

PROBLEMELE ACTUALE CREDITĂRII IPOTECĂRE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Autori : conf.univ.dr., Tatiana SANDUȚA, Alina SCRIPNIC

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Studiul este efectuat pentru determinarea problemelor ipotecării în Republica Moldova, fiind examinate actele normative care reglementează evaluarea bunurilor imobile în scop de ipotecă, condițiile de oferire a creditelor ipotecare de către băncile comerciale moldovenești, numărul contractelor înregistrate și oferite de băncile comerciale. Sunt examinate problemele și situația pieței ipotecare după falimentarea celor trei bănci comerciale.

Cuvinte cheie: ipotecă, gaj, creditor ipotecar, debitor ipotecar, evaluator, rata dobânzii, comision, credit ipotecar.

Ipoteca permite posibilitatea finanțării construcțiilor de bunuri imobile pentru a extinde accesul la locuințe de către cetățenii cu venituri mici și medii. Creditele ipotecare devenind o sursă de venit, care permit extinderea limitelor de procurare a unui bun imobil.

În Republica Moldova piața ipotecară a început să se dezvolte în anii 2003-2004, promovându-se în special în anii 2005-2008. Ca concept juridic, creditul ipotecar se consolidează pe piața imobiliară abia în anul 2008 odată cu aprobarea Legii cu privire la ipotecă.

Activitatea în domeniul creditării ipotecare este reglementată de Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994, Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002, Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26.06.2008, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.[2] Metodologia de evaluare a obiectelor supuse ipotecării este prevăzută în Standardele Europene de Evaluare (EVS), Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC).

Actele normative ce se referă la noțiunea de ipotecă se află într-o concordanță conceptuală, doar că unele acte diferă de altele prin gradul de detaliere a informației, sau domeniul de aplicare. Analiza comparativă a prevederilor ipotecii în diverse surse legislative este reflectată în tabelul 1.

Tabelul 1. Analiza comparativă a prevederilor ipotecii din diverse surse legislative.

Nr	Prevederi	Actele normative			
		Legea cu privire la ipotecă nr.142	Legea cu privire la gaj nr.449	Codul Civil al RM nr.1107	Standarde Internaționale de Evaluare 2011
1	Noțiunea de ipotecă	Ipoteca - drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă. [2]	Ipoteca - gajul bunurilor imobile, unde gajul este o garanție reală în al cărei temei creditorul gajist poate urmări bunul gajat având prioritate față de alți creditori, inclusiv față de stat, la satisfacerea creanței garantate. [3]	Gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj. [1]	Ipoteca. Plasarea unei proprietăți drept garanție pentru rambursarea unui credit, cu clauza de rambursare a acestuia la scadență. În cazul încetării plății ratelor la credit, de către debitor, creditorul poate în mod legal să execute garanția. [4]
2	Obiectele ipotecii	Unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate	Orice bun corporal sau incorporeal sau o universalitate de bunuri, cu excepția bunurilor	Obiect al gajului (bun gajat) poate fi orice bun, inclusiv o universalitate de bunuri, care nu sunt	-proprietăți investiționale; -proprietăți ocupate de proprietar;

		prin numere cadas-trale separate. [2]	inalienabile sau insesizabile. [3]	retrase din circuitul civil.	-proprietatea imobiliară specializată; -proprietatea imobiliară generatoare de afaceri;etc. [4]
3	Subiecții ipotecii	Creditor ipotecar, Debitor ipotecar. [2]	Creditor gajist, Debitor gajist. [3]	Creditor gajist, Debitor gajist. [1]	Creditor ipotecar. Debitor ipotecar. [4]
4	Evaluarea obiectelor ipotecii	De către evaluator în raportul de evaluare se determină valoarea de piață și de înlocuire. [2]	-	-	De către evaluator în raportul de evaluare se determină valoarea de piață, de lichidare, valoarea pentru garanții bancare. [4]

Sursa: [1,2,3,4]

Modalitatea de evaluare a bunurilor imobile ipotecate este stipulată doar în Legea cu privire la Ipotecă din 142 – XVI din 26 iunie 2008 și Standardele Internaționale de Evaluare.

Informația privind condițiile de oferire a creditelor ipotecare de către băncile comerciale din Republica Moldova în luna octombrie 2015/2016 este reflectată în tabelul 2.

Tabelul 2 Condițiile de oferire a creditelor ipotecare

Zr.	Banca	Proiectul	Rata dobânzii% 2015	Rata dobânzii% 2016	Ter. max. ani	Suma maximă	Comision de acordare	Comision de administr.
1	BCR	Rezidențial BCR	-	11,0%	25	2 500 000 lei	0,5%	0,15% lunar
2	Victoriabank	Casa magică	11,00%	12,0%	20	70% din val.imob.	1,0%	0,5% lunar
3	Moldindconbank	Imobiliar de achiziție	12,50%	12,0% (14,5%)	20	60% din val.imob.	1,0%	0,1% lunar
4	FinComBank	Casa mea	16,00%	12,5%	20	În funcție de val.gaj	1,0%	0,15% lunar
5	Moldova Agroindbank	Imobiliar Avînt	10,00%	12,5 %	30	800 000 lei	0,5%	0,02% lunar
6	EuroCredit-Bank	Casa mea	10,00%	12,8%	15	2 500 000 lei	2,0%	0,15% lunar
7	Mobiasbanca	Imobiliar în MDL	11,04%	12,95%-13,95%	20	70% din val.imob.	1,0%	0,05% lunar
8	Moldova Agroindbank	Imobiliar	11,00%	13,0%	20	70% din val.imob.	1,0%	0,07% lunar
9	Eximbank	Famiglia	11,21%	13,9%	20	2 000 000 lei	1,0%	0,5% lunar
10	Comerțbank	Imobiliar	15,00%	17,0%	5	500 000	1,0%	0,1%

