

[https://doi.org/10.52326/jss.utm.2022.5\(2\).15](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2022.5(2).15)
UDC 332.6:336.77(478)



IMPROVING THE PROCESS OF MONITORING OF IMMOVABLE PROPERTY COLLATERAL

Carolina Volosatîi*, ORCID: 0000-0002-2306-7211

Technical University of Moldova, 168 Stefan cel Mare Blvd., Chisinau, Republic of Moldova

*Corresponding author: Carolina Volosatîi, carolina.volosatii@emi.utm.md

Received: 02. 24. 2022

Accepted: 04. 18. 2022

Abstract. Mortgage lending is accompanied not only by the risk of default but also by the risk of deterioration, loss of value or reduction in the value of immovable property collateral. One of the main internationally recommended methods to determine whether the parameters of the mortgaged object, the value, the conditions of its maintenance and operation, the operating requirements are in line with the conditions originally laid down in the mortgage contract is Monitoring. The author, analysing the practices of commercial banks, proposes concrete tools to improve the Monitoring mechanism of mortgaged real estate in the conditions of Moldova. This mechanism is recognized as an important tool for credit risk management but is currently not well defined in the national regulations and mortgage policies of credit institutions.

Keywords: *Immovable property collateral, credit risk, monitoring, revaluation, statistical models.*

Rezumat. Acordarea împrumuturilor ipotecare este însoțită nu doar de riscul nerambursării ci și de riscul deteriorării, pierderii valorii sau reducerii valorii garanțiilor imobiliare. Una din metodele de bază, recomandate pe plan internațional, pentru determinarea corespunderii parametrilor obiectului ipotecat, a valorii, a condițiilor de întreținere și funcționare a acestuia, a cerințelor de exploatare cu condițiile stabilite inițial în contractul de ipotecă este monitorizarea. Autorul, analizând practicile băncilor comerciale, propune instrumente concrete de perfecționare a mecanismului de monitorizare a bunurilor imobile ipotecate în condițiile Republicii Moldova. Acest mecanism este recunoscut ca un instrument important pentru managementul riscului de credit, dar în prezent nu este bine definit în reglementările naționale și politicile ipotecare ale instituțiilor de credit.

Cuvinte cheie: *bun imobil ipotecat, risc de credit, monitorizare, reevaluare, modele statistice.*

Introducere

Ipoteca bunului imobil reprezintă principala măsură de asigurare a creditorului în caz de incapacitate de plată a debitorului, dar tot odată el nu poate oferi o garanție absolută față de riscurile imprevizibile care pot afecta negativ garanția (riscul scăderii valorii, riscul de deteriorare, riscul de lichiditate scăzută) [1 - 3]. Aceste riscuri sunt luate în considerare doar atunci când se constată neachitarea împrumutului. Probabilitatea apariției unor categorii din riscurile menționate poate fi redusă. Cea mai simplă și eficientă cale de prevenire a riscurilor

este monitorizarea proprietății ipotecate cu o anumită frecvență pentru fiecare tip specific de proprietate.

Începând cu mai 2018, în urma aprobării Regulamentului nr.111 din 24 mai 2018 cu privire la tratamentul riscului de credit pentru bănci, care transpune prevederile Regulamentului nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012, băncile trebuie să monitorizeze valoarea bunurilor imobile în mod frecvent și cel puțin o dată la 3 ani în cazul bunurilor imobile locative și în fiecare an în cazul bunurilor imobile nelocative [4].

În Regulament, este definit clar aspectul periodicității (frecvența) monitorizării, dar nu este clar *ce presupune monitorizarea valorii*. Este oare monitorizarea echivalentă cu reevaluarea, include oare monitorizarea și inspectarea bunului imobil ipotecat?

Noțiunea de revizuire a valorii este prea abstractă și nu este clar dacă un evaluator intern angajat al Băncii, poate revizui valoarea și poate fi considerat acel rezultat sau nu în sistemul Băncii, ulterior raportată valoarea pentru calculul cerințelor de capital.

