

**UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI**

**Svetlana ALBU, Angela MORARU**

**Finanțe imobiliare**

**Note de curs**

**Chișinău  
2020**

**UNIVERSITAREA TEHNICĂ A MOLDOVEI**  
**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU**  
**DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA**  
**IMOBILULUI**

**Svetlana ALBU, Angela MORARU**

**Finanțe imobiliare**

**Note de curs**

**Chișinău**  
**Editura „Tehnica-UTM”**  
**2020**

**CZU 336.77:332.2(075.8)**

**A 33**

Cursul „Finanțe imobiliare” este destinat viitorilor ingineri la specialitățile *Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului și Inginerie și Management în Construcții*. Lucrarea va fi necesară viitorilor specialiști pentru a cunoaște, analiza și selecta modalitățile de finanțare a proiectelor imobiliare. Sunt examinate posibilitățile și modalitățile de finanțare a imobilului / proiectelor de dezvoltare atât din punctul de vedere al persoanelor juridice cât și al persoanelor fizice.

Autori: doctor habilitat, profesor Svetlana ALBU  
conf. univ. Angela MORARU

**DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII**

**Albu, Svetlana.**

Finanțe imobiliare: Note de curs / Svetlana Albu, Angela Moraru; Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. – 100 p.: fig. color, tab.

Referințe bibliogr.: p. 99 (10 tit.). – 50 ex.

ISBN 978-9975-45-647-0.

336.77:332.2(075.8)

A 33

## CUPRINS

INTRODUCERE.....	5
TEMA 1. CIRCUITE FINANCIARE .....	9
1.1. Noțiunea de circuit financiar .....	9
1.2. Finanțe publice și finanțe private.....	13
TEMA 2. STRUCTURA FINANCIARĂ A ÎNTREPRINDERII .....	15
2.1. Conținutul finanțelor întreprinderii.....	15
2.2. Interpretarea financiară a bilanțului contabil .....	16
2.3. Structura financiară a întreprinderii.....	17
TEMA 3. FINANȚĂRI PRIN ANGAJAMENTE LA TERMEN.....	20
3.1. Împrumutul obligatar.....	20
3.2. Împrumuturi de la instituții financiare specializate .....	35
3.3. Credite bancare pe termen mijlociu.....	36
3.4. Leasing .....	39
3.5. Costul împrumutului pe termen lung și mijlociu.....	39
TEMA 4. FINANȚĂRI PE TERMEN SCURT .....	42
4.1. Credite bancare pe termen scurt .....	42
4.2. Credite bancare pe termen scurt .....	45
4.3. Costul creditului pe termen scurt.....	47
TEMA 5. IPOTECA.....	50
5.1. Legea cu privire la gaj .....	50
5.2. Ipoteca .....	51
TEMA 6. ANALIZA INSTRUMENTELOR DE FINANȚARE .....	58
6.1. Credit ipotecar cu amortizare prin anuități constante .....	58
6.2. Credit ipotecar cu amortizare prin anuități variabile .....	59

TEMA 7. INFLUENȚA FINANȚĂRII ASUPRA PREȚULUI BUNULUI IMOBIL.....	67
7.1. Influența finanțării asupra valorii.....	67
7.2.    Institutele financiare .....	68
7.3.    Efectul levierului financiar .....	69
7.4.    Finanțarea de către vânzător .....	69
TEMA 8. SISTEME MONDIALE DE ECONOMII ȘI ÎMPRUMUTURI DE INVESTIRE ÎN IMOBIL.....	71
8.1. Uniunile de credit.....	71
8.2. Deosebirea dintre uniunile de credit și alte organizații investiționale .....	73
8.3. Particularitățile sistemelor mondiale de economii și împrumuturi de investire în imobil.....	74
8.4. Modelul autonom echilibrat al investirii în imobil.....	79
8.5. Condiții de echilibrare a sistemelor de acumulare .....	83
TEMA 9. SISTEME MONDIALE DE CREDITARE IPOTECARĂ A IMOBILULUI .....	88
9.1.    Modelul lărgit – deschis de creditare ipotecară .....	88
9.2.    Modelul trunchiat-deschis de creditare ipotecară .....	90
TEMA 10. SISTEME DE INVESTIRE ÎN IMOBIL ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	92
10.1. Experiența Republicii Moldova privind creditarea ipotecară a imobilului .....	92
10.2. Perspectivele dezvoltării sistemului de economii și împrumuturi de investire în imobil.....	97
Literatura recomandată.....	100

