



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**PROBLEME ȘI PERSPECTIVE ALE PIETEII  
IPOTECARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA**

**Student:**

**Drobot Andrei**

**Coordonator:**

**Moraru Angela**

**lector univ., dr.**

**Chișinău, 2022**

## ADNOTARE

**Scop.** Scopul acestei lucrări este de a examina problemele și perspectivele pieței ipotecare

în Republica Moldova, având în vedere creșterea prețurilor la locuințe, creșterea cererii pe piața imobiliară și dificultățile legate de relația dintre accesibilitatea creditelor ipotecare și accesibilitatea imobilelor rezidențiale.

**Constatări.** Studiul arată că există o existență de cointegrare și efecte de cauzalitate între accesibilitatea creditelor ipotecare și dezvoltarea pieței imobiliare. Mai mult, se constată o incoerență în elaborare unor politici de locuințe în Moldova. În comparație cu alte locuri din țară, municipiul Chișinău se dezvoltă rapid – piața imobiliară fiind concentrată, în mod special în acest oraș. Cu toate acestea, lipsa unor politici reale privind migrația forței de muncă și menținerea tinerilor în țară (în localitățile lor de origine: sate, comune, centre raionale) se observă și în accesarea ofertelor de credite ipotecare. Salariile și veniturile legale ale multor tineri nu se pretează la condițiile de creditare ipotecară oferită de băncile comerciale din Moldova.

**Originalitate/valoare.** Studiul oferă din punct de vedere empiric informații utile atât pentru mediul academic, cât și pentru practicieni. În special în examinarea efectelor pe termen lung, cointegrarea și prognoza interacțiunilor dintre accesibilitatea creditelor ipotecare și dezvoltarea pieței imobiliare în Moldova.

**Limitări/implicații practice ale cercetării.** Analiza impactului finanțării imobiliare și măsura în care aceasta este legată de standardele de creditare ipotecară din Republica Moldova (condițiile legale, nivelul de accesibilitate și tendințele pieței) este esențială pentru cercetările viitoare. Mai mult, această cercetare poate fi aplicată în implementarea politicilor legate de credite ipotecare. Guvernul trebuie să încurajeze investițiile în diverse moduri și să stabilească o structură stabilă care să asigure stabilitatea pieței și să găsească un echilibru între cerere și ofertă echitabil pentru toate regiunile Moldovei, inclusiv în localitățile rurale și micile orașe.

**Cuvinte cheie:** Credit ipotecar, piața imobiliară, piața ipotecară, sisteme de finanțare a locuințelor, analiza pieței ipotecare, împrumut pentru locuință.

## ANNOTATION

**Purpose.** The purpose of this paper is to examine the problems and prospects of the mortgage market in the Republic of Moldova, given the increase in housing prices, the increase in demand on the real estate market and the difficulties related to the relationship between the affordability of mortgages and the affordability of residential real estate.

**Finding.** The study shows the existence of cointegration and causality effects between mortgage affordability and housing market development. Moreover, there is an inconsistency in the development of some housing policies in Moldova. Compared to other places in the country, the city of Chisinau is developing rapidly – the real estate market being concentrated, especially in this city. However, the lack of real policies regarding labor migration and keeping young people in the country (in their localities of origin: villages, communes, district centers) can also be seen in accessing their mortgage loan offers. The salaries and legal incomes of many young people do not lend themselves to the mortgage lending conditions offered by commercial banks in Moldova.

**Originality/value.** The study provides empirically useful information for both academics and practitioners. Especially in examining the long-term effects, cointegration and forecasting of interactions between mortgage affordability and real estate market development in Moldova.

**Research limitations/practical implications.** Analysis of the impact of real estate financing and the extent to which it is related to mortgage lending standards in the Republic of Moldova (legal conditions, level of accessibility and market trends) is essential for future research. Moreover, this research can be applied in the implementation of policies related to mortgage loans. The government must encourage investment in various ways and establish a stable structure that ensures market stability and finds a fair balance between supply and demand for all regions of Moldova, including rural areas and small towns.

