

Creditarea ipotecară – soluție pentru relansarea sectorului construcțiilor. Analiza practicilor europene și internaționale

Adrian Lupușor

Sumar

Locuința constituie cea mai valoroasă componentă din averea oricărei familii. Lipsa acesteia relevă vulnerabilitatea materială a familiilor și constituie o cauză majoră a emigrării masive a populației peste hotare. În Republica Moldova, fondul locativ per capita este unul din cele mai mici din regiune, fapt cauzat de accesibilitatea limitată a populației la creditele ipotecare. Pe parcursul ultimilor ani, această deficiență a fost camuflată de creșterea robustă a cererii pentru locuințe, creștere alimentată din remitențe. Odată cu criza economică mondială, care a afectat grav sectorul construcțiilor, a devenit clar că relansarea și dezvoltarea stabilă a acestuia va fi posibilă numai cu condiția setării unui mecanism de creditare ipotecară, care ar înlocui sursele externe cu sursele interne de alimentare a cererii pentru locuințe. Prezentul studiu analizează experiența altor state din regiune cu privire la măsurile de relansare a sectorului construcțiilor și analizează practicile europene în vederea stimulării creditării ipotecare, cu posibilitatea ajustării acestora la conjunctura existentă din Republica Moldova.

Sectorul construcțiilor și efectul celor trei crize suprapuse

Sectorul construcțiilor, alături de cel financiar-bancar și industrie, au fost principalele sectoare economice afectate de criza economică mondială. Conform datelor Biroului Național de Statistică, la finele anului 2009, volumul lucrărilor prestate de companiile de construcții s-a diminuat cu 30,6% față de anul 2008, iar valoarea adăugată brută creată în acest sector s-a diminuat cu 27,6%. Aceasta a afectat, în mod corespunzător, evoluția întregii economii a Republicii Moldova, sectorul construcțiilor având o contribuție de -1,4 puncte procentuale la declinul Produsul Intern Brut din 2009. La modul practic, în spatele acestor cifre sunt dezvoltatori în lipsă de lichidități, proiecte imobiliare înghețate, persoane fizice care nu-și pot primi în exploatare locuințele și nici reînțoarce banii plătiți în avans, muncitori disponibilizați sau trimiși în concedii forțate etc. Prin urmare, recesiunea din sectorul construcțiilor presupune, atât implicații economice, luând în considerație nivelul înalt de complementaritate cu celelalte sectoare ale economiei, cât și implicații sociale, prin prisma disponibilizărilor de personal și a persoanelor care nu-și pot primi locuințele deja plătite. Sectorul a devenit, astfel, victima a trei crize suprapuse și interdependente.

1. Criza sistemică – nucleul recesiunii din sectorul construcțiilor. Actuala stare de lucruri din sectorul construcțiilor nu a fost determinată doar de efectele crizei economice manifestate prin reducerea influxurilor de remitențe și „răcirea” cererii pentru locuințe. Deja la începutul anului 2008, adică cu ceva timp înainte de declanșarea crizei economice mondiale, volumul lucrărilor efectuate de companiile din acest sector a început să scadă. Astfel, la finele primului semestru 2008 acestea și-au restrâns activitatea cu circa 10% față de anul precedent, atunci când cererea nu prezenta încă simptome de scădere, dovadă fiind creșterea continuă a prețurilor până în toamna anului 2008. Această recesiune primară din sectorul construcțiilor este explicată de următoarele deficiențe sistemice din sector:

- *Ineficiența.* Din anii timpurii ai tranziției și până în 2006 sectorul construcțiilor înregistra, în mod tradițional, cei mai mici indicatori ai productivității muncii în comparație cu celelalte sectoare ale economiei naționale. [1] În ultimii ani situația s-a schimbat, pe fundalul stagnării indicatorului în industrie, regresului din sectorul agricol, precum și boomul imobiliar din 2005-2006 când s-a dat în exploatare un nu-

măr record de proiecte rezidențiale (circa 60 [2]). În orice caz, în prezent o bună parte din companiile care activează în acest sector pot servi drept etaloane de ineficiență privind organizarea internă și management al activelor.

