

STATISTICA ÎNREGISTRĂRII BUNURILOR IMOBILIARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Marina BECCIV, Antonina SECUREANU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Dezvoltarea pieței imobiliare presupune înregistrarea tuturor tipurilor de bunuri imobile precum și înregistrarea tuturor tranzacțiilor cu aceste bunuri care se realizează pe piața imobiliară secundară. Evoluția pieței pe parcursul anilor a cunoscut o fluctuație a prețurilor, trecând atât prin asalturi cât și probleme majore precum criza mondială, ceea ce a marcat substanțial politica consumatorului de a lua decizii. Prezentul articol are drept scop analiza dinamică și structurală a înregistrărilor bunurilor imobile efectuate de ÎS "Cadastru". În urma examinării fluxului de înregistrări la ÎS "Cadastru" se poate concluda asupra stabilității și dezvoltării pieței mobiliare a țării.

Cuvinte cheie: Piața imobiliară, construcții, clădiri, tranzacții imobiliare, vânzare-cumpărare.

1. Examinarea înregistrărilor efectuate de către ÎS "Cadastru"

Cadastrul bunurilor imobile reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile, a drepturilor asupra acestora, de estimare a valorii acestora [1].

Sistemul informațional automatizat al Cadastrului bunurilor imobile trebuie să asigure îndeplinirea funcțiilor de bază ale unui sistem informațional tipic, așa cum aceste funcții sânt definite în Concepția sistemului informațional unificat al autorităților publice, precum și executarea funcțiilor specifice stabilite conform destinației sistemului.

În acest context unul din blocurile de funcții numit "Înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora" presupune îndeplinirea următoarelor funcții [1]:

- înregistrarea bunurilor imobile;
- înregistrarea drepturilor de proprietate;
- înregistrarea grevărilor.

Următoarea figură reflectă dinamica înregistrărilor bunurilor imobile în Republica Moldova efectuate de ÎS "Cadastru" în anii 2009-2016.

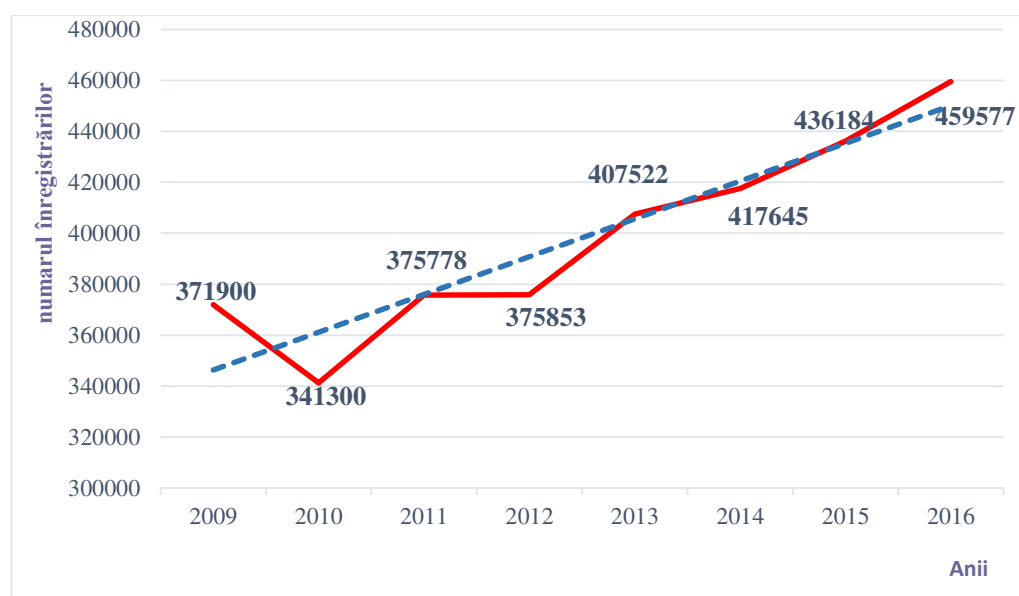


Fig. 1. Dinamica înregistrărilor bunurilor imobile efectuate de ÎS "Cadastru" în anii 2009-2016

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor www.statistica.md

Numărul de servicii de înregistrare a bunurilor imobile efectuate de ÎS "Cadastru" în anii 2009-2016 spre o tendință de creștere sporind în perioada analizată de la 371900 până la 459577 de servicii, ceea ce constituie o creștere cu circa 23,6%. Pe parcursul perioadei analizate numărul de servicii de înregistrare a bunurilor

imobile efectuate de ÎS "Cadastru" sporește față de nivelul anului precedent, excepția constituind doar anul 2010, an în care acest indicator s-a redus cu circa 8,23% față de nivelul anului precedent. În linii largi creșterea numărului de servicii de înregistrare a bunurilor imobile efectuate de ÎS "Cadastru" se apreciază pozitiv.

