

DOI: 10.5281/zenodo.3871345
CZU 347.451 (478)



FINANCING SCHEMES IN DWELLING CONSTRUCTIONS

Ion Albu, ORCID ID: 0000-0003-2134-7065,
Svetlana Albu*, ORCID ID: 0000-0002-8648-950X

Technical University of Moldova, 168, Stefan cel Mare bd., Chisinau, Republic of Moldova

*Corresponding author: Svetlana Albu, svetlana.albu@emi.utm.md

Received: 05.05.2020

Accepted: 06.14.2020

Abstract. Own dwelling in ancient times was the most desired and created the largest social conflicts. National customs, social trends of recent decades and the psychology of young families feel the need to have their own home. Satisfying the existing demand on the market, entrepreneurs offer various possibilities to purchase or build their own home. The desire to earn a lot and relatively quickly together with the fact that the object of construction is accessible enough to be accepted as a mortgage guarantee, led to the emergence of various financial schemes, which in many cases proved to be fraudulent. In this article the causes of fraudulent financial schemes are examined in the Republic of Moldova. The article describes some existing schemes as well as current and proposed ways to develop housing construction sector. The authors, based on the comparative analysis of financing opportunities for home purchase transactions in the Republic of Moldova (mortgage, real estate leasing, state project "first home"), demonstrate the lack of considerable difference for the consumer between existing offers and the impossibility to use them for the vast majority of the population.

Keywords: *division of responsibilities schemes, statistics, sources of financing, mortgage, real estate leasing.*

Rezumat. Locuința proprie, din cele mai străvechi timpuri, a fost cea mai dorită și a creat cele mai mari conflicte sociale. Obiceiurile naționale, tendințele sociale din ultimele decenii, precum și psihologia tinerelor familii condiționează necesitatea de a avea propria locuință. Pentru a satisface cererea existentă pe piață, antreprenorii oferă diverse posibilități de procurare sau de construcție a propriei locuințe. Dorința de a câștiga mult și relativ repede împreună cu faptul că obiectul construcției este suficient de lichid pentru a fi acceptat în calitate de garanție ipotecară, a condus la apariția diverselor scheme financiare, care în multe cazuri s-au adevărit a fi frauduloase. În acest articol sunt examinate cauzele apariției schemelor frauduloase de finanțare în Republica Moldova, sunt descrise unele dintre schemele existente, fiind propuse căi pentru dezvoltarea sectorului construcțiilor locative. Autorii, în baza analizei comparative a oportunităților de finanțare a tranzacțiilor pentru procurarea locuinței în Republica Moldova (ipotecă, leasing imobiliar, proiectul de stat „Prima casă”), demonstrează lipsa diferenței considerabile pentru consumator dintre

oferțele existente, precum și imposibilitatea de apelare la acestea pentru marea majoritate a populației.

Cuvinte-cheie: *scheme, divizarea responsabilităților, statistică, surse de finanțare, ipotecă, leasing imobiliar.*

Introducere

Locuința este locul în care oamenii își petrec majoritatea timpului, care a devenit obiectul perfecționării pentru a răspunde cât mai bine necesităților. Importanța asigurării condițiilor normale de trai pentru populație este prerogativa principală a oricărui stat. Starea pieței imobiliare oglindește prosperitatea economică a societății.

La 1 ianuarie 2019, fondul locativ al Republicii Moldova a constituit 1292,5 mii locuințe cu o suprafață totală de 87751,3 mii m², conform datelor Biroului National de Statistică [1].

Pe medii de rezidență, în localitățile urbane au fost înregistrate 543,8 mii locuințe cu suprafața totală de 38697,0 mii m², ceea ce constituie 42,1% din total fond locativ înregistrat. În localitățile rurale s-au înregistrat 748,7 mii locuințe cu suprafața totală de 49054,3 mii m² sau 57,9% din total (tab.1).

După gradul de dotare cu utilități a locuințelor, 59,6% din total locuințe înregistrate sunt dotate cu apeduct, 57,5% – cu canalizare, 46,4% – cu încălzire centrală și 90,2% – cu gaze (naturale și lichefiate).

Tabelul 1

Numărul și suprafața locuințelor în R.Moldova

Regiuni/ municipii	Numărul locuințelor, mii unități			Suprafața totală, mii metri pătrați		
	Total	din care în:		Total	din care în:	
		mediul urban	mediul rural		mediul urban	mediul rural
Total	1292.50	543.80	748.70	87751.30	38697.00	49054.30
Mun. Chișinău	297.70	271.50	26.20	20426.00	18250.10	2175.90
Nord	396.40	126.80	269.60	25301.90	8813.70	16488.20
Centru	368.10	75.90	292.20	24715.40	5785.70	18929.70
Sud	179.60	47.80	131.80	13130.70	3910.10	9220.60
UTA Găgăuzia	50.70	21.80	28.90	4177.30	1937.40	2239.90

Sursa: [1].

În anul 2018, repartizarea locuințelor după numărul de odăi se prezenta astfel: locuințele cu o odaie constituiau 10,2% din numărul total al locuințelor înregistrate, cu două odăi – 32,3%, cu trei – 36,4%, cu patru și mai multe odăi – 21,1% (fig. 1).

Cu toate că aparent fondul locativ este considerabil, în condițiile actuale puține familii tinere își pot procura o locuință, achitând integral prețul acesteia. Prețul real al imobilului locativ este cel dictat de piață.

Atât timp cât există cerere de apartamente, va crește și prețul acestora.

Piața imobiliară este una dintre cele mai liberalizate în Republica Moldova și există un interes major de a o menține la parametrii actuali, dat fiind faptul că majoritatea dezvoltatorilor de proiecte rezidențiale și companii de construcții au lobby asigurat în forurile înalte de conducere.