- **Birocrația.** Procedura extrem de birocratică privind autorizarea în construcții a servit mereu un impediment major pentru buna desfășurare a activității antreprenoriale în acest sector. Chestiunea respectivă a fost reflectată de către Banca Mondială în raportul „Doing Business 2010”, Republica Moldova situându-se pe locul 161 din totalul a 183 de state incluse în rating după simplitatea procedurilor birocratice aferente construcțiilor. [3]
- **Lipsa produselor ipotecare atractive.** Confidența scăzută a populației în sectorul bancar a subminat capacitatea băncilor comerciale de a acorda produse ipotecare pe durată lungă și la rate atractive ale dobânzii. Ponderea acestor credite în total portofoliul de creditare a sistemului bancar varia în limitele 2%-4%, iar în 2009 aceasta a fost și mai mică.
- **Cadru regulator ineficient.** [4] Implementarea anevoioasă a deciziilor judecătorești, piața funciară defunctă, neclaritățile privind estimarea valorii de piață a locuințelor au afectat negativ accesul populației la creditele ipotecare și au alimentat reticența băncilor comerciale privind acordarea creditelor pe durate lungi. Totodată, legea cu privire la ipotecă a intrat în vigoare abia în 2008, ceea ce înseamnă că regulile de joc privind creditarea ipotecară până la acel moment nu erau clare, iar la moment sunt probleme privind implementarea prevederilor acesteia, în special la capitolul execuției instanțelor judecătorești.

2. Criza de lichidități – efectul managementului defectuos al activelor. O bună parte din companiile dezvoltatoare își finanțau proiectele imobiliare pe baza principiilor de piramidă financiară: contribuțiile inițiale (avansurile) plătite de viitorii locatari a proiectelor aflate în construcție erau realocate în proiecte imobiliare noi. Evident că asemenea aranjamente pot dura atât timp cât există relații „călduroase” cu sectorul bancar disponibil să acopere deficitul de lichidități. Odată cu adoptarea de către bănci a unor politici de creditare mai prudente, dar și depistarea unor astfel de scheme de utilizare „neortodoxă” a mijloacelor populației, companiile respective au intrat imediat în criză de lichidități. În final, aceasta a dus la înghețarea proiectelor imobiliare și apariția problemelor legate de solvența mai multor companii imobiliare în raport cu băncile comerciale, la contractarea creditelor, și în raport cu persoanele fizice, la recuperarea avansurilor.

3. Criza de încredere – provocare majoră pentru relansarea sectorului construcțiilor. Insolvabilitatea unor companii imobiliare a deteriorat semnificativ imaginea acestora atât în fața potențialilor creditori, care de acum încolo vor fi mult mai prudenți la finanțarea proiectelor imobiliare, cât și a populației, care va fi mai precaută în relațiile cu astfel de companii.

Astfel, criza financiară mondială, simptomele căreia s-au conturat în toamna anului 2008, nu a făcut altceva decât să developeze deficiențele sistemice deja existente în sectorul construcțiilor. Acestea erau camuflerate de creșterea robustă a remitențelor care contribuiau direct la creșterea cererii pentru locuințe, și indirect - la creșterea cererii pentru alte tipuri de imobil prin intermediul alimentării cererii agregate în economie.

Cum au răspuns țările europene efectelor crizei în construcții?

Criza financiară globală a lovit rău sectoarele de construcții în multe țări europene. Măsurile pentru relansarea sectorului construcțiilor pot fi de două tipuri: 1) stimularea directă a cererii prin politici monetare și bugetar-fiscale expansioniste; și 2) stimularea ofertei prin implementarea unor reforme structurale în sector. Majoritatea statelor europene au pus un accent mai mare pe prima categorie de măsuri, având în vedere ac-



cesul la fondurile structurale europene, costul mai mic al capitalului împrumutat sau, pur și simplu, „buzunarele mai adânci” din care puteau fi luați banii publici. Este necesar de remarcat și faptul că declinul din sectorul construcțiilor, în special în statele din Europa occidentală a fost cauzat mai mult de șocul cererii și mai puțin de probleme sistemice specifice țărilor Europei de Est, precum este și Republica Moldova și la care ne-am referit mai sus. Tabelul nr. 1 ilustrează cele mai importante măsuri întreprinse de unele state europene pentru relansarea sectorului construcțiilor și costurile estimative ale acestor măsuri. Concluzia majoră care derivă din analiza acestor date este că salvarea sectoarelor de construcții este extrem de scumpă, de aceea Moldova trebuie să se concentreze asupra măsurilor care ar maximiza șansele de succes.

