

# ANALIZA INVESTIȚIONALĂ A CREDITELOR IMOBILIARE SI IPOTECĂRE IN REPUBLICA MOLDOVA

**Autor : Elizaveta RINJA, st. gr. EI-1016**  
**Conducator științific: conf. univ. dr. Nicolae ȚURCANU**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** *The word mortgage is a French law term meaning “death pledge”, meaning that the pledge dies when either the obligation is fulfilled or the property is taken through foreclosure. A home buyer or builder can obtain financing either to purchase or secure against the property from a financial institution, such as a bank or credit union, either directly or indirectly through intermediaries. Features of mortgage loans such as the size of the loan, maturity of the loan, interest rate, method of paying off the loan, and other characteristics can vary considerably.*

**Cuvinte cheie:** rata flotanta, EURIBOR, credit imobiliar, credit ipotecar

Credit imobiliar sau credit ipotecar? Auzim in ultima vreme, in presa si in ofertele bancare, ambele denumiri si nu stim daca se refera la acelasi tip de credit. Este cert faptul ca si creditul imobiliar si creditul ipotecar denumesc ofertele de creditare pentru cumpararea de locuinta.

O diferenta fundamentala nu exista intre cele doua tipuri de credite si interpretarea este diferita de la banca la banca. In principiu, creditul ipotecar se garanteaza cu ipoteca pe imobil, in timp ce creditul imobiliar se poate garanta si cu alte tipuri de garantii (giranti, alte imobile). Se considera in general ca prin credit imobiliar se pot finanta si constructiile de imobile, in timp ce prin credit ipotecar acest lucru nu este posibil, deoarece este imposibil sa fie ipotecat un imobil inexistent.

Tabelul 1 ofertele creditelor imobiliare si ipotecare ale bancilor licențiate din RM

Nr ord	Denumirea bancii	Denumirea produsului	Destinatia creditului	Termenul creditului	Valoarea creditului	Rata dobinzii
1	Moldova Agroindbank	Creditul imobiliar AVANTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Cumpărarea unei noi locuințe,</li> <li>• modernizarea locuinței existente (reparație capitală, finisare, extindere),</li> <li>• procurarea unui teren pentru casă.</li> </ul>	30 ani	pînă la 800 mii de lei	10% anual pentru primii 5 ani de viață a creditului.
1b	Moldova Agroindbank	Credit imobiliar din resursele EFSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Cumpărarea unei noi locuințe,</li> <li>• modernizarea locuinței existente</li> </ul>		Maxim 60 % din valoarea creditului	9,38% anual, revizuibila de 2 ori pe an.
2	<u>Banca Comercială „Moldindconbank” S.A.</u>	imobiliar	<ul style="list-style-type: none"> <li>•achiziția sau construcția imobilelor destinate activității companiei</li> <li>•apartament (într-un complex locativ nou, sau pe piața secundară)</li> </ul>	până la 20 ani.	maxim 70% din valoarea imobilului	7.95% anuale* pentru anul 1 și 10.95% anul 2
3	Banca de economii	ipotecar	•Procurarea Bunurilor imobile ce se află în proces de construcție, de la Partenerii Băncii.	până la 7 ani	până la 70% din costul imobilului	17% anual
4	Banca Comercială „VICTORIAB ANK” S.A	Creditul imobiliar Cas a Magică	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Pentru procurarea, construcția</li> <li>•Bunului imobil</li> <li>• Pentru reparația capitală, finisarea</li> <li>•Bunului imobil</li> </ul>	De la 10 ani, maxim 15 ani	70% din costul proiectului.	11% anual
5	Unibank	Ipotecar	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Procurarea casei</li> <li>•Procurarea unui lot de teren</li> <li>•Construcția sau finisare casei</li> <li>•Procurare apartamente, locuinte pe piața secundara sau in complexe locative noi</li> </ul>	până la 25 ani	maxim 70 % din valoarea BI	10 % anual 1 % comision pentru eliberarea creditului