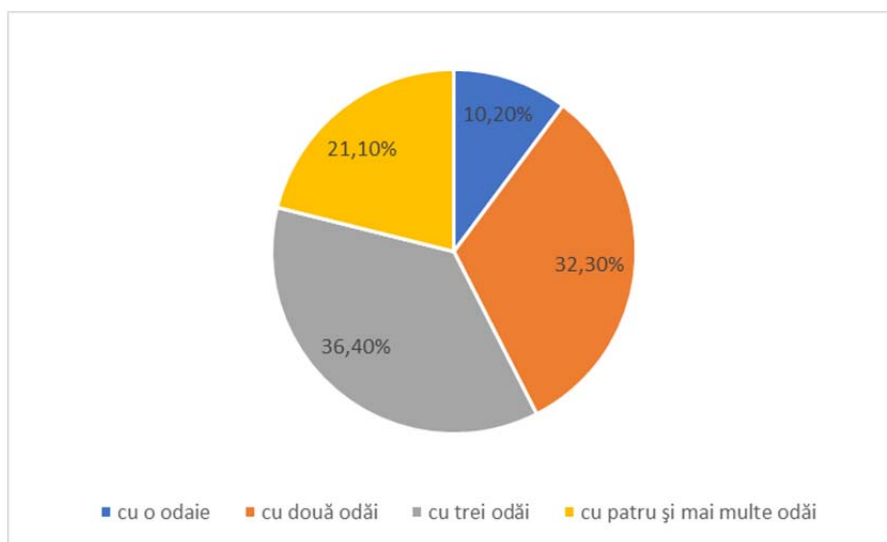


Figura 1. Structura locuințelor după numărul de odăi.

Astfel, procurarea unui apartament este pentru majoritatea moldovenilor un lux pe care nu și-l pot permite. Factorii ce caracterizează domeniul construcției de imobile sunt:

- ✓ legislația care lasă loc de manevră pentru speculații;
- ✓ gradul înalt de corupție;
- ✓ dezechilibrul dintre cerere și ofertă;
- ✓ volumul remiterilor;
- ✓ creșterea și menținerea nejustificată a nivelului prețurilor;
- ✓ urbanizarea excesivă neplanificată;
- ✓ migrația masivă a forței de muncă.

1. Practici de finanțare a proiectelor în construcții

În ultimii ani, în R.Moldova s-au conturat următoarele practici de finanțare a proiectelor în domeniul construcțiilor de locuințe:

- Pentru proiecte private cu un volum de finanțare mic și mediu (construcția imobilelor locative de tip familial, lucrări de finisări/reparații):
 - după semnarea contractului Beneficiarul achită în avans suma necesară pentru procurarea materialelor de construcții;
 - după finalizarea lucrărilor și controlul calității Beneficiarul achită restul sumei convenite conform contractului și, după caz, costul lucrărilor suplimentare neprevăzute în contract.
- Pentru proiectele private cu un volum de finanțare mare, toate lucrările sunt etapizate:
 - după semnarea contractului Antreprenorul pe cont propriu execută lucrările convenite cu Beneficiarul;
 - Beneficiarul achită lucrările executate după finalizarea fiecărei etape în baza procesului-verbal de execuție a lucrărilor și controlul calității acestora;
 - în vederea asigurării calității în procesul de exploatare, Beneficiarul reține o parte din suma contractului în calitate de garanție de bună execuție (cca. 5-10%), care se achită la finele perioadei convenită inițial (de la 1 la 10 ani). Sau, Beneficiarul solicită Antreprenorului asigurarea lucrărilor executate pe durata perioadei de garanție.

Repartizarea obligațiunilor și responsabilităților (respectiv a riscurilor) între beneficiar și executorul lucrărilor de construcții diferă atât în funcție de anvergura proiectului (volumul de finanțare), dar și de doleanțele beneficiarului. Astfel, pentru proiectele cu volum de finanțare mic și mijlociu responsabilitățile se divizează în modul indicat în figura 2. Pentru proiectele cu volum de finanțare mare se practică trei variante, care diferă prin plenitudinea sau transferul unor responsabilități între reprezentantul beneficiarului și executantul lucrărilor. Astfel, principala diferență este expusă în p. 4 din responsabilitățile antreprenorului general indicate în figura 2. Dacă în varianta 1 obligațiunile de asigurare cu resurse umane, materiale, tehnice revine „antreprenorului general”, care angajează subantreprenori pentru executarea nemijlocită a lucrărilor, apoi în varianta 2 asigurarea cu resurse materiale trece în responsabilitatea beneficiarului (sau responsabilului tehnic care-l reprezintă). În a treia variantă, Beneficiarul (responsabilul tehnic) asigură șantierul cu resurse materiale și tehnice, angajează subantreprenorii, care execută lucrările indicate în caietul de sarcini elaborat de Beneficiar pentru fiecare categorie de lucrări (fig. 3). Varianta acceptată de execuție a proiectului pentru Beneficiar comportă atât avantaje, cât și dezavantaje, principalele fiind:

- *Prețul produsului de construcții.* Varianta 1 este cea mai scumpă pentru Beneficiar, dar și cea mai puțin riscantă.
- *Timpul de realizare a lucrărilor de construcție și montaj (LCM).* În cazul organizării corecte a conlucrării, varianta 2 permite a reduce termenele de realizare a proiectului.
- *Calitatea LCM.* Calitatea lucrărilor în R.Moldova, în condițiile actuale, depinde de existența resurselor umane calificate și principialitatea responsabilului tehnic.
- *Garanții.* Doar în varianta 1 este prevăzută suma de 5 - 10% reținută de Beneficiar din valoarea proiectului în calitate de garanție pentru buna execuție.
- *Planul de finanțare.* În funcție de varianta acceptată, volumul finanțării în diferite etape de execuție a lucrărilor diferă. Volumul finanțării în expresie grafică, în funcție de varianta acceptată, poate fi diametral opus, de la schema ascendentă până la cea descendentă pe parcursul perioadei de execuție a lucrărilor.