## INTRODUCERE

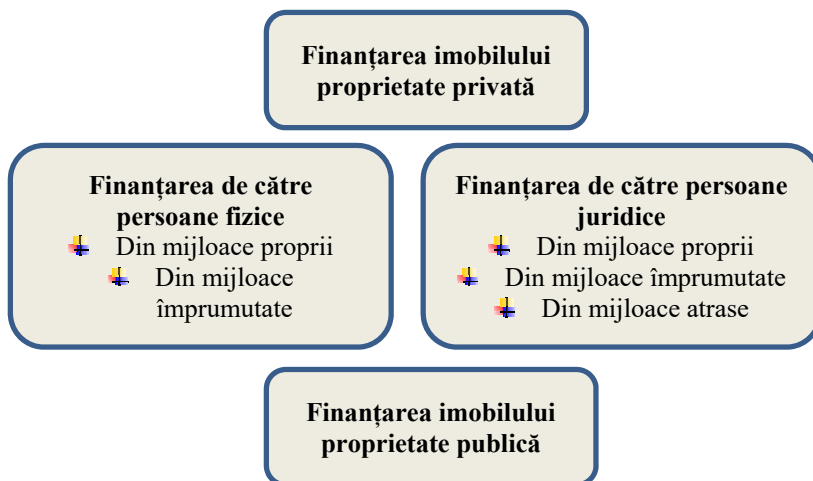
Cursul „Finanțe imobiliare” este destinat viitorilor ingineri la specialitățile *Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului și Inginerie și Management în Construcții*.

Necesitatea disciplinei pentru viitorii ingineri evaluatori constă în:

- căpătarea cunoștințelor de bază pentru a înțelege specificul evaluării bunurilor imobile în scopul garantării împrumutului;
- căpătarea cunoștințelor de bază pentru angajarea în cadrul instituțiilor financiar-bancare în secțiile de acordare și monitorizare a gajului imobiliar.

Necesitatea disciplinei pentru viitorii ingineri-manageri în construcții constă în:

- inițierea în domeniul financiar al activității firmelor de construcții;
- cunoașterea posibilităților și modalităților de finanțare a proiectelor în construcții.



**Figura 1.** Structura conținutului unității de curs

## Competențe specifice acumulate de către inginerii-evaluatori în urma studierii unității de curs

Competențe profesionale	<p><b>CP2.</b> Culegerea, analiza și interpretarea informației necesare pentru soluționarea problemelor profesionale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ a interpreta corect bilanțul contabil din punct de vedere financiar</li> <li>✓ a calcula schema de rambursare a împrumuturilor pe termen lung și mijlociu pentru întreprinderi din domeniul construcțiilor</li> <li>✓ a calcula costul creditului pentru o întreprindere de construcții</li> <li>✓ a calcula schemele de rambursare a creditelor pe termen scurt</li> <li>✓ a calcula costul creditului pentru întreprindere</li> <li>✓ a compara, a analiza schemele de creditare ipotecară și selecta variantele optime</li> </ul>
	<p><b>CP4.</b> Aplicarea adecvată a cadrului normativ-legislativ în domeniul construcțiilor, imobiliar, cadastral pentru soluționarea problemelor profesionale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ a aplica corect prevederile legale (Legea cu privire la gaj și Legea cu privire la ipotecă) în cazuri concrete.</li> <li>✓ a efectua analiza sistemelor de economii și împrumut de investire în imobile</li> </ul>
	<p><b>CP5.</b> Evaluarea economică a bunurilor imobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ a analiza și formula concluzii privind necesitatea și oportunitatea apelării la credite ipotecare</li> <li>✓ a calcula mărimea influenței diverselor modalități de finanțare asupra prețului bunului imobil</li> <li>✓ a analiza și formula concluzii privind necesitatea și oportunitatea apelării la credite ipotecare în condițiile R.Moldova</li> </ul>

