

## АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА

Руслан БАТИЩЕВ

Молдавская Академия экономических знаний

## ANALIZA PIETEI DE CREDITE IPOTECARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

În prezent, credite pe termen lung pentru locuințe acordă populației o bancă comercială universală. Pe lângă băncile comerciale, un rol important în formarea cererii efective suplimentare pentru locuințe poate juca o societate financiară. Aceste organizații, în detrimentul fondurilor proprii și împrumutate, acordă populației credite pentru construcția și cumpărarea de locuințe în construcție sau terminată.

**Cuvinte-cheie:** credit, bănci, sistem bancar, companii financiare, credit ipotecar.

## MARKET ANALYSIS MORTGAGE LOANS IN REPUBLIC OF MOLDOVA

Currently, long-term housing loans to the population provide a universal commercial bank. In addition to commercial banks a role in the formation of additional effective demand for housing may play a financial company. These organizations at the expense of own and borrowed funds provide loans to the population for construction and purchase of housing under construction or finished.

**Keywords:** credit, banks, banking system, finance companies, mortgage.

Огромную роль на рынке ипотечного кредитования Республики Молдова играет компания Prime Capital, которая была основана еще в далеком 2005 году как предприятие с иностранным капиталом. Компания специализируется на выдаче ипотечных займов.

Данная компания составляет серьезную конкуренцию как другим финансовым компаниям, так и банкам. На данный момент компания предлагает своим потенциальным клиентам 5 видов ипотечных кредитов:

- ипотечные кредиты с залогом;
- ипотечные кредиты до 20 лет;
- кредит ТУРБО;
- ипотечные кредиты для беременных женщин и молодых матерей;
- ипотечные кредиты для молодоженов [1].

Преимущества финансовых компаний состоят, прежде всего, в большей оперативности и гибкости, что предполагает оперативное рассмотрение кредитных заявок клиентов и практически незамедлительное принятие решения о выдаче или не выдаче требуемого кредита. Между тем в банках данный процесс может затянуться на довольно-таки длительный срок.

Процентные ставки и условия по ипотечным кредитам, предоставляемым финансовыми компаниями, могут отличаться довольно значительно. Естественно, часть экономических законов при кредитовании сохраняется: чем длительнее срок кредита, тем меньше процентная ставка.

Таблица 1

## Сравнительный анализ ипотечного кредитования компаниями по микрофинансированию в Республике Молдова

Наименование компании	Сумма кредита (леев)	Ставка по кредиту (%)	Срок кредита (лет)
"Prime Capital" S.R.L.	60 000 – 5 000 000	10,5 - 14	20
"Kirsan invest" S.R.L.	до 70% от стоимости жилья	12	1 - 5
Corporația de Finanțare Rurală	30 000 – 500 000	22	до 5
„Credit-Rapid”	5 000 – 800 000	16	до 5
Express Leasing	до 3 000 000	14,95	до 15
Microinvest	1 000 – 1 600 000	-	до 7

**Источник:** составлено автором на основе данных официальных сайтов финансовых компаний.

В Республике Молдова на данный момент осуществляют деятельность 11 банков и 10 из них на сегодняшний день предоставляют ипотечные кредиты.

Одним из лидеров на данном рынке является **BC «Moldova – Agroindbank» SA**. Данный банк предлагает 3 кредитных решения своим клиентам, что позволяет им обустроить, построить или приобрести собственное жилье [2].

1. Кредит на недвижимость:

- срок кредита – 20 лет;
- минимальная зарплата – 1650 леев;
- процентная ставка – 17% годовых.

2. Кредит AVANTI на покупку недвижимости (поддержка молодежи):

- срок кредита – 30 лет;
- сумма кредита – до 800 000 леев;
- процентная ставка – 16,5% годовых.

3. Ипотека для трудящихся мигрантов:

- срок кредита – от 6 месяцев до 20 лет;
- сумма кредита – от 30 000 леев до 70% от стоимости инвестиционного имущества, приобретенного или предлагаемого;
- процентная ставка – 16,5% годовых.

