

EXTINDEREA ARIEI DE REGLEMENTARE PE PIAȚA FINANȚĂRII LOCUINȚELOR ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Lect. sup. Aliona LÎȘÎI, UTM

Formarea unui sistem de creditare ipotecară civilizată în Republica Moldova se îmbină cu necesitatea punerii în aplicare a evenimentelor de mare anvergură pentru formarea mediului instituțional al finanțării pieței locative, un rol nu mai puțin important atribuindu-se instituțiilor de reglementare. Practica demonstrează că o economie de piață funcționabilă nu poate să existe fără instituții publice și de stat, care reglementează funcționarea pieței financiare și condițiile de prestare a serviciilor. Cu cât mai liberală este economia, cu atât mai multe instituții de reglementare trebuie să existe.

Cuvinte-cheie: piață ipotecară, credite ipotecare, piața a finanțării locuinței, instituții de reglementare

Practica mondială de organizare a pieței ipotecare se caracterizează printr-o diversitate mare de instituții de creditare. Acestea pot fi clasificate în două tipuri: modelul institutului de depozit și modelul băncii ipotecare. Potrivit primului model – instituțiile de depozit își concentrează tot setul de operații pe formarea resurselor, plasarea și refinanțarea creditelor ipotecare oferite prin emisiunea titlurilor de valoare ipotecare. Al doilea model se caracterizează prin fragmentarea procesului de ipotecare, cu participarea mai multor instituții de creditare. Creditele ipotecare se oferă de către băncile ipotecare. Funcțiile de furnizori de resurse pe piața creditelor ipotecare se realizează prin emiterea titlurilor de valoare ipotecare de către agențiile ipotecare, garantate de către Trezorerie, în credite bancare ipotecare.

Nevoia de specializare a creditelor ipotecare este cauzată de o serie de factori macroeconomici. În primul rând, piața creditelor ipotecare rezidențiale este complicată din punct de vedere juridic, al domeniului de aplicare, multifuncționalității, termenului lung de investire, care necesită înaltă calificare profesională și experiență în domeniu, pentru a gestiona afacerile ipotecare. În al doilea rând, există diferențe semnificative în raportul ofertă-cerere al surselor pentru creditarea ipotecară între diferite regiuni ale țării, chiar și în Chișinău sau în anumite centre raionale din Republica Moldova, distribuția investitorilor primari – proprietarii fondurilor temporar inactive nu întotdeauna fiind foarte benefice.

Astfel, pentru instituțiile specializate de credit ipotecar sunt caracteristice următoarele două tipuri de opțiuni: intermediar între proprietarii de fonduri temporar libere și debitori; de transformare-atragere a capitalului privat disponibil și a investitorilor instituționali pentru finanțarea pe termen lung.

La baza conceptului de instituție specializată în credit ipotecar este inclusă cerința pentru protejarea drepturilor deponenților și creditorilor săi. *Această cerință este pusă în aplicare după următoarele principii:*

EXTENSION OF THE HOUSE MARKET FINANCING REGULATION IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Senior Lect. Aliona LISII, UTM

The formation of a civilized mortgage system lending in Moldova is combined with the need to implement some large-scale events for the creation of the institutional environment of financing the housing market, no less important role having also the regulatory agencies. Practice shows that a functioning market economy can not exist without public and state institutions, that govern the operation of the financial market and the conditions of delivering services. The more liberal is the economy, the more regulatory institutions must exist.

Key-words: mortgage market, mortgages, housing finance market, regulator institutions.

International practice of organizing the mortgage market is characterized by a large variety of lending institutions. These can be classified in two categories: the model of a deposit institute and the mortgage bank model. Under the first model – the deposit institutions focus their whole set of operations to resource formation, placement and refinancing the mortgage loans offered through issuing mortgage securities. The second model is characterized by fragmentation of mortgage lending participation of several institutions. Mortgage loans are offered by mortgage banks. The functions of the supply of resources on the mortgage market is done by issuing mortgage securities by mortgage agencies, guaranteed by the Treasury, in the mortgage bank loans.

