

## EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL CREDITĂRII IPOTECARE

**Marina BECCIV**

*Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, grupa EI -1607, Chișinău, Republica Moldova*

Autor corespondent: Buzu Olga, [olbuzu24@gmail.com](mailto:olbuzu24@gmail.com)

**Rezumat.** După o perioadă îndelungată de stagnare a pieții imobiliare, care a început cu anul 2008 și ajungând la apogeul în anii 2014-2015, s-a depistat un record remarcabil în numărul de tranzacții cu bunurile imobiliare, circa 5000 de imobile s-au vândut mai mult în anul 2018 față de ultimii 5 ani, iar în primul trimestru al anului 2019 cu circa 6000 de imobile mai mult comparative cu aceeași perioadă a anului precedent. Noile proiecte guvernamentale și noile politici bancare au jucat un rol decisiv în tendințele pieții imobiliare din Republica Moldova. Astfel, noua dinamică a pieții imobilelor ipotecate a influențat direct asupra pieții serviciilor de evaluare, prin creșterea numărului de rapoarte de evaluare, care concomitent a dezvoltat o nouă problemă aceasta fiind calitatea rapoartelor și importanța lor în procesul de ipotecare.

**Cuvinte cheie:** ipotecă, rata dobânzii

### Introducere

Piața serviciilor de evaluare a luat amploare odată cu creșterea cererii pe piața a acestora, fapt datorat de evoluția pieții bunurilor imobiliare. Dat fiind faptul că, cele mai multe solicitări de evaluare a bunurilor imobiliare sunt din partea băncilor, în scopul garantării creditului ipotecar, se vor analiza în mod special evoluția pieții ipotecare, băncile ce oferă tipul dat de credit și evidențierea problemelor înalte în elaborarea rapoarte de evaluare.

### Piața ipotecară în Republica Moldova

Ipoteca este o sursă de venit, care permite cetățenilor cu salarii mici și medii să își procure sau să-și construiască un bun imobil locativ.

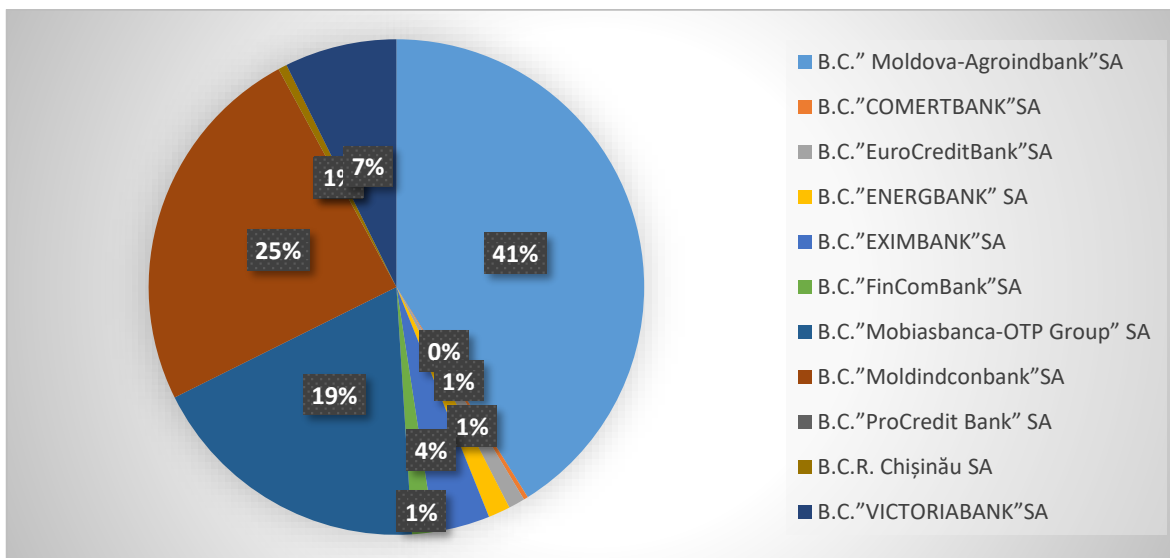
Deși piața ipotecară și-a făcut aparența mai devreme în Republica Moldova, aceasta a devenit un concept juridic abia în anul 2008 fiind aprobată Legii nr.142 cu privire la ipotecă. Ca definiție juridică ipoteca reprezintă drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor 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 [1].

