

ECONOMIC DYNAMICS AND THE REAL ESTATE MARKET: THE CORRELATION BETWEEN INCOME, INTEREST RATES, AND HOUSING PRICES IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

DINAMICA ECONOMICĂ ȘI PIAȚA IMOBILIARĂ: CORELAȚIA DINTRE VENITURI, RATELE DOBÂNZILOR ȘI PREȚURILE LOCUINȚELOR ÎN REPUBLICA MOLDOVA

JITARI Snejana, studentă, specialitatea: Finanțe și Bănci
Academia de Studii Economice din Moldova, Republica Moldova,
Chișinău, str. Bănulescu-Bodoni 61, www.ase.md
e-mail autor: jitari.snejana@ase.md

Abstract. *This study analyzes the interaction between income, interest rates, and housing prices in the Republic of Moldova, highlighting how these variables influence the real estate market. Economic growth and housing affordability are closely linked to income dynamics and credit conditions. Interest rates play a crucial role in determining housing demand, affecting both mortgage accessibility and investor behavior. The study explores the correlations between these factors, emphasizing their impact on housing affordability and market stability.*

Keywords: *income, interest rates, housing prices, real estate market*

JEL CLASSIFICATION: E31, E43, R21, R31

INTRODUCERE

Piața imobiliară a Republicii Moldova a suferit, în ultimul deceniu, multiple transformări economice, influențate de factori macroeconomici esențiali, precum veniturile populației, rata dobânzii și prețurile locuințelor. Accesibilitatea locuințelor nu este doar o problemă economică, ci și una socială, având un impact direct asupra stabilității financiare și calității vieții populației. Cu toate acestea, realitatea economică arată că piața imobiliară din Republica Moldova se confruntă cu dezechilibre semnificative, provocate de fluctuația prețurilor și dificultatea accesării creditelor ipotecare.

Importanța studiului: Unul dintre obiectivele principale ale acestei lucrări este să analizeze corelația dintre veniturile populației, rata dobânzii și prețurile locuințelor. În Republica Moldova, aceste aspecte sunt de o importanță majoră, datorită caracterului fluctuant al pieței imobiliare și lipsei unor politici coerente care să faciliteze accesul la locuințe. Totodată, este esențială evaluarea gradului de accesibilitate a locuințelor pentru diverse categorii sociale și analiza implicațiilor acestui fenomen asupra economiei naționale.

Obiectivele studiului sunt: analiza corelației dintre veniturile populației, ratele dobânzilor și prețurile locuințelor, evaluarea accesibilității locuințelor, identificarea principalelor provocări ale pieței imobiliare din Republica Moldova și impactul acestora asupra economiei naționale.

În lipsa unor măsuri adecvate, piața imobiliară riscă să rămână un sector vulnerabil, incapabil să răspundă nevoilor reale ale populației, cu repercusiuni negative asupra dezvoltării economice pe termen lung.

CONȚINUTUL DE BAZĂ

Dinamica pieței imobiliare din Republica Moldova poate fi evaluată prin intermediul de o serie de factori economici și sociali, dintre care veniturile populației, ratele dobânzilor și politica monetară sunt printre cei mai relevanți. Perioada de studiu va fi 2014-2024, în care Republica Moldova a experimentat o creștere constantă a veniturilor medii ale populației, dar și fluctuații semnifi-

cative ale ratelor dobânzilor la creditele ipotecare, toate acestea având un impact direct asupra pieței imobiliare. În acest context, analiza corelației dintre acești factori va oferi o imagine mai clară asupra dinamicii economice și a evoluției pieței imobiliare din Republica Moldova.

Pentru început este necesară explicația cum fiecare factor din cei mai relevanți sunt interconectați cu piața imobiliară. Ceea ce ține de veniturile medii ale populației, o dată cu creșterea acestora, contribuie la o creștere considerabilă a cheltuielilor direcționate pentru achiziționarea unui imobil. În așa fel, pe măsură ce veniturile cresc, creditele ipotecare devin tot mai accesibile prin intermediul faptului că populația poate face față plăților lunare. Conform raportului „Report on Mortgage Markets and Economic Vulnerabilities” (IMF, 2023), realizat de FMI în anul 2023, în economiile emergente, veniturile care cresc constant, compensează parțial consecințele negative provocate de către creșterea ratelor dobânzilor, în dependență de condițiile financiare generale și de stabilitatea pieței financiare.