De asemenea, în Regulament nu este menționat dacă monitorizarea presupune inclusiv inspecția fizică a bunurilor ipotecate, astfel fiecă bancă poate interpreta în mod diferit cele expuse.

Procedura de verificare periodică (monitorizare) a bunului ipotecat, metodologia de evaluare în contextul monitorizării, statutul persoanelor care pot îndeplini astfel de monitorizări până la momentul prezentei analize nu se regăsește în procedurile interne ale băncilor.

Prevederi privind Monitorizarea Bunului Imobil Ipotecat

În opinia cercetătorilor [1, 2, 5, 6], monitorizarea bunului ipotecat – *reprezintă un complex de măsuri destinate controlului caracteristicilor cantitative, calitative și a valorii acestuia precum și a caracteristicilor juridice, modalităților de întreținere pe parcursul contractului de ipotecă*.

Scopul principal al monitorizării constă în determinarea corespunderii parametrilor obiectului ipotecat, a valorii, a condițiilor de întreținere și funcționare a acestuia, a cerințelor de exploatare cu condițiile stabilite inițial în contractul de ipotecă.

Sarcina fundamentală a monitorizării imobilelor ipotecate este de a identifica în timp util orice factor sau condiții care reduc sau ar reduce potențial în viitorul apropiat din calitățile cantitative și calitative ale acestei proprietăți, precum și alte încălcări ale condițiilor contractuale, în scopul formării unui set de măsuri pentru protejarea obiectului și bineînțeles a intereselor băncii [6, 7].

Verificarea bunului primit drept garanție ar trebui să genereze un efect adăugător de disciplinare a debitorilor, stimulând o atitudine corespunzătoare față de bunul depus drept garanție ipotecară și să îndeplinească obligațiile de achitare la timp.

Verificarea obiectului ipotecat, este prevăzută prin articolul 732 al Codului Civil, care indică că creditorul ipotecar are dreptul, în orice perioadă de acțiune a contractului de ipotecă, cu condiția notificării prealabile a debitorului ipotecar și, după caz, a deținătorului bunului ipotecat, să verifice în drept și fapt existența, starea fizică, condițiile de păstrare și folosire a obiectului ipotecii [3].

În codul Civil nu se face referire la obligativitatea reevaluării ca rezultat al verificării, pe când Regulamentul nr. 111 din 24 mai 2018 *cu privire la tratamentul riscului de credit pentru*

bănci, prin anexa nr. 2, prevede obligativitatea monitorizării și reevaluării, însă aspectul monitorizării și reevaluării nu este detaliat.

Prevederile regulamentului constituie o transpunere a prevederilor Autorităților Europene de reglementare bancară. Aliniatul 3 al Articolul 208 „Cerințe privind garanțiile sub forma bunurilor imobile” al Regulamentul nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 [9] cuprinde cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții. Aceleași cerințe și recomandări sunt cuprinse în Regulamentul (UE) nr. 648/2012 modificat:

- ✓ Instituțiile de creditare trebuie să dispună de măsuri de reglementare, pentru a monitoriza valoarea bunurilor în mod frecvent, și anume cel puțin anual în cazul bunurilor imobile nelocative și cel puțin o dată la trei ani în cazul bunurilor imobile locative. Este necesar ca instituțiile de creditare să efectueze monitorizări mai frecvent, atunci când condițiile de piață se confruntă cu schimbări semnificative.
- ✓ Instituțiile trebuie să dispună de proceduri care le permit să se asigure că bunurile imobile luate ca garanție sunt asigurate corespunzător împotriva riscurilor de deterioare.
- ✓ Valoarea bunurilor imobile este verificată atunci când anumite informații disponibile unităților financiare indică faptul că valoarea acestora ar fi putut scădea semnificativ în comparație cu prețurile generale ale pieței, iar această verificare trebuie să fie efectuată de un expert independent care are calificarea, abilitățile și experiența necesare pentru a efectua și este independent de procesul dezechinial privind acordarea creditului.
- ✓ Instituțiile pot utiliza metode statistice în scopul revizuirii valorilor și a identifica acele proprietăți care necesită reevaluare.