The need for specialized mortgage is caused by several macroeconomic factors. First, the residential mortgage market is complicated from the juridical perspective, in terms of the scope, multi-functionality, long-term investment that requires highly professional expertise to manage the mortgage business. Secondly, there are significant sources of demand supply ratio for mortgage lending between different regions of the country, even in Chisinau and in some district centers in Moldova the distribution of primary investors-temporarily owners of the idle funds may not be always very benefic.

Thus, specialized mortgage institutions are characterized by the following two options: an intermediary between the owners of temporarily free funds and debtors; the transformation option, attracting private and institutional investors available capital for long-term financing.

Underlying the concept of a specialized agency in mortgage implies the requirement to protect the rights of its depositors and creditors. *This requirement is*

- **specializarea**, care se manifestă prin aceea că băncile ipotecare efectuează numai anumite tipuri de operațiuni. Acest lucru face ușor previzibilă structura riscului bancar și reduce incertitudinea în tranzacții;

- **eficiența economică** – numărul limitat de operațiuni de creditare, angajate de băncile ipotecare, promovează eficiența în munca lor și permite să aibă un număr mai mic de personal decât în alte bănci; prin urmare, cheltuielile cu personalul și costurile materiale ale unei bănci ipotecare nu sunt atât de mari (acest lucru, de asemenea, ar trebui să reducă riscul de faliment);

- **congruența** (echivalența), ceea ce înseamnă necesitatea de a menține de către băncile ipotecare raportul *cerințe și obligații* în ceea ce privește volumul, maturitatea, randamentul și raportul dintre titlurile de creanță emise și capitalurile proprii ale băncii.

Investigarea fundamentelor teoretice specializării instituțiilor de credit de pe piața creditelor ipotecare a permis definirea caracteristicii lor esențiale, care constă în limitarea riscului prin specializarea în oferirea, în primul rând, a creditelor ipotecare și fragmentarea acestora. Piețele emergente din R. Moldova a creditelor pentru locuințe, de asemenea, se caracterizează printr-un grad înalt de instituționalizare.

Practica de creditare ipotecară este furnizată de către băncile comerciale de tip clasic (universal), băncile specializate în credite ipotecare, agențiile ipotecare etc. Regulamentul Băncii Naționale pentru creditorii imobiliari pe piață nu este diferit de acel a băncilor universale. În conformitate cu scopurile de reglementare desemnate prin lege (menținerea stabilității sistemului bancar, protejarea intereselor deponenților și creditorilor), obiectele de reglementare sunt: înființarea unei instituții de credit; operațiunile bancare în procesul de funcționare a instituției de credit; procedura de lichidare, conversia instituției de credit etc.

Scopul de reglementare în crearea instituției de credit constă în monitorizarea performanței operațiunilor bancare numai de acei operatorii economici, care sunt autorizați să le pună în aplicare de către un organism autorizat (BNM), astfel pentru eliminarea întreprinderilor cu risc înalt sau non-viabile în stadiul creării acestora; abordarea selectivă pentru viitorii proprietari și manageri. Sistemul de reglementare a creării instituțiilor de credit se bazează pe înregistrarea lor și eliberarea licenței, cu rezerva respectării anumitor condiții: cerințele minime pentru capitalul autorizat și a structurii acestuia, viabilitatea financiară a fondatorilor, cerințele de calificare pentru conducere etc.

Cu toate acestea, credem că utilizarea reglementării instituțiilor de credit ipotecar se efectuează după o serie de cauze obiective, indiferent de identitatea lor ca instituții de credit specializate, care fac afacerile ipotecare nu numai economic dezavantajoase, dar în mod obiectiv întâmpină obstacole juridice. Acestea sunt, în primul rând, constrângerile fundamentale privind crearea de instituții specializate în creditare ipotecară, legate de lipsa conceptului *instituție de credit specializată* în legea bancară.

