



Universitatea Tehnică a Moldovei

**SURSE DE FINANȚARE A CONSTRUCȚIILOR DE
LOCUIȚĂ ÎN REPUBLICA MOLDOVA**

Masterand:

Comendant Cristian

Conducător:

**Țurcan Iuliu
conf.univ,dr.**

Chișinău, 2021

MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA
Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Inginerie Economică și Business
Departamentul Economie și Management

Admis la susținere
Șef departament:
Țurcan Rina, Dr., conf.univ.

„_____” _____ 2021

Surse de finanțare a construcțiilor de locuință în
Republica Moldova

Teză de master

Masterand:

Comendant Cristian,
EAI-193M

Conducător:

Țurcan Iuliu
Conf.univ.dr.

Chișinău, 2021

REZUMAT

În cadrul acestei lucrări s-a caracterizat sectorul finanțării construcțiilor de locuință al Republicii Moldova. S-a realizat analiza băncilor comerciale și a fondului locativ din R.Moldova. A fost efectuată o analiză asupra procesului de acordare a creditelor ipotecare în cadrul B.C. "Moldova-Agroindbank" S.A., propunându-se măsuri de îmbunătățire a acesteea.

Scopul cercetat în prezenta teză de master și realizat constă în determinarea celor mai potrivite surse de finanțare a construcțiilor de locuință, influența tipului de achitare al creditului ipotecar, asupra debitorului, precum și propunerea măsurilor de optimizare a procesului de creditare în incinta a unei bănci comerciale.

Obiectul cercetării a servit procesului de creditare în cadrul BC Moldova Agroindbank SA. Rezultatele cercetărilor au fost expuse în:

Primul capitol al tezei de master ilustrează aspectele conceptuale, sursele și schemele de finanțare privind finanțarea construcțiilor de locuință în R.Moldova.

Capitolul doi evidențiază starea actuală al fondului locativ și tranzacțiile imobiliare efectuate în ultimii 4 ani. S-a analizat dinamica și structura tranzacțiilor imobiliare, numărul, suprafața și dotarea locuințelor în R.Moldova. La fel, s-a efectuat analiza generală și analiza situației economico-financiare al băncilor comerciale din R.Moldova.

Studiul de caz privind obținerea finanțării prin credit bancar, a fost prezentat în cel de-al treilea capitol. Au fost analizate ofertele băncilor comerciale și tipurile de plată pentru creditele ipotecare (anuitate - descreștere), în vederea depistării celor mai avantajoase condiții pentru cetățeni, totodată a fost analizat procesul de acordare al creditului bancar, în cadrul MAIB. Au fost stabilite recomandări cu privire la micșorarea termenului de examinare al dosarelor de credit și a majorării portofoliului de credite pentru B.C."Moldova-Agroindbank" S.A.

Teza de master este structurată în trei capitole cu un volum total de 78 pagini, care conține 12 tabele, 38 figure, 3 formule, concluzii și recomandări, 33 surse bibliografice și 39 anexe.

SUMMARY

Within this paper, the financing sector of housing constructions of the Republic of Moldova was characterized. The analysis of commercial banks and the housing stock in the Republic of Moldova was performed. An analysis was performed on the process of granting mortgages under the B.C. "Moldova-Agroindbank" S.A., proposing measures to improve it.

The aim researched in this master's thesis and achieved is to determine the most appropriate sources of financing for housing construction, the influence of the type of mortgage payment on the debtor, as well as proposing measures to optimize the lending process within a commercial bank. .

The object of the research served the crediting process within BC Moldova Agroindbank SA. The research results were presented in:

The first chapter of the master's thesis illustrates the conceptual aspects, sources and financing schemes regarding the financing of housing constructions in the Republic of Moldova.

Chapter two highlights the current state of the housing stock and real estate transactions made in the last 4 years. The dynamics and structure of real estate transactions, number, area and endowment of housing in the Republic of Moldova were analyzed. Likewise, the general analysis and the analysis of the economic-financial situation of the commercial banks in the Republic of Moldova were performed.