Monitorizarea bunurilor imobile ce servesc drept garanții este prevăzută și în prevederile capitolului 7.2 al Ghidului privind inițierea și monitorizarea creditelor, EBA/GL/2020/06 [10].

Ghidul menționează că întru monitorizarea valorilor bunurilor imobile, instituțiile de creditare trebuie să instituie în politicile interne proceduri care să specifice abordarea și frecvența monitorizării garanțiilor reale imobiliare. Aceste politici trebuie să țină cont de tipul bunului imobil, calitatea creditului acordat, stadiul de dezvoltare a imobilului, valoarea imobilului, modificarea condițiilor de piață.

Prevederile art. 222 al Ghidului menționat cuprind indicații privind necesitatea stabilirii unei frecvențe adecvate pentru revizuirea valorii garanției reale, ținând cont de tipul garanției și valoarea acesteia la momentul acordării creditului. Se recomandă, de asemenea, să se țină cont de faptul că frecvența monitorizării imobilelor nefinalizate ar trebui să fie mai mare decât cea a imobilelor finalizate; frecvența monitorizării imobilelor cu valori mai mari, sau cu un raport LTV ridicat să fie mai mare decât cea a imobilelor cu valori mai mici sau cu raport LTV scăzut; iar frecvența monitorizării bunuri imobile care asigură credite cu o calitate mai scăzută (credite cu o performanță scăzută/risc de neplată ridicat) va fi mai mare decât în cazul bunurilor imobile care asigură credite similare cu o calitate superioară.

O altă prevedere importantă se regăsește în aliniatul 225 și 226 și ține de actualizarea valorilor de către Bancă și de fapt fac referință la actualizarea valorii în sistemele informaționale ale Băncii. În conformitate cu aceste articole, se prezumă faptul că în situațiile în care în urma revizuirii valorilor de către instituție, sunt constatate careva schimbări esențiale ale valorii, **instituțiile pot actualiza valoarea garanției reale imobiliare fie prin fie printr-o reevaluare efectuată de un evaluator, fie prin modele statistice care să țină cont de caracteristicile individuale ale imobilului și ale zonei geografice.**

După cum putem observa reglementările existente indică necesitatea executării unor proceduri necesare însă nu specifică modalitățile și oferă „spațiu de manevră” pentru fiecare instituție bancară.

Caracteristicile Procesului de Monitorizare

Odată cu creșterea portofoliilor de garanții ipotecare, în special cantitativ există necesitatea de a stabili, a optimiza frecvența de monitorizare a imobilului ipotecat și a identifica un raport acceptabil al frecvenței monitorizării și a cheltuielilor necesare pentru efectuarea acestuia. Având în vedere faptul că portofoliul de garanții ipotecare include în sine diferite tipuri de imobile prin urmare procesul de monitorizarea a acestora va cuprinde particularități concrete [15]. De regulă instituțiile de creditare din R.Moldova efectuează o monitorizare documentară în baza verificării Rapoartelor de evaluare prezentate de debitor, atât în calitate de monitoring inițial cât și ulterior. Analiza practicii autohtone ne arată că băncile nu au specialiști și structuri care ar efectua monitorizarea obiectelor ipotecate sau acestea au un caracter parțial, incomplet. Însă, luând în considerație durata contractelor ipotecare, necesitatea menținerii calității ipotecii atât din punct de vedere fizic (cantitativ și calitativ), a valorii sale pe întreaga durată a contractului, considerăm că organizarea direcțiilor de monitorizare a ipotecii reprezintă o măsură importantă de reducere a riscurilor ipotecare.