Din informația oferită de către Banca Națională a Moldovei, s-a studiat numărul de credite ipotecare acordate de către băncile licențiate din Republica Moldova, trimestrial pentru anul 2018, fiind reflectată în Tabelul 1 [2].

Tabelul 1. Numărul de credite ipotecare acordate trimestrial în anul 2018

Nr.	Denumirea băncii	Anul 2018			
		trimestru 1	trimestru 2	trimestru 3	trimestru 4
1	B.C." Moldova-Agroindbank"SA	69	160	170	174
2	B.C."COMERTBANK"SA	1	0	0	3
3	B.C."EuroCreditBank"SA	6	3	2	4
4	B.C."ENERGBANK" SA	7	5	3	5
5	B.C."EXIMBANK"SA	5	18	9	19
6	B.C."FinComBank"SA	4	5	4	7
7	B.C."Mobiasbanca-OTP Group" SA	62	80	66	52
8	B.C."Moldindconbank"SA	54	62	123	102
9	B.C."ProCredit Bank" SA	0	0	0	0
10	B.C.R. Chișinău SA	6	0	2	0
11	B.C."VICTORIABANK"SA	14	18	38	32
12	<b>TOTAL</b>	228	351	317	398

Datele de mai sus au dovedit că deși în ultimii ani piața bunurilor imobile a fost în regres, anul 2018 a schimbat situația semnificativ, fapt precizat de datele portfoliului de credite pe sectorul bancar a Republicii Moldova. Băncile cu cel mai mare număr de credite ipotecare oferite sunt: B.C. ” Moldova-Agroindbank” S.A. – 573 credite (41%); B.C.”Moldindconbank” S.A. – 341 credite (25%); B.C.”Mobiasbanca-OTP Group” S.A. – 260 credite (19%). Ponderea numărului de credite ipotecare acordate pentru fiecare bancă este prezentat în Figura 1.



**Figura 1. Ponderea băncilor în numărul de credite ipotecare acordate pentru anul 2018**

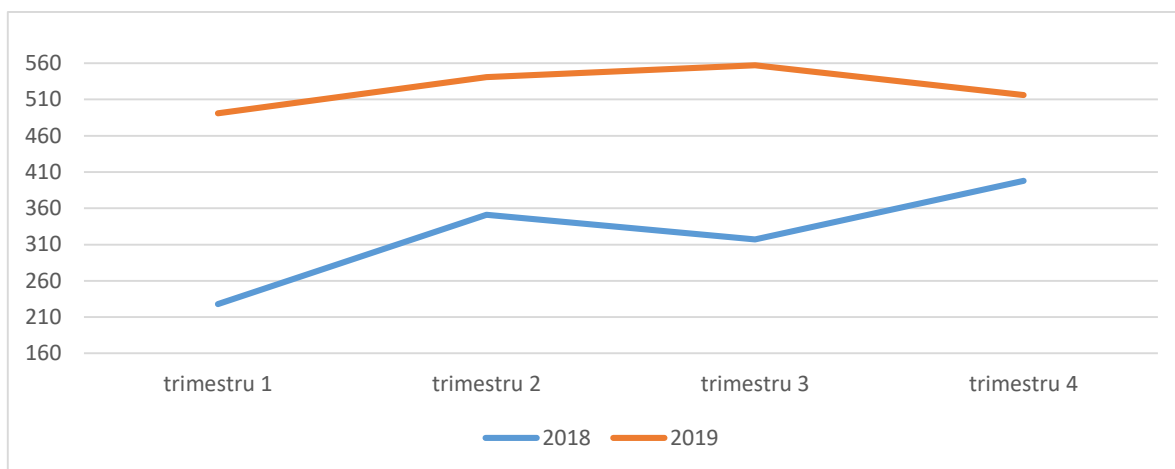
Clasamentul din Figura 1 este datorat noului program aprobat de Guvernul Republicii Moldova „ Prima Casă”, la care participă marea majoritate a băncilor mai sus menționate. Banca Moldova – Agroindbank este cel mai des solicitată/aleasă de cetățeni, deoarece prezintă unele din cele mai bune condiții de creditare, unul fiind perioada de rambursare a creditului până la 7 ani, pe când restul băncilor oferă pe un termen de 20-25 de ani.

