

IPOTECA – SOLUȚIE PENTRU CUMPĂRĂTORII DE IMOBILE

CZU: 332.6

DOI: <https://doi.org/10.52673/18570461.23.3-70.11>Doctorandă, asistent universitar **Olesea ROTARU**E-mail: olesea.ro@gmail.com, olesea.rotaru@ase.mdORCID ID: <https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0003-1399-7586>

Academia de Studii Economice din Moldova

MORTGAGE – A SOLUTION FOR PROPERTY BUYERS

Summary. The purpose of this article is to present mortgages as a solution for real estate buyers within the real estate market, providing an understanding of how mortgages work, the advantages and risks involved, as well as their impact on the real estate market as a whole. The article focuses on the relevance of mortgage loans as a solution for individuals intending to purchase real estate properties by outlining and detailing the essential stages that interested individuals go through. Additionally, the current situation of the mortgage credit market is analyzed, both on a national and international level, through the lens of key indicators associated with mortgage loans, while also examining expert opinions on market trends.

Keywords: real estate/property, real estate market, mortgage, homebuyers, mortgage loan, real estate investments, repayment method, property collateral.

Rezumat. Scopul acestui articol este de a prezenta ipoteca ca o soluție pentru cumpărătorii de imobile în cadrul pieței imobiliare oferind o înțelegere a modului în care ipoteca funcționează, avantajele și riscurile implicate, precum și impactul acesteia asupra pieței imobiliare în ansamblu. Articolul se axează pe relevanța pe care o au împrumuturile ipotecare ca soluție pentru persoanele care intenționează să achiziționeze proprietăți imobiliare, prin prezentarea și detalierea etapelor esențiale prin care trec persoanele interesate. De asemenea, este abordată situația actuală a pieței creditelor ipotecare, atât la nivel național, cât și internațional, prin prisma principalilor indicatori aferenți creditelor ipotecare, analizând opiniile experților în ceea ce privește tendințele pieței respective.

Cuvinte-cheie: imobil, piață imobiliară, ipotecă, cumpărători de imobile, împrumut ipotecar, investiții imobiliare, modalitate de rambursare, garanție imobiliară.

INTRODUCERE

În acest articol este analizat rolul ipotecii în cadrul pieței imobiliare, beneficiile, riscurile implicate, precum și impactul acesteia asupra tranzacțiilor cu imobile și asupra economiei în ansamblu. În același timp, va fi prezentat procesul de ipotecă, aspectele-cheie pe care cumpărătorii ar trebui să le ia în considerare înainte de a opta pentru un credit ipotecar, opiniile experților în raport cu evoluția situației creditelor ipotecare în Republica Moldova.

Industria imobiliară a devenit un domeniu de mare importanță în economia contemporană, având un impact semnificativ asupra dezvoltării economice, sociale și urbane. Piața imobiliară din Republica Moldova a cunoscut o dezvoltare impresionantă în ultimii ani, fiind bazată în special pe principiile competitive ale economiei de piață. Această industrie se referă la achiziționarea, vânzarea, închirierea și dezvoltarea proprietăților imobiliare, precum locuințe, terenuri, clădiri comerciale și industriale. Pe măsură ce cererea pentru proprietăți imobiliare continuă să

crească moderat, este important să înțelegem aspectele cheie ale pieței imobiliare și principiile care o guvernează, fiind un sector vital al economiei, cu o influență semnificativă asupra dezvoltării economice, sociale și urbane.

În ultimele decenii, piața imobiliară a devenit tot mai complexă și dinamică, fiind influențată de o varietate de factori, precum schimbările economice, evoluțiile demografice, inovațiile tehnologice și politica guvernamentală. Achiziționarea unei proprietăți este un pas important și adesea un obiectiv major pentru multe persoane. Cu toate acestea, costurile ridicate ale imobilelor pot face dificilă realizarea acestei achiziții fără asistență financiară. O soluție care permite cumpărătorilor să obțină finanțarea necesară pentru achiziționarea unei proprietăți este ipoteca imobiliară. Aceasta reprezintă un contract legal între un debitor (cumpărătorul imobilului) și un creditor (instituția financiară) în care debitorul oferă imobilul achiziționat drept garanție pentru obținerea unui împrumut. Garanția de proprietate oferită permite creditorului să dețină un drept legal asupra imobilului în cazul când

debitorul nu își poate rambursa împrumutul conform termenilor conveniți. Totodată, ipoteca facilitează accesul la finanțare pentru cumpărători, generând cerere pe piață și stimulând tranzacțiile imobiliare. De asemenea, ipoteca oferă oportunități de investiții imobiliare și diversificare a portofoliului, în timp ce furnizează instituțiilor financiare un grad de securitate pentru împrumuturile acordate.

