

# PROBLEMELE ACTIVITĂȚII DE CREDITARE IPOTECARĂ ÎN REPUBLICA MOLDOVA

**Autor: Irina BULAT**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Problema activității de creditare ipotecară este una destul de actuală, deoarece există foarte multe familii ce nu pot să-și permită procurarea unei locuințe fără a contracta un împrumut. În Republica Moldova, creditul ipotecar este un produs al instituțiilor financiare puțin disponibil populației de rând. Acest articol are ca scop elucidarea factorilor ce influențează îngreunarea procesului de creditare ipotecară pentru elaborarea unor măsuri ce ar ameliora situația din acest domeniu.

**Cuvinte cheie:** activitatea de creditare ipotecară, instituții financiare, cererea și oferta spațiului locativ, dobânda bancară, termenul de rambursare a împrumutului

Începînd cu anul 2004, instituțiile financiare au intensificat acordarea creditelor ipotecare, fapt ce a dus la creșterea prețurilor la bunurile imobile în următorii 3 ani. Din alt punct de vedere, majorarea prețurilor putea fi cauzată de simplul motiv că numărul împrumuturilor ipotecare era limitat. Respectiv, în anul 2007 s-au eliberat cele mai multe credite de acest gen (2692), iar prețul locuințelor a fost cel mai mare în comparație cu anii precedenți. Luînd în considerație incapacitatea de plată a populației, și insuficiența lichidităților pe termen lung, băncile comerciale au redus apoi numărul de credite ipotecare acordate. De asemenea, odată cu apariția crizei de pe piața construcțiilor, prețul apartamentelor s-a diminuat puțin.

Care sunt, de fapt, cauzele cererii reduse de credite ipotecare? De ce cea mai simplă și eficientă metodă de procurare a locuințelor de către persoanele mai puțin înstărite nu se bucură de succes în țara noastră?

Există o serie de cauze care împiedică dezvoltarea activității de creditare ipotecară, și anume:

- instabilitatea politicii economice;
- nivelul scăzut al veniturilor populației, mai ales în comparație cu prețul pentru bunurile imobile;
- lipsa unei baze ideale normative și legislative;
- lipsa ajutorului statului în problemele financiare, organizaționale și juridice;
- insuficiența specialiștilor calificați pentru lucrul în businessul ipotecar.

Una din principalele premise ale creării situației date este determinată de neconcordanța dintre diferite acte normative și legislative. Iar, în cazul în care legislația stipulează soluții pentru orice situație, aceasta este aplicată ineficient.

De asemenea, din cauza instabilității politice, Republica Moldova este inclusă în categoria țărilor cu risc sporit pentru investitorii străini.

Un alt factor al inaccesibilității împrumuturilor de tip ipotecar este salariul mic în comparație cu prețurile bunurilor imobile. Salariul mediu al unui lucrător din economia națională se estimează (pînă în luna septembrie) la 2914 lei. O problemă majoră o constituie și existența contabilității duble în multe întreprinderi private. Aceasta duce la micșorarea veniturilor oficiale primite de către salariați. De aici apare și imposibilitatea populației de a achita ratele lunare care, de altfel, sunt foarte ridicate (9-11 mii de lei pe lună). Plus la acestea, a fost redus volumul transferurilor bănești de peste hotare. Multe persoane care au plecat la muncă în țările europene s-au răzgîndit de a mai cumpăra apartamente în Republica Moldova și au hotărît să rămînă pentru totdeauna în statele în care activează.

Referindu-ne la creditele ipotecare, se evidențiază trei trăsături de bază:

- valoarea lor;
- termenul pentru care este acordat;
- dobînda bancară.
- Aceste caracteristici și reprezintă elementele de manipulare ale creditorilor.
- Mărimea împrumutului ipotecar depinde de valoarea bunului ipotecat, însă care valoare: cea de piață sau de lichidare? Din acest punct de vedere, există două tipuri de instituții financiare:
- instituții financiare ce eliberează credite din valoarea de piață a bunului imobil ipotecat;
- instituții financiare ce eliberează împrumuturi calculate în baza valorii de lichidare a proprietăților lăsate în gaj.

Dacă primul tip de instituții financiare acordă credite egale cu 100% din valoarea de piață a bunului imobil, există riscul ca acestea să nu-și întoarcă investițiile (în cazul în care debitorii nu întorc banii la timp). Din această cauză, a apărut cel de-al doilea tip de instituții financiare – cele care oferă împrumuturi egale cu o parte din valoarea de lichidare a bunului ipotecat (60-70% din valoarea de lichidare). Acestea se asigură de două ori, însă, deja clientul este în pierdere, dat fiind faptul că primește o sumă mai mică decât ar fi crezut.

Celelalte două trăsături ale creditului ipotecar – termenul de rambursare și dobânda bancară sunt două elemente interdependente ce sunt stabilite de fiecare instituție financiară în parte. Posibilitățile băncilor de acordare a împrumuturilor pe termen îndelungat și cu o rată mică a dobânzii sunt limitate de costul înalt al împrumuturilor acordate de Banca Națională a moldovei, cât și de rata inflației. Iar din cauza instabilității politice a țării, instituțiile financiare nu pot contracta credite avantajoase de la companiile străine sau fondurile internaționale.

Un alt motiv ar fi lipsa programelor atractive de depozitare a banilor și confidența scăzută a populației în sectorul bancar. Dobânda creditelor nu poate fi mai mică decât cea a depozitelor, iar aceasta din urmă trebuie să depășească rata inflației. Populația însă, nu este de acord să plaseze banii la bancă pe o perioadă mare, astfel instituțiile creditare nu au suficiente lichidități de acordare a împrumuturilor pe termen lung.

Cererea redusă de credite ipotecare este determinată și de faptul că doritorii de a procura bunuri imobiliare trebuie să achite inițial 30-35% din valoarea acestuia, iar banca finanțează până la 75% din prețul locuințelor.

Pentru soluționarea problemelor enumerate mai sus, pot fi recomandate următoarele măsuri:

- orientarea creditării ipotecare în primul rând pentru categoriile de populație care au nevoie de sume mici, ceea ce va permite pentru resurse limitate creditarea unui număr maximal de doritori;
- utilizarea diferitor condiții de creditare ipotecară pentru diferite categorii ale debitorilor, în funcție de veniturile și de capacitatea lor de plată;
- în formarea unui sistem de creditare ipotecară, aplicarea unor măsuri menite să contribuie la sprijinirea împrumutatului;
- preluarea riscurilor de creditare de către unele companii de asigurare;
- elaborarea unui program ipotecar de stat pentru tinerii specialiști;
- elaborarea ofertelor de depozite ipotecare pe termen lung avantajoase, pentru acumularea de lichidități;
- stabilizarea nivelului inflației, ceea ce ar duce la micșorarea ratei dobânzii aferente împrumutului;
- emiterea obligațiunilor ipotecare.

În urma efectuării acestor măsuri, se majorează posibilitatea de contractare a împrumuturilor ipotecare din partea populației, dar și mărirea surselor financiare ale companiilor de creditare, ceea ce ar duce la accesibilitatea creitelor de acest tip.

### **Bibliografie**

1. <http://www.statistica.md/pageview.php?l=ro&idc=338&id=2354>, accesat la 17.11.2010
2. <http://www.expert-grup.org/index.php?go=news&n=156&nt=4>, accesat la 18.11.2010