Procesul de monitorizare poate fi examinat din diferite puncte de vedere, în conformitate cu diferite criterii, precum: scopul, orientarea, obiectivele monitorizării, sursa de informație, tipologie, proceduri, periodicitatea (Tabelul 1).

Tabelul 1

Clasificarea monitorizării bunurilor imobile ipotecate

Criteria de clasificare	Tipurile monitorizării
Scopul monitorizării	Informațional De bază Problematic
Orientarea monitorizării	Condiționat de factorii interni Condiționat de factorii externi
Obiectele monitorizării	Un debitor Un portofoliu Un bun imobil
Sursa de informații	Inspectară bunului imobil Analiza pieței Raport de evaluare Revizuire pe baza modelelor statistice Consultații cu firme specializate etc
Tipurile monitorizării	Monitoring inițial Post-monitoring (monitorizare periodică)
Procedurile	Standarde Ne standarde
Periodicitatea	Anuală O dată la 3 ani La necesitate La solicitare

Sursa: Elaborat de autor în baza [11, 12].

În opinia autorului monitorizarea bunurilor imobile în cadrul instituțiilor de creditare trebuie să aibă o periodicitate clară (anual sau la 3 ani), să fie organizată într-o structură separată și să cuprindă următoarele activități:

- Verificarea stării proprietății
- Verificarea exploatarei
- Confirmarea dreptului de proprietate (lipsa grevurilor dreptului de proprietate)
- Controlul corespunderii valorii cu valoarea de piață (revizuirea valorii)
- Determinarea gradului de asigurare

Rezultatele monitorizării (Figura 1) pot fi utilizate pentru a primi decizii manageriale (în cadrul funcției de politică de risc a băncii) privind modificări ale bazei contractuale cu reflectată noii valori (majorată sau redusă) în sistemul informațional al instituției, reflectarea noilor factori semnificativi care recurg din faptele constatate.