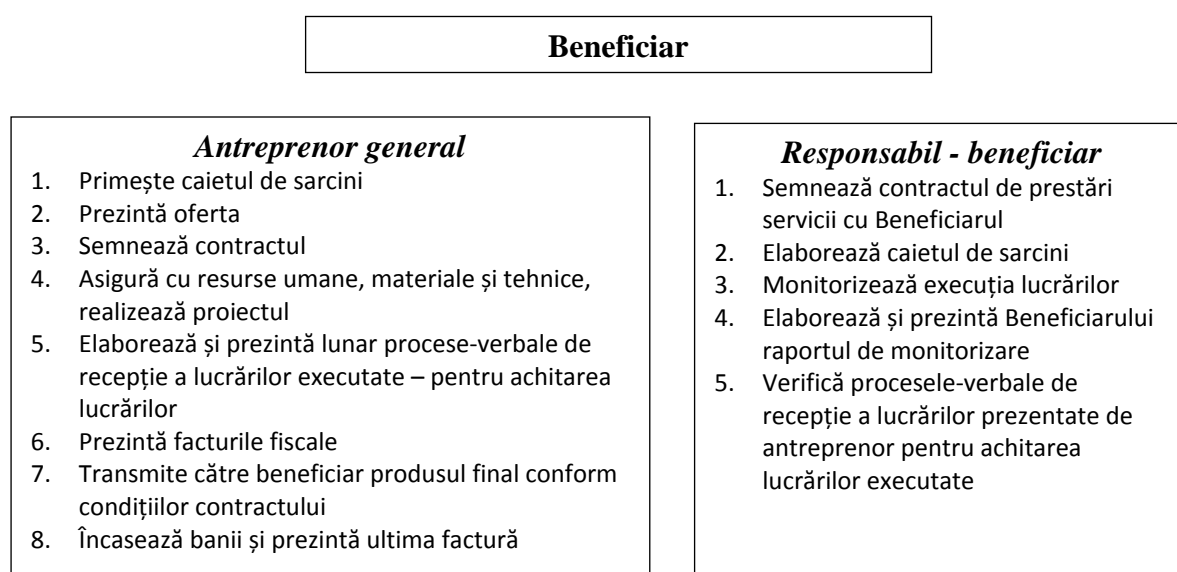


Figura 2. Repartizarea obligațiunilor / responsabilităților în procesul de execuție a proiectului cu volum de finanțare mic și mijlociu.

Varianta 1		Varianta 2		Varianta 3	
Beneficiar		Beneficiar		Beneficiar	
Antreprenor General	Responsabil - Beneficiar	Antreprenor - executor LCM	Responsabil - Beneficiar	Sub-antreprenori. Executori de lucrări.	Responsabil - Beneficiar
4. Asigurarea cu resurse materiale, umane și tehnice		4. Asigurarea cu resurse umane și tehnice	Asigurarea cu resurse materiale	4. Asigurarea cu resurse umane și tehnice, realizarea lucrărilor contractate	2. Elaborează caietul de sarcini pentru fiecare categorie de lucrări 3. Asigură cu resurse materiale și tehnice (după caz)

Figura 3. Modalități de divizare a responsabilităților practicate în R.Moldova.

În urma analizei economico-financiare a câtorva companii de construcții autohtone, s-a constatat că, în majoritatea cazurilor, activitatea curentă a acestora nu le permite acumularea unui volum suficient de **surse proprii** necesare pentru realizarea proiectelor investiționale propuse, cauzele fiind următoarele:

1. Managementul financiar ineficient.
2. Costuri de producție înalte și, respectiv, profitabilitate joasă.
3. Durata de rotație mare a activelor.
4. Fondul de rulment insuficient pentru derularea programelor investiționale.

Odată cu înviorarea construcției de locuințe în Republica Moldova începând cu anul 2000, companiile de construcții au lansat mecanismul achitării în rate a prețului locuinței până la finalizarea construcției. Relațiile dintre o companie de construcții și cumpărătorii de locuințe sunt constituite în baza Contractului de investiție în construcția de locuințe, care presupune angajarea cumpărătorului de a achita în avans o rată de 10-40% și plata în rate a sumei rămase pe parcursul perioadei de construcție. Se utilizează și o altă posibilitate de plată în rate pe termen lung, după darea în exploatare a locuinței, în condiții de „închiriere pe termen lung cu drept de răscumpărare ulterioară”.

În ultimii ani acest mecanism este utilizat de mai puține companii de construcții, cauza de bază fiind lipsa cererii, care a fost determinată de fraudele înregistrate din partea dezvoltatorilor (bani încasați – construcția sistată, falimentul companiilor de construcții etc.).

Schemele de achitare în rate a prețului apartamentului până la finalizarea construcției au fost o soluție temporară pentru finanțarea locuințelor, alimentată de investițiile cetățenilor ce practică microafaceri în R. Moldova (fără evidență contabilă) și remitențele de peste hotare. Odată cu introducerea impozitului pe avere, schema achitării în rate a apartamentelor dispare, motivul fiind nedorința de a deveni plătitor a astfel de impozit.

În prezent, majoritatea companiilor de construcții apelează la creditele bancare pentru finanțarea construcțiilor. Băncile din Republica Moldova practică politici de creditare diferite privind: ipotecarea construcțiilor; ratele dobânzilor - flotante; comisioanelor și

taxelor suplimentare; asigurarea obiectului imobilului; cheltuielile pentru pregătirea documentelor în oficiul cadastral și înregistrarea contractului de credit.

Actualmente, băncile comerciale din Republica Moldova, pentru a-și minimiza riscurile, tind să reducă finanțarea sectorului de construcții (multe blocuri construite – fără cerere la apartamente). Finanțare pot obține doar proiectele eficiente ale unor dezvoltatori care se pot mândri cu rezultate practice, o istorie creditară bună și care pot veni cu garanții suficiente.