The case study on obtaining bank credit financing was presented in the third chapter. The offers of the commercial banks and the types of payment for the mortgage loans (annuity - decrease) were analyzed, in order to find the most advantageous conditions for the citizens, at the same time the process of granting the bank loan was analyzed, within the MAIB. Recommendations were established regarding the reduction of the term for the examination of credit files and the increase of the loan portfolio for B.C. "Moldova-Agroindbank" S.A.

The master's thesis is structured in three chapters with a total volume of 78 pages, containing 12 tables, 38 figures, 3 formulas, conclusions and recommendations, 33 bibliographic sources and 39 annexes.

CUPRINS

INTRODUCERE	8
1 STUDIUL CONCEPTELOR PRIVIND SURSELE DE FINANȚARE A CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE	10
1.1. Noțiuni conceptuale privind finanțarea construcțiilor.....	10
1.2. Surse de finanțare a construcțiilor.....	19
1.3. Scheme de finanțare a construcțiilor de locuință în Republica Moldova.....	25
2 STUDIU ANALITIC PRIVIND OPORTUNITĂȚILE DE FINANȚARE A CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE	35
2.1 Analiza fondului locativ și tranzacțiilor imobiliare în R.Moldova	35
2.2 Analiza generală a băncilor comerciale din R. Moldova	39
2.3 Analiza situației economico-financiare a băncilor comerciale din R. Moldova	49
3 STUDIU DE CAZ PRIVIND OBTINEREA FINANȚĂRII PRIN CREDIT BANCAR	56
3.1 Acordarea creditului în cadrul programului de stat „Prima Casă” de la B.C.“Moldova-Agroindbank” S.A	56
3.2 Acordarea creditului „Imobiliar” de la MAIB	62
3.3. Studiu de caz: acordarea creditului imobiliar	69
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	75
BIBLIOGRAFIE	77
ANEXE	

INTRODUCERE

Acasă, un simplu cuvânt, dar ce emoții ne provoacă?. Siguranță, liniște, căldură?, pe fiecare dintre noi ne copleșesc emoții, când ne gândim la acest cuvânt. Locuința este un loc sacru, un loc unde persoana se poate afla în siguranță. Din cele mai străvechi timpuri, locuința a fost cea mai dorită și a creat cele mai mari conflicte sociale. Obiceiurile naționale, tendințele sociale din ultimii zeci de ani, precum și psihologia tinerilor familii condiționează necesitatea de a avea propria locuință.

Necesitatea studiului asupra finanțării construcțiilor de locuință a fost una extrem de actuală pe parcursul întregii perioade de tranziție a Republicii Moldova, aceasta acutizându-se în timpul recente crize economice.

Actualitatea acestui proiect de master, rezidă din necesitatea de cunoaștere a procesului și a condițiilor de accesare a unui credit bancar pentru procurarea locuinței.

Scopul proiectului constă în determinarea celor mai potrivite surse de finanțare a construcțiilor de locuință, influența tipului de achitare al creditului ipotecar, asupra debitorului, precum și propunerea măsurilor de optimizare a procesului de creditare în incinta a unei bănci comerciale.

Pentru materializarea scopului cercetării, au fost formulate următoarele *sarcini*:

1. Studiul conceptelor privind sursele de finanțare a construcției de locuințe
2. Analiza pieței creditelor și evaluarea ofertelor propuse de băncile comerciale;
3. Analiza nivelului de utilizare a creditării în sectoarele industriale ale economiei naționale;
4. Contribuții la îmbunătățirea procesului de eliberare a creditelor;
5. Analiza diferenței dintre tipurile de plată al creditului ipotecar (anuitate/descreștere);
6. Recomandări de îmbunătățire a procesului de creditare pe exemplu BC Moldova Agroindbank SA.