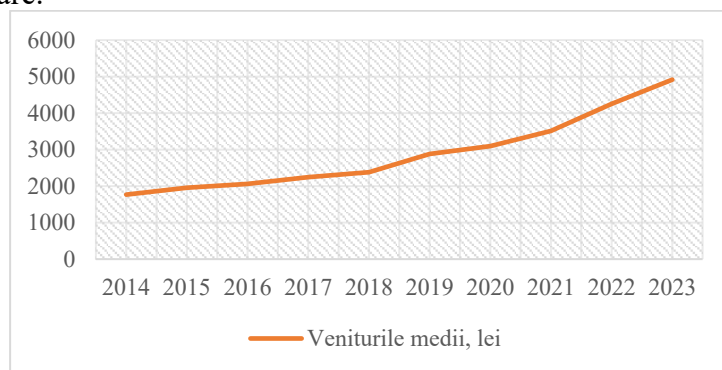


Figura 1. Evoluția veniturilor medii, lei
Sursa: Biroul Național de Statistică (BNS, 2023)

În contextul Republicii Moldova, tendința de creștere a veniturilor a dus la o creștere sporită a cererii pentru locuințe, ceea ce a determinat o creștere exponențială a prețurilor a acestora, în special în orașele mari, cum ar fi Chișinău.

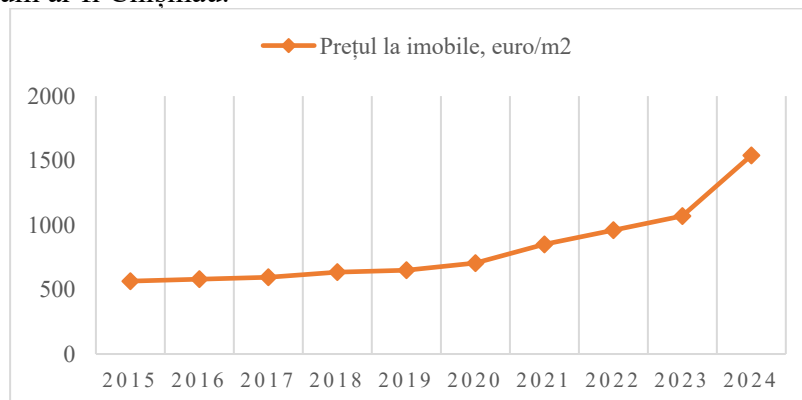


Figura 2. Evoluția prețului pe m2 pentru bunuri imobile în Chișinău, euro/m2
Sursa: Evoluția prețurilor pe piața imobiliară din mun. Chișinău, (Ioniță, 2024)

Pe de altă parte, ratele dobânzilor la fel joacă un rol crucial ce ține de accesibilitatea locuințelor. O tendință de creștere a acestora o putem constata în anii 2022 – 2023, ceea ce a provocat ca creditele ipotecare să fie mai scumpe, limitând populația de a lua credite pentru achiziționarea bunurilor imobile. Conform unui alt studiu realizat de IMF în anul 2023 „Structural Reforms to Accelerate Growth and Ease Policy Trade-offs in Emerging Markets” (IMF, 2023), accentuează ideea că reformele structurale și un management eficient al sectorului financiar sunt esențiale pentru a asigura o stabilitate pe termen lung, în special pe piața imobiliară. Economiiile emergente, care sunt citate în acest studiu și în care categorizăm și economia Republicii Moldova, sunt mai sensibile la modifi-

că rile ratelor dobânzilor, ceea ce poate agrava impactul unei crize economice sau al unei perioade de înăsprire monetară. Totodată din perspectiva dezvoltatorilor imobiliari, condițiile de finanțare pot deveni restrictive, ceea ce poate duce la o scădere a ofertei de locuințe noi. Aceste efecte sunt vizibile și în Republica Moldova, unde, de-a lungul ultimilor ani, fluctuațiile ratei dobânzii au avut un impact direct asupra accesibilității locuințelor.