Această situație a fost cauzată de practicarea finanțării piramidale a proiectelor imobiliare de către companiile de construcții, care au reinvestit contribuțiile viitorilor beneficiari în noi proiecte de construcții. În paralel, insuficiența de lichidități era compensată prin contractarea creditelor bancare. Un asemenea model de gestionare a pasivelor a condus la faptul că companiile de construcții reinvesteau resursele ce nu le aparțineau în crearea de active proprii. Prin urmare, în mai multe situații băncile comerciale au creditat companiile de construcții în baza gajului creat din contul resurselor viitorilor locatari.

Depistarea de către bănci a unor asemenea scheme de finanțare utilizate de companii a dus la anularea mai multor linii de creditare a proiectelor imobiliare. La rândul său, înghețarea mai multor proiecte imobiliare a condus la apariția litigiilor pentru companiile de construcții și angajații acestora, cu persoanele care au depus contribuțiile personale în faza de construcție a obiectelor.

Băncile sunt destul de rezervate în acordarea creditelor, după ce o parte dintre companiile de construcții au falimentat, iar instituțiile financiare depun eforturi exagerate (perioade de timp nejustificate) pentru a vinde construcțiile nefinalizate.

2. Surse de finanțare a construcției de locuințe

Principalele surse proprii ale persoanelor fizice, îndreptate spre finanțarea construcțiilor, reprezintă economiile populației, remitențele și depozitele la băncile comerciale.

În scopul accelerării soluționării problemei construcției de locuințe, modernizării, reabilitării și extinderii spațiului locativ, atragerii și administrării mijloacelor financiare în domeniul construcției de locuințe, Guvernul RM, prin Hotărârea nr. 639 din 27.05.2003, a instituit Serviciul National Locuință, a cărui obiect de activitate constituie: dezvoltarea pieței construcțiilor de locuințe; realizarea unor aranjamente financiare; constituirea, atragerea și coordonarea unor surse de finanțare în domeniul construcției de locuințe; acordarea de credite ipotecare pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea, modernizarea sau extinderea spațiului locative ș. a.

Ulterior, acestui serviciu i s-au transmis la balanță toate blocurile de locuințe nefinalizate din municipiul Chișinău și centrele raionale, construcția cărora a fost finanțată din mijloace publice.

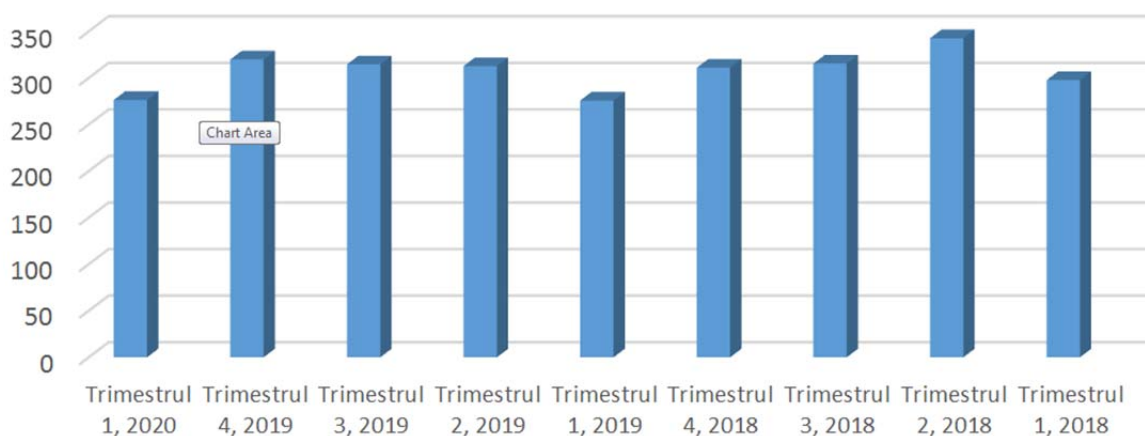
Primăria municipiului Chișinău în anul 1998 a fondat Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău cu forma de organizare juridică societate pe acțiuni. Scopul principal al Agenției este implementarea unor noi mecanisme de finanțare a construcției de locuințe și asigurarea accesului cetățenilor cu venituri medii și mici care nu au posibilitate să achite prețul locuinței integral la momentul încheierii contractului.

Pentru perfecționarea managementului surselor de finanțare în construcția de locuințe din Republica Moldova sunt necesare revizuirea esențială și optimizarea schemelor

existente de finanțare a locuințelor, obiectivul final fiind sporirea gradului de acces al populației la creditele ipotecare oferite de băncile comerciale și companiile ipotecare autohtone.

Dezvoltarea pieței de locuințe în Republica Moldova depinde foarte mult de puterea de cumpărare a populației, precum și de sursele de finanțare la care au acces. Veniturile mici și puterea redusă de cumpărare a populației din Republica Moldova se răsfrâng negativ asupra dezvoltării construcției de locuințe.

Doar circa 5% din populație ar putea să investească 50% din prețul locuinței sau posedă toată suma necesară procurării imobilului. *Transferurile de peste hotare* nu soluționează situația, având aceeași fluctuație pe parcursul anilor și o diminuare cu cca 2% în 2019 față de anul precedent (fig. 4).



Sursa: elaborat în baza datelor BNM [2].

Figura 4. Transferuri de mijloace bănești din străinătate în favoarea persoanelor fizice, mln. USD.

Creditarea ipotecară prin băncile comerciale a început să fie aplicată în Republica Moldova ca răspuns la majorarea treptată a prețurilor la locuințe. În prezent, câteva bănci comerciale din Moldova acordă credite ipotecare pe un termen de până la 20 de ani, cu o dobândă anuală de 7,5 - 11%.

Structura creditelor noi acordate a suportat modificări considerabile. În iulie 2018, persoanelor juridice le revenea 51,7% din totalitatea creditelor acordate din care 5% erau acordate pentru construcții. În iulie 2019, cca 50% deja dețineau persoanele fizice, inclusiv 30% din volumul creditelor acordate reveneau celor imobiliare (fig. 5 și 6).