În al doilea rând, în conformitate cu instrucțiunile BNM 109-XVI din 16.05.2008, în vigoare din 20.06.2008, art. 5, „suma minimă subscrisă și depusă în capitalul băncii se

implemented by the following principles:

- **specialization**, which is manifested by the fact that mortgage banks perform only certain types of operations. This makes a very predictable structure of banking risk and reduces uncertainty in transactions;

- **economic efficiency**, the limited number of lending, mortgage banks employed, promote efficiency in their work and allow to have fewer staff than in other banks, therefore the staff and material costs of a mortgage bank is not so great (this should also reduce the risk of bankruptcy);

- **congruence** (equivalence) – which means the need to maintain the mortgage banks report *requirements and obligations* in terms of volume, maturity, yield and ratio of the debt issued over the equity of the bank.

Investigating the foundations of the theoretical specialization of credit institutions on the mortgage market has allowed to define their essential feature, which is to limit risk by specializing in providing first mortgages, and their fragmentation. The emerging markets of mortgage loans in Moldova are also characterized by a high degree of institutionalization.

The practice of mortgage lending is provided by classical (universal) commercial banks, specializing in mortgages, mortgage agencies, etc. The national Bank Regulation for estate creditors on the market is not different from that of universal banks. In accordance with regulatory purposes designated by law (banking system stability, protection of the depositors and creditors interest) the regulatory objects are: the establishment of credit institutions, banking operations in the process of functioning of the credit institutions, the liquidation procedure, the conversion of credit institutions etc.

The regulatory purpose in creating the credit institution is monitoring the performance of banking operations only by those operators who are authorized to implement them by an authorized body (NBM), so, in order to eliminate the high-risk or non-viable businesses at the stage of creating their selective approach for future owners and managers. The system of regulation of credit institution building is based on their registration and license, subject to compliance with certain conditions: the minimum authorized capital structure, financial viability of founders, qualification requirements for driving, etc.

However, we believe that the use of regulation for the mortgage credit institutions is made after a series of objective reasons, regardless their identity as a specialized credit institutions that make the mortgage business not only economically disadvantageous, but objectively encounter legal obstacles. These are primarily the fundamental constraints on the creation of institutions specializing in mortgage credit, related to the lack of concept of *credit institution specializing in banking law*.

Secondly, in accordance with the instructions of the National Bank of Moldova 109-XVI from 16.05.2008, in force from 20.06.2008 art.5 “the minimum amount

stabilește în cuantum de 100 milioane lei”. Apariția mai multor operatori (agenții ipotecare, companii de construcții și economii) trebuie să se înființeze și să acționeze drept creditori de tip clasici, cu toate consecințele care decurg din aceasta. Astfel, organizarea în masă a pieței creditelor ipotecare social-semnificative, bazate pe o rețea extinsă de instituții ipotecare non-bancare, cum ar fi casele de economii operaționale, agențiile de credit ipotecar în republică nu a fost încă posibil.

Modalitatea de control de bază a activităților curente ale instituțiilor de creditare este supravegherea documentară la distanță. Scopul supravegherii off-site este controlul asupra volumului preluat de riscuri de instituția de creditare; (identificarea problemelor la un stadiu incipient în activitățile sale și măsurile pentru depășirea fenomenelor și tendințelor negative); dezvoltarea instituțiilor de credit prin crearea secțiilor teritoriale separate; extinderea activității din punctul de vedere al modificării etapelor de efectuare a anumitor proceduri; modificările în componența membrilor, componența administrației instituției de credit, funcționarea sistemului de control intern în cadrul instituției de credit.

Totuși, considerăm că aplicarea la instituțiile de creditare ipotecară a formelor tradiționale de supraveghere de la distanță, specifice pentru băncile de tip universal, reduce, de asemenea, rolul instituțiilor de reglementare în dezvoltarea creditării ipotecare, în special a cerințelor pentru adaptarea capitalului, a normelor de lichiditate. Analizând reglementările activității băncilor comerciale (pe acțiuni), private și cooperatiste (cu modificări ulterioare), observăm că nu se permite procesul de refinanțare a unui credit ipotecar prin emisia hârtiilor de valoare ipotecare. În plus, răspândirea cerințelor de supraveghere bancară și reglementare a băncilor universale asupra activității băncilor ipotecare, a caselor de economii, agențiilor ipotecare, practic, o face fără nici un sens, deoarece acestea devin punct de vedere economic ineficiente.