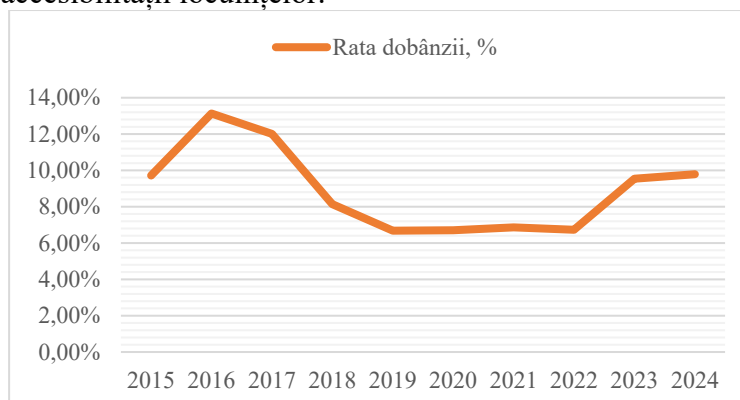


Figura 3. Evoluția ratei dobânzii pentru creditele ipotecare

Sursa: Banca Națională a Moldovei (BNS, 2024)

Așadar, pentru evaluarea accesibilității locuințelor în anul 2025, putem analiza ofertele actuale privind creditele ipotecare, pe care le găsim pe website-urile oficiale ale băncilor comerciale.

Tabelul 1. Oferte actuale pentru creditele imobiliare în Republica Moldova (2025)

Banca	Rata dobânzii, %	Termenul minim, luni	Termenul maxim, luni	Suma maximă, lei
Comertbank	9,24	12	180	3 000 000
Energbank	9,28	12	240	3 000 000
Eximbank	7,33	12	360	2 375 000
EuroCreditBank	9,32	6	300	5 000 000
FinComBank	7,5	6	300	80% din costul proiectului
OTP Bank	8,16	12	300	5 000 000
MAIB	7,45	6	360	7 000 000
Victoriabank	7,70	13	360	100% din costul proiectului

Sursa: Website-urile oficiale ale băncilor comerciale

Pe baza ofertelor actuale de credite imobiliare prezentate în tabel, putem observa diverse aspecte relevante pentru evaluarea accesibilității locuințelor în 2025. Aceste aspecte sunt esențiale pentru potențialii beneficiari ai creditelor ipotecare, deoarece ele reflectă costul total al împrumutului, suma maximă disponibilă, precum și termenii minimi de creditare și termenii maximi de rambursare. Pentru a constata accesibilitatea, putem să lua următorul studiu de caz: să presupunem că o persoană dorește să achiziționeze o locuință de 50 m², astfel 50m²×1540euro/m²= 77,000 euro. Din datele recente, salariul mediu lunar este de 13 700 lei. Presupunem că persoana ar opta pentru un credit ipotecar de 1,500,000 lei, cu o rată a dobânzii de 7,33%, oferta aleasă fiind de la Eximbank pentru 30 de ani. Aplicând formula $D = \frac{S_i \times r_d \times n}{100\%}$, putem obține plata pentru un an estimată pentru un credit de 1,500,000 lei. Pe toata perioada de 30 ani suma dobânzii constituie 3 298 500 lei, respectiv dobânda anuală constituie 109 950 lei. Dacă în contract este prevăzut că suma împrumutului este rambursată în rate anuale egale (1 500 000 lei : 30 ani = 50 000 lei, lunar se va achita câte 4166,67 lei) și se adaugă dobânda lunară (109 950 : 12 = 9162,5 lei), respectiv lunar pe perioada primului an de creditare debitorul trebuie să achite 13329,17 lei

În așa fel putem constata că plata lunară ar reprezenta 97.3% din salariul mediu lunar, ceea ce înseamnă că un astfel de credit este inaccesibil și acest rezultat evidențiază cum prețurile actuale sunt o adevărată provocare pentru majoritatea cetățenilor Republicii Moldova care primesc un salariu mediu pe țară, deoarece aproape tot venitul ar fi necesar pentru plata creditului ipotecar, lăsând foarte puțin pentru alte cheltuieli esențiale.