**Keywords:** Mortgage loan, real estate market, mortgage market, home financing systems, mortgage market analysis, home loan.

## CUPRINS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ADNOTARE</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>ANNOTATION</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>LISTA ABRREVIERILOR</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>LISTA FIGURILOR</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>INTRODUCERE</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>I. ASPECTE INTRODUCATIVE PRIVIND INSTITUIREA ȘI FUNCȚIONAREA CREDITELOR</b>  |           |
| <b>IPOTECARE</b> .....  | <b>12</b> |
| 1.1. Scurt istoric privind instituirea și funcționarea pieței ipotecare.....  | 12        |
| 1.1.1. Aspecte istorice privind terminologia specifică pieței ipotecare.....  | 12        |
| 1.1.2. Politici ale locuințelor și a creditelor ipotecare în Europa .....   | 13        |
| 1.1.3. Particularități ale pieței ipotecare din SUA.....  | 17        |
| 1.1.4. Industria globală a creditelor ipotecare la etapa actuală.....   | 20        |
| 1.2. Forme și varietăți ale creditelor ipotecare.....   | 23        |
| 1.3. Rolul și importanța creditelor ipotecare pentru dezvoltarea pieței imobiliare .....  | 25        |
| 1.3.1. Legătura dintre PIB, venit și prețul imobiliar .....   | 26        |
| 1.3.2. Implicațiile piețelor imobiliare pentru investitori .....  | 26        |
| 1.3.3. Rolul sectorului locativ pentru bunăstarea socială .....   | 27        |
| 1.3.4. Riscurile supraevaluării pe piețele imobiliare și consecințele economice .....   | 27        |
| 1.3.5. Rolul instrumentelor guvernamentale și a politicilor de reglare a pieței imobiliare pentru economie .....                                | 28        |
| 1.3.6. Modelarea teoretică a diverșilor indicatori ai activității economice reale în raport cu sectorului locativ și creditele imobiliare ..... | 29        |
| <b>II. PIAȚA IPOTECARĂ ÎN REPUBLICA MOLDOVA</b> .....   | <b>33</b> |
| 2.1. Formarea și funcționarea pieței imobiliare și a cadrului juridic .....   | 33        |
| 2.1.1. Procesul de transformare a locuințelor gratuite în locuințe la preț de piață.....  | 33        |
| 2.1.2. Cadrul legal în tranzacțiile ipotecare și drepturile conexe.....   | 35        |
| 2.2. Particularități legislative privind ipoteca și creditul ipotecar .....   | 40        |
| 2.2.1. Credite ipotecare pentru locuințe și ipoteci comerciale.....   | 40        |
| 2.2.2. Contractul de ipotecă și protecția creditorilor .....  | 44        |
| 2.2.3. Înregistrarea și asigurarea unei ipoteci .....   | 46        |
| 2.2.4. Cesiunea și gajul împrumutului ipotecar .....  | 48        |
| 2.2.5. Executarea ipotecii .....  | 49        |
| 2.2.6. Vânzarea și încetarea imobilului ipotecat.....   | 51        |
| 2.2.7. Cazul specific al ipotecii pentru construcție sau de construit .....   | 52        |
| 2.3. Analiza pieței ipotecare .....   | 53        |
| 2.3.1. Tendințe ale pieței imobiliare.....  | 53        |
| 2.3.2. Creditarea ipotecară: standardele de creditare ipotecară .....   | 57        |
| 2.3.3. Piața creditelor ipotecare .....   | 59        |
| <b>III. PROBLEME ȘI PERSPECTIVE ALE PIETEI IPOTECARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA</b> .....   | <b>62</b> |
| 3.1. Contribuția creditelor ipotecare la formarea pieței imobiliare .....   | 62        |
| 3.2. Dificultăți ale pieței ipotecare.....  | 65        |
| 3.2.1. Lipsa de încredere în cadrul legal.....  | 65        |
| 3.2.2. Problema prognozării dezvoltării pieței imobiliare .....   | 67        |
| 3.2.3. Fluctuația prețurilor pe piața imobiliară raportată la creditele ipotecare.....  | 69        |
| 3.2.4. Monitorizarea riscului pieței ipotecare și imobiliare .....  | 70        |
| 3.2.5. Supraevaluări în imobile rezidențiale .....  | 73        |
| 3.3. Perspective de dezvoltare: politici, programe și proiecte de locuințe .....  | 74        |
| <b>CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI</b> .....   | <b>80</b> |
| <b>BIBLIOGRAFIE</b> .....   | <b>82</b> |
| <b>ANEXE</b> .....  | <b>86</b> |