Controlul calității portofoliului de credite și a nivelului de management al riscului de credit, puse în aplicare în conformitate cu regulamentul BNM „Cu privire la clasificarea activelor și a angajamentelor condiționale și formarea reducerilor pentru pierderi la active și a provizioanelor pentru pierderi la angajamente condiționale” nr. 224 din 30.08.2007 impune instituțiilor de creditare să creeze rezerve în mărime 2-100% din creditele contractate. În conformitate cu aceste standarde, băncile sunt obligate să refere la costuri sume considerabile de bani. La rate ale dobânzii relativ reduse la creditele ipotecare, instituțiile de credit specializate devin neprofitabile. Fiabilitatea ipotecii asigurată prin legislația bancară nu este luată în considerare; în plus, este identificată cu constituirea rezervelor cu garanție obișnuită pentru creditele de consum, cum ar fi garantarea unei persoane juridice, care nu are nici o istorie de credit, cu un capital social minim.

Rezervarea obligatorie a resurselor de creditare, în conformitate cu regulamentele privind rezervele obligatorii ale instituțiilor de credit depuse la Banca Națională a Moldovei, de asemenea, reduce eficiența participanților la afacerile ipotecare. Luând în considerare aplicarea, în sistemul modern de creditare ipotecară, a principiului cotei de participare inițială obligatorie de către viitorii debitori (la o rată de 30 la sută sau mai mult din costul locuințelor viitoare), rezervarea

subscribed and deposited in the bank capital is determined in quantum of 100 million lei”. Appearance of several operators (mortgage agencies, construction and savings companies) should be set up to act as classic lenders with all the consequences arising there from. Therefore, the mass organization of social-significant mortgage credits on the market, based on an extensive network of non-bank mortgage institutions, such as operational savings, mortgage agencies in the Republic of Moldova has not yet been possible.

The basic control method of the current activities of the lending institutions are documentary supervision at distance. The purpose of surveillance off-site is the control over: the volume taken by the credit risk institution, (identifying problems at an early stage in its activities and measures to overcome the negative phenomena and trends), development of credit institutions, by creating separate territorial divisions; its expansion in terms of stages of making changes to certain procedures, changes in the membership composition of the credit institution administration, operation of internal control within the credit institution.

However, we believe that the application for mortgage lending institutions of traditional forms of remote surveillance, specific for universal type banks, also reduces the role of regulatory institutions in the development of mortgage lending. In particular the requirements for adjustment of capital, liquidity norms. Analyzing the regulations of private and cooperative commercial banks (stock)” (as amended) does not allow enough process of refinancing a mortgage, the mortgage securities emission. In addition, the spread of banking supervision and regulation requirements of universal banks on the activity of mortgage banks, savings banks, mortgage agencies basically makes no sense because they are economically inefficient.

The quality control of the credit portfolio and credit risk management, implemented in accordance with the Bank Regulation “regarding the classification of assets and engagements and training allowance for assets and provisions for losses on engagements” no. 224 of 30.08.2007, requires lending institutions to create reserves worth 2-100% of the loans. Under these standards, banks are required to set as costs considerable sums of money. At relatively low interest rates on mortgages, specialized credit institutions become unprofitable. Reliability ensured by mortgage banking law is not taken into account, moreover is identified with the usual reserve to guarantee consumer loans, such as guaranteeing a legal person that has no credit history with a minimum share of capital.

Compulsory booking of the credit resources in accordance with the National Banks regulations “on required reserves of credit institutions deposited at the National Bank” also reduces the efficiency of the mortgage business participants. Considering the application of modern system of mortgage lending in the principle of compulsory initial rate of participation by

de fonduri atrase duce la creșterea ratelor dobânzilor bancare la creditele ipotecare, în comparație cu costul de împrumuturi ale participanților non-bancari de pe piața ipotecară.