Anul 2019 a continuat creșterea pieții de creditare ipotecară, care s-a datorat stabilității prețurilor pentru 1 m.p. a apartamentelor, a crescut numărul de cetățeni ce doresc să participe în cadrul programul Prima Casă și nu în ultimul rând creșterea veniturilor populației care s-a produs pe fundalul aprecierii monedei naționale și creșterii nominale a salariului în lei. Numărul de credite ipotecare acordate trimestrial pentru anul 2019, este reprezentat în Tabelul 2.

**Tabelul 2. Numărul de credite ipotecare acordate trimestrial pentru anul 2019**

Nr.	Denumirea băncii	Anul 2019			
		trimestru 1	trimestru 2	trimestru 3	trimestru 4
1	B.C. "Moldova-Agroindbank" SA	227	156	110	83
2	B.C. "COMERTBANK" SA	2	4	3	7
3	B.C. "EuroCreditBank" SA	1	2	6	7
4	B.C. "ENERGBANK" SA	2	3	2	3
5	B.C. "EXIMBANK" SA	25	58	64	61
6	B.C. "FinComBank" SA	1	3	2	4
7	B.C. "Mobiasbanca-OTPGroup"	51	81	109	131
8	B.C. "Moldindconbank" SA	145	127	128	66
9	B.C. "ProCredit Bank" SA	0	0	0	0
10	B.C.R. Chișinău SA	0	4	3	5
11	B.C. "VICTORIABANK" SA	37	103	130	149
12	<b>TOTAL</b>	491	541	557	516

Primul trimestru al anului 2019 a remarcat o creștere a creditelor ipotecare, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent. Din datele statistice obținute s-a confirmat că cel mai des creditul ipotecar este utilizat pentru procurarea apartamentelor în Chișinău, deoarece tot mai multă populație este orientată spre migrația de lasat la oraș. Evoluția creditelor ipotecare în anii 2018-2019 este prezentată în Figura 2 [3].



**Figura 2. Dinamica numărului de credite în perioada anilor 2018-2019**

În prezent din totalul apartamentelor procurate, circa 40% sunt achiziționate prin ipotecă, un număr impunător față de cel din anii 2015-2016. Creșterea creditelor ipotecare oferite persoanelor fizice a dus la faptul că portofoliul total de credite oferite ramurii de construcții a atins volumul record de 4,7 miliarde lei, dintre care 83% revin persoanelor fizice și doar 17% companiilor de construcții.[3]

Actualmente piața ipotecară continuă să fie în creștere, datorită suprafețelor mai mici al apartamentelor și capacității de rambursare a creditului, care este sub 10 ani. Cel mai des creditul ipotecar este utilizat de tinerile familii, care tot mai des doresc să locuiască aparte de părinți.

Anul 2020 a atestat o creștere cu circa 9 credite pentru bunuri imobiliare mai mult decât pentru aceeași perioadă a anului precedent, fapt demonstrat prin datele Băncii Naționale a Moldovei, care sunt prezentate în Tabelul 3.