## INTRODUCERE

**Actualitatea și relevanța temei.** Piața imobiliară din Republica Moldova s-a format încă din anii 1990 odată cu trecerea la economia de piață ca urmare a privatizării unei mari suprafețe de teren și construcții deținute de stat și ulterior privatizării companiilor din diferite ramuri a economiei naționale. În prezent, piața imobiliară din Republica Moldova este în ușoară creștere în ceea ce privește stocul disponibil (stocul imobiliar anual) și cererea (numărul anual de tranzacții pe piață). Investițiile imobiliare necesită capital inițial mare, care poate fi obținute din diverse surse. În Moldova, frecvent, investitorii împrumută de la bănci sau alte companii de creditare o parte substanțială din valoarea imobilului, iar datoria este garantată printr-o ipotecă care creează un drept asupra proprietății.

Persoanele fizice și întreprinderile folosesc credite ipotecare pentru a cumpăra bunuri imobiliare fără a plăti integral prețul de cumpărare în avans. Împrumutatul rambursează împrumutul plus dobânda pe un anumit număr de ani până când deține proprietatea în mod liber și clar. Majoritatea creditelor ipotecare tradiționale sunt complet amortizate. Aceasta înseamnă că valoarea plății obișnuite va rămâne aceeași, dar cu fiecare plată vor fi plătite proporții diferite de principal față de dobândă pe durata împrumutului. Ipotecile sunt, de asemenea, cunoscute sub numele de garanții asupra proprietății sau creanțe asupra proprietății. În cazul în care împrumutatul încetează să plătească ipoteca, împrumutătorul poate bloca proprietatea.

Procesul de împrumut urmărește să atingă un echilibru între a nu pierde afaceri ipotecare bune și a evita afacerile proaste. Într-o lume ideală, procesul ar duce, de asemenea, ca consumatorii să obțină împrumuturi care sunt în interesul lor, permițând în același timp emitentilor și creditorilor să fie în profit.

Lanțul de credite ipotecare are multe elemente, de la împrumutat (care caută un împrumut), până la inițiator (care poate fi un broker care face legătura între debitori și creditori), până la creditor (care cel puțin inițial finanțează un împrumut), până la bancherii de investiții. (care subscriu titluri garantate cu ipoteci), către garanții de securitate în ipotecă și, către investitorii în credite ipotecare. Fiecare element din lanț are motive diferite, dar dacă totul funcționează bine, această infrastructură ar trebui să ducă la rezultate bune.

Cadrul legal care reglementează tranzacțiile ipotecare și drepturile conexe este constituit în prezent dintr-o serie de prevederi legislative și normative împrăștiate între mai multe acte și reglementări. Legislația care sprijină proprietatea în proprietate, construcția de locuințe și împrumutul ipotecar în Republica Moldova a fost dezvoltată fragmentar, pe măsură ce condițiile pieței au solicitat aceste modificări și este încă în formare.

Cele mai importante prevederi care reglementează drepturile de ipotecă se regăsesc în următoarele acte legislative: Legea gajului nr. 449-XV din 30 iulie 2001 și Codul civil (Cartea II, Titlul IV, Capitolul V – Articolele 454-495) și Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe.