6	<u>Banca Comercială Română Chișinău S.A.</u>	Credit ipotecar REZIDENTIAL EXTRA	•Sa achiziționeze un imobil pe piața primară sau secundară, un teren pentru construcții, • să efectueze reparații sau reconstrucții la imobilele existente,	maxim de până la 25 ani	maxim 80 % din valoarea BI	8.5%+ EURIBOR la 6 luni
7	BC"COMERȚ BANK" S.A		•Achiziția, construcția și reparația imobilelor;	1-5 ani	5 000 lei - 500 000 lei	18-22%* anual;
8	<u>Banca Comercială „EXIMBANK Banca” S.A.</u>	Credit ipotecar "FAMIGLIA"	•procurarea bunurilor imobile cu destinație locativă și a terenurilor aferente;•renovarea, modernizarea,	până la 20 de ani;	Între 30,000 și 2,000,000 Lei maxim 70% din val BI	7,99% anul 1 și 2,10,5% flotantă începând cu anul 3
9	Banca Comercială „MOBIASBAN C Groupe Societe Generale” S.A.	Credit imobiliar	•Procurare apartamente, locuinte pe piata secundara sau in complexe locative noi•Construcția sau finisare casei	Pina la 20 ani	70% din valoarea imobilului	7.95% /1an, Si 10,95% incepind cu anul 2
10	<u>Banca Comercială „EuroCredit Bank” S.A.</u>	Credit imobiliar Casa Mea	•Procurarea unei locuinte	Pina la 15ani		10,0% anual flotant+0,3 % comision
11	„Banca de Finanțe și Comerț” S.A.	Credit ipotecar Ipoteca locativă 20 ani	•posibilitatea de a procura apartament/casă pe piața imobiliară primară sau secundară, procurarea și/sau finalizarea construcției unei case de locuit nefinisate;	pînă la 120 luni (10 ani)	pînă la 80% din costul proiectului de credit	7,5% anual pt primele 3 luni, si 10,5 din luna 4

Astfel din tabelul prezentat mai sus evidențiem ca topul incepe cu Moldova Agroindbank care ofera credit incepind de la 9,38 % anual, revizuită de 2 ori pe an, din resursele Fondului European pentru Europa de Sud-Est (EFSE). La creditul Avanti, solicită o dobândă de 10% anual pentru primii cinci ani de viață a creditului acordat pentru 30 de ani. Creditul propus de catre institutia financiara, Mobiasbanca este de 7.95% anuale pentru primul an și 10.95% anuale, începînd cu anul doi, pe o perioada de maxim 20 ani. Dupa care urmeaza Unibank, Eximbank, Mobias Banca, FinComBank si Victoriabank cu oferta situate intre 10 - 11% anual pentru maxim 15 -20 ani. Solicitantii de a intra in posesia unui astfel de credit de la Banca de Economii vor achita rata anuala de 17% pe cind la Procreditbank și Comerțbank, dobânda urcă pînă la 22%. In septembrie curent, volumul creditelor ipotecare acordate de băncile din Moldova persoanelor fizice în lei a constituit 62,8 mil. lei, în creștere cu 29,2% față de luna precedentă, Potrivit Băncii Naționale a Moldovei, creditele pentru construcție au fost acordate în septembrie 2013 cu o rată medie a dobînzii de 10,68%, ceia ce poate fi relationat cu creșterea salariului mediu, astfel, Biroul Național de Statistică informează că în luna septembrie 2013, câștigul salarial mediu nominal brut a fost de 3758,5 lei, în creștere cu 9,8% față de luna septembrie 2012, raportata la prețul locuinței, un apartament ar costa 75 de salarii medii lunare.[3] [4]