Cu toate acestea, ipoteca implică și o serie de riscuri, iar cumpărătorii trebuie să fie conștienți de obligațiile lor de rambursare a împrumutului, de costurile asociate și de posibilele consecințe în cazul în care nu își pot îndeplini aceste obligații. De asemenea, fluctuațiile pieței imobiliare și ratele dobânzilor pot afecta costurile și viabilitatea ipotecii. Este important să se efectueze o analiză atentă a capacității de rambursare și să se stabilească un plan financiar sustenabil înainte de a se angaja într-o ipotecă.

METODOLOGIE

La elaborarea articolului, autorul a recurs la investigarea surselor secundare de informații, la analiza și sinteza surselor bibliografice pentru a înțelege conceptele și informațiile cheie despre ipoteca imobiliară, inclusiv procesul de ipotecare, tipuri de ipoteci disponibile, ratele dobânzilor, costurile asociate, determinarea situației pieței creditelor ipotecare și evoluția acestora prin analiza opiniei experților economici și imobiliari, precum și impactul pe care îl are creditarea imobiliară asupra pieței imobiliare.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Ipoteca imobiliară este un instrument financiar și legal prin care un debitor oferă un imobil drept garanție pentru obținerea unui împrumut de la o instituție financiară: o bancă sau o societate de creditare ipotecară. Prin încheierea unui contract de ipotecă imobiliară, debitorul (denumit și ipotecat) își transferă dreptul de proprietate asupra imobilului către creditor (denumit și ipotecar) ca garanție pentru suma împrumutată. Ipoteca imobiliară acordă creditorului dreptul legal de a executa imobilul și de a-l vinde în cazul în care debitorul nu își îndeplinește obligațiile de rambursare a împrumutului conform acordului convenit. Astfel, ipoteca asigură creditorul în situația în care debitorul nu plătește suma împrumutată și permite recuperarea acesteia prin vânzarea imobilului ipotecat.

Trebuie menționat că ipoteca imobiliară este un proces legal complex și implică înregistrarea și încheierea unui contract oficial, precum și respectarea legilor și reglementărilor specifice. Multe persoane aleg creditul ipotecar deoarece el oferă posibilitatea planificării

cheltuielilor cotidiene și rezolvării problemei spațiului locativ. Astfel, creditul imobiliar devine o soluție financiară pentru tot mai multe persoane. Cererea pentru creditele ipotecare bancare a fost într-o creștere constantă, până la semnalarea crizei, atât pe piețele de ipotecă internaționale, cât și pe piața Republicii Moldova. Cu ajutorul creditului ipotecar bancar pe care îl oferă banca, clientul poate procura bunul imobiliar fără a avea pe moment bani liberi în plus, împrumutul fiind acordat pe o perioadă îndelungată.

Noțiunea de creditare ipotecară a cunoscut un șir de modificări calitative menținând totodată cele două elementele esențiale:

- **Ipoteca** – modalitate de garantare a obligațiilor unui debitor față de creditor prin punerea în gaj a proprietății imobiliare, care constă în dreptul creditorului de satisfacere a necesităților sale bănești din costul imobilului pus în gaj;

- **Obiectul ipotecii** – blocuri locative individuale cu apartamente multiple, terenuri agricole, întreprinderi, edificii, construcții și alte proprietăți imobiliare.

Un credit imobiliar contractat de la bancă presupune o serie de avantaje, dar și un șir de condiționări pentru a fi contractat. Pentru a obține un credit ipotecar, întâi de toate este necesar de a determina pentru sine cât de mult avem nevoie de acest produs/bun imobiliar și dacă riscul este îndreptățit. Totodată, este necesar de a analiza tipul motivației care stă la baza cumpărării, precum și nivelul motivațional. Tipurile motivației, adaptate la subiectul cercetat este prezentat în tabelul 1:

După identificarea nevoii și stabilirea nivelului de motivație, persoana interesată de achiziționarea unui imobil cu ajutorul ipotecii imobiliare va analiza următoarele aspecte [1]:

1. **Ofertele băncilor comerciale.** În Republica Moldova, băncile au rolul de creditor. Din 16 instituții financiare principale prezente pe piața Republicii Moldova, credite ipotecare oferă doar 7. Urmare a deciziei de a contracta un credit imobiliar, apare necesitatea alegerii instituției și a ofertei care va satisface cel mai bine cerințele pretendentului, astfel, se analizează ofertele instituțiilor financiare din țară în scopul identificării celei mai avantajoase oferte. În tabelul 2 este prezentată oferta băncilor comerciale din Republica Moldova în ceea ce privește creditele imobiliare.