Actualitatea acestei cercetări vine din provocările finanțării ipotecare pentru locuințe, concentrându-se pe sistemul bancar și creditele ipotecare, care în cele din urmă formează piața ipotecară. Refinanțarea tuturor băncilor se bazează pe depozite. Un procent mare provine din remitențele emigranților. De asemenea, este susținută de programe ale instituțiilor financiare precum Banca Mondială, Banca Europeană de Investiții, BERD, CEB, Corporația Financiară Internațională, SIDA etc.

Cu toate acestea realitatea pieței ipotecare în Moldova nu este încă una coerentă și bine definită. Accesibilitatea creditelor ipotecare este în cele mai multe cazuri doar o opțiune ipotetică pentru multe categorii de cetățeni, doar puțini dintre ei putând opta pentru un împrumut ipotecar. Această situație rezidă atât din lacunele legale cât și din cauza absenței unei politici locative extinse în Republica Moldova. Deși, teoretic strategiile de dezvoltare sunt cuprinzătoare, în realitate asistăm la depopularea zonelor rurale și urbane în favoarea municipiului Chișinău, unde pare a se concentra exclusiv, atât piața imobiliară cât și piața creditelor ipotecare.

**Scopul tezei.** Scopul acestei lucrări este de a examina problemele și perspectivele pieței ipotecare în Republica Moldova, având în vedere creșterea prețurilor la locuințe, creșterea cererii pe piața imobiliară și dificultățile legate de relația dintre accesibilitatea creditelor ipotecare și accesibilitatea imobilelor rezidențiale.

**Obiective:**

Studiul literaturii privind particularitățile de dezvoltare a pieței ipotecare

Studiul formelor și varietăților creditelor ipotecare

Rolul și importanța creditelor ipotecare pentru dezvoltarea economiei

Studiul cadrului legal și instituțional al pieței ipotecare și a creditelor ipotecare în Republica Moldova

Analiza pieței ipotecare din perspectiva problemelor și perspectivelor de dezvoltare

Aceste aspecte au determinat structurarea tezei de licență pe capitole a căror titluri reflect în mare parte problemele legate de piața ipotecară din Moldova.

