

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IPOTECĂRII

Autor : Alina SCRIPNIC, st. gr. EI 1115
Conducător științific: conf. univ., dr. Tatiana SANDUȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Summary: „The study is made in the field of evaluation of real estate subject to the mortgage, was examined the conditions for the granting of mortgage credits by commercial banks from Moldova. Are researched the rates, terms, and maximum amounts for granting mortgage credits from developed countries and those developing countries. Are analyzed transactions with real estate in the purpose of mortgage, as well as the number of granting of mortgage credits by commercial banks for individuals. The research defines the evaluator's place in the mortgage lending process and the problems he faced.”

Cuvinte cheie: ipotecă, creditor ipotecar, debitor ipotecar, rata dobânzii, comision, evaluarea în scop de ipotecă, valoarea de lichidare, valoarea de garanție.

Ipoteca permite posibilitatea finanțării construcțiilor de bunuri imobile pentru a extinde accesul la locuințe de către cetățenii cu venituri mici și medii. Creditele ipotecare devenind o sursă de venit, care permit extinderea limitelor de procurare a unui bun imobil.

În Republica Moldova piața ipotecară a început să se dezvolte în anii 2003-2004, promovându-se în special în anii 2005-2008. Ca concept juridic, creditul ipotecar se consolidează pe piața imobiliară abia în anul 2008 odată cu aprobarea Legii cu privire la ipotecă.[8]

Activitatea în domeniul creditării ipotecare este reglementată de Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994, Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002, Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26.06.2008, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.[3]

Ipoteca reprezintă un drept real 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.[3]

În Codul Civil capitolul IV „Gajul,” din cartea II „Drepturi reale,” în categoria de gaj înregistrat intră ipoteca unde ca gaj sunt bunurile imobile care trebuie înscrise în Registrul bunurilor imobile.[2]

Informația privind condițiile de oferire a creditelor ipotecare de către băncile comerciale din Republica Moldova este reflectată în tabelul 1.

Tabelul 1. Condițiile de oferire a creditelor ipotecare

№	Banca	Proiectul	Rata dobânzii %	Termen minim, ani	Termen maxim, ani	Suma maximă	Comision de acordare a creditului	Comision pentru administr. a creditului
1	Mobiasbanca	Imobiliar în MDL	11,04%	1	20	70% din val.imob.	1,0%	0,05% lunar
2	Moldova Agroindbank	Imobiliar Avînt	10,0 %	0,6	30	70% din val.imob.	0,5%	0,02% lunar
	Moldova Agroindbank	Imobiliar	11,0%	0,6	20	70% din val.imob.	1,0%	0,07% lunar
3	EuroCreditBank	Casa mea	10,0%	1	15	În funcție de val.gaj.	2,0%	0,05% lunar
4	Moldindconbank	Ipotecar	12,5%	1	20	60% din val.imob.	1,0%	0,1% lunar
5	Victoriabank	Casa magică	11,0%	1	15	70% din val.imob.	1,0%	0,5% lunar
6	Eximbank	Famiglia	11,21%	1	20	2 000 000 lei	1,0%	0,5% lunar

continuarea tabelului 1

7	Comerțbank	Imobiliar	15%	1	5	500000	1,0%	0,1%
8	Banca de economii	Ipoteca 70	12,0%	0,1	12	70% din val.imob.	1,0%	0,05% anual
	Banca de economii	Ipoteca	17,0%	0,1	7	70% din val.imob.	1,0%	0,05% anual
9	FinComBank	Imobil	16,0%	1	20	În funcție de val.gaj	1,0%	0,1% lunar
10	UniBank	Ipotecă cu buletin	12,0%	0,6	15	55% din val.imob.	1,0%	0,15% lunar
	UniBank	ipotcar	10,0%	0,6	25	70% din val.imob.	1,0%	0,2% lunar