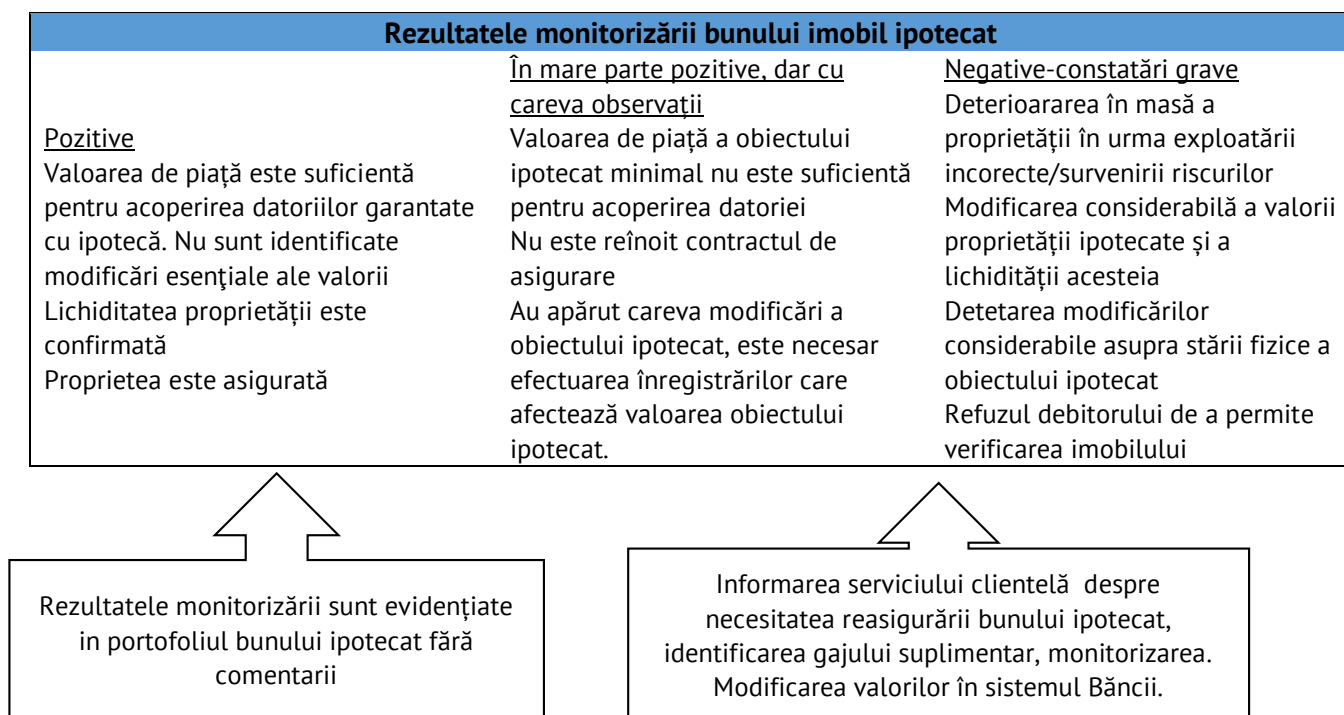


Figura 1. Rezultatele monitorizării bunului imobil ipotecat.

Sursa: elaborat de autor.

Propuneri privind Perfecționarea Mecanismului de Monitorizare a Bunului Ipotecat, în Condițiile Republicii Moldova

Precum s-a menționat anterior monitorizarea valorii bunurilor ipotecate permite diminuarea riscurilor creditare. Drept urmare, propunem algoritmul model al procesului de monitorizare care poate fi utilizat de instituțiile de creditare în scop de monitorizare a bunurilor imobile ce servesc drept garanții (Figura 2).

Indiferent de modalitatea de efectuare a monitorizării, concomitent pentru toate garanțiile analizate se va verifica dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile și prezența Poliței de asigurare.

Modificarea admisibilă a valorii de piață va fi stabilită de fiecare instituție individual (se recomandă acceptabilă modificarea de până la 20%).

Întru executarea eficientă a procesului de monitorizare, instituțiile financiare trebuie să dispună de procese și politici bine reglementate, care să specifice abordările utilizate (spre exemplu: modele statistice, evaluare de tip desktop, evaluare doar cu vizită la exterior, evaluarea independentă a imobilului ș.a.). Instituțiile urmează să se asigure că metodologiile utilizate sunt prudente, bazate pe date suficiente și corespund tipului și valorii potențiale a garanției imobiliare, totodată ținând cont de corelarea acestora la riscul contractului de credit aferent. În plus, instituțiile trebuie să stabilească factori declanșatori specifici, **indicând expres momentul în care monitorizarea conduce la reevaluare.**