Tabel 1: Acțiunile întreprinse de statele Europene pentru relansarea sectorului construcțiilor

Țara	Măsura	Costul
Cipru	Program de credite ipotecare accesibile destinate tinerelor familii; program de reparație a clădirilor școlilor.	250 milioane EURO.
Franța	1) Programe infrastructurale (drumuri, magistrale și spitale); creșterea cheltuielilor pentru cercetări și sistemul universitar, apărare națională și securitate. 2) Companiile din sectorul public au demarat programe de modernizare a infrastructurii feroviare, energetice și poștale. 3) Susținerea proiectelor infrastructurale municipale și locale	25,9 miliarde EURO.
Germania	Susținerea financiară pentru modernizarea clădirilor cu scop de a asigura eficiența energetică și alocarea fondurilor pentru proiecte de infrastructură (școli și drumuri).	necunoscute
Italia	Guvernul a lansat un program de stimulare fiscală pe o durată de 3 ani. Acesta include cheltuieli pentru infrastructură: construcția unui pod care ar uni peninsula cu insula Sicilia, modernizarea infrastructurii feroviare și a transportul public, magistralelor, clădirilor școlilor și proiecte de utilizare a energiei regenerabile.	80 miliarde EURO.
Olanda	Programe de finanțare a drumurilor, modernizarea clădirilor școlilor și spitalelor și construcția de noi clădiri. Totodată, a fost simplificat esențial procedura de autorizare și certificare în domeniul construcțiilor astfel încât demararea proiectelor de construcții să nu fie târăgănată de impedimentele birocratice.	necunoscute
Spania	Guvernul a elaborat „Planul E” privind recuperarea sectorului construcțiilor care este orientat spre crearea de circa 300.000 de locuri de muncă noi prin intermediul constituirii Fondului pentru entitățile locale și a Fondului pentru ocupare și relansare economică. Totodată, programul prevede crearea a circa 996.000 de proiecte individuale de construcție a locuințelor și proiecte infrastructurale pe parcursul a 4 ani.	11 miliarde EURO.
Marea Britanie	Program de investiții capitale planificat pentru anii 2010-2011 focusat pe domeniul transporturilor, clădirile școlilor, locuințe, tehnologii digitale.	20 miliarde EURO.

Sursa: *Review of sector-specific stimulus packages and policy responses to the global economic crisis, International Labour Organization, 2009*

Problemele majore privind facilitarea creditării ipotecare în Republica Moldova

Bariera fundamentală pentru relansarea sectorului construcțiilor ține de accesibilitatea scăzută a populației la locuințe, determinată, în primul rând, de lipsa unor mecanisme relativ atractive de creditare ipotecară. Tabelul 2 relevă datele generale privind produsele ipotecare existente la moment pe piața Republicii Moldova. Observăm că perioadele acestor credite variază între 7 și 15 ani, iar ratele – între 10% și 20%, astfel încât rata lunară în cazul contractării unui credit de 50.000 EURO variază între 800-1000 EURO. Luând în considerație faptul că rata maximă de îndatorare admisă de majoritatea companiilor financiare este de 50%, ratele lunare aferente creditelor ipotecare pot fi întreținute financiar doar de familiile a căror venituri lunare sunt de cel puțin 29–30 mii lei. În condițiile în care salariul lunar mediu pe economie, la începutul anului 2010 a

constituit doar 2699,5 lei, orice alte comentarii privind accesibilitatea creditelor ipotecare din Republica Moldova sunt de prisos.

De ce creditele ipotecare sunt atât de scumpe în Republica Moldova?

Factorul de bază care explică ratele relativ înalte aferente creditelor ipotecare din Republica Moldova constă în confidența reciprocă scăzută între populație și sistemul bancar. O atare criză de confidență reciprocă este determinată de o serie de factori specifici unui stat aflat în tranziție: instabilitatea macro-economică și, respectiv, incertitudinea sporită privind perspectivele economice. Mai exact, creditele ipotecare sunt scumpe din următoarele motive:

1) *Costului capitalului atras de băncile comerciale.* Deși în ultima perioadă observăm o reducere a ratelor la depozitele atrase de băncile comerciale, până nu demult, inclusiv și în prima jumătate a anului 2009, acestea variaua în limitele 18%-20% pentru creditele în lei și 10%-11% pentru cele în valută străină. Luând în considerație marja comercială tradițional aplicată de bănci (în jur de 3%-4%), ratele la toate creditele acordate, inclusiv și ipotecare, deveneau foarte scumpe.

2) *Presiunilor inflaționiste.* Pe parcursul ultimelor ani, cu excepția anului 2009, Republica Moldova înregistra permanent o inflație de două cifre, fapt ce se reflecta asupra ratelor nominale la depozite și, respectiv, la credite.

3) *Insuficienței „banilor lungi”.* Datorită confidenței scăzute a populației față de sistemul bancar, marea majoritate a depozitelor deschise, atât în lei, cât și în valută, sunt de până la un an. La începutul anului 2010, doar 7,1% din total depozite în lei erau deschise pe un termen de peste un an și 5,1% - din total depozite în valută. Prin urmare, aceste resurse nu pot fi transformate în produse creditare pe durate lungi, iar în cazurile în care băncile comerciale recurg la finanțarea unor astfel de proiecte, acestea includ în ratele comerciale prime de risc majorate, luând în considerație riscurile generate de eventualele retrageri a acestor sume de către populație.