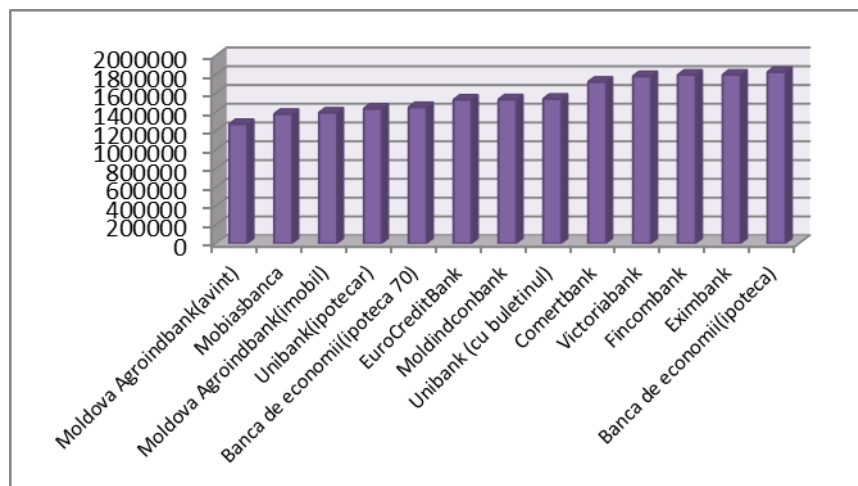
Rata dobânzii creditelor ipotecare variază în limita de la 10% (Moldova Agroindbank, EuroCreditBank, Unibank) până la 17% (Banca de economii). Termenul de oferire a creditelor ipotecare în Republica Moldova în mediu, variază în limita de 1 an (majoritatea) până la 30 de ani (Moldova Agroindbank), iar suma maximală de oferire a creditelor ipotecare este în mediu de 70% din valoarea imobilului.[9]

Pe plan internațional ratele creditelor ipotecare în țările dezvoltate sun cu mult mai mici comparativ cu rata medie ale statelor în curs de dezvoltare. La începutul anului 2014 în Marea Britanie rata medie pentru creditele ipotecare este de 2,05%, pentru Cehia rata medie este de 2,95%, iar pentru Statele Unite ale Americii aceasta a ajuns până la 4% și încă tinde să crească. Rata ipotecilor din Ungaria este de 8,0%, iar în România de 9,36%.[4]

Termenele maxime de oferire a creditelor ipotecare în țările Europene sunt următoarele: pentru Ungaria este de 25 ani, pentru Statele Unite ale Americii de 30 ani, pentru România și Marea Britanie termenul maxim de acordare a creditelor ipotecare este de 35 ani, iar pentru Cehia este cel mai mare termen de oferire a creditelor ipotecare care constituie 40 ani.

Suma maximă de oferire a creditelor ipotecare din țările internaționale este: pentru Ungaria 75% din valoarea bunului imobil, pentru România și Marea Britanie de 95% din valoarea proprietății imobiliare, iar pentru Statele Unite ale Americii și Republica Ceha suma maximală de oferire a creditelor ipotecare este 100% din valoarea bunului imobiliar.

Conform condițiilor băncilor comerciale din Republica Moldova, au fost efectuate calculele de estimare a sumei rambursate la finele creditului ipotekar, care sunt reflectate în figura 1.



Cele mai favorabile condiții ale unui credit ipotekar îl oferă banca comercială „Moldova Agroindbank,, fiind urmată de banca comercială „Mobiasbanca,, și „Unibank,,.

Cu toate că în prezent rata dobânzii este destul de mare față de țările dezvoltate, totuși numărul de tranzacții efectuate cu bunurile imobile în scop de ipotecă au crescut. Informația despre numărul de tranzacții efectuate în perioada lunilor ianuarie-iunie a anilor 2012-2014 este reflectată în figura 2 [6].