S-a constatat o diminuare considerabilă a volumului de credite acordate persoanelor juridice (-77% pe parcursul lunii iulie 2019 față de 2018), concomitent cu sporirea considerabilă a celor acordate persoanelor fizice cu 127% (tab. 2), precum și o diminuare lentă și a ratelor medii la creditele acordate în monedă națională.

În martie 2020, criza condiționată de pandemie schimbă situația pe piața creditelor în R.Moldova. Creditele acordate persoanelor fizice constituie 29,5% față de 47,8% din 2019, iar cele acordate persoanelor juridice constituie 61,2% față de 45,8% în 2019 (fig. 7 și 8).

Volumul creditelor imobiliare acordat persoanelor fizice scade cu 44% față de aceeași perioadă a anului precedent, iar cel pentru construcții acordat persoanelor juridice scade cu 55% (tab. 2).

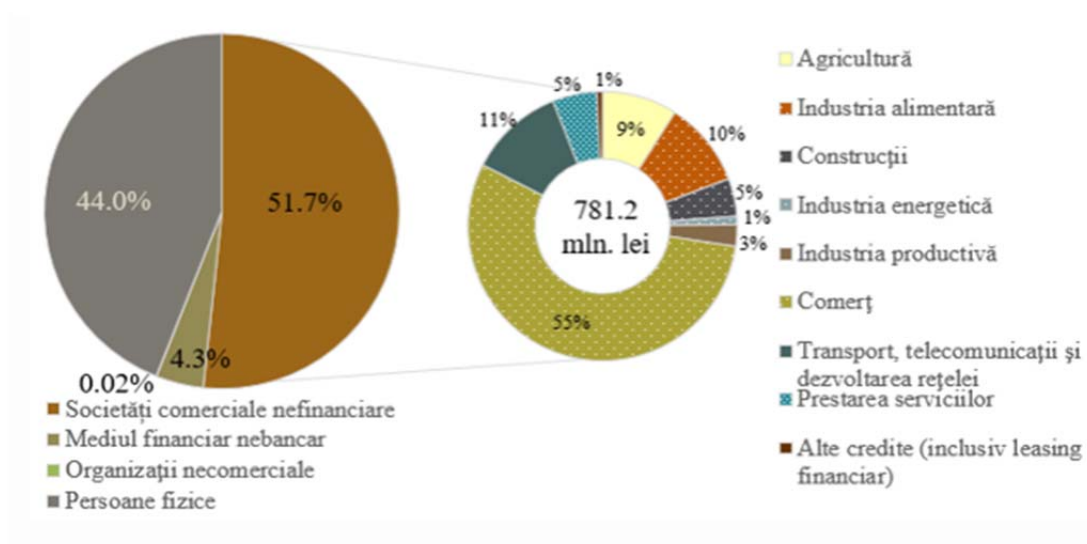


Figura 5. Structura creditelor acordate în monedă națională, pe sectoare, iulie 2018.

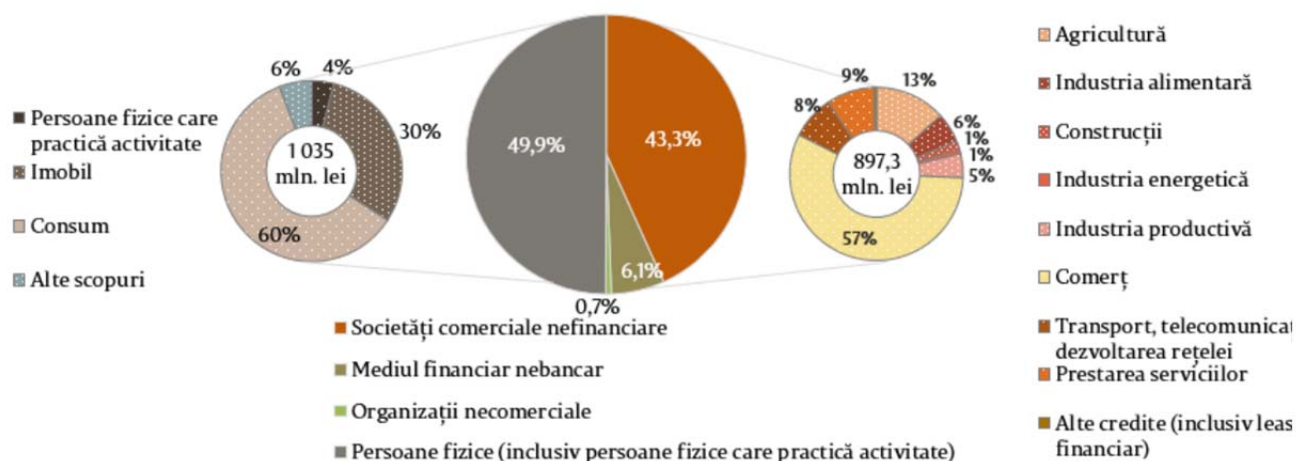


Figura 6. Structura creditelor acordate în monedă națională, pe sectoare, iulie 2019.