*Tabelul 3. Numărul de credite ipotecare pentru luna ianuarie 2020*

Nr.	Denumirea băncii	Anul 2020
		Ianuarie
1	B.C." Moldova-Agroindbank"SA	40
2	B.C."COMERTBANK"SA	8
3	B.C."EuroCreditBank"SA	3
4	B.C."ENERGBANK" SA	1
5	B.C."EXIMBANK"SA	52
6	B.C."FinComBank"SA	1
7	B.C."Mobiasbanca-OTPGroup" SA	93
8	B.C."Moldindconbank"SA	79
9	B.C."ProCredit Bank" SA	1
10	B.C.R. Chișinău SA	5
11	B.C."VICTORIABANK"SA	86
12	<b>TOTAL</b>	<b>369</b>

Noua amploare a pieții ipotecare și-a jucat rolul și asupra pieții serviciilor de evaluare, care este tot mai solicitată de către băncile comerciale. Rapoartele de evaluare efectuate pentru bunurile imobiliare supuse ipotecării, sunt din ce mai des criticate de departamentele evaluare și gaj, deoarece nu toate agențiile respectă legislația în domeniu și respectiv sunt abateri/încălcări, care conduc la probleme majore precum acordarea unui procent de risc necorespunzător situației.

### **Problemele întâlnite în elaborarea rapoartelor de evaluare**

Având în vedere importanța calității rapoartelor de evaluare ca parte componentă la evaluarea riscurilor de credit în cadrul băncilor, precum și în vederea diminuării riscurilor de imposibilitatea a exercitării dreptului de ipotecă în scopul recuperării datoriei debitorilor, astfel s-au selectat cele mai grave încălcări în elaborarea rapoartelor de evaluare potrivit băncilor comerciale, cum ar fi:

1. Identificarea obiectului evaluării, ulterior pus în gaj: descrierea incompletă a obiectului evaluării, cum ar fi: destinația efectivă a bunurilor imobile, accesul către bunul imobil, etc; nu se ține cont de delimitarea hotarelor fizice pentru imobile aflate în proprietate privată pe cote-părți.
2. Aspecte juridice: lipsa semnăturii evaluatorului certificat; numărul cadastral al terenului ce nu corespunde cu numărul cadastral al construcției amplasate pe lot; nu sunt anexate și analizate actele ce confirmă dreptul de proprietate a bunurilor.
3. Aspecte tehnice: lipsa scopului evaluării în raportul de evaluare; lipsa integrală a analizei pieții imobiliare.
4. Aspecte aferente metodologiei de evaluare: confuzie între suprafața la sol și suprafața totală utilă; neidentificarea suprafeței utile totale conform actelor tehnice.
5. Acestea sunt doar o parte din încălcările depistate în cadrul analizei rapoartelor de evaluare, asupra cărora se vor lua măsuri de către agențiile de evaluare.

### **Concluzii**

Analiza subiectului propus constituie un factor important în activitatea de evaluare a bunurilor imobile, deoarece odată cu dezvoltarea pieții ipotecare crește numărul de solicitări a serviciilor de evaluare și necesită un grad sporit de profesionalism a specialiștilor din domeniu pentru diminuarea riscului de imposibilitatea a exercitării dreptului de ipotecă în scopul recuperării datoriei debitorilor. O atenție sporită asupra calității rapoartelor de evaluare atât a evaluatorilor, cât și a băncilor comerciale vor duce la un rezultat pozitiv în domeniul economico-financiar.

### **Bibliografie:**

1. Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă din 02 septembrie 2008 în Monitorul Oficial Nr. 165-166 art. 603.  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=110170&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=110170&lang=ro)
2. Banca Națională a Moldovei [online]. [accesat 29.02.2020]  
Disponibil: <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml>
3. Institutul pentru dezvoltare și initiative sociale Viitorul [online]. [accesat 29.02.2020]  
Disponibil: <http://viitorul.org/ro/content/ipoteca-%C8%99i-puterea-de-cump%C4%83rare-popula%C8%9Biei-au-tras-%C3%AEn-sus-pia%C8%9Ba-imobiliar%C4%83>