DOI: https://doi.org/10.53486/sstc2026.v3.19
CZU: 336.77:332.2(478)

MORTGAGE LENDING IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA: CHALLENGES AND TRENDS

CREDITAREA IPOTECARĂ ÎN REPUBLICA MOLDOVA: PROVOCĂRI ȘI TENDINȚE

REBEJA Adriana, studentă, specialitatea: FB
Academia de Studii Economice din Moldova, Republica Moldova,
Chișinău, str. Mitropolit Bănulescu-Bodoni, 61,
e-mail autor: rebeja.adriana.w6xu@ase.md

Abstract: *Mortgage loans remain an extremely important topic, as they are a central element of the financial and real estate market in the Republic of Moldova, directly influencing the population's access to housing. The purpose of this research is to analyze the evolution of mortgage loan, how the price per square meter of housing has evolved and the factors that directly influence the real estate market. The relevance of the topic is justified by the excessive price increases in recent years, which influence the population to take out and resort mortgage loans. In this research, we used qualitative and quantitative research methods to analyze the evolution of mortgage loans between 2019 and 2025.*
Key words: ***mortgage loans, trend, financial stability, prices, real estate, borrower risk, development.***
JEL CLASSIFICATION: R310, R380, E310

INTRODUCERE

Creditele ipotecare reprezintă un instrument financiar prin care se oferă un suport financiar populației, iar acest lucru le permite achiziționarea unui imobil la un preț echitabil și asigurarea dezvoltării pieței imobiliare. De-a lungul timpului, piața imobiliară a înregistrat un boom al prețurilor, crescând rapid prețurile tuturor tipurilor de locuințe, în acest mod s-a creat un dezechilibru între cerere și ofertă. În acest mod, populația confruntându-se cu dificultăți pe partea financiară au apelat la contractarea creditelor ipotecare, acestea evoluând mult în ultima perioadă.

Obiectivele lucrării sunt analizarea evoluției creditelor ipotecare în Republica Moldova în perioada 2019-2025, studierea modificărilor prețului per metru pătrat și a accesibilității locuințelor, identificarea factorilor de influență atât economici, sociali, legislativi, care afectează creditarea ipotecară. De asemenea, vom examina tendințele pieței și vom identifica ce povocări apar pe piața imobiliară, în acest mod vom putea formula anumite recomandări prin care să îmbunătățim situația actuală ce ține de accesibilitatea locuințelor.

CONȚINUTUL DE BAZĂ

Creditul ipotecar este un împrumut cu ajutorul căruia o persoană își procură o locuință sau își renovează locuința pe care o deține deja. Garanția în cadrul creditului ipotecar reprezintă însăși locuința, pe care vrei să o achiziționezi sau vrei să o renovezi. Conform Legii nr. 142 cu privire la ipotecă, ipoteca este un drept real al creditorului, care are posibilitatea de a cere satisfacerea creanțelor sale din valoarea bunurilor imobil depuse ca ipotecă, asta doar în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipoteca. De asemenea, un contract ipotecar este un contract încheiat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar. Elementele specifice creditului ipotecar sunt următoarele: rata dobânzii, procentul aplicat sumei împrumutate; DAE (dobânda anuală efectivă), costul total real al creditului; asigurarea, protejează banca și clientul în cazul unor evenimente neprevăzute; suma creditului, valoarea efectivă împrumutată de la bancă; contribuția personală, partea din prețul imobilului, pe care o plătești din fondurile proprii; rata lunară, suma pe care o plătești lunar compusă din principal și dobândă; durata creditului, perioada de rambursare a creditului (Mistrean, 2024).

Pentru a nu fi pus în situația de incapacitate de plată, solicitantul de credit trebuie să ia în considerare următorii factori: termenul de acordare, contribuția proprie, venitul pe care acesta îl deține, siguranța locului de muncă, în ce monedă se acordă creditul, expunerea sa față de riscul valutar și riscul de credit, tipul dobânzii dacă este flotantă sau fixă și care este efectul variației dobânzii (Mistrean, 2021a). În acest mod, vom trece la analiza creditelor ipotecare, analiză ce se bazează pe evoluția pieței imobiliare, nivelul salariului mediu pe economie în raport cu prețurile per metru pătrat la imobile, accesibilitatea locuințelor și volumul creditelor ipotecare acordate de instituțiile bancare din Republica Moldova. În tabelul 1 este prezentat numărul creditelor ipotecare acordate de către BC „Moldova Agroindbank" S.A., BC „ Moldindconbank'' S.A. și BC „Victoriabank" S.A.