2. **Prețul produsului imobiliar.** Atunci când banca identifică capacitatea de plată, se iau în calcul următoarele aspecte: *PTI (payment to income)* – plata lunară pentru credit raportată la venitul net al solicitantului, acest coeficient nu trebuie să depășească 35-40 %; *OTI (obligations to income)* – plata lunară pe credit plus alte obligațiuni de plată lunare (cum ar fi: аренда, pensii de

Tabelul 1

Clasificarea motivației prin prisma cumpărării unui bun imobiliar

Tipul motivației	Tipuri de motivații aferente cumpărării unui bun imobiliar
Motivații primare	Motivații care determină cumpărarea unui produs dintr-o anumită categorie. De exemplu, nevoia de a achiziționa un imobil pentru a trece din cel vechi și uzat.
Motivații secundare	Motivații care determină cumpărarea unui imobil de la o companie. Consumatorul poate avea motive să-și cumpere mai degrabă un bun imobiliar de la o companie cu renume sau o locuință din cadrul programelor existente („Prima Casă”, „Casa Magică”).
Motivații raționale	Motivații sugerate de raționamente logice ale diferitor situații în care se află clientul, cum ar fi situația când clientul are nevoie de un apartament confortabil, iar amplasarea lui îi oferă o mulțime de facilități.
Motivații iraționale	Motivații care se referă la impresia formată de consumator asupra locuinței. Consumatorul nostru ipotetic poate să-și cumpere în final un imobil de clasa lux, în ciuda nevoii de a-și achiziționa un apartament presupus din timp.
Motivații conștiente	Motivații care se referă la faptul că consumatorul este conștient că are nevoie de un apartament nou, deci această motivație este una conștientă.
Motivații latente	Motivații care operează la nivelul subconștientului.

Sursa: Elaborat de autor.

Tabelul 2

Oferta băncilor comerciale din Republica Moldova privind creditele imobiliare

Banca	Credit	Termeni (luni)	Rata dobânzii
Banca Comercială Română (BCR)	BCR Acasa	12 - 300	8,5 - 8,9 %
Victoriabank Grupul Banca Transilvania	Imobiliar	1 - 300	8,9 - 11,12 %
BC „Moldova Agroindbank” S.A.	Imobiliar	6 - 360	9 - 9,5 %
FinComBank	Ipoteca locativă	120 - 240	10,99 %
BC „Moldindconbank” S.A.	Credit imobiliar de achiziție	1 - 360	11,5 - 12 %
BC „EuroCreditBank” S.A.	Casa Mea	12 - 240	12 %
B.C. „Comerțbank” S.A.	Pentru reparație și mobilă	12 - 24	16,5 %

Sursa: Elaborat și sistematizat de autor în baza informațiilor de pe site-urile web ale băncilor comerciale și a sursei [2].

întreținere a copiilor, plăți pentru alte credite existente etc.) raportate la venitul net al solicitantului, coeficientul nu trebuie să depășească 45-50 %; LTV (*loan to value ratio*) – suma creditului raportată la valoarea gajului pentru bunul imobiliar care se oferă în calitate de asigurare a creditului. Limita accesibilă este de maxim 70-80 %.

Acești factori vor juca rolul primordial în luarea deciziei de acordare a creditului ipotecar de către bancă. Totodată, la calcularea venitului solicitantului, poate fi luat în seamă și venitul soțului/soției sau al altor persoane care, devenind garanți, au aceleași obligațiuni de achitare a creditului ca și solicitantul de bază.

3. Acceptarea veniturilor suplimentare (alte beneficii create).

4. Utilitatea produsului.

5. Mărimea contribuției minime a debitorului.

Aceasta este obligatorie și poate varia între 10 și 30 % în cadrul programelor ipotecare ale băncilor.

6. DAE (dobânda anuală efectivă). Cel mai des, consumatorii de credite se conduc totuși după mărimea ratei dobânzii. Anume indicatorul respectiv este folosit de către bancă pentru a se poziționa pe piață. Pe lângă aceasta, mai sunt și alte plăți obligatorii aferente, care influențează în final prețul creditului imobiliar (figura 1).