4) *Incertitudinii sporite față de perspectivele monedei naționale și a inflației.* Republica Moldova este o țară cu o economie mică și deschisă, iar competitivitatea scăzută a acesteia o face și extrem de fragilă la orice șocuri externe și interne. Aceasta a alimentat mereu reticenta băncilor comerciale de a acorda credite pe termen lung, astfel încât în mare parte ratele acestora încorporau prime de risc majorate.

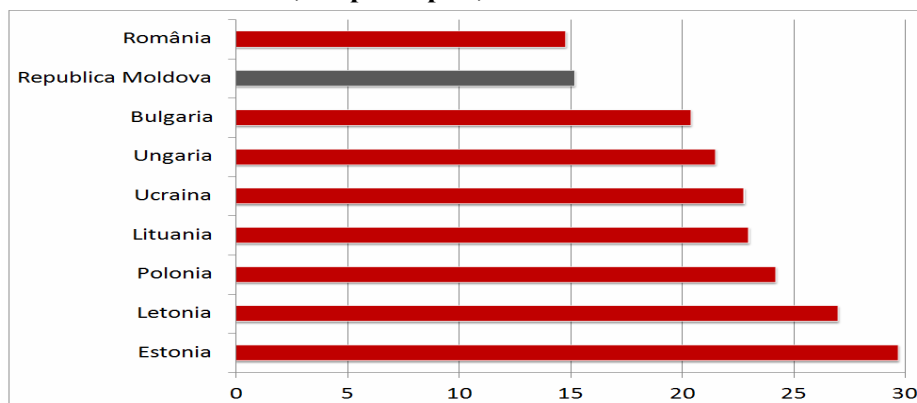
Tabel 2: Ofertele ipotecare de pe piața Republicii Moldova, 2010 [5]

Instituția financiară	Valoarea maximă a creditului	Durata maximă a creditului	Rata anuală [6]	Rata lunară calculată la contractarea unui credit de 50.000 EURO pe perioada maximă
BC „Mobiasbancă” S.A.	max. 70% din valoarea imobilului	10 ani	18%	901 EURO (echivalentul în lei)
BC „Banca Socială” S.A.	80.000 EURO; 50% din valoarea imobilului	9 ani	11,8%+1,035% (EURIBOR SEMIANUAL)	790 EURO (echivalentul în lei)
BC „Victoriabank” S.A.	70% din valoarea imobilului	15 ani	18%	830 EURO (echivalentul în lei)
B.C. „Moldova Agroindbank” S.A.	500.000 lei	7 ani	9,68%	8.252 lei (în cazul unuia credit de 500.000 lei)
B.C. „Banca de Economii” S.A.	70% din valoarea imobilului	7 ani	17%	1041 EURO (echivalentul în lei)
B.C. "EuroCreditBank" S.A.	≥150% din valoarea gajului	10 ani	16%	875 EURO (echivalentul în lei)
B.C. „Banca Comercială Română Chișinău S.A.”	1.000.000 lei	15 ani	20%	875 EURO (echivalentul în lei)
Prime Capital	250.000 USD	10 ani	Rata dobânzii este în scădere de la 15% în primul an până la 10% în ultimul	de la 833 USD la 667 USD (în dependență de grila de reducere a ratei) (la contractarea unui credit de 50.000 USD)

Sursa: Paginile web a instituțiilor financiare și calculele autorului

Accesibilitatea restrânsă a populației la creditele ipotecare constituie o barieră fundamentală pentru relansarea și dezvoltarea de mai departe a sectorului construcțiilor. În ultimii ani, această deficiență a fost camuflată de creșterea robustă a cererii pentru locuințe, alimentată de remitențe, în timp ce mecanisme viabile interne pentru stimularea cererii pentru imobil practic nu existau. Prin urmare, fondul locativ raportat la un locuitor din Republica Moldova este unul din cele mai mici din Europa (Grafic 1). Aceasta semnifică, cât se poate de clar, problemele legate de accesibilitatea populației la locuințe, însă, din alt punct de vedere, relevă potențialul enorm al sectorului imobilului locativ din țara noastră.