**BC «Victoriabank» SA** предоставляет на выбор 2 вида ипотечных кредитов:

1. **Casa Magică**: на покупку или строительство жилого помещения, а также отделку или ремонт зданий:

- 1) сумма кредита – максимально 70% от стоимости проекта;
- 2) срок кредита до 15 лет – на покупку или строительство жилого помещения;
- 3) проценты по кредиту, погашаемые клиентом, – 15%;

2. „RENAISSANCE CITY”:

- 1) сумма кредита (минимальная /максимальная) – до 80% от стоимости проекта для заявителей, доходы которых, по мнению банка, являются убедительными;
- 2) срок кредита (минимальный /максимальный) – до 180 месяцев;
- 3) процентная ставка: I год – 5%, II год – 7%, III год – 9%, с IV года – 12% [3].

**BC «Moldindconbank» SA** предлагает ипотечную программу на следующих условиях:

- срок кредита – 20 лет;
- сумма кредита – до 100%;
- процентная ставка – 19,5% годовых [4].

Ипотечные программы, используемые банками Республики Молдова, включают сроки ипотечного кредитования от 5 до 30 лет и процентную ставку по ипотечным кредитам от 13,95 до 20% годовых. Минимальная сумма ипотечного кредита в отечественных банках – 5 000 леев, максимальная сумма – до 2 500 000 леев.

Таблица 2

Условия ипотечных кредитов для физических лиц в банках Республики Молдова

Наименование банка	Сумма кредита (леев)	Ставка по кредиту (%)	Срок кредита (лет)
Victoriabank	до 70 %	15	15
BCR	30 000 – 2 500 000	17	25
EuroCreditBank	5 000 – 2 500 000	15,3-15,8	15
Comerțbank	5 000 - 500 000	24 - 26	5
Mobiasbanca	до 70 %	13,95-14,95	20
Moldindconbank	до 100 %	19,5	20
Moldova - Agroindbank	800 000	16,5	30
ProCreditBank	300 000 – 800 000	20	7
Eximbank	30 000 – 2 000 000	17	20
Energbank	мин. 50 000	18	5

**Источник:** составлено автором на основе официальных сайтов банков РМ [online]. [изучено 21 июля 2016].  
Доступен: <<http://bnm.md/ru/content/licenzirovannye-banki-respubliki-moldova>>.

Необходимо отметить поступательное увеличение общего объема ипотечного кредитования физических лиц в банковской системе Республики Молдова в 2014-2015 гг.

Если в 2014 году портфель ипотечных кредитов физических лиц составлял 5,3% (или 2 167,1 млн. леев) от общего кредитного портфеля банковской системы, то в 2015 году данный показатель вырос до 6% (или 2 294,7 млн. леев), увеличившись за рассматриваемый период на 0,7% (или 127, 6 млн. леев).

Доля ипотечных кредитов физических лиц в портфеле кредитования физических лиц банков Республики Молдова в 2014 году составляла 36,7%, а в 2015 году – уже 38,2%, увеличившись на 1,5%.

Таблица 3

## Доля ипотечных кредитов физических лиц в кредитном портфеле банков в 2014-2015 гг.

млн. леев

Наименование банка	Портфель ипотечных кредитов на 31.12.2014	Общий кредитный портфель банка на 31.12.2014	Доля в %	Портфель ипотечных кредитов на 31.12.2015	Общий кредитный портфель банка на 31.12.2015	Доля в %
BCR Chișinău	30,2	447,8	6,7	92,4	409,7	22,5
Victoriabank	188,8	5,755,9	3,3	198,7	5,884,2	3,4
EuroCreditBank	27,6	174,7	15,8	41,1	191,2	21,5
Comerțbank	1,9	395,8	0,5	5,4	435,7	1,2
Mobiasbancă	413,7	3,429,9	12,1	484,7	3,884,1	12,5
Moldindconbank	442,5	8,889,4	5,0	418,9	9,517,0	4,4
Moldova – Agroindbank	547,3	10,826,0	5,1	552,5	11,225,7	4,9
ProCreditBank	12,3	2,267,5	0,5	9,2	2,471,8	0,4
FinComBank	74,8	1,079,1	6,9	68,2	1,019,5	6,7
Eximbank	405,7	2,299,1	17,6	389,9	2,281,8	17,1
Energbank	22,3	1,053,8	2,1	33,7	866,3	3,9
Всего	2167,1	40,841,9	5,3	2294,7	38,187,6	6,0

**Источник:** составлено автором на основе годовых отчетов банков РМ [online]. [изучено 21 июля 2016].  
Доступен: <<http://bnm.md/ru/content/licenzirovannye-banki-respubliki-moldova>>.

Из явных лидеров на рынке банковского ипотечного кредитования выделяются ВС «Moldova – Agroindbank» SA (24,1%), ВС «Mobiasbancă» SA (21,1%) и ВС «Moldindconbank» SA (18,2%).