### Obiectivele unității de curs/modulului

Obiectivul general	Aprofundarea cunoștințelor în sistemul economic și financiar specific domeniului imobiliar (construcțiilor)
Obiectivele specifice	Studierea sistemului financiar-creditar Studierea modalităților de finanțare a afacerilor imobiliare Studierea schemelor de finanțare a proiectelor de construcții Studierea specificului finanțării diferitor tipuri de imobile

### Competențe specifice acumulate de către inginerii-manageri în construcții în urma studierii unității de curs

Competențe profesionale	<p><b>CP5.</b> Planificarea, organizarea, coordonarea și monitorizarea execuției lucrărilor de construcție. Darea în exploatare a construcțiilor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ a compara, a analiza schemele de creditare ipotecară și selecta variantele optime</li> <li>✓ a calcula mărimea influenței diverselor modalități de finanțare asupra prețului bunului imobil</li> <li>✓ a efectua analiza sistemelor de economii și împrumutul de investire în umobil</li> <li>✓ a analiza și formula concluzii privind necesitatea și oportunitatea apelării la credite ipotecare</li> <li>✓ a analiza și formula concluzii privind necesitatea și oportunitatea apelării la credite ipotecare în condițiile R.Moldova.</li> </ul>
	<p><b>CP6.</b> Managementul de proiect, a bunurilor imobile și afacerilor în construcții.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ a interpreta corect bilanțul contabil din punct de vedere financiar</li> <li>✓ a calcula schema de rambursare a împrumuturilor pe termen lung și mijlociu</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ a calcula costul creditului pe termen lung pentru întreprinderea de construcții</li> <li>✓ a calcula schemele de rambursare a creditelor pe termen scurt</li> <li>✓ a calcula costul creditului pe termen scurt pentru întreprinderea de construcții</li> <li>✓ a aplica corect prevederile legale în cazuri concrete.</li> <li>✓ a monitoriza schemele de finanțare a proiectelor în construcții în funcție de tipul imobilului.</li> </ul>
--	---

### **Obiectivele unității de curs/modulului**

Obiectivul general	Aprofundarea cunoștințelor în sistemul economic și financiar specific domeniului imobiliar (construcțiilor).
Obiectivele specifice	<p>Studierea sistemului financiar-creditar</p> <p>Studierea modalităților de finanțare a activității întreprinderilor de construcții și a afacerilor imobiliare</p> <p>Studierea schemelor de finanțare a proiectelor de construcții</p> <p>Studierea specificului finanțării diferitor tipuri de imobile</p>

## Literatura recomandată

1. Toma M., Alexandru F. Finanțe și gestiune financiară de întreprindere. București, Editura Economică, 1998.
2. Guțu A., Țurcanu N., Șamis E. Experiența mondială de investire în imobil. Chișinău „Tehnica-Info”, 2011.
3. Friedman J., Ordway N. Income property appraisal and analysis. (Анализ и оценка приносящей доход недвижимости). Москва, 1997.
4. Управление портфелем недвижимости: Учебн. Пособие для вузов / пер. с англ. Под ред. Проф. С.Г. Беляева. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1998. - 391 с.
5. Andrew J. McLean, Garz W. Eldred PhD. Investing in real estate, fifth edition. Пер. с англ. – М.: ООО «И.Д.Вильямс», 2007. – 416 с.
6. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / под общ. Ред. П.Г.Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин плюс», М.: изд-во «АСВ», 2000.
7. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент: учебн.пособие - М.:ЗАО «Издательство «Экономика», 2004 – 521 с.
8. Peiser, Richard B., with Anne B. Frej. Professional real estate development: The ULI Guid to the Business. Second edition. Washington, D.C.: ULI – the Urban Land Institute, 2003.
9. Legea nr. 449 din 30.07.2001 cu privire la gaj. MO nr. 120 din 02.10.2001.
10. Cod Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002. MO Nr. 82-86. Cartea 2.