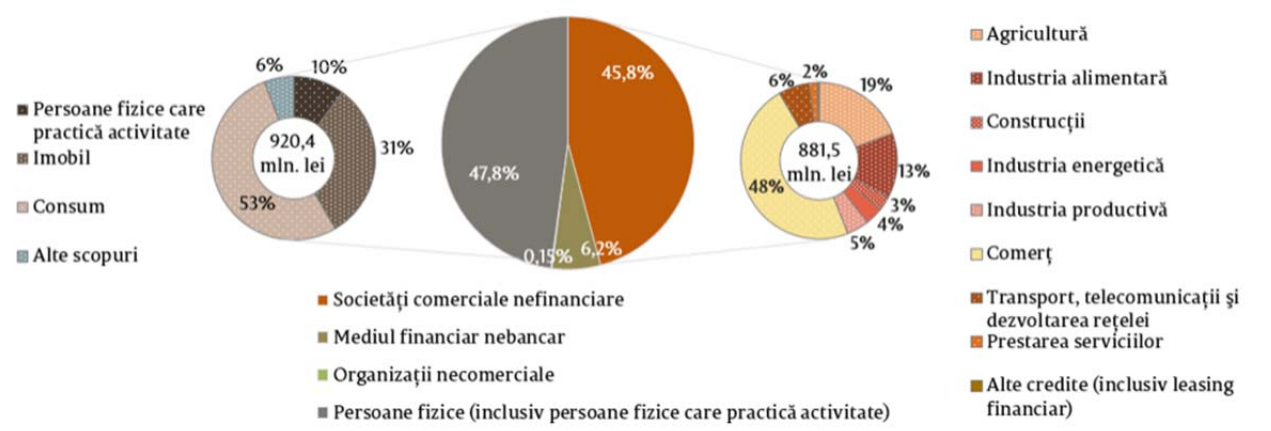
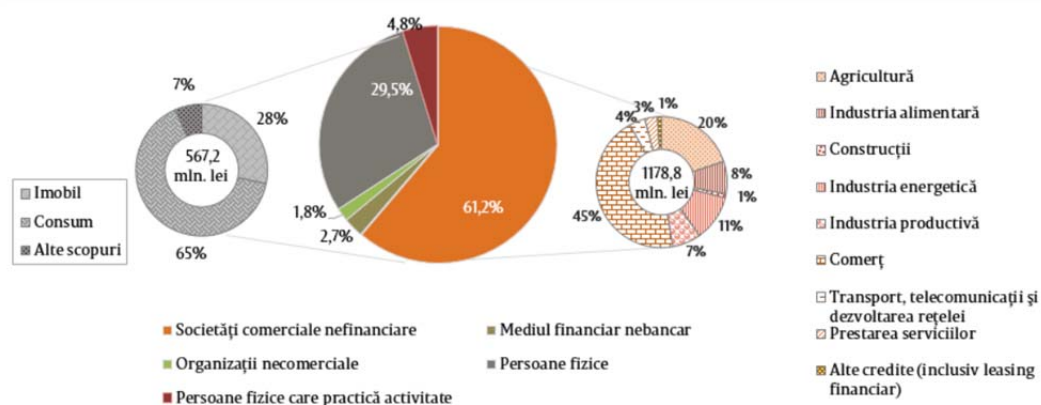


Figura 7. Structura creditelor acordate în monedă națională, pe sectoare, martie 2019.



Sursa: [6].

Figura 8. Structura creditelor acordate în monedă națională, pe sectoare, martie 2020.

Tabelul 2

Credite acordate în monedă națională

Luna / Anul	Indicatori	Persoane fizice		Persoane juridice	
		mil. lei	%	mil. lei	%
Iulie 2018	Volumul creditelor noi acordate	664,8	44,0	781,2	51,7
	Credite imobiliare / Construcții	136,2	20,5	39,1	5
Iulie 2019	Volumul creditelor noi acordate	1035	49,9	897,3	43,3
	Credite imobiliare / Construcții	310,5	30	8,97	1
Modificarea volumului creditelor imobiliare / construcții		+174,3 mil. lei spor cu 127%		-30,13 mln. lei diminuare cu 77%	
Martie 2019	Volumul creditelor noi acordate	920,4	47,8	881,5	45,8
	Credite imobiliare / Construcții	285,3	31%	26,4	3%
Martie 2020	Volumul creditelor noi acordate	567,2	29,5	1178,8	61,2
	Credite imobiliare / Construcții	158,8	28%	11,8	1%
Modificarea volumului creditelor imobiliare / construcții		-126,5 mln. lei diminuare cu 44%		-14,6 mln. lei diminuare cu 55%	
Total 2017	Volumul creditelor noi acordate	5 700,3	37,0	9 689,4	63,0
	Credite pentru imobil	810,4	14,2	x	x
Total 2018	Volumul creditelor noi acordate	7 781,3	41,9	10 763,4	58,0

Continuare Tabelul 1

	Credite pentru imobil	1 854,28	23,8	x	x
Total 2019	Volumul creditelor noi acordate	10 521,0	46,3	12 199,3	53,7
	Credite pentru imobil	3 110,4	29,6	x	x
2018 / 2017	Modificarea volumului creditelor pentru imobil	+ 1043,9 mln. lei spor cu 129%			X
2019 2018		+ 1256,1 mln. lei spor cu 67,7%			

Sursa: elaborat în baza datelor BNM [3 - 6].

Modificarea volumului de credite noi pentru imobil corelează cu modificarea numărului de înregistrări a ipotecilor, însă nu și cu numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.

Dacă în 2018 au fost înregistrate cu 5% mai multe tranzacții de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile față de anul precedent la un spor de 129% a volumului de credite noi acordate pentru imobil, apoi în 2019 numărul tranzacțiilor s-a diminuat cu 3% (fig. 9), deși volumul creditelor pentru imobil a crescut cu 67,7% (tab. 2).

Tabelul 3

Număr de tranzacții cu bunuri imobile și înregistrări ipoteci în R.Moldova

Înregistrări tranzacții	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
Vânzare-cumpărare	127588	133842	129201	1.05	0.97
Moștenire	90231	92054	87287	1.02	0.95
Donație-schimb	62521	63847	57681	1.02	0.90
Altele	54793	52130	56748	0.95	1.09
Ipoteca	24914	30958	39 467	1.24	1.27

Sursa: elaborat în baza datelor ASP [5].

