

# NECESITATEA GESTIUNII RISCURILOR BUNURILOR IMOBILE CE CONSTITUIE GARANȚII BANCARE ÎN CONTEXTUL GLOBALIZĂRII

**Carolina VOLOSATÎI,**  
*doctorandă, UTM*

## **Rezumat**

*Pentru sistemul bancar din Republica Moldova, țară aflată în plin proces de tranziție, adaptarea la cerințele pieței Uniunii Europene reprezintă nu doar o provocare, dar, mai cu seamă, o necesitate.*

*Criza financiară în care s-a pomenit Republica Moldova în contextul incertitudinilor economice și politice, lichidarea a trei bănci comerciale, creșterea ratelor de politică monetară, deprecierea leului moldovenesc, diminuarea volumului creditelor, scumpirea acestora, demonstrează cât de slab este managementul riscurilor bancare.*

*În practica creditării, constituirea unor garanții prin gajarea unui imobil, reprezintă principala măsură capabilă să acopere într-o oarecare măsură suma împrumutată.*

*Analiza corespunzătoare a riscurilor asociate fiecărui tip de bun imobil gajat, elaborarea unei politici de gestiune a riscurilor bunurilor imobile, ar putea preîntîmpina problemele apărute pe viitor în caz de insolabilitate a debitorului și minimiza riscurile creditare din contul managementului riscului bunurilor gajate.*

**Cuvinte-cheie:** *bancă, risc, imobil, gestiune, lichiditate*

## **LA NECESSITE DE GESTION DES RISQUES DE BIEN IMMOBILIER QUI PREZENTE DES GARANTES BANCAIRE EN CONTEXTE DE GLOBALIZATION**

## **Rezumé**

*En pleine période de transition la République de Moldavie se lance le défi afin de pouvoir s'adapter aux exigences de L'union européenne, l'évolution du système bancaire devient une nécessité.*

*Les incertitudes économiques et politiques ont mené à une crise financière qui a donc entraîné la liquidation de trois banques commerciales, l'augmentation du cout de la vie et la chute de la valeur monétaires du pays et les aides apportées au pays ont considérablement baissé ce qui reflète la situation économique du pays.*

*Pour ce qui est du domaine de l'octroi de crédit l'unique possibilité de pouvoir en obtenir un est de mettre en gage ces biens immobiliers.*

*Une analyse appropriée des risques associés à la mise en gage des biens immobiliers, une bonne gestion pourrait prévenir les problèmes dans l'insolvabilité future du débiteur et de minimiser les risques de gestion des risques de crédit au détriment des engagés.*

**Mot-clé:** banque; risque; biens immobiliers; gestion; liquidité

Orice societate tindă să se dezvolte și să facă față provocărilor permanente venite din mediul în care există și care este într-o continuă transformare. Globalizarea este o realitate obiectivă pentru Republica Moldova, un proces la care țara noastră trebuie să se alinieze.

Criza financiară în care s-a pomenit Republica Moldova în contextul incertitudinilor economice și politice, lichidarea a trei bănci comerciale, creșterea ratelor de politică monetară, diminuarea volumului creditelor acordate de către bancile comerciale, scumpirea împrumuturilor bancare, deprecierea leului moldovenesc, demonstrează că sistemul bancar în Republica Moldova suferă de deficiențe la nivel de management al riscurilor.

Situația din domeniul creditării bancare este în prezent caracterizată printr-o pondere înaltă a creditelor neperformante, care, potrivit estimărilor diferitor experți, reprezintă aproximativ 20-30 % din totalul investițiilor creditare ale băncilor.

Pierderile înregistrate de bănci apar datorită împrumuturilor excesive acordate fără efectuarea unor analize aprofundate a riscurilor legate de creditare și de faptul că constituirea gajului asupra bunurilor imobile are un rol decisiv în analiza acordării, neluându-se în considerare o posibilă sursă secundară de recuperare a creanțelor.

Deseori, o variantă practic fără alternativă de soluționare a problemei menționate este realizarea proprietății gajate.

Este bine cunoscut faptul că criza financiar globală din anul 2008 a debutat ca urmare a problemelor de evaluare a riscului din sectorul imobiliar american. Scăderea prețurilor la proprietățile imobiliare, creșterea simultană a inflației și a ratelor de refinanțare în SUA au condus la creșterea costurilor creditare și la defoltul ipotecar. În iulie 2007 s-au produs 180000 de defolturi și fiecare a 693-a familie din America și-a pierdut imobilul. (1)

Situațiile de default privind creditele garantate prin gaj, necesitatea de percepere a încasărilor din activele gajate, condiționează acordarea de către managerii de risc ai băncii a unei atenții speciale problemelor legate de gajul imobiliar.