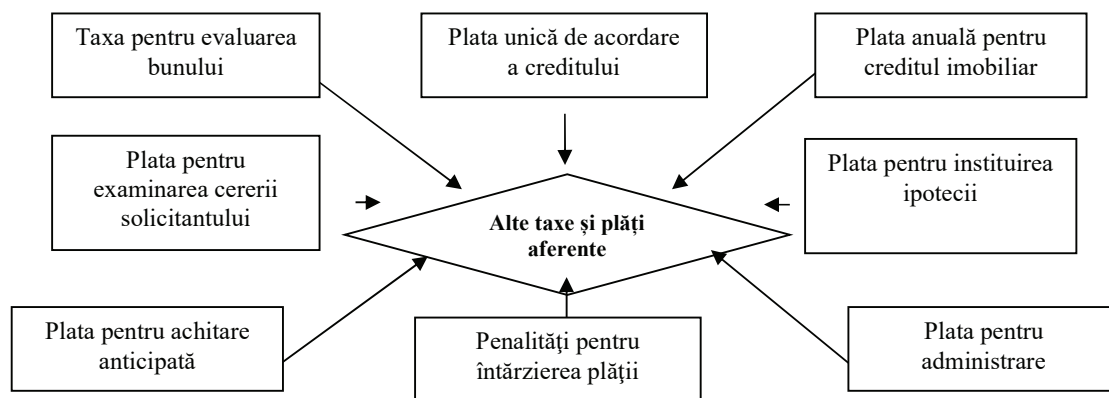


Figura 1. Alte plăți obligatorii aferente creditului imobiliar contractat.

Sursa: Elaborată și sistematizată de autor în baza informațiilor de pe site-urile web ale băncilor comerciale din Republica Moldova.

7. Modalitatea de rambursare. Cea mai frecventă formă de rambursare a creditului și de plată a dobânzii este achitarea proporțională a creditului și calculul dobânzii din soldul efectiv al acestuia, însă modalitatea respectivă de plată tot mai des cedează locul modului de rambursare a creditului pe baza anuității, care se referă la suma constantă achitată la anumite perioade de timp, de regulă lunar, în scopul rambursării creditului.

8. Garanțiile acceptate, pot fi reprezentate de următoarele aspecte:

- cota parte în complexul locativ;
- imobilul ce urmează a fi procurat;
- opțional – alt imobil cu destinație locativă aparținând debitorului.

Totodată, putem identifica riscurile pentru client și riscurile ofertantului legate de garanții, informație prezentată în tabelul 3:

9. Avantajele competitive. Băncile solicită diverse polițe de asigurare ale bunului imobiliar gajat:

- asigurarea contra riscului de pierdere sau deteriorare fortuită a bunului imobil;
- asigurarea contra riscului de deces și a pierderii capacității de muncă a debitorului ca cerință suplimentară.

Precizăm că polițele de asigurare se instituie în fiecare an, pentru tot parcursul derulării creditului, și odată introduse ca fiind clauze obligatorii în contractul de credit nu pot fi omise sau evitate, în caz contrar banca este în drept să rezilieze contractul de credit, cerând achitarea anticipată a acestuia.

În urma studierii etapelor de obținere a unui credit imobiliar în baza mai multor instituții financiare putem evidenția următorii pași, prezentați în figura 2:

▪ **Evaluarea proprietății imobiliare** – pentru a obține un credit ipotecar, întâi de toate este necesar de a determina pentru sine care este costul apartamentului, în corespundere cu propriile cerințe și doleanțe, și care este suma mijloacelor disponibile (acumulate) ce pot fi îndreptate la efectuarea primei plăți. De fapt, suma este cu mult mai mare, din motiv că la formarea creditului se includ o serie de cheltuieli suplimentare legate de asigurare (1-1,5 %), plata pentru formarea creditului, trecerea în proprietate, evaluarea imobilului și alte aspecte importante.

▪ **Selectarea programei ipotecare.** V.I. Resin, în lucrarea *Economia imobilului* (Экономика недвижимости), analizează două tipuri de credite ipotecare: cu rată fixă, care reprezintă cea mai simplă formă de creditare, dar care se întâlnește din ce în ce

Tabelul 3

Riscurile clientului și ofertantului cu privire la garanții

Riscurile	
Pentru CLIENT	Pentru OFERTANT
▪ Riscuri privind insolvabilitatea ▪ Riscuri apărute în urma modificării legislației ▪ Riscuri privind imposibilitatea realizării unor lucrări în imobilul gajat ▪ Altele	▪ Riscuri legate de calamitățile naturale: cutremure, inundații etc. ▪ Riscuri apărute în caz de incendiu ▪ Riscuri legate de scăderea lichidității bunului pus în gaj ▪ Riscuri legate de scăderea în timp a valorii imobilului ▪ Altele

Sursa: Elaborat de autor.