Таблица 4

## Доля банков на рынке ипотечных кредитов физических лиц в 2014-2015 гг.

млн. леев

Наименование банка	Портфель ипотечных кредитов на 31.12.2014	Доля в %	Портфель ипотечных кредитов на 31.12.2015	Доля в %
BCR Chișinău	30,2	1,4	92,4	4,0
Victoriabank	188,8	8,7	198,7	8,7
EuroCreditBank	27,6	1,3	41,1	1,8
Comerțbank	1,9	0,1	5,4	0,2
Mobiasbancă	413,7	19,1	484,7	21,1
Moldindconbank	442,5	20,4	418,9	18,2
Moldova – Agroindbank	547,3	25,2	552,5	24,1
ProCreditBank	12,3	0,6	9,2	0,4
FinComBank	74,8	3,5	68,2	3,0
Eximbank	405,7	18,7	389,9	17,0
Energbank	22,3	1,0	33,7	1,5
Всего	2167,1	100	2294,7	100

**Источник:** составлено автором на основе годовых отчетов банков РМ [online]. [изучено 21 июля 2016].  
Доступен: <<http://bnm.md/ru/content/licenzirovannye-banki-respubliki-moldova>>.

Отметим, что в Республике Молдова на 5 банков-лидеров приходится 89,1 % рынка ипотечных кредитов физических лиц. Понятно, что небольшим банкам трудно конкурировать с лидерами отечественной банковской системы. А возможно у этих банков другие приоритеты, и они ставят перед собой другие цели и задачи.

На молдавском рынке преобладает одноуровневая схема ипотечного кредитования. Двухуровневая схема не имеет своего развития: это связано с низким уровнем инфраструктуры рынка ипотечных кредитов и ограниченным количеством используемых финансовых инструментов.

На наш взгляд, есть два серьезных фактора, довольно рискованных при ипотечном кредитовании.

*Во-первых*, защита вложенных инвестиций. Речь идет больше о судебной системе. Текущая процедура исполнения обязательств и правовая защита экономических интересов в органах правопорядка на сегодняшний момент непростая. Если имеется минимальный процент невозвращенных кредитов, то это чаще заслуга самих банкиров, чем достоинство системы. Разумеется, этот фактор нельзя считать благоприятствующим облегчению доступа к кредитным средствам.

*Во-вторых*, гарантии средств, инвестируемых в строительство. Этот вопрос сложнее предыдущего в техническом плане, но, на наш взгляд, гораздо проще в исполнительном. Как элемент его решения можно рассматривать предварительную регистрацию инвестиционных контрактов в государственных органах как обязательную.

В условиях повышения благосостояния населения и растущего спроса на жилье возрастает потребность граждан в долгосрочном заимствовании на финансовом рынке денежных средств на приобретение жилья под доступные проценты. Удовлетворить эту потребность позволяет система ипотечного кредитования банков.

Со стороны рынка к подобным учреждениям следует применять определенные требования. Позиционирование кредитной организации в качестве ипотечной должно зависеть от объема ипотечных кредитов в ее портфеле. На наш взгляд, доля таких кредитов должна составлять не менее 50% активов банка, при этом не имеет значения, выданы ли эти кредиты самой кредитной организацией или права (требования) по ним приобретены у других кредитных организаций.

В этом вопросе важную роль мог бы сыграть Национальный Банк Молдовы. Именно ему под силу создать условия, при которых ставки по ипотечным кредитам могли бы значительно снизиться. К числу таких условий относятся, в частности, изменение критериев оценки обеспеченности ипотечных кредитов, изменение их классификации по группам риска, снижение размеров резервирования под ипотечные ссуды, уменьшение норм отчислений в фонд обязательных резервов по накопительным ипотечным депозитам и т.п.

Особое внимание необходимо уделять обеспечению прозрачности (прозрачности) совершаемых операций, в том числе посредством раскрытия информации о структуре портфеля ипотечных кредитов.

Таким образом, система ипотечного жилищного кредитования является не только инструментом в решении важной задачи обеспечения граждан жильем, но и содействует реализации стратегически взаимосвязанных социальных, экономических и политических целей общества в целом:

- 1 – она ориентирована на социально и экономически активные слои общества, что способствует формированию среднего класса, его социальной основы;
- 2 – посредством отлаженной деятельности механизма ипотечного кредитования происходит привлечение инвестиций, в том числе иностранных, в реальный сектор экономики;
- 3 – система ипотечного кредитования играет существенную роль в укреплении легального сектора экономики, поскольку ориентирована на законные, надежно оцениваемые и прогнозируемые доходы граждан.