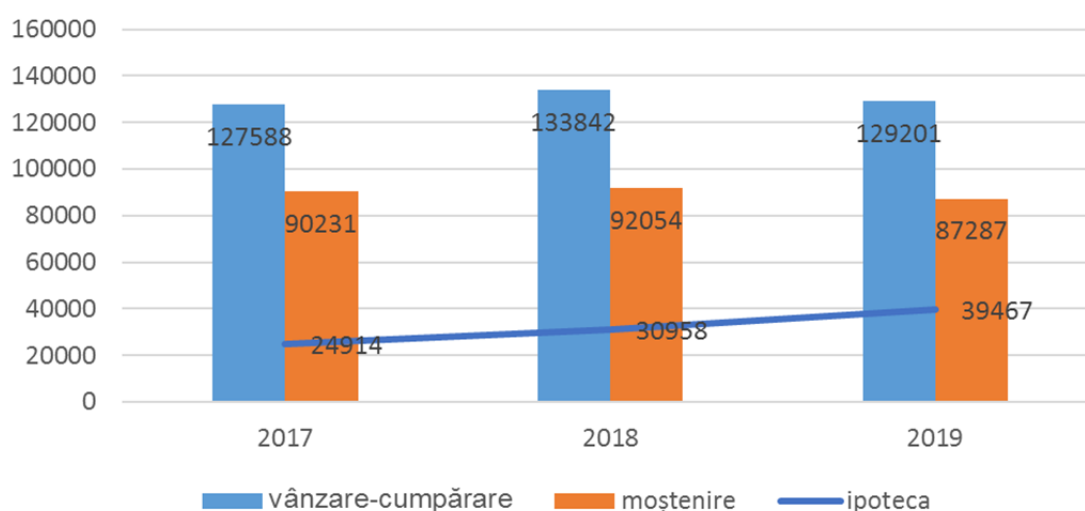


Figura 9. Numărul de tranzacții și înregistrări ale ipoteci în perioada 2017-2019.

Numărul de înregistrări a ipotecilor în 2018 a crescut cu 24% față de anul precedent, pe când volumul creditelor pentru imobil a înregistrat un spor de 129%. În 2019, numărul de înregistrări a ipotecilor a crescut cu 27% față de anul precedent, sporul volumului

creditelor pentru imobil fiind de 67,7%. Ținem să menționăm că numărul înregistrărilor contractelor de ipotecă nu reflectă situația reală privind solicitările de credite, dat fiind posibilă dublarea numărului de înregistrări pentru unele obiective ca urmare a transferului contractului de ipotecă de la o bancă comercială la alta (tab. 3).

O altă sursă potențială de finanțare a construcției de locuințe în Republica Moldova este *leasingul imobiliar*. În prezent, serviciile de leasing imobiliar sunt propuse de următoarele companii de leasing: „MAIB-Leasing” SA, „Total-Leasing” SA, „Geyer and Bucheggher Leasing” SRL, „Top-Leasing” SRL etc.

Leasingul este o operațiune de finanțare (creditare) pe baza unui contract specific, prin intermediul căruia utilizatorul poate folosi un bun în schimbul promisiunii de a plăti chiria aferentă și, eventual, de a achiziționa în final bunul. Din punctul de vedere al utilizatorului, leasingul constituie o formă de creditare în cadrul căreia sumele necesare achiziționării bunului se obțin prin exploatarea acestuia sau în perioada utilizării, iar rambursarea lui se face eșalonat sub forma ratelor de leasing și, în final, a valorii reziduale. Creditul obținut este însă sub formă materială și nu bănească.

În R. Moldova leasingul imobiliar nu reprezintă un instrument financiar curent utilizat de agenții economici, așa cum se întâmplă în Occident. Dificultățile acestui sistem țin în primul rând de aspectul fiscal, prețul de achiziție al imobilului fiind amortizat, conform legii, într-o perioadă lungă de timp. Prin urmare, cea mai mare parte a ratei este suportată din profitul net al firmei, deductibile fiind dobânda, rata lunară a amortizării, la care se adaugă costurile legate de asigurare și impozitele aferente. Accesul persoanelor fizice la leasing este limitat în condițiile în care contractele se încheie pe o perioadă foarte scurtă, ratele având o valoare prea ridicată pentru a putea fi acoperite din veniturile „normale”, precum salariile. Astfel, leasingul imobiliar devine atractiv în condițiile în care bunul contractat aduce un plus de producție sau venituri suplimentare față de activitatea din acel moment, în așa fel încât rata de leasing să fie acoperită chiar din activitatea respectivă.

Pentru a acoperi riscul de neplată, compania de leasing urmează a încheia un contract cu firma de asigurări. În Moldova nu există companii de asigurări cu un capital suficient de mare dispuse să acopere un risc ridicat. Avantajul asigurărilor constă în faptul că decontarea se face imediat, activitatea de creditare desfășurându-se nestingherit.

În Occident, leasingul imobiliar este cel mai sigur tip de leasing, întrucât valoarea unui imobil se depreciază mai greu, deci, se poate vinde sau executa mai ușor. De asemenea, riscul creditorului este mai mic întrucât, conform unei percepții psihologice, un imobil se cumpără pentru o perioadă mai lungă de timp, spre deosebire de o mașină.

Argumentele pentru încheierea unui contract de leasing pot fi:

1. Prin leasing se economisește capital lichid;
2. Prin leasing se rezolvă problemele de finanțare;
3. Prin leasing se obțin avantaje în ce privește impozitul;
4. Prin leasing se pot planifica cheltuielile viitoare.

Leasingului imobiliar în R.Moldova îi revin doar 2% din totalul serviciilor de leasing acordate, cea mai mare parte revenind leasingului de automobile și utilaje industriale. Condițiile de acordare a creditelor imobiliare prin leasing nu diferă esențial de cele propuse de băncile comerciale. Mai mult decât atât, ratele dobânzilor la aceste credite sunt de 9-12%, iar durata de acordare mai mică (5-10 ani), ceea ce explică lipsa atractivității leasingului imobiliar în R.Moldova.

3. Analiza comparativă a oportunităților de finanțare

Sursele împrumutate ale persoanelor fizice destinate finanțării construcțiilor sunt utilizate tot mai mult prin contractarea de credite ipotecare și participare la proiectul „Prima casă”. Creditarea ipotecară prin băncile comerciale a început să fie aplicată în Republica Moldova ca răspuns la majorarea treptată a prețurilor la locuințe.

Ponderea ipotecii în numărul tranzacțiilor cu imobile 10 ani în urmă alcătuia doar 4%, astăzi această pondere atinge ponderea de 20-25%.