Figura 2. Etapele obținerii creditului imobiliar.

Sursa: Elaborată și sistematizată de autor în baza informațiilor de pe site-urile web ale băncilor comerciale.

mai rar în ultimii ani, și creditul ipotecar cu rată flexibilă/schimbătoare [3, pp. 107-108].

- **Selectarea apartamentului.** Alegerea bunului imobiliar se va face pornind de la cerințele, nevoile, preferințele clientului cu privire la mai multe aspecte ale imobilului: în funcție de sectorul dorit, tipul imobilului, numărul de odăi etc.

- **Asigurarea riscurilor** este o condiție obligatorie în cazul ipotecării bunului imobiliar, prevăzută de legislația în vigoare.

- **Colectarea actelor necesare.** O procedură destul de anevoioasă, însă obligatorie. Lista actelor poate fi diferită de la caz la caz, din acest motiv este recomandat să se precizeze la bancă pentru a evita anumite confuzii sau erori.

- **Obținerea creditului ipotecar și achiziționarea imobilului.** Ultima etapă în acest lanț, după respectarea fiecărei etape precedente, este obținerea creditului și cumpărarea imobilului, după care bunul este înregistrat pentru a se obține dreptul de proprietate asupra lui.

Situația creditelor imobiliare din Republica Moldova și evoluția acestora nu poate fi analizată separat, ci împreună cu totalitatea de factori care o influențează, în acest context existând o serie de păreri și afirmații ale experților și analiștilor economici și imobiliari. Expertul în probleme economice, V. Ioniță, afirmă că în anul 2022, „au avut loc o serie de factori negativi care au influențat economia Republicii Moldova. Prețurile imobilelor au crescut brusc începând cu anii 2019 – 2020, provocând îngrijorare în rândul populației. De asemenea, conflictul din Ucraina a generat din nou panică printre cetățeni. Inflația ridicată a determinat oamenii să evite contractarea creditelor ipotecare, deoarece veniturile lor reale au scăzut în contextul creșterii tuturor prețurilor. Aceeași inflație crescută a determinat Banca Națională a Moldovei să adopte o politică monetară mai restrictivă, ceea ce a dus la majorarea costului creditelor, potrivit afirmațiilor expertului. În ceea ce privește contractarea creditelor imobiliare, economistul menționea-

ză că, în timp ce în 2021 volumul acestora creștea lunar cu 295,6 milioane de lei, în 2022 acesta a crescut cu doar 72,1 milioane de lei. În primele trei luni ale anului 2023, creșterea lunară a fost de 51,7 milioane de lei. Se observă o scădere a inflației, o ieftinire a banilor, iar procesul de acordare a creditelor va căpăta mai mult dinamism în cea de-a doua jumătate a anului 2023” [4].

Analizând datele oferite de diverse surse oficiale și rapoarte analitice ale experților, putem afirma că actualmente pe piața imobiliară se observă o ușoară îmbunătățire după scăderea prețurilor la creditele imobiliare, însă posibilitatea ca aceasta să revină la perioada în care împrumuturile aveau dobânzi mult mai mici depinde de un șir de factori. Pe parcursul unui an și jumătate, Banca Națională a Moldovei a majorat de zece ori rata de bază, ajungând la 21,5 %. Începând din decembrie 2022, rata de bază a fost redusă la 14 %, conducând la o mică diminuare a dobânzilor la creditele imobiliare și la o creștere a volumului acestor împrumuturi acordate de bănci [5]. Expertul imobiliar N. Ostaficiuc, într-un interviu pentru Europa Liberă afirma: „ușoara scădere a costurilor creditelor imobiliare a avut ca rezultat o oarecare revitalizare a pieței în comparație cu sfârșitul anului 2022. Cu toate acestea, nu există, în prezent, indicii care să sugereze o revenire la situația de acum doi ani” [5].

Datele oferite de Banca Națională a Moldovei arată că volumul creditelor imobiliare acordate în luna februarie 2022 a fost de 150,7 milioane de lei, cu peste 40 % mai mult în raport cu luna ianuarie, având o pondere în volumul total al împrumuturilor bancare de cca 22,6 %. Totodată, rata medie pentru creditele acordate în lei la procurarea unui bun imobiliar s-a micșorat cu 0,19 %, ajungând la 13,02 % [6].