Necesitatea de a se conforma cerințelor de execuție transparentă a tranzacției cu creditul ipotecar cauzează, de asemenea, creșterea costului de tranzacție pentru debitor la achitarea taxei de 1,5% din valoarea de piață a bunului achiziționat, achitarea expertului independent pentru serviciile prestate, înregistrarea tranzacției de creditare, rambursarea plăților fiscale către vânzătorul de locuințe.

Analiza doar a câteva aspecte de reglementare a participanților pieței ipotecare face evidentă *concluzia* că nivelul dur (neflexibil) de reglementare a instituțiilor de credit devine o barieră, încetinind dezvoltarea masivă a pieței ipotecare, reduce competitivitatea instituțiilor de credit și, prin urmare, disponibilitatea creditelor pentru populație. Soluția de perspectivă a acestei probleme este versiunea de dezvoltare a mediului instituțional al pieței ipotecare prin adoptarea unui set nou de legi, care ar legaliza principiul specializării activității pieței ipotecare (de modificare a legii despre bănci și activitate bancară „Cu privire la statutul unei instituții de credit specializate”, de aprobare a legilor „Cu privire la băncile ipotecare”, „Cu privire la casele de economii”, „Cu privire la emiterea titlurilor de valoare imobiliară”), introducerea modificărilor în actele de activitate a Băncii Naționale în ceea ce privește reglementarea și supravegherea participanților la piața creditelor ipotecare.

A doua problemă (evaluarea comparativă a efectelor reglementării participanților de diferite tipuri de pe piața ipotecară), a fost rezolvată prin analiza reglementării securității și competitivității instituțiilor de credit, a companiilor financiare de construcții, cooperativelor de construcții a spațiului locativ.

Analiza anterioară a reglementării instituțiilor de credit – participanții la sistemul de creditare ipotecară, conduce la încheierea unei concluzii; pe de o parte, acestea au grad ridicat de fiabilitate, pe de altă parte – lipsa de competitivitate în comparație cu ceilalți participanți pe piață, din cauza costurilor de tranzacție ridicate, pe care creditorii le răsfrâng asupra debitorilor.

Este foarte important rolul instituțiilor de reglementare în activitatea companiilor de construcție (instituțiilor financiare de construcție), care utilizează, de regulă, *instrumente „cvaziipotecare”*. Relațiile dintre acestea și cumpărătorii de locuințe sunt constituite în baza contractului de investire în construcția de locuințe, care presupune angajarea cumpărătorului de a achita în avans (la o rată de 40 la sută sau mai mult) și plata în rate a sumei rămase pe parcursul perioadei de construire. Se utilizează și o altă posibilitate de plată în rate pe termen lung (după darea în exploatare a locuinței) în condiții de „închiriere pe termen lung, cu drept de cumpărare ulterioară”. Analiza mecanismului de reglementare a acestor structuri permite de a efectua următoarele *concluzii*:

Geografia pieței firmelor de construcții, practic, este nelimitată, aceasta poate fi efectuată oriunde în țară. Gama de servicii este limitată în baza contractului de investire, adică mobilizarea capitalurilor persoanelor fizice și juridice se efectuează direct, cu toate consecințele ulterioare.

prospective borrowers (at a rate of 30 percent or more of the cost of future housing), reservation of funds, banks increase interest rates on loans mortgage loans compared with the cost to the participants of non-bank mortgage market.

The need to comply with the requirements of implementing transparent mortgage transaction also causes increased transaction costs for the debtor to pay the fee of 1.5% of the market value of the property purchased, the independent expert paid for their services, loan transaction record, reimbursement of tax payments to the seller of homes.

Analysis of only few regulatory issues of the mortgage market participants makes clear the *conclusion* that the tight (non flexible) governing credit institutions are a barrier, slowing the development of massive mortgage market, reducing the competitiveness of credit institutions and, therefore, the availability of crediting the population. The solution of this problem is future development version of the institutional environment of the mortgage market by adopting a new set of laws that would legalize the specialization principle of the mortgage market activity (amending the Law on banks and banking activity, regarding the status of a specialized credit institution, approval of the Law “On mortgage banks”, “On savings”, “On the issue of real estate securities”, the introduction of changes in regulatory acts of the National Bank, in terms of regulation and supervision of the mortgage market participants.