Modificările care au avut loc în piețele financiar bancare în ultimii ani au dus la schimbări majore în ceea ce privește riscul în instituțiile bancare. Rolul deținut de acesta în cadrul sectorului financiar, în creșterea economică și stabilitatea financiară, este extrem de important, de aceea managementul riscurilor (inclusiv al gajului imobiliar) a devenit mai important ca niciodată.

În cadrul ciclului de viață a unui credit, multe evenimente depind de eficiența procesului de gestionare a garanțiilor.

Situația de astăzi de pe piața creditării ipotecare demonstrează că gajul a devenit unul dintre factorii determinanți ai riscului de credit. În prezent, piața imobiliară se află într-o stare de stagnare și majoritatea tranzacțiilor sunt blocate. Pe parcursul ultimilor 2 ani, prețurile la imobilul comercial și industrial, la terenuri a scăzut în mediu cu 20-30 %, la imobilul rezidențial cu 10-15 %, ceea ce indică, ca factorul de risc în cazul în care acest tip de proprietăți constituie obiect al gajului, va contribui aproximativ în aceeași proporție la creșterea riscului de credit.

Aceasta înseamnă că în cazul percepției încasării din contul bunurilor gajate, încasările obținute din realizarea gajului vor fi insuficiente pentru acoperirea cheltuielilor aferente operațiunii de creditare. De fapt, una din cauzele principale ale creșterii cotei creditelor neperformante de rînd cu deteriorarea solvabilității împrumutaților este scăderea prețurilor bunurilor imobile, care se află în gajul bancar, precum și diversificarea insuficientă a portofoliilor de gajuri ale băncilor.

Estimarea valorii de piață a gajului este efectuată de către experții evaluatori independenți, de aceea obiectivitatea concluziei privind valoarea de piață a gajului depinde într-o măsură considerabilă de profesionalismul acestor experți și de organizarea lucrului cu gajul în cadrul subdiviziunilor bancare.

Prin urmare, problemele de acoperire a riscului de credit al băncilor demonstrează necesitatea sporirii gradului de atenție, ce urmează a fi acordată momentelor de depistare a riscurilor aferente gajului și metodelor de minimizare ale lor.

Riscul gajului imobiliar reprezintă un element constitutiv al riscului de credit al băncii și un obiect de gestiune în cadrul sistemului de administrare al riscurilor creditare.

În literatura economică din țară la ziua de astăzi practic lipsește determinarea esenței noțiunii de „risc de gaj imobiliar”. În literatura străină această noțiune este examinată mai activ, însă nu există o determinare univocă a conținutului său economic. De cele mai dese ori, noțiunea de „risc de gaj” este examinată în contextul încasărilor în volum insuficient obținute din realizarea gajului comparativ cu necesarul pentru achitarea creditului și acoperirea tuturor cheltuielilor aferente operațiunii de creditare. [3].

Cercetarea esenței riscului de gaj merită să fie efectuată prin studierea etimologiei noțiunii de „risc”. În literatura economică poate fi întâlnită definirea riscului ca un pericol eventual, mai mult sau mai puțin previzibil.

Potrivit dicționarului Webster, riscul este vazut ca o „posibilitate de a suferi o pierdere”. ISO (International Organization for Standards), în documentul intitulat “ISO/IEC Guide 73 Risk Management – Vocabulary – Guidelines for use in standards” definește riscul ca o combinație a probabilității unui eveniment și consecințele sale. Dicționarul Explicativ al Limbii Române, definește riscul ca o “posibilitate de a ajunge la o primejdie, de a avea de înfruntat un necaz sau de a suporta o pagubă”.

În dicționarul financiar-economic este adusă următoarea definiție a cuvântului „risc”: „...posibilitatea conștientizată a pericolului apariției unor pierderi neprevăzute din beneficiul scontat, proprietatea, banii în legătură cu modificările aleatoare ale condițiilor activității economice, circumstanțele nefavorabile” [4].

Din cele expuse, putem concluziona, că riscul de gaj imobiliar reprezintă pericolul pierderii lichidității gajului sau a reducerii valorii de piață a gajului în rezultatul influenței nefavorabile a factorilor de conjunctură, circumstanțelor de forță majoră sau a altor cauze.

Riscul gajului imobiliar are un caracter versatil. În dependență de cauzele producerii evenimentului de risc, el poate fi clasificat pe diferite grupe de risc [5].