## BIBLIOGRAFIE

1. Albu S., Albu I., Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare. Editura Tehnica-UTM, Chișinău, 2014
2. Albu, S. and Albu, I., Applicability of Databases in the Real Estate Valuation Process in the Conditions of the Emerging Economy of the Republic of Moldova. *Open Journal of Applied Sciences*, 11, 623-632. doi: 10.4236/ojapps.2021.116045
3. Arslan, Y. (2014). Interest rate fluctuations and equilibrium in the housing market. *The BE Journal of Macroeconomics*, 14(1), 173–204.
4. Barth, James & Li, Tong & Lu, Wenling & Phumiwasana, Triphon & Yago, Glenn. (2009). *The Rise and Fall of the U.S. Mortgage and Credit Markets: A Comprehensive Analysis of the Meltdown (An Excerpt)*.
5. Becciv, Marina. Evaluarea bunurilor imobile în scopul creditării ipotecare. In: Conferința tehnico-științifică a studenților, masteranzilor și doctoranzilor. Vol.2, 1-3 aprilie 2020, Chișinău. Chișinău, Republica Moldova: 2020, pp. 198-201. ISBN 978-9975-45-632-6.
6. Big Differences in European Mortgage Markets, <https://www.statista.com/chart/16764/mortgage-markets-in-europe/>
7. Bînzari, Angela. Efectele crizei financiare asupra creditării ipotecare în Republica Moldova . In: *Studia Universitatis Moldaviae (Seria Științe Exacte și Economice)*. 2010, nr. 7(37), pp. 80-86. ISSN 1857-2073.
8. Bînzari, Angela. Sistemul de creditare ipotecară din Republica Moldova . In: *Economica*. 2010, nr. 4(74), pp. 109-116. ISSN 1810-9136.
9. Cebanu, Doina. Creditul ipotecar – produs nou al băncilor comerciale. In: Tezele celei de-a 68-a conferință științifică a studenților și masteranzilor. 20 mai 2015, Chișinău. Chișinău: Universitatea Agrară, 2015, p. 25
10. Cho, M. (2007). 180 years' evolution of the US mortgage banking system: Lessons for emerging mortgage markets. *International Real Estate Review*, 10(1), 171–212.
11. Cimorcenco V., Evoluția prețurilor la apartamente în Chișinău, available at: <https://accesimobil.md/blog/evolutie-preturi-apartamente-chisinau>
12. Cucirevii, Vladimir. Aspecte actuale ale politicii de reforme structurale în sectorul de construcții. In: *Economie și Sociologie*. 2011, nr. 1, pp. 66-71. ISSN 1857-4130.
13. Cucu, Jana; Bulat, Irina. Analiza și compararea proiectului Prima Casă cu alte oferte de creditare ipotecară. In: Conferința tehnico-științifică a studenților, masteranzilor și doctoranzilor. Vol.2, 26-29 martie 2019, Chișinău. Chișinău, Republica Moldova: 2019, pp. 169-172. ISBN 978-9975-45-589-3.
14. Cunningham, R., & Kolet, I. (2011). Housing market cycles and duration dependence in the United States and Canada. *Applied Economics*, 43(5), 569–586.
15. Dynan, K.E., Elmendorf, D.W., Sichel, D. (2006). Can financial innovation help to explain the reduced volatility of economic activity? *Journal of Monetary Economics*, 53, 123–150.
16. Evanoff, Douglas & Segal, Lewis. (1996). CRA and Fair Lending Regulations: Resulting Trends in Mortgage Lending. *Economic Perspectives*. 20. 19-46.
17. Federal Reserve issues FOMC statementă, disponibil on-line: <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20221102a.htm>
18. Filotto, Umberto & Giannotti, Claudio & Mattarocci, Gianluca & Scimone, Xenia. (2018). Residential Mortgages, the Real Estate Market, and Economic Growth: Evidence from Europe. *Journal of Property Investment and Finance*. 36. 552-557. 10.1108/JPIF-09-2017-0060.
19. Freddie Mac—Federal Home Loan Mortgage Corp. (FHLMC), Mortgages rates, <https://www.freddiemac.com/pmms>
20. Gattini, L., & Hiebert, P. (2010). Forecasting and assessing euro area house prices through the lens of key fundamentals. European Central Bank. ECB Working Paper No. 1249.