Grafic 1: Fondul locativ, m² per capita, 2008



Sursa: Birourile naționale de statistică a statelor respective

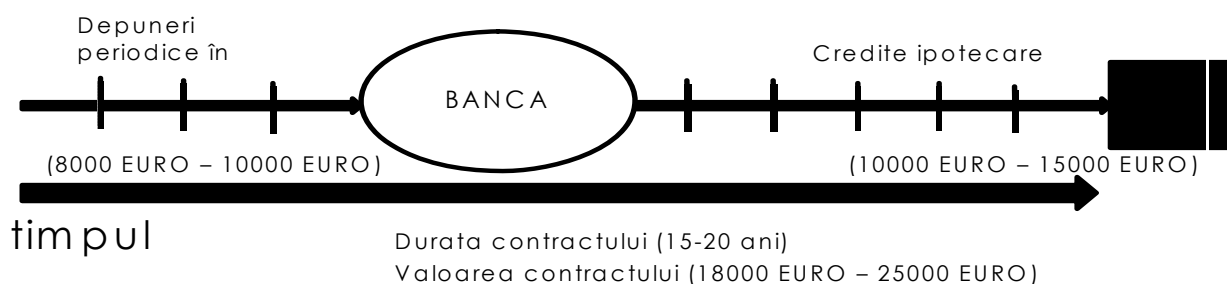
Ce soluții există?

Problema insuficienței „banilor lungi și ieftini”, care sunt vitali pentru creditarea ipotecară, este una comună majorității statelor aflate în tranziție. Prin urmare, problema respectivă a fost abordată de guvernele mai multor state din regiune, astfel încât au fost identificate mai multe soluții viabile care au permis accesul unui segment mai larg al populației la creditele ipotecare. Mai jos sunt sintetizate cele mai de succes soluții utilizate până acum la scară europeană.

1. Scheme individuale de acumulări

Conceptul acestui mecanism constă în stimularea populației de a face economii pe termene mai lungi (ex. 3-5 ani) având drept recompensă posibilitatea de a primi un credit ipotecar pe o durată și la rate inferioare mediei pe piață. Mecanismul respectiv a început să fie implementat în Germania și Austria (sistemul „Bausparkaasen”), Franța (sistemul „Credit differe”), Marea Britanie și Irlanda (sistemul „Buildind societies”). Luând în considerație faptul că acest sistem este orientat în special spre asigurarea accesibilității creditelor ipotecare pentru familiile cu venituri mici și medii, acesta a fost preluat de către mai multe state din Europa Centrală și de Est (Republica Cehă, Slovacia, Ungaria, Croația, Ucraina etc.). Totodată, sistemul respectiv soluționează și o altă problemă fundamentală, specifică majorității statelor în tranziție: confidența scăzută în sistemul bancar și, respectiv, insuficiența „banilor ieftini și lungi” aflați în gestiunea băncilor comerciale.

Figura 1: Reprezentarea schematică a mecanismului de funcționare a sistemului schemelor individuale de acumulări



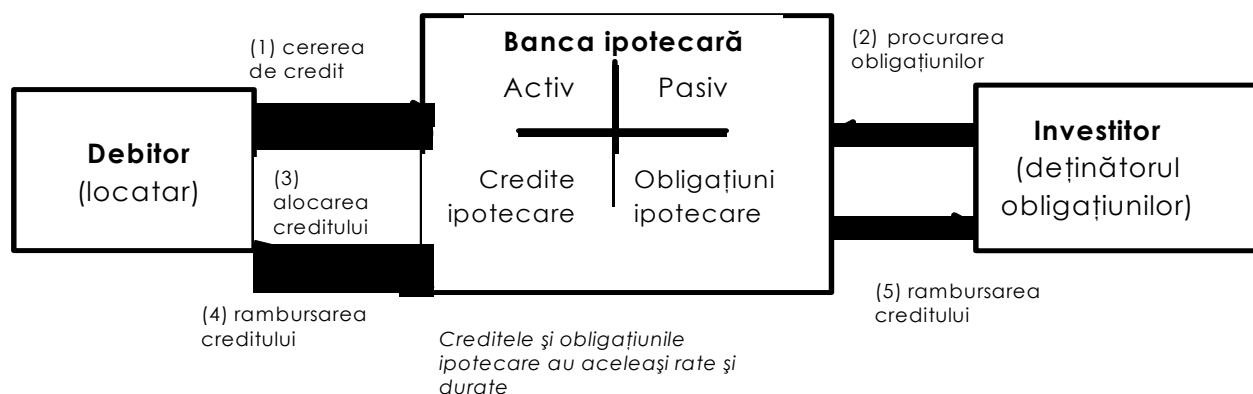
Din figura 1 observăm că schemele individuale de acumulări funcționează ca mecanisme de creditare