Tabelul 1. Evoluţia numărului de credite ipotecare acordate de principalele bănci din Moldova în perioada 2021-2025

	2021			2022			2023			2024			2025		
	MAIB	**MICB**	**VB**	**MAIB**	**MICB**	**VB**	**MAIB**	**MICB**	**VB**	**MAIB**	**MICB**	**VB**	**MAIB**	**MICB**	**VB**
Nr. credite ipotecare	198	264	47	51	68	8	118	166	26	253	304	97	279	161	63
Nr. total credite	28496	4699	3493	29259	4193	2797	42056	16722	2987	50689	26439	3893	85821	25387	4432
Pondere, %	0,69	5,62	1,35	0,17	1,62	0,29	0,28	0,99	0,87	0,50	1,15	2,49	0,33	0,63	1,42

Sursa: adaptat de către autor în baza (BNM, n.d.)

Analizând evoluția creditelor ipotecare acordate de către cele mai mari bănci din Republica Moldova, observăm fluctuații semnificative. Astfel, în 2021 BC „Moldova Agroindbank" S.A. a acordat 198 de credite ipotecare (cu o pondere de 0,69% din total credite), BC „ Moldindconbank'' SA. a acordat 264 (5,62%), iar BC „Victoriabank" SA. doar 47 (1,35%), ceea ce indică după numărul de credite acordate că MICB pe segmentul ipotecar s-a implicat mai activ decât celelalte. În 2022, a avut loc o scădere drastică, toate cele trei bănci au acordat un număr mai redus de credite ipotecare, fiind o perioadă mai dificilă, mai ales după reabilitatea economiei după pandemia COVID-19. În 2023, MAIB acordă 118 credite, MICB 166, iar VB doar 26, acest lucru denotă faptul că cererea pentru creditele imobiliare a crescut și băncile și-au ajustat strategiile în dependență de conjunctura economică. În 2024 și 2025 a avut loc cel mai mare boom al creditelor ipotecare, MAIB a acordat 253 de credite, MICB 304 și VB 97 în 2024. Iar în 2025 MAIB a acordat 279, MICB 161, iar VB a scăzut un pic având acordate 63 de credite. Per ansamblu, evoluția creditelor ipotecare în perioada 2021-2025 reflectă impactul condițiilor macroeconomice asupra pieței financiare, scăderea acordării creditelor în 2022 demonstrează o perioadă de incertitudine economică și prudență bancară, iar creșterea din 2023-2024 indică o redresare a economiei.

În tabelul 2 este prezentată evoluția prețului per metru pătrat mediu la toate tipurile de apartamente din Republica Moldova fie din Chișinău, fie din suburbii, raportat la salariul mediu lunar brut primit de către cetățenii Republicii Moldova pentru perioada 2019-2025.

Tabelul 2. Evoluţia prețurilor la apartamente în 2019-2024

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	EUR	$I_{t/t-1}$, %	**EUR**	$I_{t/t-1}$, %	**EUR**	$I_{t/t-1}$, %	**EUR**	$I_{t/t-1}$, %	**EUR**	$I_{t/t-1}$, %	**EUR**	$I_{t/t-1}$, %
Salarial mediu	361,69	**15,41**	397,15	**9,81**	448,99	**13,05**	522,37	**16,34**	610,46	**16,86**	699,5	**14,59**
Preț m^2	650	**2,36**	705	**8,46**	850	**20,57**	960	**12,94**	1070	**11,46**	1512	**41,31**

Sursa: adaptat de către autor în baza (BNS, n.d; Acces Imobil, 2024)

În perioada 2019-2024 atât salariul mediu lunar brut, cât și prețul per metru pătrat au înregistrat creșteri continue, însă ritmul creșterii lor este diferit, influențând accesibilitatea locuințelor. Salariul mediu a pornit de la 361,7 euro în 2019 și a ajuns la 699,5 euro în 2024, iar creșterile anuale sunt relativ constante, situându-se între aproximativ 9,81% și 16,86%, ceea ce denotă că veniturile au o evoluție stabilă. Cele mai mari creșteri salariale se observă în anii 2022 și 2023, având o creștere de 16,34% și 16,86%. În schimb, prețul per metru pătrat a crescut mult mai variabil și mai accentuat decât salariile. De la 650 euro în 2019 acesta a ajuns la 1512 euro în 2024, dublându-se prețul timp de 5 ani. Prețul înregistrează creșteri foarte mari mai ales în 2024, circa 41,31%. Această creștere abruptă din 2024 depășește cu mult ritmul de creștere al salariilor și reprezintă anul cu cea mai puternică majorare a prețurilor per metru pătrat din perioada asta.

Această analiză o putem efectua și prin intermediul figurei 1, unde vom putea vedea dacă salariile medii lunare brute sunt suficiente pentru a acoperi prețurile la apartamente.