Sursa: [7]

Rata dobânzii a creditelor ipotecare variază în limita de la 11% (BCR) pînă la 17% (ComerțBank). Termenul de oferire a creditelor ipotecare în Republica Moldova în mediu, variază în limita de la 1 an (majoritatea) pînă la 20 de ani, iar suma maximală de oferire a creditelor ipotecare este în mediu de 70% din valoarea imobilului.

Actualmente atestăm o creștere a ratei dobânzii la creditele ipotecare cu aproximativ 1,20 % față de aceeași perioadă a anului precedent.

Ipoteca în calitatea sa de credit a cărui gaj este reprezentat de un bun imobil, este oferită în mare parte de băncile comerciale din Republica Moldova. În țările internaționale, ipoteca, soluționează cu succes problemele locative ale populației, pe cînd în țara noastră atractivitatea ipotecii devine tot mai mică. În primul rînd costurile creditului ipotecar nu sunt comparabile cu veniturile populației, instabilitatea economică relativ mare nu permite majorarea perioadei de rambursare, ceea ce determină creșterea sumelor ce trebuie să fie achitate lunar. În acest context scade numărul de contracte de ipotecă înregistrate.[5]

Conform datelor oferite de Î.S.,Cadastru,, numărul contractelor de ipotecă înregistrate în anul 2016 este în descreștere considerabilă față de aceeași perioadă a anului precedent cu 41 la sută.

Banca Națională a Moldovei oferă datele privind structura creditelor pe sectorul bancar al Republicii Moldova pe ramuri, unde sunt înregistrate creditele oferite de băncile comerciale moldovenești. Informația privind numărul creditelor acordate pentru procurarea/construcția imobilului în perioada anilor 2014-2016 este reflectată în tabelul 3.

Tabelul 3. Numărul creditelor acordate pentru procurarea/construcția imobilului

Nr	Banca Comercială	Numărul creditelor						Total
		MDL	Valută	MDL	Valută	MDL	Valută	
		2014		2015		2016		
1	BC „MobiasBanca,,	449	4	347	0	227	0	1027
2	BC „Moldova-Agroindbank,,	467	0	334	0	141	0	942
3	BC „EximBank,,	389	0	169	0	45	1	604
4	BC „Moldinconbank,,	382	1	137	1	82	1	604
5	BC „Victoriabank,,	107	0	104	1	48	0	260
6	BC „EuroCreditBank,,	23	0	82	0	22	0	127
7	BC „EnergBank,,	45	0	31	0	22	0	98
8	BC „FinConBank,,	47	0	23	0	12	0	82
9	BC „Unibank,,	50	0	0	0	-	-	50
10	BCR Chișinău	2	1	13	0	22	0	38
11	BC „ProCreditBank,,	11	0	13	0	1	0	25
12	BC „Banca Sociala,,	3	0	0	0	-	-	3
13	BC „Comerțbank,,	0	0	1	0	0	0	1
14	BC „Banca de Economii,,	1	0	0	0	-	-	1
15	Total	1976	6	1254	2	622	2	

Sursa:[6]

Cele mai multe credite acordate pentru procurarea/construcția imobilului pentru persoanele fizice de către băncile comerciale moldovenești, au fost acordate de către BC „Mobiasbanca,, fiind urmată de BC „Moldova Agroindbank,, iar cele mai puține credite au fost acordate de BC „Banca de Economii,, „Comerțbank,, și „Banca Socială,,.

Variația numărului creditelor înregistrate în Î.S „Cadastru,, și numărului creditelor acordate în MDI pentru procurarea/construcția imobilului de către băncile comerciale moldovenești este reflectată în figura 1.