În același timp, expertul Institutului pentru Dezvoltare și Inițative Sociale (IDIS) „Viitorul”, V. Ioniță, susține că „acțiunile BNM din ultimele luni au drept scop relaxarea politicii monetare, reducerea treptată a dobânzilor, ceea ce va duce la o revigorare a pieței cre-

ditelor ipotecare”. În opinia sa, a fost depășită stagnarea prețurilor din 2022, și se așteaptă ca piața imobiliară să își revină în 2023 [7]. Potrivit aceleiași surse, în luna septembrie 2021, cetățenii moldoveni au încheiat contracte pentru noi credite ipotecare în valoare de 525 de milioane de lei. Cu toate acestea, în perioada ulterioară, în țară a avut loc o creștere semnificativă a inflației și o intensificare fără precedent a politicilor fiscale și de creditare impuse de Banca Națională a Moldovei, care a majorat rata de bază de zece ori. Până în ianuarie 2023, rata a atins nivelul de 13,2 %, ceea ce a descurajat cetățenii moldoveni să contracteze împrumuturi ipotecare, rezultând într-un total de doar 107 milioane de lei. Acest lucru reprezintă o diminuare de cinci ori în comparație cu luna septembrie 2021. Totuși, în luna mai 2023, volumul acestor împrumuturi a crescut la 237 de milioane de lei pe lună, adică peste două ori mai mult față de nivelul înregistrat în luna ianuarie. În aceeași ordine de idei, economistul afirmă că din luna martie 2023, rata dobânzii a început să scadă ușor, ajungând la 11,6 % în luna mai. În lunile următoare se preconizează o scădere sub nivelul de 10 %, ceea ce ar putea duce la o revitalizare a încheierii de noi contracte pentru credite ipotecare [7].

Conform opiniei exprimate de către P. Oleinik, directorul Agenției imobiliare *Nika Imobil*, „politica adoptată de BNM în cea de-a doua jumătate a anului 2022 este asemănătoare cu abordarea unei persoane care dorește să slăbească și pur și simplu încetează să se hrănească”, iar „odată cu sporirea cererii pentru apartamente, ar trebui să existe suficiente resurse, având în vedere că volumele de construcție au fost adecvate în anii precedenți”. Într-un interval de stabilizare ce vizează creditele, prețurile la proprietăți, materialele de construcție și sursele energetice, acest context va permite întreprinderilor să inițieze activități mai intense de construcție în anul următor. „Sunt de părere că anul 2023 va continua să fie un an de stabilizare, urmând ca ulterior piața să înceapă procesul de redresare” [7].

Conform analizelor efectuate de *Nika Imobil*, pe baza datelor furnizate de Agenția Servicii Publice, în anul 2022, numărul creditelor ipotecare pentru apartamente în Chișinău a înregistrat o scădere de trei ori față de anul 2021 (de la 6.355 la 2.248). De asemenea, numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare de apartamente a înregistrat o scădere semnificativă, trecând de la 24.391 în 2021 la 14.429 în 2022, ceea ce reprezintă practic de două ori mai puțin [7].

Îndeosebi a sporit numărul instituțiilor financiare bancare care acordă credite pe termene de la 5 ani până la 15 ani, uneori și mai mult, cu rata dobânzii până la 13,42 % pentru programul „Prima casă” [8], pentru creditele ipotecare acordate în perioada 01.12.2022 – 28.02.2023 rata dobânzii va constitui 19,64 %, iar pentru creditele ipotecare, care au ca obiect bunuri imobiliare altele decât imobil locativ sau terenuri pentru construcția caselor de locuit individuale/caselor de vacanță (vilelor), rata dobânzii va constitui 20,14 %. Indicele de referință la data de 20 ianuarie 2023 a constituit 13,64 % [9].

O analiză comparativă a informațiilor cu privire la creditele imobiliare și ratele acestora pe plan național și internațional, prin intermediul site-ului www.numbeo.com, cea mai importantă bază de date globală pentru prețurile locuințelor (imobiliare) și indicatorii aferenți acesteia, a generat informația sistematizată în tabelul 4. Observăm așadar că rata creditului ipotecar raportat la venit în Republica Moldova depășește substanțial acest indicator în București, Roma și Barcelona, fiind mai mic decât în Moscova și Kiev. Rata dobânzii ipotecare, analizate pe un termen de 20 de ani, are practic cea mai mare rată fixă dintre țările prezentate (13,40 %), fiind precedată doar de Ucraina (16,75 %).