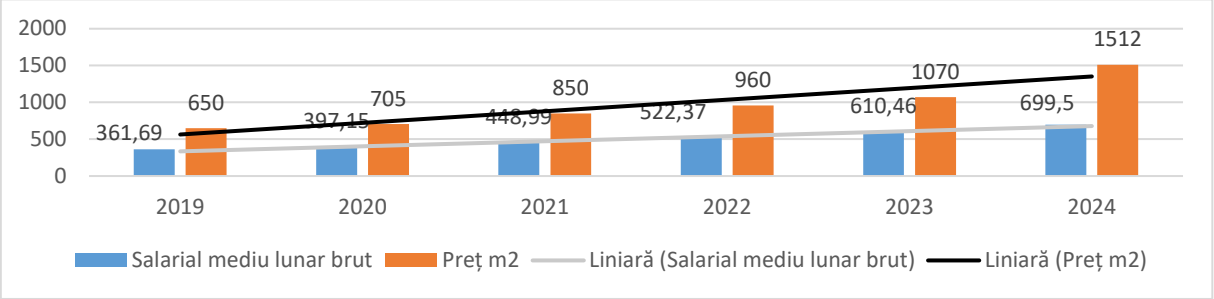


Figura 1. Evoluția salariilor și prețurilor la apartamente în perioada anilor 2019-2024
Sursa: creat de către autor în baza (BNS, n.d; Acces Imobil, 2024)

Comparând cele două evoluții, se observă clar că prețurile la locuințe depășește valoarea salariilor în majoritatea anilor, diferențele fiind vizibile în 2021 și 2024. În aceste perioade, salariile cresc, dar nu suficient pentru a acoperi scumpirile accelerate din piața imobiliară. În anii 2022-2023, creșterea salariilor este mai mare decât cea a prețurilor, ceea ce creează o scurtă perioadă de stabilizare, dar acest efect este anulat în 2024, când prețul per metru pătrat avansează mult mai repede decât veniturile. Analiza dată denotă faptul că deși populația are venituri medii brute tot mai mari, piața imobiliară devine mai puțin accesibilă, deoarece prețurile cresc într-un ritm mai intens decât salariile. Cu ajutorul figurei 2 vom putea analiza cât de accesibile sunt locuințele la noi în Republica Moldova și în câți ani un cetățean al Republicii Moldova își poate procura un imobil, raportat la salariul mediu lunar brut primit de cetățeni cât și suprafața medie a locuințelor. În acest mod, vom calcula indicele de accesibilitate care reprezintă raportul dintre prețul mediu al apartamentului (produsul dintre prețul per metru pătrat și suprafața medie a locuințelor de $65m^2$) și salariul mediu anual (salariu mediu lunar * 12).

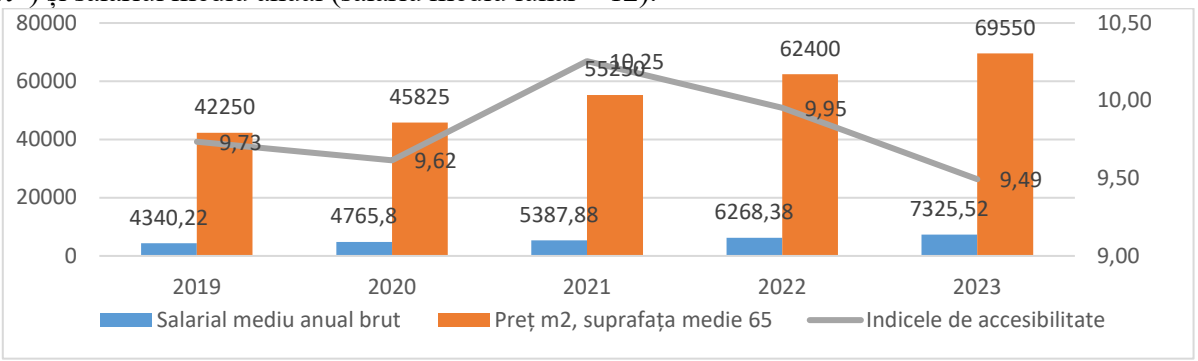


Figura 2. Evoluția accesibilității locuințelor în perioada 2019-2024
Sursa: creat de către autor cu ajutorul datelor din tabelul 2.

Indicele de accesibilitate se menține mult peste pragul de 5 ani, ceea ce indică faptul că locuințele sunt greu accesibile pentru o persoana cu venituri medii. Valorile variază între 9,49 și 10,25 ani, ceea ce denotă faptul că o persoană ar avea nevoie de aproape un deceniu de salariu integral

pentru a-și putea permite o locuință de circa $65m^2$ fără a apela la alte surse de finanțare. Nivelul ridicat al indicelui explică dependența puternică a pieței imobiliare de creditele ipotecare, deoarece veniturile nu permit achiziția locuințelor fără vriun sprijin financiar suplimentar (Mistrean,2023).