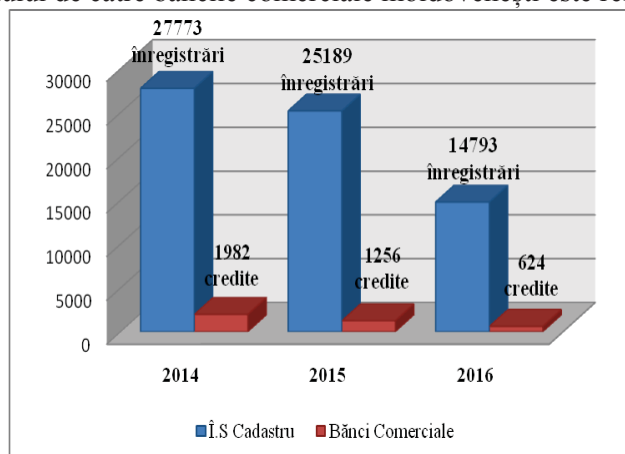


Figura 1. Numărul contractelor înregistrate în Î.S Cadastru și numărul creditelor acordate de băncile comerciale moldovenești în anii 2014-2016

Sursa: [5,6]

Dacă ipoteca în anul 2014 a înregistrat o creștere de cca 15% față de aceeași perioadă a anului 2013, atunci din anul 2015 numărul înregistrărilor atestă descreștere de 9 % față de aceeași perioadă a anului precedent și de 41 % în comparație cu anul 2015.

Conform datelor oferite de Banca Națională a Moldovei atestăm că și aici în perioada anului 2016 numărul creditelor acordate pentru procurarea/construcția imobilului a scăzut cu 50 % față de aceeași perioadă a anului precedent în care numărul creditelor acordate constituia de 1254.

Reducerea considerabilă la contractarea creditelor ipotecare de la băncile comerciale de către cetățeni poate fi explicată prin faptul instabilității economice, creșterea cursului valutar și respectiv reducerea veniturilor populației.

Cea mai mare problemă cu care se confruntă actualmente sectorul ipotecar este situația social-economică și politică din țară, falimentarea celor trei bănci comerciale (Banca de Economii S.A., BC „Banca Socială”, S.A. și BC „Unibank”, S.A.) care au condus la următoarele consecințe:

- reducerea considerabilă a cererii la creditele ipotecare,
- nerambursarea creditelor ipotecare,
- acordarea creditelor cu grave încălcări,
- micșorarea volumelor evaluărilor, cât și multe alte consecințe.

În urma falimentării acestor trei bănci comerciale, acestea vor înștientiza persoanele care au contractat credit ipotecar, cu o scrisoare în care se va specifica transferarea spre o altă bancă comercială unde va avea loc achitarea creditului. Respectiv persoana care a beneficiat de la bun început un credit ipotecar cu o rată a dobânzii și cu anumite condiții, acum va fi nevoit să accepte condițiile altei bănci (exemplu: BC „Banca de Economii”, are transfer la BC „Victoriabank”), astfel dacă la încheierea contractului au fost condițiile de achitare a „Băncii de Economii”, începând cu ziua înștientizării aceasta va fi nevoită să accepte toate condițiile „Băncii Victoriabank”.

De remarcat că în anul 2015, indiferent de situația social-economică și politică extrem de complicată, sistemul bancar (băncile) au acordat „credite noi”, în mărime de 25 424 mil.MDL (cca 1 184 mil.Euro). Majoritatea volumului de credite continuă să se acorde cu grave încălcări. [8]

Ce ține de persoanele fizice, cerințele necesare pentru obținerea unui credit devin tot mai stricte. Astfel, potențialul debitor trebuie nu numai să fie foarte convingător în decizia sa de a apela la un credit dar și să își asume toate riscurile legate de condițiile rambursării creditului.[5]

Numărul bunurilor ipotecate a căror proprietari nu și-au onorat obligațiunile este în creștere. Astfel, oferta care semnificativ întrece cererea este suplimentar majorată prin intermediul ofertelor băncilor care doresc să-și execute drepturile de ipotecă. Dar, în condițiile actuale atractivitatea majorității obiectelor gajate este mică.[5]

Concluzii

1) Creditele ipotecare permit satisfacerea unei necesități de bază ale populației, devenind o sursă de venit pentru obținerea locuințelor.

2) Piața ipotecară în Republica Moldova este dezvoltată. Actual 9 bănci comerciale oferă credite ipotecare. Condițiile de oferire a creditelor ipotecare nu sunt favorabile: rata bancară la creditele ipotecare variază între 11% și 17 %; termenul creditului este în mediu de 20 ani; iar suma maximală a oferirii creditului ajunge doar până la 70% din valoare imobilului.

3) Oferta creditelor ipotecare acordate de bănci întrece semnificativ cererea. Astfel numărul creditelor au scăzut cu 37 la sută în anul 2015 și 50 la sută în anul 2016.

4) 70 la sută din credite acordate de sistemul bancar în anul 2015 vor fi irecuperabile.

5) Creditele ipotecare se acordă în continuare cu grave încălcări. Debitorii trebuie să fie convingători în decizia de a apela la un credit și să își asume toate riscurile legate de condițiile rambursării creditului.

Bibliografie

1. *Codul Civil* al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002
2. *Legea Nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă*
3. *Legea Nr.449 din 30.07.2001 cu privire la gaj*
4. *Standardele Internaționale de Evaluare*, București 2011.
5. *Înregistrarea tranzacțiilor cu bunurile imobile de Î.S Cadastru*, 2013-2016. ARFC
6. Disponibil: <<https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml?id=0&lang=ro>> [Accesat 1 Octombrie 2016].
7. <<http://bnm.md/ro/content/bancile-licentiate-din-republica-moldova>> [Accesat 1 Octombrie 2016].