. RAPORT DE EVALUARE nr.000001	57
3.1 Sfera misiunii de evaluare	57
3.2 Procesul evaluării.....	63
3.3 Evaluarea bunului imobil.....	68
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	80
BIBLIOGRAFIE	82
LISTA ABREVIERILOR	85
ANEXE	86

REZUMAT

Prezenta lucrare studiază problema finanțării construcției de locuințe prin intermediul creditelor ipotecare în Republica Moldova. În teza de master cu tema “Finanțarea construcției de locuințe prin credite ipotecare“, s-a propus analiza pașilor necesari de a fi efectuați pentru finanțarea construcțiilor, precum și specificarea beneficiilor obținute în urma acestei înregistrări, caracterizând întreg procesul.

Teza de master cu volum de 85 de pagini, cuprinde 3 capitole, 5 de figuri, 13 tabele și 78 de surse bibliografice, care reflectă clar procesul de contractare a mijloacelor bănești cu scop de finanțare a construcțiilor.

În primul capitol sunt evidențiate trăsăturile generale a creditelor ipotecare, procedura de acordare a creditelor ipotecare și reglementarea juridică a acestora în Republica Moldova. Reglementarea juridică a creditelor ipotecare în Republica Moldova se realizează în baza Constituției Republicii Moldova, Codului Civil, altor acte normative, precum și tratate internaționale la care Republica Moldova este parte. Dacă unul din tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte stabilește alte prevederi decât cele stabilite de prezenta lege, se aplică normele tratatului internațional. Activitatea ipotecară desfășurată de societățile comerciale este reglementată și supravegheată de autoritatea de stat competentă.

În al doilea capitol sunt analizate tendințele pieței ipotecare, metodele, tehnicile de influențare a riscurilor bancare și problemele întâlnite în domeniul creditării. De asemenea sunt remarcate sistemele de creditare din diferite țări, apariția și dezvoltarea lor. Evidențierea experienței în domeniul ipotecării, asemănările și diferențele dintre ele.

În Capitolul trei este prezentat un raport de evaluare, care presupune descrierea obiectului evaluării, standardele de evaluare aplicate, precum și abordările acesteia. De asemenea este analizată piața și segmentele pieții imobiliare.

Tema prezentată în această lucrare este actuală și necesită o atenție deosebită, deoarece ea reprezintă un factor cheie în dezvoltarea economică a Republicii Moldova. De aceea activitatea de creditare ipotecară a tuturor entităților – bănci, instituții financiare și creditori non-depozitari – are nevoie de reglementare și monitorizare.

ABSTRACT

Present thesis studies the problem of financing housing through mortgage in Moldova. The master's thesis on "Financing of housing through mortgages" was proposed analysis steps needed to be made to finance the construction and specifying the benefits from this record, characterized the whole process.

The master thesis volume of 85 pages, contains 3 chapters, 5 figures, 13 tables and 78 bibliographical sources, which clearly reflects contracting process of funds for purposes of financing the construction.

The first chapter highlighted the general features of the mortgage, the procedure for granting mortgage loans and their legal regulation in Moldova. Legal regulation of the mortgage in Moldova is provided in the Moldovan Constitution, the Civil Code, other laws and international treaties to which Moldova is party. If one of the international treaties to which Moldova is party lays down rules than those established by this Law, the rules of the international treaty. Mortgage activity undertaken by companies is regulated and supervised by the competent state authority.

In the second chapter analyzes the mortgage market trends, methods, techniques of influencing banking risks and problems encountered in lending. Also lending systems are observed in different countries, the emergence and development. Highlighting in encumber experience similarities and differences.

Chapter three presents an assessment report, which involves describing the evaluation, assessment standards applied and its approaches. It also analyzes the market segments real estate market.

The theme presented in this paper is present and requires special attention because it is a key factor in the economic development of the country. Therefore mortgage lending activity of all entities - banks, financial institutions and non-depositories lenders - regulatory and monitoring needs.