Dar care au fost oare factorii care au impulsionat creșterea prețurilor pe piața imobiliară? În ultima perioadă, în Republica Moldova s-au întâmplat un șir de evenimente ce au influențat cererea și oferta pe piața imobiliară. În primul rând, în perioada 2018-2019 a fost lansat programul „Prima casă", prin care s-au ieftinit creditele ipotecare și s-a stimulat cererea pe piața imobiliară oferind condiții mai bune de creditare (Mistrean, 2023). În 2020 a avut loc pandemia COVID-19, care a debusolat economia țării și i-a stimulat pe moldoveni să își procure un apartament mai spațios, cererea pentru imobiliare crescând. În 2021 a avut loc febra imobiliară, atunci când a avut loc un record istoric de vânzări pe piața imobiliară, crescând tot o dată și prețul per metru pătrat. Războiul din Ucraina din 2022 a creat un dezechilibru, o instabilitate regională la nivel economic cu efect major asupra prețurilor la materialele de construcție. Iarăși, fiind mulți migranți ucraineni cererea pentru închirierea apartamentelor creștea, iar criza energetică ce a avut loc în 2022 a influențat și ea creșterea tuturor prețurilor de pe piață. În 2023, ne-am ciocnit cu o inflație de 30%, iarăși au crescut prețurile, iar în 2024 ne-am ciocnit cu o criză a stocului de apartamente spre vânzare, astfel s-a redus oferta, s-au ieftinit creditele ipotecare și s-a lansat programul „Prima Casă Plus" (Mistrean, 2021b).

CONCLUZII

Analiza evoluției salariilor, prețurilor locuințelor și a indicelui de accesibilitate arată că populația depinde puternic de creditele ipotecare pentru a-și putea achiziționa mai rapid locuința dorită. Cu toată că veniturile cresc, conform statisticilor, ele nu reușesc să compenseze ritmul de creștere mai rapid al locuințelor, ceea ce limitează capacitatea reală de cumpărare. Astfel, apar mai multe provocări ca volatilitatea pieței imobiliare, expunere mai mare la risc, dobânzi mari la creditele ipotecare, pentru bancă există riscul de nerambursare a creditului, inflația și costurile ridicate ale vieții reduc capacitatea de plată a debitorului și altele. Însă, în ciuda acestor dificultăți, cererea pentru creditele ipotecare crește constant, iar procesele de acordare a creditelor se digitalizează tot mai mult. În concluzie, creditarea ipotecară rămâne a fi un subiect relevant în zilele noastre, fiind direct influențat de condițiile macroeconomice și de presiunea financiară.

REFERINȚE:

1. Acces Imobil. (2024). *Evoluția prețurilor la apartamente în Chișinău (2015-2024).* Evoluția prețurilor la apartamente în Chișinău (2015-2024) | Acces Imobil.
2. Banca Națională a Moldovei. (n.d.). *Statistica supravegherii bancare.* www.bnm.md.
3. Biroul Național de Statistică. (n.d.). *Câștigul salarial mediu lunar brut și net pe activități economice, sectoare și sexe, 2013-2024.* www.statistica.gov.md.
4. Mistrean, L. (2021a). Banking customer relationship management under the impact of new information technologies. Современный менеджмент: проблемы и перспективы. Санкт-Петербург: Государственный Экономический Университет, 483-490.
5. Mistrean, L. (2021b). Behavioral evolution of consumers of banking services in the COVID-19 pandemic situation. The Journal of Corporate Mistrean, L. (2023). Factors Influencing Customer Loyalty in the Retail Banking Sector: A Study of Financial-Banking Services in the Republic of Moldova. Opportunities and Challenges in Sustainability, 2(2), 81-9.
6. Mistrean, L. (2023). Contemporary directions on how consumers interact with financial-banking services. The USV Annals of Economics and Public Administration, Vol 23, No 1(37).
7. Mistrean, L. (2023). Factors Influencing Customer Loyalty in the Retail Banking Sector: A Study of Financial-Banking Services in the Republic of Moldova. Opportunities and Challenges in Sustainability, 2(2), 81-92.
8. Mistrean, L. (2024), Research on the Financial Education Level of the Banking Consumers in the Republic of Moldova. Contemporary Challenges in Social Science Management: Skills Gaps and Shortages in the Labour Market, Emerald Publishing Limited, Leeds, 23-45.

Coordonator științific: MISTREAN Larisa, dr., conf.univ.,
Academia de Studii Economice din Moldova,
Chișinău, str. Mitropolit Bănulescu-Bodoni, 61,
Telefon: + 373 69029992
e-mail: mistrean_larisa@ase.md