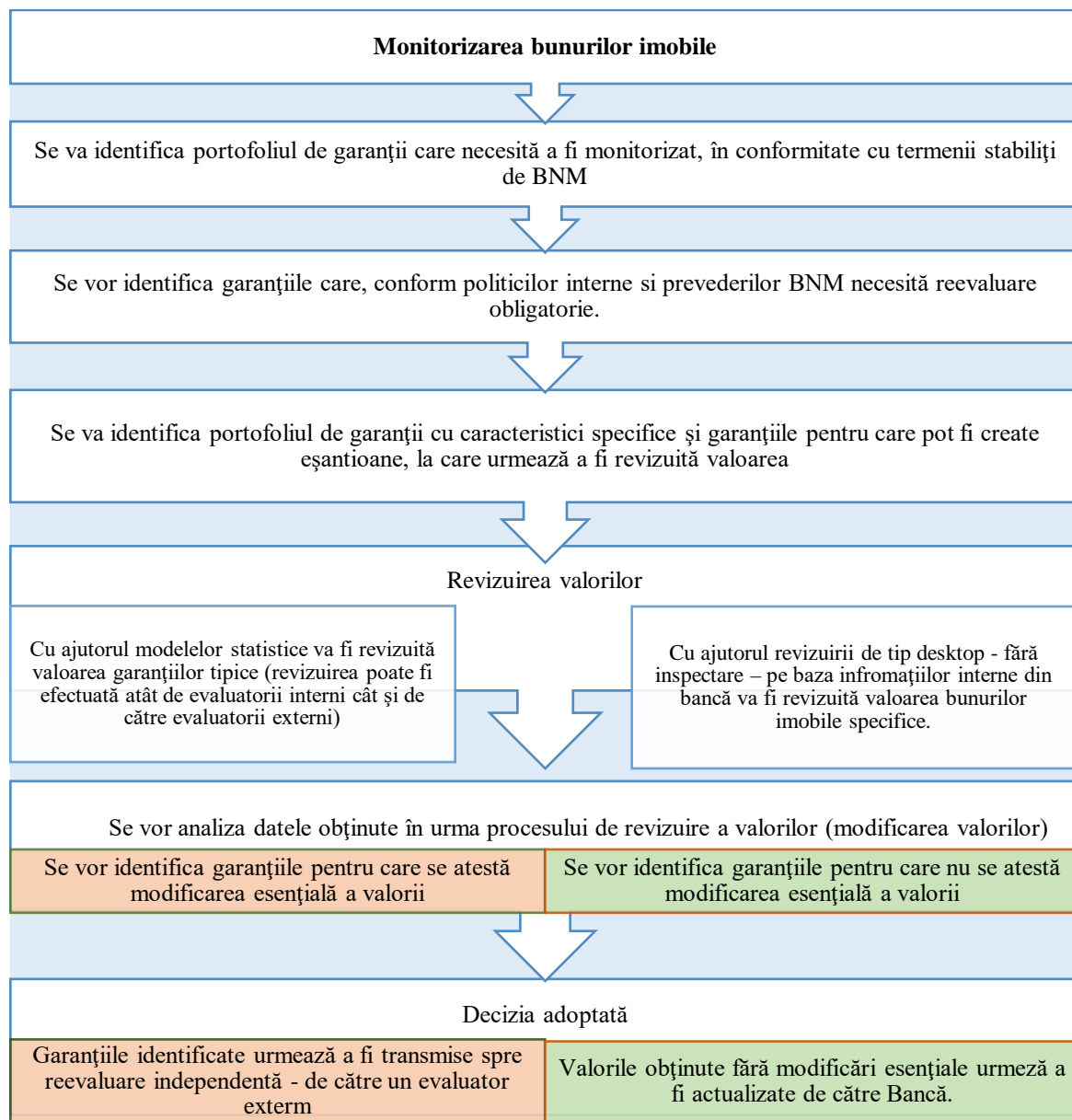


Figura 2. Algoritmul procesului de monitorizare a bunurilor imobile cuprinse în portofoliul de garanții al Băncii.

Sursa: elaborat de autor.

Diferența dintre evaluarea individuală și statistică, constă în faptul că în cadrul evaluării individuale proprietatea este obligatoriu inspectată, verificată starea acesteia și condițiile de exploatare, iar evaluarea statistică presupune doar calcule camerale, bunurile imobile fiind grupate în conformitate cu unele trăsături comune (populații statistice).

Sarcina primară a instituției de creditare care urmează a fi soluționată înainte de a executa reevaluări statistice constă în crearea unei baze de date/ întocmirea unui registru imobiliar cu diverse caracteristici ce permit o clasificare acceptabilă pentru reevaluare.

Prin urmare, revizuirea pe baza modelelor statistice va fi aplicată, pentru toate garanțiile din portofoliul instituției de credit, care pot constitui populații statistice.