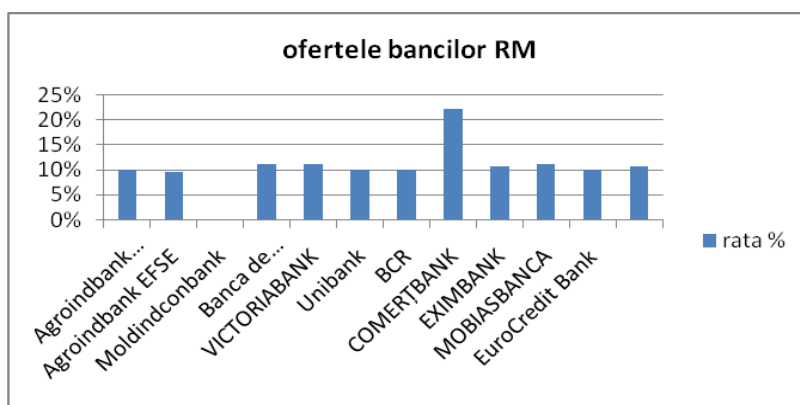


Figura 1 Structura ofertelor bancilor RM la credite ipotecare in raport cu rata propusă

Pentru analiza capacitatea populatiei de a apela la asemenea credite si de a fi in stare sa le respecte, am luat ca puncte de reper: salariul net pe locuitor, pretul mediu la un apartament in Chişinau si oferta institutiei bancare cu cele mai avantajoase conditii, care este creditul de la Moldova Agroindbank, cu rata dobinzii de 9.5 % anual.

Astfel că un apartament cu o odaie, cu suprafață redusă, ar putea fi achiziționat la un preț de aproximativ 25 000 euro, [9] care va fi luat ca un preț de referință pentru un credit ipotecar. Dat fiind că creditele se acordă doar în valuta națională, costul în lei îl vom stabili la valoarea de 440 000 lei. În prezent salariul mediu nominal brut constituie 3758,5 lei, iar partea netă este de 2743,71 lei. Chiar dacă ar fi să vorbim de un cuplu cu salariu mediu pe economie (2743,71 x 2), atunci nici 5487,42 lei nu vor fi suficienți pentru un credit ipotecat, despre care am vorbit mai sus. Banca va cere un venit de 6000-9000 lei, în cazul în care familia nu are copii. În plus este necesar și aportul propriu de cel puțin 30%, în cazul nostru de cel puțin 13 2000 lei. Totuși accesibilitatea acestor credite ramine a fi destul de joasă, pentru majoritatea populatiei, caracterizându-se a fi un lux pentru familiile cu un venit mediu lunar.

Analizând situația de pe arena internațională putem elucida alte condiții de acces la asemenea servicii pentru cetățeni. Dobânzile la creditele ipotecare au scăzut în Statele Unite la minimul a peste 50 de ani, locuințele devenind astfel mai atractive pentru eventuali cumpărători. Rata medie la împrumuturile pe 30 de ani cu dobândă fixă a coborât la 4,15% în această săptămână. Minimul anterior, de 4,17%, a fost înregistrat în noiembrie anul trecut. Pentru creditele pe 15 ani cu dobândă fixă, media a coborât la 3,36%. Dobânzile la creditele ipotecare sunt puternic influențate de randamentele titlurilor Trezoreriei SUA, care au coborât la un minim istoric, sub pragul de 2%. [1]

În cadrul zonei Europene situația poate fi caracterizată prin ușor de a obține un credit ipotecar în țări precum: Austria, Marea Britanie, Germania, Spania, Cipru, Franța și Finlanda. Cea mai mică rată a dobânzii la creditele ipotecare este în Elveția: 2,0% pentru cetățeni străini, și 1,8% pentru localnici. Aceleași informații cu privire la Franța: 2,9% pentru cetățeni străini și 2,3% pentru cetățenii acestui stat, în Germania, dobânda medie la creditele ipotecare aflate în sold era de 4,7% în septembrie. Astăzi, 70% din tranzacțiile imobiliare din Europa se realizează prin intermediul creditelor. Iar 80% din credite nu sunt oferite de către bănci, ci de instituțiile financiare specializate, care asigură siguranța creditării. Republica Moldova este situată în lista țărilor cu cele mai scumpe credite ipotecare, plasându-se pe locul 50 din 60 de țări, potrivit unui clasament realizat de Agenția Imobiliară Penny Lane Realty din Federația Rusa.