Aplicând procedura de ajustare analitică a fost determinată ecuația matematică a liniei trendului pentru seria ce atestă evoluția înregistrărilor bunurilor imobile efectuate de ÎS "Cadastru" în perioada 2009-2016:

$$y=331500+14827t \quad (1)$$

În baza ecuația liniei trendului, și anume în baza coeficientului de regresie concludem că numărul serviciilor de înregistrare a bunurilor imobile efectuate de ÎS "Cadastru" crește anual cu circa 14827 de servicii. În așa fel putem concluda că piața serviciilor imobiliare are o sporire semnificativă ceea ce evidențiază participarea activă a populației în domeniul tranzacțiilor și investițiilor a bunurilor imobiliare.

Principalele tranzacții cu bunurile imobile înregistrate la ÎS "Cadastru" sunt:

- vânzarea-cumpărarea,
- schimbul,
- moștenirea,
- donarea,
- transmiterea în calitate de contribuție în capitalul statutar,
- ipoteca, arenda.

2. Analiza evoluției tranzacțiilor cu bunuri imobile

La începutul dezvoltării pieței imobiliare, cea mai des utilizată tranzacție era privatizarea, astfel potențialii participanți ai viitoarelor tranzacții au căpătat drepturi private de proprietate, fapt ce reprezintă o condiție fundamentală în petrecerea unei tranzacții.

Odată cu evoluția în timp a economiei de piață pe teritoriul Republicii Moldova, o pondere considerabilă au acumulat-o tranzacțiile de vânzare cumpărare fiind urmate de ipoteca. Ultima la rândul ei fiind una nu într-atât de favorabilă datorată faptului că politica de plasare a dobânzii este una foarte agresivă. Un aspect important în evoluția oricărui tip de tranzacție îl reprezintă intermediarii, de care nu în ultimul rând depinde dacă un cumpărător potențial va lua o decizie pozitivă ori nu.

În fig. 2 este prezentată evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobiliare înregistrate de către ÎS "Cadastru" în perioada 2009-2017.

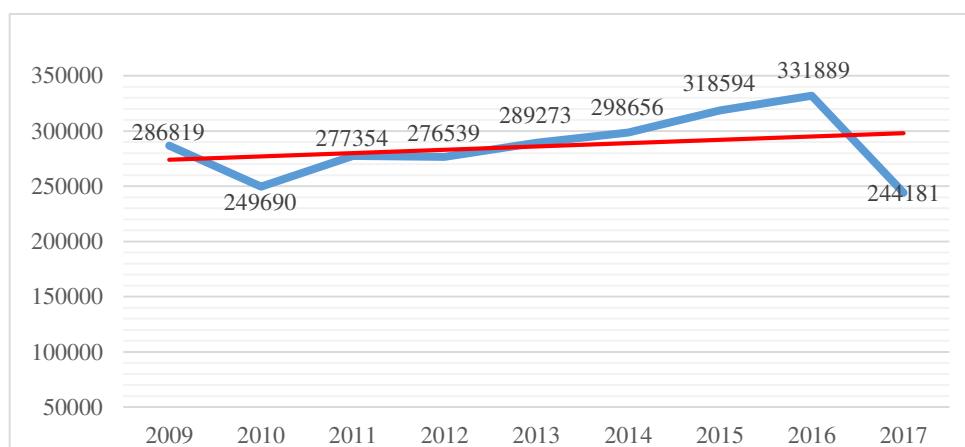


Fig. 2: Evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobiliare înregistrate de către ÎS "Cadastru" în anii 2009-2017
Sursa: Elaborat de autor în baza datelor www.statistica.md

Conform figurii de mai sus se observă un trend ascendent al numărului de tranzacții înregistrate anual. Pe perioada analizată numărul minim de tranzacții înregistrat i se atribuie anului 2010, pe când cel maxim anului 2016. Anul 2017 nu poate fi supus analizei deoarece trimestrul IV al acestui an încă nu a fost supus analizei.

Numărul de tranzacții înregistrate în anul 2010 a scăzut cu 13% comparativ cu anul 2009, această decădere se datorează influenței crizei economice mondiale. În anul 2011 se observă o creștere cu 11% față de anul precedent. Anul 2012 înregistrează o scădere cu 0,3% față de anul precedent. În anul 2013 observăm o creștere cu 4% față de anul precedent, se observă o creștere lentă dar sigură. Anul 2014 înregistrează o creștere cu 2% față de anul 2013. O creștere de aproximativ 7% este înregistrată în anul 2015, acest fapt demonstrează un ritm

mai mare de creștere. Anul 2016 a înregistrat cea mai mare creștere în număr de 331889 ceea ce reprezintă cu 4,2% mai mult decât anul precedent .