✓ *Riscul deprecierei valorii bunurilor imobile depuse în gaj, pe perioada contractului de gaj.*

Acest risc ține de modificarea posibilă a valorii de piață a bunului imobil pe parcursul termenului de acțiune a contractului de gaj. De regulă, deprecierea valorii bunului în timp este legat de scăderea prețurilor pe piața imobiliară, creșterea ofertei de bunuri analogice. Un alt factor ce poate condiționa deprecierea valorii bunului imobil, ține de uzura fizică și morală. O asemenea modificare a valorii de piață poate duce la ceea, că în caz de necesitatea de realizare a bunului imobil gajat, banca nu își va putea recupera pierderile în urma mijloacelor creditare oferite.

✓ *Riscul pieirii sau deteriorării bunului imobil gajat* este legat corespunzător de pierderea completă a obiectului de gaj sau de pierderea parțială de către el a proprietăților sale, din cauza exploataării incorecte, producerii incendiilor, inundațiilor, cutremurelor sau a altor riscuri ce duc de asemenea la diminuarea valorii de piață a bunului imobil gajat.

✓ *Riscul scăderii lichidității bunului și riscul măririi perioadei de expoziție a bunului imobil pe piață.* Aceste riscuri sunt în legătură reciprocă. Scăderea lichidității unui bun imobil poate fi argumentată de schimbările negative din economie, de asemenea un factor al scăderii lichidității unui bun imobil poate fi determinată de partea juridică a bunului imobil depus în gaj (există careva interdicții ascunse, prezența unor contracte de arendă de lungă durată etc). Lichiditatea scăzută poate fi determinată și de specificul bunului imobil propriu-zis, prezența carorva defecte ascunse etc.

✓ *Riscul juridic* - acest risc include în sine, riscul interdicțiilor, sechestrelor din partea terților. Riscul înregistrării incorecte, neînregistrării construcțiilor accesorii, riscul identificării incorecte a bunului imobil depus în gaj, riscul legat de dreptul de proprietate incomplet (dreptul de proprietate a construcției aflate pe un teren în folosință, sau dreptul de proprietate asupra unui teren pe care se află o construcție ce aparține altui proprietar etc), încălcările posibile ale legislației admise de clienți cu „rea-credință”.

✓ *Riscul supraevaluării bunurilor imobile (riscul evaluării incorecte/neobiective a valorii imobilului gajat).*

În cadrul procesului de creditare este necesară estimarea valorii obiectului imobiliar ce urmează a fi luat în gaj pentru a garanta împrumutul. Valoarea se estimează de către specialiști independenți

prin întocmirea unui Raport de evaluare. În cazul evaluării neobiective sau incorecte a valorii pentru garantarea împrumutului (de regulă valoarea este supraestimată), există riscul ca banca să nu-și acopere cheltuielile și în cazul incapacității de plată a debitorului să nu își poată recupera pierderile în urma mijloacele creditare oferite.

Cauzele apariției acestui risc este asociat factorului uman, unui nivel scăzut de calificare a angajaților care efectuează estimarea valorii, din cauza lipsei unui volum suficient de informație privind obiectul de gaj sau la comiterea de către angajați a infracțiunii de serviciu (de exemplu mituirea).

✓ *Riscul nivelului scăzut al profesionalismului angajaților băncii* se poate materializa la toate etapele creditării bancare, în cazul perfectării incorecte a contractului de gaj, verificării necalitative a documentelor prezentate de către împrumutat etc.

O altă problemă legată de angajații din cadrul băncii care creează situație de risc ține de *situațiile de conflict din interior*. Pe de o parte secția de creditare este cointereseată ca bunurile imobile care sunt luate în gaj să fie evaluate cât mai scump, pentru a mări posibilitățile de acordare a creditului, iar cei din secția riscuri și evaluare gaj invers, sunt cointeresați ca valoarea să fie cât mai mică pentru a minimiza suma de credit acordată, asigurând astfel banca în cazul insolabilității debitorului. Din punct de vedere financiar și al businessului, ambele părți au dreptate. Totuși apare întrebarea: ce-i de făcut? de a minimaliza cerințele față de procedura de evaluare a bunurilor imobile depuse în gaj și astfel de a majora volumul creditelor acordate sau menținerea unei politici conservatoare și de a oferi credite doar în cazul unor garanții înalt lichide.

Problema de bază în cadrul băncilor din Republica Moldova este că riscul gajului imobiliar ca parte componentă a riscului creditar este analizat corespunzător doar atunci când clientul intră în incapacitate de plată. Atunci banca încearcă să determine de ce se întâmplă acest lucru și analizează posibilitatea rambursării împrumutului prin vânzarea bunului depus în gaj.