The second problem (the comparative assessment of the effects of different types of participants regulation from the mortgage market), was solved by analyzing the regulation of safety and competitiveness of credit institutions, financial building companies, and housing construction cooperatives.

Previous analysis of regulation of credit institutions – participants of mortgage lending system, leads to the conclusion, on the one hand they have high reliability, on the other hand – the lack of competitiveness compared to other market participants because of the high transaction costs which creditors resides on debtors.

It is very important the role of the regulatory institutions in the construction business companies (financial, construction institutions), using as a rule, “*quasimortgage*” tools. Relations between them and buyers of housing are made under the contract of investment in housing, which involves engaging the buyer to pay in advance (at a rate of 40 percent or more), and installment payment of the amount remaining during construction. It is used also, another opportunity for long term hire (after commissioning the housing maintenance) under “long term lease with an option to purchase later”. Analysis of regulatory mechanism of these structures allows performing the following *conclusions*.

Geography of the construction firms market is virtually unlimited, construction can be done anywhere in the country. The range of services is limited under the investment contract, i.e. raising the capital of natural and

Funcționează *constrângeri naturale*: timpul pentru atragerea fondurilor este limitat de perioada de construcție, perioada „plății eșalonate”: dimensiunea fondurilor proprii disponibile sau a profiturilor subiecților economici; locul de construcție este a doua restricție. Costurile cumpărătorilor – chiriași ai locuinței (cu condiția răscumpărării locuinței în rate) este minim: nu există nici o cerință de a confirma legalitatea veniturilor și necesitatea, prin urmare, declarării impozitelor plătite, nu este nevoie de a plăti taxa de stat; sunt minimizate și costurile indirecte ale companiilor de construcții în lipsa legii în privința formării rezervelor. În ceea ce privește calitatea serviciilor din punctul de vedere al vitezei de livrare a lor, în majoritatea cazurilor aceasta este maximă, ceea ce nu dovedește fiabilitatea lor.

Regulamentul fiabilității firmelor de construcții este minim, deoarece se supun reglementării numai serviciile de construire prin acordarea licenței de activitate; în plus, trebuie să treacă prin procedura de aprobare a construcției, adoptarea unei decizii de dare în exploatare a construcției locative de către Comisia de Stat. Mobilizarea fondurilor, a riscurilor asociate cu construcția, practic, nu sunt obiectul unei reglementări. Capitalul social al societății, înregistrat oficial, de obicei, este minim, raportul dintre fondurile proprii și împrumutate în raportul financiar sunt aproape critice, profitul este minimizat, pentru a se eschiva de la plata impozitelor și, în cele mai multe cazuri, situațiile financiare nu corespund realității. Cu toate acestea, efectul pârghiei financiare, din cauza lipsei plății pentru mobilizarea resurselor financiare ale investitorilor, sunt maxime. Această situație conduce la un grad ridicat, de facto, al profitului nedeclarat, obținut de agenții economici.

Evaluând rolul reglementării de către companiile financiare de construcții a imobilului locativ pe piața creditelor ipotecare, trebuie remarcat nivelul ridicat al competitivității acestora, comoditatea serviciilor prestate populației, nivelul scăzut de încredere. Dezvoltarea creditării ipotecare prin utilizarea economiilor bănești ale populației în construcții, prevede un model de autofinanțare a lucrărilor de construcție ale membrilor cooperativei de către fondul de ajutor financiar, adică resursele financiare, utilizate de cooperativă pentru creditarea membrilor săi. Formarea fondului se efectuează din contul acțiunilor membrilor cooperativei, transferate în proprietate, și a economiilor personale ale cetățenilor-membrilor cooperativei.