Această situație pare mult mai gravă pe fonul comparației cu salariile medii lunare din țările respective, după impozitare. Conform datelor prezentate în figura 2, observăm că în Barcelona salariul mediu net lu-

Tabelul 4

Principalii indicatori aferenți pieței imobiliare pe plan internațional

Indicatorul	Chișinău (Republica Moldova)	București (România)	Kiev (Ucraina)	Moscova (Rusia)	Roma (Italia)	Barcelona (Spania)
Rata creditului ipotecar raportat la venit (%)	160,89	98,70	283,10	250,92	107,64	72,84
Indicele de accesibilitate a împrumuturilor, (coeficient)	0,62	1,01	0,35	0,4	0,93	1,37
Rata dobânzii ipotecare, perioada de 20 ani (rată fixă) (%)	13,40	7,76	16,75	9,55	3,46	2,67

Sursa: Elaborat de autor în baza sursei [10].

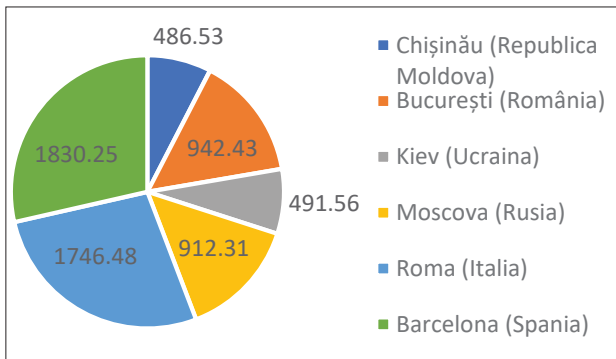


Figura 2. Salariul mediu net lunar (după impozitare), euro.
Sursa: Elaborată de autor în baza sursei [10].

nar, după impozitare, are cea mai înaltă valoare din orașele incluse în analiză – 1.830,25 euro, dar totodată anume în Barcelona sunt și cele mai mici rate ale creditelor ipotecare raportate la venit (72,84 %) și ale ratei dobânzilor (2,67 %). În Kiev, unde sunt cele mai înalte rate, atât a creditelor ipotecare raportate la venit, cât și rata dobânzilor, se atestă un salariu mediu net lunar de doar 491,56 euro, ceea ce este puțin peste salariul mediu lunar net din Republica Moldova și mult mai mic în comparație cu salariile medii nete din celelalte orașe incluse în analiză. Roma, capitala Italiei, este caracterizată prin rate medii la credite ipotecare raportate la venit, precum și prin rate medii la dobânzi, salariul mediu net fiind unul destul de înalt, de 1746,48 euro, practic echivalent cu salariul mediu din Barcelona.

Prin urmare, analizând informațiile din tabelul 4 și figura 2, putem afirma că persoana interesată de un credit imobiliar în Republica Moldova cu certitudine trebuie să dispună de venituri mult peste cel mediu de 486,53 euro lunar pentru a putea face față plăților aferente creditării imobiliare, acestea fiind de regulă persoane care fie muncesc în afara țării, fie în Republica Moldova, însă au salarii mult peste media respectivă.

Astfel, agențiile imobiliare, precum și instituțiile financiare urmăresc permanent situația de pe piața primară și cea secundară a bunurilor imobiliare, unde cererea este practic mereu cu mici devieri, analizează mersul construcțiilor și schimbările ofertelor, a modificărilor în comportamentul de cumpărare, factorii care îl determină pe cumpărător să manifeste un anumit tip de comportament, toate acestea și multe altele favorizând apariția diverselor programe de creditare imobiliară care au condiții specifice și diferă de la o bancă la alta.

CONCLUZII

Ipoteca imobiliară constituie un instrument financiar și legal prin care un imobil este oferit ca garanție pentru obținerea unui credit de la o instituție financiară. Acest proces conferă creditorului dreptul legal de a

executa și vinde imobilul în cazul în care debitorul nu își îndeplinește obligațiile de plată. Alegerea unui credit ipotecar implică analiza atentă a ofertelor băncilor, evaluarea prețului imobilului, încadrarea în limitele de plată și înțelegerea obligațiilor financiare asociate, iar motivațiile pentru achiziționarea unui imobil și nivelul de motivație variază, influențând decizia de a contracta un credit. De asemenea, asigurarea riscurilor și condițiile de rambursare sunt aspecte foarte importante, însă cu o planificare adecvată, consultanță specializată și înțelegerea completă a obligațiilor asumate ipoteca poate fi o cale sigură și sustenabilă pentru achiziționarea unei proprietăți și construirea unui viitor stabil. Este foarte importantă efectuarea unei cercetări temeinice și consultarea experților financiari înainte de a lua o decizie cu privire la ipotecă.