Активное внедрение ипотечного кредитования – это не просто масштабный коммерческий проект, но оптимальный и эффективный путь решения исторической по значимости социальной задачи – сделать жизнь соотечественников лучше и комфортнее.

Не следует забывать, что существуют дополнительные сборы за предоставление и обслуживание кредита, которые в некоторых случаях могут заметно увеличить полную стоимость кредита. Лучше сразу поинтересоваться, какие единовременные выплаты необходимо будет сделать дополнительно, и какие дополнительные сборы придется выплачивать в течение всего кредитного периода.

Если у банка имеется перечень партнерских страховых и оценочных компаний, стоит поинтересоваться, намного ли дороже их услуги, чем у их коллег, не вошедших в список.

Каждый договор заключается индивидуально, что позволяет обговаривать и уточнять некоторые условия. Важный момент – при заключении договора предусмотреть пункт о возможности досрочного погашения кредита. Поскольку для банка это упущенная выгода, в договор может быть включен пункт, предусматривающий штраф, пению за досрочную выплату. Рекомендуется, прежде чем подписать договор, проконсультироваться у независимого юриста.

Таким образом, ипотека — это практически единственное в настоящий момент средство для решения средним классом своих насущных жизненных проблем. Можно в течение 5-10 лет откладывать средства для приобретения квартиры и при этом неоправданно тратить деньги на аренду жилья. Но лучше сегодня приобрести квартиру в собственность, используя ипотечный кредит и, проживая в ней, выплачивать в течение тех же лет взятый кредит. Конечно, за такую квартиру придется в итоге заплатить больше рыночной цены, однако нормальная жизнь в собственном благоустроенном жилье, в конечном счете, привлекательнее и дороже этих денег. В отличие от других схем, выплата ипотечного кредита на протяжении всего срока погашения производится равными платежами, что значительно облегчит планирование семейного бюджета.

Для получения ипотечного кредита необходимо накопить первый взнос, то есть не менее 30% от стоимости приглянувшегося жилья. Это делается для покрытия расходов банка и приобретения заемщику другого жилья, если тот не сможет погасить кредит. Однако если возникает необходимость, то кредит может быть переоформлен и на другое лицо. В качестве гарантии погашения предоставляемых кредитов некоторые банки требуют поручительства физических или юридических лиц. Заложенное имущество подлежит страхованию от рисков утраты и повреждения. Конкретные условия ипотечного кредитования устанавливаются банком по согласованию с заемщиком.

Итак, одной из основных задач банков в рыночной экономике является переориентация сбережений населения на инвестиции в реальный сектор экономики. Ипотечное кредитование как раз и позволяет мобилизовать значительную часть сбережений граждан и средств инвесторов и направить их в важнейшие отрасли хозяйства, прежде всего связанные с жилищным строительством. Зарубежный опыт, где ипотека уже развивается, показывает, что ипотечное кредитование обладает как минимум четырехкратным мультипликативным эффектом, то есть каждый лей кредита в конечном итоге вовлекает в хозяйственный оборот не менее четырех леев из средств населения.

Благодаря ипотечному кредитованию можно задействовать те значительные финансовые средства, которые хранятся гражданами в виде наличной иностранной валюты и объемы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия населения к государственным и коммерческим банкам, поскольку граждане, кредитующиеся в банке, как правило, открывают в нем и свои депозитные и текущие счета.

#### Литература:

1. Официальный сайт финансовой компании Prime Capital [online]. [Изучен 21 июля 2016]. Доступен: <<http://www.primecapital.md/ru/>>.
2. Официальный сайт ВС «Moldova – Agroindbank» SA [online]. [Изучен 21 июля 2016]. Доступен: <[www.maib.md/ru/](http://www.maib.md/ru/)>.
3. Официальный сайт ВС «VICTORIABANK» SA 2015 г. [online]. [Изучен 21 июля 2016]. Доступно: <<http://www.victoriabank.com/ru/>>.
4. Официальный сайт ВС «MOLDINDCONBANK» SA 2014 г. [online]. [Изучен 21 июля 2016]. Доступно: <<http://www.moldindconbank.com/ru/>>.

*Prezentat la 29.06.2016*