Aplicând procedura de ajustare analitică a fost determinată ecuația matematică a liniei trendului pentru seria ce atestă evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobiliare înregistrate de către ÎS "Cadastru" în perioada 2009-2016:

$$y=251638+8770t \quad (2)$$

În baza ecuația liniei trendului, și anume în baza coeficientului de regresie concludem că numărul tranzacțiilor cu bunuri imobiliare înregistrate de către ÎS "Cadastru" crește anual cu circa 8770 de tranzacții. În așa fel putem concludere că piața serviciilor imobiliare are o sporire semnificativă ceea ce evidențiază participarea activa a populației în domeniul tranzacțiilor și investițiilor a bunurilor imobiliare.

3. Dezvoltarea ipotecilor în Republica Moldova

Una din categoriile de tranzacții înregistrate la ÎS "Cadastru" care atestă dezvoltarea pieței imobiliare primare este ipotecă.

Ipotecă - 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. Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuit civil, deținute în proprietate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile. [1, art. 3].

În fig. 3 este prezentată evoluția numărului de ipoteci înregistrate de către ÎS "Cadastru" în perioada 2009-2016.

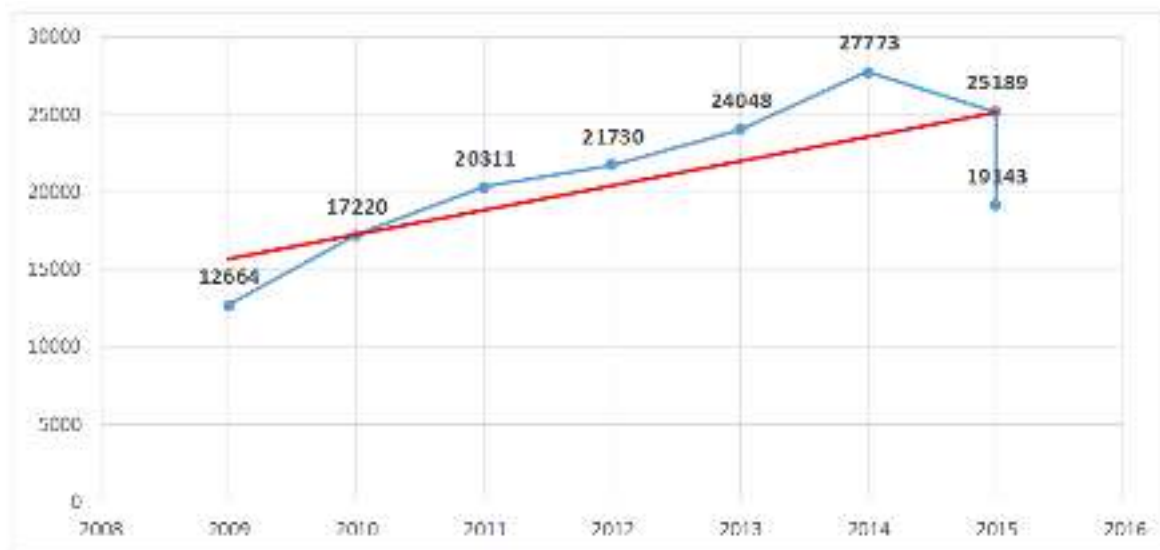


Fig. 3: Evoluția numărului de ipoteci înregistrate de către ÎS "Cadastru" în perioada 2009-2016.

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor www.statistica.md

Aplicând procedura de ajustare analitică a fost determinată ecuația matematică a liniei trendului pentru seria ce atestă evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobiliare înregistrate de către ÎS "Cadastru" în perioada 2009-2016:

$$y=15122+1308t \quad (3)$$

În baza ecuația liniei trendului, și anume în baza coeficientului de regresie concludem că numărul de ipoteci înregistrate de către ÎS "Cadastru" crește anual cu circa 1308 unități. În așa fel putem concludere că piața serviciilor imobiliare are o sporire semnificativă ceea ce evidențiază participarea activa a populației în domeniul tranzacțiilor și investițiilor a bunurilor imobiliare.

Creditele ipotecare sunt destinate persoanelor, în special tinerilor, care doresc să își construiască sau să își cumpere propria lor locuință. Aceste credite oferă posibilitatea clienților să achiziționeze propriul bun imobil cu condiția rambursării lunare a unei sume de bani conform contractului de credit. Acest tip de credit este convenabil familiilor ce au un venit stabil lunar și doresc să își întemeieze propriul cuibușor.