ipotecară din contul acumulărilor efectuate de viitorii locatari. Astfel, persoana care dorește să obțină un credit ipotecar cu condiții relativ atractive, urmează să încheie un contract de acumulări conform căruia se obligă, pe parcursul a unei anumite perioade de timp (3-5 ani) să facă depuneri periodice (lunare sau trimestriale) care sunt acumulate într-un cont de depozit la termen, cu condiția că la expirarea depozitului, acesta urmează să primească un credit ipotecar în valoare de circa 120%-130% din valoarea depozitului. Evident, rata aferentă depozitelor respective este inferioară mediei pe piață, având în vedere obligativitatea băncii de a acorda un credit ipotecar la maturitatea depozitului, ceea ce în final va crea posibilitatea pentru bănci de a acorda credite la rate mai atractive. Totodată, băncile comerciale vor reuși să atragă disponibilități pe termen lung, fapt ce se va reflecta benefic asupra creditării ipotecare. Conform unor calcule preliminare, acest sistem, fiind aplicat în Republica Moldova, ar permite diminuarea ratelor lunare aferente unui credit ipotecar de circa 3 ori, luând în considerație diminuarea ratelor dobânzilor și creșterea substanțială (de circa 2 ori) a duratei maxime de acordare a acestor credite. Eventual, acest mecanism poate fi complementar altor instrumente de creditare ipotecară menționate în continuare.

2. Emiterea obligațiunilor ipotecare

În mai multe state europene (Germania, Danemarca, Austria, Franța, Spania, Luxemburg) finanțarea creditelor ipotecare se face din contul emiterii obligațiunilor ipotecare de către instituții specializate: băncile ipotecare. În acest caz, produsele ipotecare au la bază nu depozitele făcute de populație, conform principiului clasic de funcționare a băncilor comerciale, ci fondurile private de pensii și alți investitori privați, inclusiv și străini, care cumpără aceste obligațiuni ipotecare cu perioade de maturitate relativ mari (ex. 5-10 ani). Legislația Uniunii Europene reglementează foarte strict aceste instituții, prin instituirea unor restricții cu scopul de a evita efectul „bulei de săpun”, de tipul celui creat în SUA pe parcursul ultimelor decenii. Astfel, volumul creditelor ipotecare nu poate depăși volumul obligațiunilor emise în acest sens, ratele dobânzilor la credite trebuie să fie cel puțin la nivelul cupoanelor aferente obligațiunilor, creditele sunt asigurate de instituții specializate, iar procedura de faliment este stipulată foarte clar. Astfel, sistemul respectiv este unul bine protejat de eventualele turbulențe financiare și economice, iar băncile și populația au acces la „banii ieftini și lungi”.

Figura 2: Mecanismul de funcționare a băncilor ipotecare



În mod firesc, în Republica Moldova această practică poate fi implementată treptat, având în vedere oferta mică de lichidități pe piața de capital, instabilitatea macroeconomică (în special la capitolul inflație) și confidența scăzută în instituțiile financiare. Totuși, instrumentul respectiv poate fi complementar de alte produse ipotecare existente, astfel încât emiteria obligațiunilor ipotecare ar putea finanța 30%-40% din creditul ipotecar oferit pe piață. Evident, apare întrebarea „cine va fi dispus să procure acele obligațiuni ipotecare cu perioade lungi de maturitate?”. Răspunsul: fondurile de pensii private, bazate pe principiul de acumulare, conform practicii majorității statelor europene. Aceasta ar disponibiliza un volum suficient de lichidități pe termen lung, care ar putea fi utilizate la finanțarea creditelor ipotecare. Un calcul estimativ a demonstrat că o implementare graduală a acestei reforme, astfel încât cota contribuției redirecționate din sistemul de pensii redistributiv, la cel de acumulare să crească treptat, de la an la an, de la 3% la 7%, numai în primul an ar crea un volum de lichidități de circa 450 mil. lei, o parte din care (circa 60%) ar putea fi utilizate la finanțarea

rea creditelor ipotecare.

3. Preluarea riscului de faliment de către o terță instituție (ex: „Prima Casă”, companii de asigurări, fonduri specialitate etc.)

Confidența scăzută a băncilor comerciale privind perspectivele economice ale populației a alimentat mereu riscul de faliment al debitorilor gestionat de bănci, în special în cazul creditelor ipotecare. Prin urmare, primele de risc incluse în rata comercială a creditelor au fost mereu relativ mari, ceea ce a servit și servește în continuare, o barieră majoră pentru ieftinirea creditelor. Însă, problema fundamentală nu constă în existența acestor prime de risc, funcția cărora este evidentă în condițiile oricărui stat aflat în tranziție, ci în modalitatea cum este gestionat acest risc. La moment, în Republica Moldova, riscul de faliment aferent creditelor ipotecare este administrat direct de către bănci, ceea ce înseamnă că riscul nu este capitalizat și gestionat de către o instituție specializată (companiile de asigurări, fonduri specializate etc.). Aceasta explică de ce primele de risc sunt relativ mari, iar băncile sunt reticente la acordarea creditelor ipotecare. Prin urmare, mai multe state din întreaga lume au recurs la transmiterea riscului de faliment în gestiunea companiilor specializate, private sau publice.