În practica internațională, în dependență de tipul gajului imobiliar și riscurile aferente lui, în procesul de gestiune a riscurilor sunt actuale anumite metode de minimizare ale acestora.

Diminuarea riscului de depreciere a obiectului de gaj poate fi

atinsă prin aplicarea unui complex de măsuri de monitorizare, sarcina primordială ale cărora rezidă în prevenirea deteriorării caracteristicilor cantitative și calitative ale obiectului de gaj. Pentru minimizarea mărimii acestui risc se utilizează și reevaluarea bunurilor, pentru a verifica dacă valoarea bunului corespunde situației de pe piață, iar în cazul depistării reducerii considerabile a valorii, banca poate solicita un colateral suplimentar. Riscul de devalorizare poate fi minimizat și prin diversificarea obiectului de gaj, stabilirea unor garanții suplimentare.

În scopul gestiunii riscului de pierdere sau deteriorare a obiectelor de gaj se utilizează:

- Monitorizarea – pentru depistarea faptului de deteriorare a caracteristicilor calitative;
- Reevaluarea bunurilor – pentru determinarea valorii după pierdere sau după deteriorare;
- Diversificarea – pentru prevenirea distrugerii sau deteriorării tuturor componentelor gajului, precum și alegerea obiectului de gaj, care este mai puțin expus acțiunii acestui risc;
- Asigurarea, care trebuie să compenseze reducerea valorii obiectului de gaj în cazul distrugerii imobilului sau deteriorării ca rezultat al circumstanțelor excepționale.

Pentru minimizarea riscului juridic se utilizează expertiza juridică preventivă a documentației și a bunurilor în scopul determinării bunei-credinței împrumutatului și corectitudinii perfectării tuturor documentelor și operațiunilor. La evitarea acestui risc contribuie controlul efectuat de către serviciului de securitate în vederea stabilirii caracterului nefavorabil al istoriei de credit, a datoriilor expirate și gajării repetate a bunurilor, precum și asigurarea bunurilor împotriva acțiunilor ilegale ale terțelor persoane.

Riscul lichidității joase poate fi gestionat prin intermediul diversificării obiectului de gaj. Unii specialiști recomandă ca în gaj să fie luate doar imobile cu lichiditate mărită, doar astfel ele pot servi ca protecție în caz de insolvabilitate a debitorului, iar unele tipuri de bunuri imobile să nu fie privite ca potențiale garanții ca de exemplu construcțiile ușoare sau din lemn, terenuri agricole neprelucrate, fără plantații sau construcții agricole pe el, obiecte înregistrate ca nefinalizate, care nu au fost date în exploatare, când obiectul de fapt este construit în totalitate și exploatat, obiecte care nu sunt înregistrate în

Registrul Bunurilor Imobile, obiecte speciale, unice care au piață slab dezvoltată, obiecte imobiliare la care nu corespunde utilizarea curentă cu modul de folosință prevăzut și altele.

Riscul legat de calificarea joasă a angajaților este diminuat din contul creșterii nemijlocite a calificării angajaților subdiviziunii de lucru cu gajurile. Instruirea personalului în ce privește noile metode aplicate, transmiterea experienței practice, evaluarea oportună a calificării angajaților și însoțirea sistematică a operațiunilor cu gajul contribuie la atenuarea acțiunii negative al factorului dat în cadrul procesului de creditare.

Concluzie: Elaborarea politicilor de management al riscurilor bunurilor imobile ce constituie obiect al gajului trebuie să reprezinte o preocupare permanentă a instituțiilor financiare bancare și trebuie să se regăsească în cadrul structurilor de management al riscurilor creditare. Este necesară studierea practicii internaționale de gestiune a obiectelor imobiliare gajate, ceea ce ar permite minimizarea pierderilor din cadrul portofoliilor de credite.

#### **Referințe bibliografice**

1. Agnes Nagy. Provocările crizei asupra sistemului bancar. Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca, 25 pag. 9.
2. Stanciu Leontin. Garanțiile bancare și rolul lor în activitatea de creditare.
3. Evsafiev, I. N. Risc-management total 2008.  
<http://www.likebook.ru/books/view/10246>.
4. Фомин. Д.Е. Организация залоговой работы в банке. Банковское кредитование, № 2, 2007.
5. Минимулин Д.В. Залоговый риск в структуре банковского кредитного риска и его оценка // «Деньги и кредит», 2009, № 4.