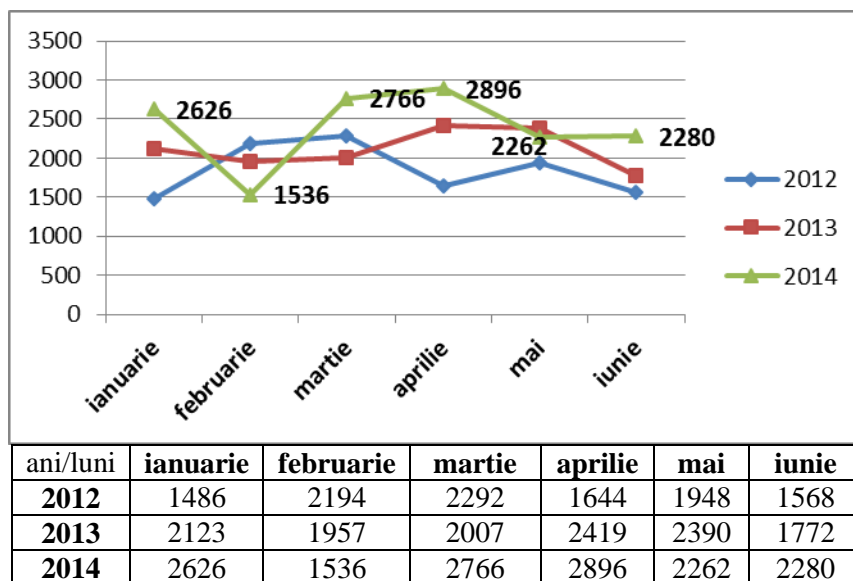


Figura 2. Numărul tranzacțiilor a creditelor ipotecare efectuate în perioada lunilor ianuarie-iunie a anilor 2012-2014

În prima jumătate a ultimilor trei ani, numărul tranzacțiilor au crescut cu 1140 (77 %). Deși unii experți consideră că creșterea se datorează ofertelor tot mai avantajoase, creditele ipotecare oferite de băncile comerciale moldovenești rămân a fi scumpe.

Banca Națională a Moldovei oferă datele privind structura creditelor pe sectorul bancar al Republicii Moldova pe ramuri, unde sunt înregistrate creditele oferite de băncile comerciale moldovenești. Informația privind numărul creditelor acordate pentru procurarea/construcția imobilului în perioada lunilor de gestionare aprilie-septembrie a anului 2014 sunt reflectate în tabelul 2.

Tabelul 2. Numărul creditelor acordate pentru procurarea/construcția imobilului

Nr.	Băncile comerciale	Perioada						Total 2014
		aprilie	mai	iunie	iulie	august	septembrie	
1	BC,,Moldova Agroindbank,,	51	52	65	71	40	28	307
2	BC,,Moldindconbank,,	51	38	45	49	50	58	291
3	BC,,Eximbank,,	45	28	62	42	48	51	276
4	BC,,Mobiasbancă,,	39	39	42	54	51	49	274
5	BC,,Victoriabank,,	10	9	14	16	16	7	72
6	BC,,Unibank,,	6	6	9	8	4	10	43
7	BC,,FinComBank,,	11	7	4	7	1	4	34
8	BC,,EuroCreditBank,,	2	3	0	3	3	5	16
9	BC,,Banca de economii,,	0	0	0	1	0	0	1
10	BC,,Comerțbank,,	0	0	0	0	0	0	0
Suma totală		223	195	250	257	216	219	1360

Sursa:[7]

Cele mai multe credite acordate pentru procurarea(construcția) imobilului pentru persoanele fizice de către băncile comerciale moldovenești, au fost acordate de către banca comercială „Moldova Agroindbank,, fiind urmată de banca „Moldindconbank,,.

Pentru obținerea unui credit ipotecar este necesar parcurgerea câtorva etape, care constau din: evaluarea posibilităților luării unui credit, selectarea programei ipotecare, obținerea de la bancă a confirmării posibilităților de a beneficia de un credit, selectarea imobilului și evaluarea acestuia, unde și este locul evaluatorului în procesul de oferire a creditului ipotecar, după care urmează asigurarea riscurilor, colectarea actelor necesare, obținerea și achiziționarea bunului imobil.

Conform Legii cu privire la ipotecă, imobilul transmis în ipotecă urmează să fie supus unei evaluări independente de către un evaluator independent din cadrul firmei de evaluare.