Modelul de reglementare este caracterizat, în această schemă de creditare ipotecară, prin următorii parametri: piața serviciilor creditării ipotecare prin utilizarea economiilor bănești ale populației în construcții este limitată, de obicei, de ocuparea forței de muncă, interesele profesionale – ale membrilor cooperativei. În plus, o limitare semnificativă a activităților sale este cerința de a interzice emiterea de împrumuturi pentru cetățenii care nu sunt membri ai acesteia.

Gama de servicii are, de asemenea, unele limitări; este interzis „să se acorde împrumuturi persoanelor juridice; de a acționa în calitate de garant pentru obligațiile membrilor săi și alte părți terțe; de a face proprietatea lor ca o contribuție la capitalul social al cooperativei de producție și de a participa, în orice alt fel, la formarea activelor persoanelor juridice;

legal persons can be made directly with the consequences later. There work some *natural constraints*: time for fund-raising is limited during the construction period “staggered payment” – the size of available own funds or profits of developers, the construction site is the second constraint. Buyers costs’ – tenants of housing (housing provided redemption in installments) is minimal: there is no income requirement to confirm the legality and necessity, therefore, declare taxes paid, no need to pay fees, are minimized and indirect costs of the construction companies about the lack of law on reserve formation. Regarding the service quality in terms of their speed of delivery, in most cases it is maximum, which does not prove their reliability.

Regulation of the reliability of construction firms is minimal, because the regulation is subject only to the construction services business license, in addition, it must pass through the approval procedure of the construction, giving a decision on maintenance of housing construction by the State Commission. Borrowing funds, risks associated with construction, are practically not subject to regulation. Officially registered capital of the company is usually at minimum ratio of own and borrowed funds in the financial report are almost critical, the profit is minimized to evade taxes, and in most cases the financial statements are inaccurate. However, the effects of the financial leverage are maximum, because of lack of payment for mobilizing the financial resources of investors. This leads to a high de facto degree, of the undeclared profits obtained by companies.

Assessing the role of regulation of financial building companies on the housing mortgage market, it should be noted the high level of their competitiveness, convenience of services rendered at a low level of confidence. Development of mortgage lending by using the financial savings of the population in construction, provides a self-financing model of the construction of cooperative members by the financial aid fund, i.e. financial resources, used for crediting cooperative members. Forming is carried out at the expense of fund shares cooperative members transferred to the property, and personal savings of citizens, members of cooperative.

The regulatory model is characterized by the scheme of mortgage lending by the following parameters: mortgage lending market through the use of public savings in construction is limited, usually by the employment of the labor force, professional interests of the cooperative members. In addition, a significant limitation of its activities is the requirement to prohibit the issuance of loans to citizens who are not members of the cooperative.

The range of services also has some limitations, it is forbidden “to lend to businesses, to act as a guarantor for the obligations of its members and other third parties, to make their property as a contribution to the capital of production of cooperatives, and to participate in any other assets to form legal entities to issue their own securities, to buy shares and other securities of other

de a emite titluri de valoare proprii; de a cumpăra acțiuni și alte valori mobiliare ale altor emitenți; de a efectua alte operațiuni pe piețele financiare și de valori, cu excepția de a deține fonduri în conturi curente și depozite în bănci și a achiziționa titluri de valoare de stat și municipale”. Costurile de acces la serviciile cooperative sunt minime, deoarece este posibilă de a oferi membrilor cooperativei împrumut fără dobândă, în cazul în care contractul este pentru o sumă care nu depășește de cincizeci de ori salariul minim statutar, stabilit pe economie.

Evaluarea eficacității reglementării cooperativei care utilizează economiile bănești ale populației în construcția de locuințe dă posibilitate de a observa că există anumite limite în ceea ce privește fiabilitatea și competitivitatea; deși gradul de reglementare este scăzut, deoarece se reduce, în principal, la limitările proprietății interne, definite prin statut de adunarea generală a membrilor.