Tabel 3: Practici internaționale privind asigurarea riscului de faliment la creditele ipotecare

Țara	Tipul de proprietate	Acoperirea riscului
Statele Unite ale Americii	Publică și privată	Publică: 100% Privată: 20%-30%
Canada	Publică și privată	Publică: 100% Privată: <100%
Australia	Privată	100% sau mai puțin
Noua Zeelandă	Privată	20%-30%
Marea Britanie	Privată	<100%
Franța	Publică	100%
Italia	Privată	20%-40%
Spania	Privată	20%-40%
Olanda	Publică	100%
Suedia	Publică	<100%
Lituania	Publică	100%
Kazahstan	Publică	30%
Latvia	Publică	22%
România	Publică	80%

Sursa: *Establishing Mortgage Guarantee Insurance in Transition and Emerging Markets, The Urban Institute, 2003*

Principiul de funcționare a mecanismului de asigurare a riscului de faliment la creditele ipotecare constă în următoarele: instituția financiară care emite creditul primește o garanție din partea instituției de asigurare echivalentă cu proporția de risc acoperită, conform căreia în caz de incapacitate de plată a debitorului, banca poate recupera valoarea creditului în proporția respectivă de risc.

De la o țară la alta, principiul funcționării instituțiilor de asigurare a riscului de faliment diferă. Astfel, unele state au recurs la asigurarea clasică a riscurilor, băncile apelând fie la companii private de asigurări, fie la instituții specializate, plătesc o primă anuală în schimbul preluării riscului de faliment în gestiunea instituției de asigurări. În alte state, riscul de faliment a fost preluat de fonduri specializate de garantare a creditelor ipotecare constituite din banii publici. Un exemplu elocvent este programul „Prima Casă” lansat recent în România, care garantează 80% din valoarea creditului ipotecar. Diferența majoră dintre aceste două principii de funcționare constă în faptul că companiile private de asigurări acoperă, în cele mai multe cazuri, o

pondere mai mică din valoarea creditelor (20%-40%), în timp ce instituțiile publice garantează 80%-100%. Totodată, ratele la creditele asigurate la companiile private sunt mai mari față de cele garantate de stat datorită primei de asigurare plătită de bănci și care este inclusă în rata comercială a creditelor.

Totuși, deși opțiunea garantării de către stat a riscului de faliment pare mai avantajoasă deoarece aceasta permite oferirea unor rate mai atractive la creditele ipotecare, trebuie să ținem cont de următoarele aspecte:

- *Riscul apariției hazardurilor morale din partea băncilor comerciale.* În condițiile existenței unui fond care ar prelua „pe gratis” riscurile de faliment, băncile comerciale vor căuta să crediteze și persoanele care s-ar putea, la un moment dat în timp, să nu-și mai poată rambursa creditul ipotecar. În acest caz creditul este restituit băncii din banii publici. Situația se agravează în cazul în care statul își asumă riscul de a garanta valoarea integrală a creditului.
- *Riscul apariției activelor toxice care trebuie acoperite din resursele bugetare.* Acoperirea acestor pierderi din banii publici va duce la conservarea pierderilor din sistem, astfel încât băncile vor fi, tot mai mult, tentate să crediteze persoane cu venituri mici, contra unei garanții din partea statului, iar pierderile vor fi suportate din bugetul public.
- *Necesitatea disponibilizării mijloacelor publice.* În majoritatea cazurilor, garantarea de către stat a riscurilor de faliment, implică constituirea unor Fonduri specializate, care ar servi la acoperirea eventualelor pierderi suportate de bănci. Fondurile respective sunt formate din bani publici, ceea ce înseamnă că, indirect, riscurile de faliment se transpun asupra tuturor contribuabililor (prin intermediul taxelor și impozitelor), inclusiv asupra persoanelor care au luat credit.

La stabilirea unui mecanism de garantare a creditelor ipotecare, guvernul moldovenesc ar trebui să ia în considerație aspectele enumerate mai sus. Este necesar de menționat că în România, unde a fost implementat recent programul „Prima Casă”, deja apar voci care atenționează asupra riscurilor de apariție, în curând, a primelor cazuri de faliment. Mai mult decât atât, Guvernul României nu a stabilit un Fond distinct destinat acoperirii unor astfel de cheltuieli, fiind utilizat Fondul Național pentru Susținerea Întreprinderilor Mici și Mijlocii. Acest fapt este o greșeală majoră, ceea ce duce la efectul de „crowding out” (eliminarea) a investițiilor.