21. Global mortgage industry: developed markets, <https://www.statista.com/study/86214/mortgage-industry-in-selected-developed-markets-worldwide/>
22. Green, R., & Wachter, S.M. (2005). The American mortgage in historical and international context. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 93–114.
23. Green, Richard & Wachter, Susan. (2005). The American Mortgage in Historical and International Context. *Journal of Economic Perspectives*. 19. 93-114. 10.1257/089533005775196660.
24. Gross residential mortgage lending in selected European countries from 1st quarter 2019 to 2nd quarter 2022, <https://www.statista.com/statistics/614850/gross-residential-mortgage-lending-europe/>
25. Güneş, Tuğba & Apaydın, Ayşen. (2021). Mortgage volume and macroeconomic factors: Evidence from Turkey. *Business & Management Studies: An International Journal*. 9. 1504-1520. 10.15295/bmij.v9i4.1939.
26. Hiebert, P., & Roma, M. (2010). Relative house price dynamics across euro area and US cities. Convergence or divergence? European Central Bank. ECB Working Paper No. 1206.
27. Igan, D., & Loungani, P. (2012). Global housing cycles. International Monetary Fund. IMF Working Paper No. 217.
28. Immergluck, Dan. (2015). The Effects of the Mortgage Crisis on Housing Policy Research. *Housing Policy Debate*. 25. 1-4. 10.1080/10511482.2015.1042208.
29. Industria creditelor ipotecare din SUA - statistici și fapte, <https://www.statista.com/topics/1685/mortgage-industry-of-the-united-states/#topicOverview>
30. Instrucțiunea privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestor bunuri, 22.06.2005, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.142-144/148 din 28.10.2005
31. Kannan, P, Rabanal, P., Scott, A. (2012). Monetary and macroprudential policy rules in a model with house price booms. *B.E. Journal of Macroeconomics*, 12 (1), 1–44.
32. Kelly, R., McCann, F., O’Toole, C. (2017). Credit conditions, macroprudential policy and house prices. European Systemic Risk Board. ESRB Working Paper no. 36.
33. Kohl, Sebastian & Blackwell, Timothy. (2017). Varieties of Housing Finance in Historical Perspective The Impact of Mortgage Finance Systems on Urban Structures and Homeownership. MPiFG Discussion Paper.
34. Legea privind activitatea de evaluare, nr. 989-XV, adoptată la 18.04.2002, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 102/773, din 16.07.2002
35. Leșan A., Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare, Editura Tehnica-UTM, Chișinău, 2021
36. Moraru, Angela. Evoluția prețurilor la imobilele locative și perspectivele creditelor imobiliare ipotecare în condiții inflaționiste. In: *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale*. 12-13 mai 2022, Chisinau. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 106-114. ISBN 978-9975-3541-0-3.
37. Moraru, Angela. Evoluția prețurilor la imobilele locative și perspectivele creditelor imobiliare ipotecare în condiții inflaționiste. In: *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale*. 12-13 mai 2022, Chisinau. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 106-114. ISBN 978-9975-3541-0-3.
38. Mortgage interest rate in selected European countries as of 2nd quarter of 2021 and 2nd quarter 2022, <https://www.statista.com/statistics/615037/mortgage-interest-rate-europe/>
39. Mortgages in Europe - statistics & facts, <https://www.statista.com/topics/3926/mortgages-in-europe/#topicOverview>
40. Mortgages In Europe: A Decade Of Certainty?, <https://www.statista.com/chart/15277/interest-rates-of-long-term-mortgages-in-europe/>