În practica evaluării obiectului ipotecii există aspecte metodologice pentru care nu s-a reușit elaborarea unor teorii generale acceptate, acestea se referă la:

- a) determinarea valorii de înlocuire;
- b) aprecierea valorii de lichidare a obiectelor ipotecii ce necesită a fi înstrăinate forțat;
- c) necesitatea reglementării aprecierii valorii de garantare a creditului ipotecar.[8]

Cea mai actuală problemă cu care se confruntă în prezent companiile de evaluare este necesitatea colaborării acestora cu băncile comerciale, deoarece cele mai multe evaluări astăzi sunt efectuate în scop de ipotecă, iar în cazul în care întreprinderea de evaluare nu are nici un contract cu cel puțin una din băncile comerciale, aceasta nu va putea supraviețui. Pentru a putea obține un contract cu o bancă comercială este nevoie de a depune un efort maxim în ceea ce privește efectuarea evaluării bunurilor imobiliare în acest scop.

Băncile comerciale din Republica Moldova au avut de suferit mult din cauza efectuării evaluărilor necalitative, în urma cărora nu au putut tranzacționa bunurile la valorile stabilite în rapoartele de evaluare, ceea ce a dus în prezent la diminuarea și introducerea în lista neagră a unui număr mare de întreprinderi de evaluare. Evaluarea bunurilor imobiliare în scop de ipotecă trebuie să fie efectuată cu o atenție sporită.

La momentul actual problemele de bază cu care se întâlnește evaluatorul în procesul estimării valorii bunului imobil în scop de ipotecare sunt următoarele:

- 1) Lipsa standardelor naționale de evaluare.
- 2) Lipsa unei baze de date pentru a verifica corectitudinea încadrării valorii estimate a bunului imobil evaluat cu valorile medii pe piață.
- 3) Conflictul care apare între cei trei participanți ai procesului de creditare și anume: apariția conflictelor între debitor și evaluator din motivul necesității majorării valorii a bunului imobil evaluat, de către debitor, pentru primirea unui credit cât mai mare, pe când din altă parte, apariția conflictului dintre creditor și evaluator pentru micșorarea valorii bunului imobil evaluat pentru a se asigura în cazul neachitării creditului de către debitor.
- 4) Imposibilitatea verificării tuturor condițiilor și cerințelor pentru a confirma prețul de piață a bunului imobil vândut.

Raportul de evaluare în acest scop trebuie să includă obligatoriu valoarea de piață și valoarea de înlocuire a obiectului ipotecii. În practica ipotecară din Republica Moldova mai este solicitată și o a treia bază a evaluării – valoarea de lichidare, deși nu este obligatorie conform Legii cu privire la ipotecă.[8]

Concluzii

1) Creditele ipotecare permit satisfacerea uneia necesități de bază ale populației, devenind o sursă de venit pentru obținerea locuințelor.

2) Piața ipotecară în Republica Moldova este dezvoltată. Actual 10 bănci comerciale oferă credite ipotecare. Condițiile de oferire a creditelor ipotecare nu sunt favorabile: rata bancară la creditele ipotecare variază între 10% și 17 %; termenul creditului este în mediu de 20 ani; iar suma maximală a oferirii creditului ajunge doar pînă la 70% din valoare imobilului. Necătfînd la aceasta, numărul tranzacțiilor cu creditele ipotecare au crescut în ultimii trei ani cu 77%.

3) Evaluarea corectă în scopul ipotecării, care este garanție pentru împrumuturile ipotecare, necesită perfecționarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobiliare.

Bibliografie

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994
2. Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002
3. Legea Nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă
4. Guțuleac, L. *Creditele imobiliare oferite de băncile comerciale din Republica Moldova – rate, comisioane și documentele necesare*, 2014. Disponibil:<<http://www.bancamea.md/news/creditele-imobiliare-oferite-de-bancile-comerciale-din-republica-moldova-rate-comisioane-si-documentele-necesare>>[Accesat 22 Septembrie 2014].
5. Sandul, O. *Reglementarea juridical a creditării ipotecare în Republica Moldova*, 2013. Disponibil: <http://www.cnaa.md/files/theses/2013/25561/olesea_sandul_abstract.pdf> [Accesat 20 Septembrie 2014].
6. Înregistrarea tranzacțiilor cu bunurile imobiliare de ARFC,2012-2014.
7. <http://www.bnm.md/md/credit_portofolio_structure_bank_sector> [Accesat 25 Septembrie 2014].
8. <<https://ru.scribd.com/doc/56568898/Teorie>> [Accesat 22 Septembrie 2014]
9. <<http://bancamea.md/banks>>[Accesat 20 Septembrie 2014]