CONCLUZII

Corelația dintre veniturile medii, ratele dobânzilor și prețurile locuințelor în economia Republicii Moldova evidențiază interdependența acestor factori și impactul lor asupra accesibilității locuințelor și stabilității pieței imobiliare. Deși veniturile medii au înregistrat o ușoară creștere în ultimii ani, acest progres nu a fost suficient pentru a compensa majorările semnificative ale prețurilor locuințelor, ceea ce a dus la o accesibilitate redusă a acestora. În acest context, ratele dobânzilor practicate de instituțiile financiare joacă un rol crucial în determinarea capacității populației de a accesa credite ipotecare, influențând astfel dinamica pieței imobiliare. În Republica Moldova, oferta de credite ipotecare nu este adaptată la nivelul real al veniturilor medii ale populației, ceea ce face ca pentru majoritatea cetățenilor achiziționarea unei locuințe să fie o provocare considerabilă. Acest decalaj între veniturile disponibile și costurile de achiziție a unui imobil contribuie la menținerea unui grad ridicat de inegalitate socială și la limitarea mobilității economice a populației.

Pe termen lung, lipsa unor politici eficiente care să faciliteze accesul populației la locuințe poate duce la perpetuarea dezechilibrelor din piața imobiliară și la creșterea vulnerabilității economice a gospodăriilor. Printre soluțiile posibile se numără ajustarea politicilor de creditare, dezvoltarea unor programe guvernamentale de sprijin pentru achiziționarea locuințelor și stimularea construcției de locuințe accesibile.

Așadar, fără intervenții strategice și politici economice coerente, piața imobiliară din Republica Moldova riscă să rămână un sector vulnerabil, incapabil să răspundă nevoilor reale ale populației. Acest lucru nu doar că afectează direct nivelul de trai al cetățenilor, dar poate avea și efecte negative asupra creșterii economice generale, prin limitarea investițiilor și reducerea consumului intern. Astfel, o abordare integrată, care să ia în considerare corelația dintre veniturile populației, ratele dobânzilor și prețurile locuințelor, este esențială pentru asigurarea unui sector imobiliar stabil și sustenabil pe termen lung.

REFERINȚE:

1. Banca Națională a Moldovei. (n.d.). Raport privind ratele nominale medii ponderate ale dobânzilor și volumele creditelor noi acordate. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dpmc/DPMC8.xhtml?id=0&lang=ro>
2. Biroul Național de statistică. (n.d.). Veniturile și cheltuielile populației 2014 – 2023. https://statistica.gov.md/ro/nivelul-de-trai-al-populatiei-9444_4585.html
3. Fondul Monetar Internațional (IMF). (2023). Reforme structurale pentru accelerarea creșterii și reducerea compromisurilor de politică în piețele emergente. <https://www.imf.org/en/Publications/Staff-Discussion-Notes/Issues/2023/09/21/Structural-Reforms-to-Accelerate-Growth-Ease-Policy-Trade-offs-and-Support-the-Green-538429>
4. Fondul Monetar Internațional (IMF). (2023). Piețele ipotecare și vulnerabilitățile economice. <https://www.imf.org/en/Blogs/Articles/2023/10/10/higher-for-longer-interest-rate-environment-is-squeezing-more-borrowers>
5. Ioniță, V. (2024). *Analize Economice: Evoluția prețurilor pe piața imobiliară din mun. Chișinău*. <https://ionita.md/2024/06/14/155-analize-economice-evolutia-preturilor-pe-piata-imobiliara-din-mun-chisinau/>

Coordonator științific: POPOVICI Lia, asist.univ.

Academia de Studii Economice din Moldova
Republica Moldova, Chișinău, str. Bănulescu-Bodoni 61, www.ase.md
e-mail: liyapopovici@gmail.com