Astfel, în contextul Republicii Moldova, o soluție viabilă ar fi constituirea parteneriatelor publice-private fapt ce ar permite divizarea riscurilor de faliment dintre stat, companiile de asigurări și bănci în proporție de 40:40:20. Statul ar trebui să creeze un Fond special în acest sens, iar companiile de asigurări vor putea transmite o parte din aceste riscuri în reasigurare companiilor de peste hotare cu experiență mai mare în domeniu. Măsura respectivă constituie un mijloc de aur care ar permite, pe de o parte, evitarea hazardurilor morale ale băncilor comerciale, iar pe de altă parte – diminuarea ratelor la creditele ipotecare.

În concluzie...

Problema identificării unor mecanisme viabile de funcționare a creditării ipotecare accesibile unui segment mai larg al populației trebuie să figureze în lista priorităților în agenda actuală guvernării. Inițiativa lansată recent privind implementarea unui program de stimulare a creditării ipotecare în baza celui din România „Prima Casă” trebuie să fie acompaniată de un set complex de măsuri care să rezolve o serie de probleme sistemice: insuficiența disponibilităților pe termen lung în gestiunea băncilor comerciale, îndeplinirea anevoioasă a deciziilor instanțelor judecătorești cu privire la gaj, precum și să adapteze întregul cadru regulator care ar seta foarte clar responsabilitățile fiecărei părți în cadrul acestui mecanism de garantare. Mai mult decât atât, trebuie să ținem cont și de fenomenul hazardurilor morale care ar putea apărea la băncile comerciale în condiția în care statul va garanta creditele ipotecare. Soluția ar fi stabilirea parteneriatului public-privat în vederea garantării riscurilor de faliment, cu antrenarea companiilor de asigurări și în paralel cu constituirea unui fond special din bani publici. Mai mult ca atât, este necesar de a se ține cont de celelalte mecanisme menționate (scheme individuale de acumulări și emiterea obligațiunilor ipotecare), care, de asemenea, ar putea fi utilizate în paralel, în calitate de instrumente complementare. Trebuie să ținem cont de faptul că nici un instrument de creditare ipotecară menționat mai sus, nu poate fi implementat de unul sigur, luând în considerație piața de capital și de asigurări subdezvoltată, capacitățile financiare limitate ale populației și constrângerile bugetare. O combinație echilibrată a acestor măsuri va permite generarea unor instru-

mente de creditare ipotecară atractive, astfel încât un număr cât mai mare de familii din Republica Moldova să aibă posibilitatea de a intra pe ușa propriilor metri pătrați de locuință.

Surse:

- [1] Moldovan Economic Growth Analysis (MEGA), nr. 1, Expert-Grup
- [2] Potrivit Ghidului Imobiliar 2008.
- [3] <http://www.doingbusiness.org/Documents/CountryProfiles/MDA.pdf>.
- [4] Lege nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă
- [5] Rezultatele calculelor este aproximative și nu includ comisioanele aferente acordării și gestionării creditelor percepute de instituțiile financiare.
- [6] Ratele pot fi modificate neesențial în dependență de istoria creditară a clientului.
- [7] Lupușor Adrian, Teza de master „Fezabilitatea implementării sistemului de pensii private în Republica Moldova în baza experienței internaționale și a actualelor constrângeri sociale și demografice”, 2010.

Policy Brief №10, 31 martie 2010

Asociația pentru Democrație Participativă ADEPT

Adresa: str. V. Alecsandri nr. 97
Chișinău, MD-2012,
Republica Moldova

Tel.: (+373 22) 21 34 94

Fax: (+373 22) 21 29 92

E-mail: adept@e-democracy.md

Web: www.e-democracy.md



Responsabilitatea pentru cele afirmate în acest articol aparține doar autorului. Opiniile exprimate nu reprezintă în mod neapărat punctul de vedere al ADEPT sau FSM.

© Asociația ADEPT, 2010.
Toate drepturile rezervate.

Acest *Policy Brief* a apărut în cadrul proiectului „Relațiile UE - Moldova – Monitorizarea Progresului în Contextul Parteneriatului Estic”, realizat de Asociația pentru Democrație Participativă ADEPT, cu sprijinul Fundației Soros-Moldova.

ADEPT este un centru independent de analiză și consultanță privind procesul decizional, politic, electoral și social-economic din Republica Moldova și din regiune.

Misiunea ADEPT constă în promovarea valorilor democratice și sprijinirea participării active a cetățenilor la viața publică.

Obiective strategice:

- contribuirea la realizarea eficientă a strategiilor guvernamentale orientate spre dezvoltarea social-economică și democratizarea Republicii Moldova;
- promovarea și consolidarea instituțiilor și procedurilor democratice;
- încurajarea și facilitarea participării cetățenilor la procesul decizional.