Evaluările pe baza modelelor statistice au devenit mult mai frecvente, în prezent multe țări apelează la acest instrument pentru evaluarea bunurilor imobile rezidențiale și a terenurilor agricole. Acest fapt a fost determinat de dorința de a reduce costurile și de progresul în domeniul tehnologiilor informaționale.

Evaluările statistice sunt cunoscute în domeniul evaluării bunurilor imobile ca Modele automate de evaluare (AVM - Automated valuation models) [13, 14]. Conform EVS, EVIP 6 Modelele automate de evaluare, pot fi definite ca programe computerizate bazate pe statistici care utilizează informații despre obiecte de proprietate (de exemplu, tranzacții comparabile și caracteristici ale proprietății etc.) pentru a genera indicatori de costuri legate de proprietate sau valori recomandate. Astfel considerăm că recomandările din SEV [13] și din Standardul privind modelele automate de evaluare [14], pot servi drept bază pentru crearea modelelor de evaluare pe care instituțiile de creditare din RM ar putea să le utilizeze cu succes în procesul monitorizării valorilor portofoliului de garanții imobiliare. Totodată, instituțiile pot apela la evaluatorii independenți, care la fel pot utiliza modelele automate de evaluare, pentru estimarea valorilor portofoliului de garanții.

În Republica Moldova împiedică implementarea acestor modele:

- Lipsa transparenței privind datele despre prețurile de piață;
- Lipsa bazelor de date cu informații despre tranzacții ale proprietăților;
- Ofertele de pe piață puțin credibile;
- Lipsa organului competent format din evaluatori, statisticieni, programatori.

În cazul în care instituțiile de creditare vor utiliza în cadrul monitorizării modele statistice, „trebuie să se asigure că indicii utilizați și/sau modelele automatizate utilizate în revizuirea valorii garanțiilor imobiliare sunt suficient de detaliate și că metodologia este adecvată tipului de imobil care garantează un împrumut și de produsul de creditare și se bazează pe o serie suficientă de date constatate în cadrul evaluărilor anterioare ale garanțiilor reale sau ale garanțiilor similare” [5, art.223].

O măsură potrivită ar fi completarea de către Banca Națională a Moldovei a *Regulamentului nr. 111 din 24 mai 2018 cu privire la tratamentul riscului de credit*. Regulamentul indică necesitatea reevaluării bunurilor în cazul în care instituția are informații cu privire la scăderea semnificativă a valorii bunurilor imobile în comparație cu nivelul general al prețurilor de pe piață. Iar, pentru creditele totale pe debitor care depășesc echivalentul a 3 milioane EUR sau 2% din fondurile proprii ale băncii, reevaluarea bunului imobil este indicată cel puțin o dată la fiecare trei ani. Reevaluarea urmează a fi efectuată de către un evaluator independent de procesul de luare a deciziei aferente creditului, care are calificarea, abilitățile și experiența necesară pentru a efectua o evaluare a bunurilor imobile. Criteriile înaintate evaluatorului sunt prevăzute în politicile interne ale băncii.

Se propune completarea Regulamentului cu prevederea pentru bunurile imobile care nu cad sub incidența acestor două condiții. Astfel, instituțiile de creditare pot actualiza valoarea garanției în funcție de rezultatul monitorizării, fie prin modele statistice, fie prin intermediul evaluărilor de tip desktop sau alte metode interne utilizate. Revizuirea valorilor poate fi efectuată

inclusiv de evaluatorii interni deţinători ai certificatului de calificare a evaluatorului bunurilor imobile.

Considerând specificul pieţei de creditare din Republica Moldova se recomandă a modifica echivalentul de 3 milioane de euro cu 500.000 euro.

O altă problema cu care se confruntă băncile este condiţionată de modalitatea practică de efectuare a reevaluărilor, problemă condiţionată de refuzul debitorului de a suporta costurile pentru evaluarea independentă în cazul în care aceasta este necesară.