Lucrarea are drept obiect de cercetare, analiza finanțării construcției / procurării de locuințe prin metoda de creditare.

În vederea realizării scopului propus, lucrarea a fost structurată în trei capitole, cu un conținut ce reflectă sarcinile ce urmează a fi realizate.

Capitolul 1. – „**Studiul conceptelor privind sursele de finanțare a construcției de locuințe**” - este descris conceptul, aspectele teoretice, tipurile, formele și scheme de finanțare a construcției/procurarea de locuință.

Capitolul 2. – **„Studiu analitic privind oportunitățile de finanțare a construcției de locuințe”**. În capitolul respectiv s-a efectuat analiza fondului locativ și tranzacțiilor imobiliare înregistrate la ASP, analiza generală a băncilor comerciale, analiza situației economico-financiare a băncilor comerciale din Republica Moldova.

Capitolul 3. – **„Studiu de caz privind obținerea finanțării prin credit bancar”**. În acest capitol s-a pus accent pe acordarea creditului în cadrul programului de stat „Prima Casă” de la B.C. “Moldova-Agroindbank” S.A, acordarea creditului „Imobiliar” de la MAIB și s-a efectuat un studiu de caz: acordarea creditului imobiliar.

BIBLIOGRAFIE

1. ALBU, S., ALBU, I., USTUROI, L., *Management investițional în construcții*. Chișinău: Editura Tehnica-UTM, 2016. ISBN 978-9975-45-447-6. p.316.
2. <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/financing/project-finance-concepts>
3. <https://ukdiss.com/examples/origins-of-project-finance.php>
4. https://www.bnm.md/files/5_%20Creditul%20imobiliar_not%C4%83.pdf
5. <https://www.wallstreetprep.com/knowledge/sources-of-project-financing-2/>
6. https://www.unescap.org/ttdw/ppp/ppp_primer/41_sources_of_project_finance.html
7. ГОРЕМЫКИН, В. А *Экономика недвижимости Москва: Издательство Проспект, 2004. ISBN 5-98032-715-0. p.848.*
8. МАЗУР, И. И., ШАПИРО, В. Д., ОЛЬДЕРОГГЕ, Н. Г., *Девелопмент. Москва: Издательство Экономика, 2004. ISBN 5 – 282 -02312-1. p.520.*
9. <https://www.misronet.com/construction-loans/>
10. ШАРП, У. Ф., АЛЕКСАНДЕР, Г. Д., БЭЙЛИ, Д. В., *Инвестиции Москва: Издательский Дом ИНФРА-М 1997 ISBN 5-86225-455-2. p.999.*
11. TUDORACHE, D., *Monedă, bănci, credit. București, Editura Sylvi, 2000, ISBN 973-9488-25-0. Pag.403.*
12. <https://www.esm-invest.com/ru/financing-schemes-of-investment-and-construction-projects>
13. http://cris.utm.md/bitstream/5014/563/1/JSS-2-2020_42-54.pdf
14. <https://statistica.gov.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=6690>
15. https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala__06%20LOC__LOC010/LOC010300reg.px/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802
16. <http://www.asp.gov.md/node/3667>
17. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB1.xhtml?id=0&lang=ro>
18. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml?id=0&lang=ro>
19. <https://conspecte.com/activitatea-bancara/capitalul-propriu-al-bancii.html>
20. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dpmc/DPMC4.xhtml?id=0&lang=ro>
21. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB10.xhtml?id=0&lang=ro>
22. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dbp/DBP4.xhtml?id=0&lang=ro>
23. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dbp/DBP14.xhtml?id=0&lang=ro>

24. <https://www.maib.md/>
25. <https://www.micb.md/>
26. <https://www.mobiasbanca.md/>
27. <https://bcr.md/>
28. <http://energbank.com/ro/>
29. <https://www.victoriabank.md/>
30. <https://eximbank.md/ro>
31. <https://www.fincombank.com/>
32. <https://www.ecb.md>
33. <https://comertbank.md/>