Aparute recent aceste tipuri de credite, mulți sperând ca ele să devină soluție pentru păturile sociale cu veniturile medii. Expertii au apreciat că doar 5% din imobilele de locuit sunt achiziționate în RM recurgând la metoda creditară. Concluzia ar putea să fie astfel: acesta a fost punctul slab pentru mai multe bănci care s-au antrenat în activitatea de creditare ipotecară. Spre exemplu, potrivit datelor Bancii Naționale, cca 15 la sută din totalul portofoliului de credite ale băncilor comerciale sînt calificate drept credite neperformante și ponderea creditelor ipotecare este de peste 12 % din totalul acestora. Unele din ele angajându-se în creditarea ipotecară, actualmente se confruntă cu probleme de nerambursare a creditelor de către dezvoltatorii imobiliari. Companiile de construcții probabil ar putea tăia din prețurile apartamentelor. Nu se știe pe cât de mult o vor face-o, însa acestea vor încerca tot posibilul să-și scoată cel puțin investițiile făcute. Piața creditării fiind într-un fel blocată, cererea de pe piața imobiliară a scăzut, respectiv, această situație pare a fi caracterizată de tranzacții puține și reduceri de prețuri. Si ar putea fi cazul, ca cei care doresc să investească într-un imobil să înceapă deja a sonda piața.

Sperăm însă că situația economică a Republicii Moldova se vor îmbunătăți și va avea o imagine mai atractivă pentru companiile investiționale și băncile străine, pentru a fi posibilă crearea condițiilor optime instituțiilor bancare autohtone și tuturor agențiilor și companiilor, creîndu-se astfel premisele necesare de apariție a condițiilor avantajoase de creditare ipotecară, rate mai scăzute și oferirea lor pe un termen mai îndelungat, păstrîndu-se tendința statelor exemplu la capitolul dat.

### **Bibliografie**

1. BAS VAN AARLE Essays on Monetary and Fiscal Interaction: applications to EMU and Eastern Europe, CentER for Economic Research, University of Tilburg, 1996
2. PRYCE, G. KEOGHAN, M. Unemployment insurance for mortgage borrowers: Is it viable and does it cover those most in need?, European Journal of Housing Policy, Vol. 2, Nr. 1 2002, S. 87 – 114.
3. Statistica.md (accesat 11.11.2013)
4. BNM.md (accesat 11.11.2013)
5. [https://www.google.md/?gws\\_rd=cr&ei=6BuNUvruN8To4QT7hoGICA#q=mortgage+in+usa](https://www.google.md/?gws_rd=cr&ei=6BuNUvruN8To4QT7hoGICA#q=mortgage+in+usa)
6. (accesat 16.11.2013)
7. [https://www.google.md/?gws\\_rd=cr&ei=wTWNUoGQFMix4wTIm4GwBQ#q=credit+ipotecar+prima+casa](https://www.google.md/?gws_rd=cr&ei=wTWNUoGQFMix4wTIm4GwBQ#q=credit+ipotecar+prima+casa) (accesat 18.11.2013)
8. [https://www.google.md/?gws\\_rd=cr&ei=wTWNUoGQFMix4wTIm4GwBQ#q=credit+ipotecar+europa&spe ll=1](https://www.google.md/?gws_rd=cr&ei=wTWNUoGQFMix4wTIm4GwBQ#q=credit+ipotecar+europa&spe ll=1) (accesat 18.11.2013)
9. <http://www.lara.md/ro/apartments/?c=1> (accesat 18.11.2013)