41. OECD (2021), *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.
42. Peek, J., & Wilcox, J. (2006). Housing, credit constraints, and macro stability: The secondary mortgage market and reduced cyclicity of residential investment. *American Economic Review*, 96(2), 135–140.
43. Peydró, José-Luis & R. Tous, Francesc & Tripathy, Jagdish & Uluc, Arzu. (2020). *Macroprudential Policy, Mortgage Cycles and Distributional Effects: Evidence from the UK*.
44. Rata dobânzii ipotecare în anumite țări europene din trimestrul 2 2021 și trimestrul 2 2022, <https://www.statista.com/statistics/615037/mortgage-interest-rate-europe/>
45. Ratele dobânzilor ipotecare în țări selectate din întreaga lume în martie 2022, în funcție de țară, <https://www.statista.com/statistics/1211807/mortgage-interest-rates-globally-by-country/>
46. Real estate investments in Europe - statistics & facts, <https://www.statista.com/topics/3763/the-real-estate-market-in-europe/#topicOverview>
47. Rotaru O., Aspecte teoretice privind piața imobiliară și importanța acesteia în structura economico-socială a țării, *Revistă științifică a Universității de Stat din Moldova*, nr.2(42), Chișinău, 2011
48. Rudi, Natalia. Studii cu privire la evaluarea obiectelor imobiliare în scopul ipotecării. In: *Tezele celei de-a 72-a conferință științifică a studenților*. 25 mai 2019, Chișinău. Chișinău: Universitatea Agrară, 2019, p. 44. ISBN 978-9975-64-308-5.
49. Sá, F., & Wieladek, T. (2015). Capital inflows and the US housing boom. *Journal of Money, Credit and Banking*, 47(S1), 221–256.
50. Share of the population in European countries who are owner-occupants in 2021, with or without a mortgage, <https://www.statista.com/statistics/957803/homeowners-with-and-without-an-outstanding-mortgage-in-eu-28-per-country/>
51. Squires, G., Webber, D., Trinh, H.H. and Javed, A. (2022), "The connectedness of house price affordability (HPA) and rental price affordability (RPA) measures", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 15 No. 3, pp. 521-547. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2021-0029>
52. Statistical data from the Cadastre Real Estate within the Public Services Agency of the Republic of Moldova, available at: <http://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
53. Stoler, Elena. Evaluarea bunurilor imobile în calitate de gaj pentru obținerea creditului ipotecar bancar. In: *Tezele celei de-a 74-a conferință științifică a studenților*. 20 mai 2021, Chișinău. Chișinău: Universitatea Agrară, 2021, p. 71. ISBN 978-9975-64-320-7.
54. Șerbănescu, Sebastian. Evaluarea riscurilor creditului ipotecar. In: *Analele Universității Libere Internaționale din Moldova (Seria Economie)*. 2009, nr. 9, pp. 239-243. ISSN 1857-1468.
55. Tarlapan, Artur. Situația juridică a garantului ipotecar în raportul juridic de ipotecă . In: *Revista Națională de Drept*. 2011, nr. 6-7(130), pp. 204-205. ISSN 1811-0770.
56. The euro area housing market during the COVID-19 pandemic, [https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/articles/2021/html/ecb.ebart202107\\_03~36493e7b67.en.html](https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/articles/2021/html/ecb.ebart202107_03~36493e7b67.en.html)
57. Turețchi V., Activitatea pieței imobiliare a Republicii Moldova în contextul repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare, *Repository Socio-Economic Sciences - National Institute for Economic Research*, Complexul Editorial al INCE, 2019, p.367-370, available at: <http://dspace.ince.md/jspui/handle/123456789/879>
58. United States Department of State, "U.S. Department of State Background Note: Moldova", October 2007. Available from <http://www.infoplease.com/country/profiles/moldova.html#ixzz2j8BzD4D5>
59. Vincent Gruis, Sasha Tsenkova, and Nico Nieboer, *Management of Privatised Social Housing: International Policies and Practice*. (Chichester, United Kingdom, Wiley-Blackwell

Publishing, 2009) p.178. Available from <https://leseprobe.buch.de/images-adb/80/09/80097f51-d4d2-4c09-8c18-5b1e207d039a.pdf>

60. Volosatîi, Carolina. Practica internațională și națională în domeniul evaluării în scop de garantare a împrumuturilor ipotecare. In: *Studia Universitatis Moldaviae (Seria Științe Exacte și Economice)*. 2019, nr. 7(127), pp. 113-120. ISSN 1857-2073.

61. Zmău, Dorina. Radiografia creditelor ipotecare în Republica Moldova. In: *Interuniversitaria*. Ediția 14, 3 mai 2018, Bălți. Bălți, Republica Moldova: Universitatea de Stat „Alec Russo” din Bălți, 2019, pp. 146-153. ISBN 978-9975-50-234-4..

62. Zubic, Aliona. Interconexiunea pieței ipotecare și pieței imobiliare din Republica Moldova . In: *Analele Științifice ale Academiei de Studii Economice din Moldova*. 2010, nr. 8, pp. 272-276. ISSN 1857-1433.

63. Батищев, Руслан. Анализ рынка ипотечного кредита в Республике Молдова. In: *Studia Universitatis Moldaviae (Seria Științe Exacte și Economice)*. 2016, nr. 2(92), pp. 89-93. ISSN 1857-2073.

64. Мороз, Ремус; Сосна, Борис. Совершенствование правового регулирования залога и ипотеки. In: *Supremația Dreptului*. 2019, nr. 2, pp. 140-148. ISSN 2345-1971.