Pentru asigurarea îndeplinirii recomandărilor expuse în algoritmul monitorizării, este necesar **a include în contractele de credit o clauză suplimentară, care ar prevedea necesitatea și periodicitatea evaluării.**

Toate faptele relevate în timpul monitorizării vor fi reflectate în actele interne (notele/avizele întocmite de instituțiile creditare).

Concluzii

Reevaluarea portofoliului de garanții, poate deveni un mecanism eficient de stabilizare a sistemului de creditare. Însă, dacă această reevaluare/monitorizare a valorii este realizată fără acțiunile coordonate ale autorității de reglementare de stat (BNM), precum și fără a ține cont de o serie de caracteristici, în special cele legate de cerințele de capital necesare pentru acoperirea riscurilor, efectul acestei reevaluări, poate avea și consecințe negative. O încercare de a efectua reevaluarea pe baza metodelor tradiționale de analiză a pieței cu ajustare ulterioară a valorii portofoliului de creditare, poate afecta valoarea rezervelor necesare pentru bancă. Spre regret, problemele care apar pe parcursul reevaluării sunt cauzate nu doar de lipsa metodologiei necesare dar și de fragmentarea cadrului de reglementare existent.

Riscul reevaluării este asociat cu riscul creșterii împrumuturilor îndoielnice, fapt care necesită o analiză preliminară, sau un *inventar al portofoliului de garanții*. Există riscul ca, după o anume reevaluare capitalul băncii s-ar dovedi a fi negativ fiind necesară contribuție la rezervele obligatorii.

Bibliografie

1. Fomin D.E. Organizatsiya zalogovoy raboty v banke. In: Bankovskoye kreditovaniye, № 2, 2007
2. Fomin D.E. Upravleniye bankovskimi riskami pri kreditovanii pod zalog. Dis. k.e.n. 08.00.10. - M.: 2008. - 166 p.
3. Lavrushin O.I., Valentseva N.I. Bankovskiye riski: Uchebnoye posobiye: 2-ye izd. - M.: Knorus, 2008. - 232 ye.
4. Regulamentul cu privire la tratamentul riscului de credit pentru bănci potrivit abordării standardizate, nr.111 din 24 mai 2018 (în vigoare din 30.07.2018). Publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.183-194, art. 901 din 08.06.2018
5. Minimulin D.V., Radayev N.N. Formirovaniye zalogovoy politiki kommercheskogo banka In: Finansovyy menedzhment: teoriya i praktika Sbornik nauchnykh statey, 2007, p.152-158
6. Minimulin D.V. Zalogovyy risk v strukture bankovskogo kreditnogo riska i yego otsenka. In: «Den'gi i kredit», 2009, № 4
7. Brilon A.V., Minimulin D.V. Kontrol' zalogovogo imushchestva bankom: metodicheskiye aspekty . In: RISK: resursy, informatsiya, snabzheniye, konkurentsia, 2009, № 2
8. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002. Republicat în Monitorul Oficial nr.66-75 din 01.03.2019 art.132
9. Regulamentul nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ro/TXT/?uri=celex:32013R0575>;

10. Guidelines on loan origination and monitoring. EBA/GL/2020/06 din 29 Mai 2020. Disponibil: <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>
11. Mosolova O.V. Monitoring zaloga kak element zalogovogo mekhanizm. Metodicheskiy zhurnal- Bankovskoye kreditovaniye, 2013, № 2
12. Sokolinskaya N.E. Monitoring kontsentratsii bankovskikh riskov. In: Bankovskoye delo. – 2012. - №10, p.20-27
13. European Valuation Standards -2016. Disponibil: <https://tegova.org/>
14. Standard on Automated Valuation Models (AVMs). Revised Approved, July 2018, adopted by the Board of Directors of the International Association of Assessing Officers (IAAO);
15. Korkina V.S. Otsenka zalogovykh riskov v protsesse provedeniya zalogovoy ekspertizy, In: Rossiyskoye predprinimatel'stvo. - 2013. - № 18 (240).