Ipotecilor le pot fi atribuite următoarele trăsături juridice [6]:

➤ Este un drept real accesoriu. Acest drept acordă titularului său posibilitatea de urmărire a bunului în mâinile oricui s-ar afla și atribuie un drept de preferință pentru satisfacerea creanței sale înaintea celorlalți creditori. Ca drept accesoriu, ipoteca însoțește obligația pe care o are debitorul față de creditor, a cărei soartă o împărtășește integral. Ea nu este un drept real dezmembrat. Proprietarul continuă să dețină toate atributele și avantajele proprietății.

➤ Este o garanție imobiliară, adică se referă strict la bunurile imobile.

➤ Este supusă principiului specializării presupune determinarea prin contractul de ipoteca a caracterului cert al valorii creanței garantate.

Creditele ipotecare se pot caracteriza printr-un șir de avantaje, și anume [6]:

- Posibilitatea de a renegocia condițiile creditului sunt mult mai lejere. Băncile comerciale vor fi mult mai dispuse de a face schimbări în contractul de creditare în comparație cu un alte tipuri de credit. De regulă băncile comerciale sunt mult mai receptive în restructurarea creditelor ipotecare pentru persoanele ce nu își pot achita toate obligațiile. Băncile comerciale vor avea pierderi mari dacă clientul acestuia nu este capabil să ramburseze creditul integral, în special în cazul creditelor ipotecare unde suma creditului este foarte mare.

- Imobilul achiziționat va deveni și gajul creditului. Unul dintre avantajele majore ale creditului ipotecar este că nu este necesară punerea în gaj a unui imobil pe care beneficiarul deja îl deține sau a oricărui bun ce are o valoare necesară pentru a putea acoperi suma totală al creditului.

Pe lângă un șir de avantaje menționate, creditele ipotecare au și niște avantaje, și anume [6]:

- Creditele ipotecare sunt cele mai scumpe credite de pe piața bancară. În comparație cu celelalte credite oferite de către băncile comerciale, creditele imobiliare au cea mai mică rată a dobânzii. La prima vedere creditele ipotecare devin foarte atractive pentru clienții ce doresc să devină proprietarii unei locuințe proprii, însă realitatea este cu totul altceva. Aceste credite au o mulțime de comisioane și costuri suplimentare ascunse ce generează costuri adăugătoare.

- Creditele ipotecare au dobânda nominală flotantă. Pentru că acest tip de credit este de lungă durată, rata nominală a dobânzii este flotantă. Acest credit este dezavantajat prin faptul că băncile au dreptul să modifice rata dobânzii pentru utilizarea creditului în funcție de rata de refinanțare a BNM, de rata inflației, de rata dobânzii interbancare Euribor/Libor sau de evoluțiile pieței.

- Creditul este pe o durată foarte lungă, chiar până la 30 de ani. Deși unii cred că durata mare al creditului este un avantaj, durata enormă a creditului în primul rând îl face mai scump, iar în al doilea rând în această perioadă se pot întâmpla diverse schimbări radicale care vor influența asupra posibilității rambursării creditului la timp.

Concluzionând rezultatele cercetării se poate afirma că piața imobiliară a Republicii Moldova atestă o tendință de creștere, cu toate că ritmurile de dezvoltare a acesteia se modifică anual, fapt determinat de influența multiplelor factori de ordin economico-politic.

Bibliografie

1. LEGE Nr. 142 *cu privire la ipotecă* din 26.06.2008, publicată la 02.09.2008 în Monitorul Oficial Nr. 165-166
2. ORDIN Nr. 20 din 11.02.2008 *despre aprobarea Concepției sistemului informațional automatizat "Cadastrul bunurilor imobile"*
3. Țurcan Iu., Țurcan R., *Statistica ramurii. Note de curs*, Editura UTM, Chișinău, 2015
4. Date statistice privind evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobiliare 2009-2017
Disponibil: <http://www.cadastru.md/images/downloads/statistica/tr.iii_2017.pdf> [Accesat 15 Noiembrie 2017].
5. *Caracterele juridice ale ipotecii*
Disponibil: <<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/garantarea-executarii-bligatiilor/ipoteca/>> [Accesat 15 Noiembrie 2017].
6. Avantajele si dezavantajele ipotecii
Disponibil: <<http://www.bancamea.md/news/creditul-ipotecar-3-avantaje-i-3-dezavantaje-ale-acestui-imprumut>> [Accesat 15 Noiembrie 2017].