În ultimii ani dezvoltatorii construiesc blocuri de locuit cu apartamente a căror suprafață nu depășește 75 m.p. și cu un preț în diapazonul 25-40 mii Euro, apartamente cu 1-2 odăi, vânzările cărora constituie cca 70% din totalul vânzărilor. Totodată, cota investițiilor în apartamente în scopuri investiționale s-a redus de la 30-40% la 10-15%, prin urmare, majoritatea cetățenilor procură apartamente în scopuri personale.

Tabelul 4

Analiza comparativă				
Nr. crt.	Indicatori	Prima casa	Leasing imobiliar	Creditul “Imobiliar”
1	Valoarea finanțată, Euro		21 000	
2	Rata dobânzii, %	7,4	9,00	7,50
3	Comision unic de eliberare, %	210	300	210
4	Comision de gestiune, Euro	140,80	300	1 033,22
5	Asigurare, 0,10%	0	82	0
6	Taxa administrativă, Euro	0	0	100
7	Dobânda calculată, Euro	3 797,33	5 232	4 293,35
8	Total spre plată, Euro	25 148,13	26 614	26 636,57
9	Lunar se va achita, Euro	419,14	443,57	443,94

Pentru compararea oportunităților de finanțare existente în R.Moldova, vom examina situația de procurare a unui apartament în mun. Chișinău la prețul de 30 mii Euro, finanțarea se presupune pe un termen de 60 luni cu achitarea unui avans a 9 mii Euro (tab. 4). Calculele efectuate (tab.4) demonstrează lipsa diferenței dintre apelarea la „leasingul imobiliar” sau „creditul imobiliar” și o reducere mică (25 Euro/lună) în cazul apelării la programul „Prima casă”. Având în vedere mărimea salariului mediu lunar în R.Moldova (7356,1 lei în 2019 [10] sau 373 Euro), constatăm lipsa posibilității reale de procurare a locuinței pentru majoritatea populației.

Concluzii

În prezent, situația în sectorul construcției de locuințe poate fi caracterizată prin următoarele aspecte, care permit apariția și aplicarea schemelor frauduloase de finanțare:

1. Lipsa unei viziuni strategice clare în domeniul dezvoltării construcției de locuințe;
2. Legislația, normativele și normele în construcții confirmă principiul „permite tot”;
3. Situația economică nefavorabilă în sectorul imobiliar;
4. Lipsa surselor de finanțare accesibile pentru construcția de locuințe;

5. Se folosesc materiale de construcție obținute de la agenți economici cu plată amânată;
6. Lipsa de terenuri pentru construcții dotate cu comunicații ingineresti necesare;
7. Construcția rețelelor edilitare din contul proprietarilor de case;
8. Cererea necunoscută și întârziată la locuințe;
9. Multe litigii pe direcția construcției de locuințe;
10. Nu se respectă condiția principală „Cost – calitate”.

În situația curentă, când dezvoltatorii nu posedă suficiente mijloace financiare pentru realizarea integrală a proiectului și apelează la sursele viitorilor proprietari, sunt necesare modalități de asigurare a riscurilor consumatorilor. Minimizarea riscurilor viitorilor locatari ar fi posibilă prin crearea asociațiilor de locatari *în etapa perfectării documentației permisibile* (existența proiectului aprobat, autorizației de construire) nu în etapa dării în exploatare. Deținând și exercitând funcțiile Beneficiarului / investitorului, asociația urmează a acumula mijloacele financiare de la membrii săi și a finanța construcția în funcție de etapă și necesitate. Pentru a facilita dezvoltarea sectorului construcțiilor locative și asigura activitatea eficientă a dezvoltatorilor ar fi necesare eforturi și din partea sistemului de creditare și din partea legiuitorilor, printre acestea principalele direcții fiind:

- dezvoltarea sistemului de creditare ipotecară pentru procurarea locuințelor prin atragerea liniilor externe de creditare;
- implementarea mecanismelor de oferire a creditelor pe termen lung sectorului de construcții în scopul finalizării blocurilor de locuit, inclusiv suportul partenerilor de dezvoltare a țării;
- elaborarea unui proiect de lege consolidat referitor la simplificarea și optimizarea procedurilor, termenelor și costurilor pentru inițierea, desfășurarea și recepția lucrărilor în proiectare și construcții și controlul calității în construcții.

Bibliografie

1. Numărul și suprafața locuințelor în R.Moldova. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: www.statistica.md.
2. Transferuri de mijloace bănești din străinătate. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <http://bnm.md/bdi/pages/reports/dbp/DBP14.xhtml>.
3. Evoluția pieței creditelor și depozitelor în luna iulie 2018. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: http://bnm.md/ro/content/evolutia-pieteii-creditelor-si-depozitelor-luna-iulie-2018#_ftn3.
4. Evoluția pieței creditelor și depozitelor în luna iulie 2019. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <http://bnm.md/ro/content/evolutia-pieteii-creditelor-si-depozitelor-luna-iulie-2019>.
5. Evoluția pieței creditelor și depozitelor în luna martie 2019. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <http://bnm.md/ro/content/evolutia-pieteii-creditelor-si-depozitelor-luna-martie-2019>.
6. Evoluția pieței creditelor și depozitelor în luna martie 2020. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <http://bnm.md/ro/content/evolutia-pieteii-creditelor-si-depozitelor-luna-martie-2020>.
7. Informația privind înregistrările bunurilor imobile. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <http://asp.gov.md/node/3667>.
8. Calculator leasing. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <https://leasing.md/calculator-oferta-tabela/>.
9. Calculator credite. [online]. [accesat 05.05.2020]. Disponibil: <https://www.maib.md/ro/calculator-credite/>.
10. Câștigul salarial mediu lunar pe Activitati economice, Ani, Trimestre si Sector. [online]. [accesat 15.05.2020]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala__03%20FM_SAL010_serii%20lunare/SAL014900.px/table/tableViewLayout1/?rxid=5aad211e-2f63-43c6-9796-f49f4cefe6cf