Ca urmare a analizei informațiilor oferite de băncile comerciale, precum și a opiniilor experților cu privire la piața creditelor ipotecare din Republica Moldova și evoluția acestora, putem afirma cu certitudine că aceasta este influențată de o serie de factori interconectați: creșterea bruscă a prețurilor imobilelor în anii 2019 – 2020 și conflictul din Ucraina (februarie 2022) au îngrijorat populația, iar inflația ridicată și politica monetară mai restrictivă au determinat scăderea interesului pentru creditele ipotecare, scădere cauzată în mare parte de frica și incertitudinea populației ca urmare a evenimentelor din ultimii câțiva ani. Cu toate acestea, în 2023, conform opiniei experților, se observă o ușoară relaxare a politicii monetare, ceea ce ar putea revigora piața creditelor imobiliare. Totuși, revenirea la situația de acum doi ani pare imposibilă, iar o stabilizare a pieței creditelor ipotecare ar putea duce la stimularea activității de construcție și dezvoltarea pieței imobiliare în viitor.

Comparativ cu alte țări, Republica Moldova se confruntă cu rate destul de înalte ale creditului ipotecar raportat la venit și dobânzi semnificativ mai mari, iar pentru a face față plăților legate de creditarea imobiliară, persoanele interesate trebuie să dispună de venituri mai mari decât media salarială.

BIBLIOGRAFIE

1. Organizarea și procedura de ipotecare a bunurilor imobile în cadrul băncilor comerciale din Republica Moldova, [online] <https://administrare.info/domenii/drept/13354-organizarea-%C5%9Fi-procedura-de-ipotecare-a-bunurilor-imobile-%C3%AEn-cadrul-b%C4%83ncilor-comerciale-din-republica-moldova> (consultat: 11.06.2023).
2. <https://bancamea.md/loans> (consultat: 11.06.2023).
3. Resin V.I. Ekonomika nedvizhimosti. Uchebnoe posobie. In: Delo, 2000 g. 328 s.

4. Ioniță V. Piața imobiliară din Republica Moldova, în prezent concentrată în municipiul Chișinău, se mișcă în direcție pozitivă, se dezvoltă prin extindere, [online] <http://www.viitorul.org/ro/content/opinie-pia%C8%9Ba-imobiliar%C4%83-din-republica-moldova-%C3%AEn-prezent-concentrat%C4%83-%C3%AEn-municipiul-chi%C8%99in%C4%83u> (consultat: 13.08.2023).

5. De ce nu se revigorează piața imobiliară, chiar dacă creditele s-au ieftinit, [online] <https://moldova.europalibera.org/a/de-ce-nu-se-revigoreaz%C4%83-pia%C8%9Ba-imobiliar%C4%83-chiar-dac%C4%83-creditele-s-au-ieftinit/32353970.html> (consultat: 10.08.2023).

6. Cum s-au îmbogățit băncile pe timp de criză: „Cel mai mult plătește guvernul”, [online] [https://moldova.europalibera.org/a/cum-s-au-%C3%AEmbog%C4%83%C8%](https://moldova.europalibera.org/a/cum-s-au-%C3%AEmbog%C4%83%C8%9B)

9Bit-b%C4%83ncile-pe-timp-de-criz%C4%83-cel-mai-mult-pl%C4%83te%C8%99te-guvernul-/32196781.html (consultat: 11.06.2023).

7. Rost sprosa na nedvizhimost' mozhet natolknut'sya na defitsit predlozheniya, [online] <https://point.md/ru/novosti/ekonomika/ionitse-rost-sprosa-na-nedvizhimost-mozhet-natolknut-sia-na-defitsit-predlozheniia/> (consultat: 11.06.2023).

8. <https://eximbank.md/ro/notice/rata-dobanzii-pri-ma-casa> (consultat: 02.06.2023).

9. <https://comertbank.md/news/detail.php?id=568> (consultat: 02.06.2023).

10. <https://www.numbeo.com/property-investment/> (consultat: 12.08.2023).



Victoria Cozmolici. *Două figuri*, 2021, ulei, pânză, 40 × 40 cm.