Concluzie. Rezumând rezultatele de investigație a impactului de reglementare asupra participanților pieței creditelor ipotecare de diferite tipuri, s-a constatat:

- că instituțiile definesc și limitează posibilitățile alternative, care sunt disponibile, fiecărui cumpărător potențial al spațiului locativ în ceea ce privește alegerea uneia sau altei forme de finanțare a cererii sale;

- gradul puternic a impactului de reglementare privind acțiunile unui sau altui creditor este proiectat pentru a reduce costurile, mai întâi de toate, ale debitorului, sporind, în același timp, și impactul asupra pierderii creditorilor;

- numărul mic al creditorilor mărește probabilitatea pierderii debitorilor. De fapt, se dovedește că grupul de creditori examinați anterior dobândește un avantaj competitiv în comparație cu primul, astfel extinzând domeniul de funcționare a lor și crescând riscul pentru debitor. Astfel, instituțiile de credit, care suportă costuri tranzacționale înalte ca urmare a reglementării, nu obțin un avantaj competitiv pe piața creditelor ipotecare. Evident este că anume datorită acestei circumstanțe ar trebui să se explice nivelul redus de activitate a băncilor și instituțiilor non-bancare de credit în acest segment de piață.

Procesele de schimbare instituțională în sistemul bancar, prin luarea în considerare a caracteristicilor creditorilor ipotecari ca obiecte de reglementare, sunt menite să elimine aceste imperfecțiuni care apar în momentul interacțiunii instituțiilor și organizațiilor de reglementare. Creșterea fiabilității și a competitivității altor participanți pe piața creditelor ipotecare ar putea fi atinsă prin răspândirea impactului de reglementare asupra activității autorităților de supraveghere (bancară), așa cum se observă în practica mondială.

issuers, any further transactions on financial markets and securities, except to hold funds in current accounts and deposits in banks and purchase state and municipal securities”. Costs to access the cooperatives are minimal because it is able to offer an interest-free loan to the cooperative members, if the contract is for an amount not exceeding fifty times the minimum wage in the economy established by the state.

Assessing the effectiveness of cooperative regulation using the cash savings of population in housing, gives the possibility to see that there are limits to the reliability and competitiveness; however, the degree of regulation is low, mainly because it reduces to the limitations of the internal ownership, defined by the statute of the general assembly.

Conclusion: Summarizing the results of the investigation of the regulatory impact on market participants of different mortgage types, it was found that:

- institutions define and limit the alternatives that are available for each potential purchaser of housing in terms of choosing one or another form of financing its application;

- a strong degree of regulatory impact on the actions of one or another lender is designed to reduce costs, first of all of the debtor, while improving also the impact on creditors' loss;

- a low exposure degree of the creditors increases the likelihood of debtors loss. In fact, it appears that creditors previously examined group acquires a competitive advantage compared to the first, thus, extending their operating range, and increasing the risk for the borrower. Thus, credit institutions, which support high transaction costs due to regulation, don't gain a competitive advantage in the mortgage market. Obviously, that is due to the circumstances that should explain the low level of activity of banks and non-bank credit institutions in this market segment.

Institutional change processes in the banking system, taking into account the characteristics of mortgage lenders as objects of regulation, are designed to eliminate these imperfections that appear in the moment of interaction of regulatory institutions and organizations. Increased reliability and competitiveness of other participants in the mortgage market could be achieved by spreading regulatory impact on the work of supervisors (banking), as observed in the world practice.

Bibliografie/ Bibliography

1. Monitorul Oficial al R.Moldova nr.67-72/168 din 30.04.2004
2. Monitorul Oficial al R.Moldova nr.110-113/334 din 02.07.2010, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.1/2 din 01.01.1996
3. Conceptul de credit ipotecar . Fondul Român de Garantare a Creditelor pentru întreprinzătorii Privati. World Trade Centre, 2002
4. Ghițu M. *Cum să obții un credit sau împrumut de la instituțiile bancare și nebancale din Republica Moldova*. Ghid pentru întreprinzători. Proiectul BIZPRO-Moldova și Asociația primarilor și Colectivităților locale din R.M.-Chișinău 2003
5. G.A. Țâlina. *Ipoteca: jilie i credit*. Moscva: Izdatelstvo „Economica”.