

## EVOLUȚIA PREȚURILOR LA IMOBILELE LOCATIVE ȘI PERSPECTIVELE CREDITELOR IMOBILIARE IPOTECARE ÎN CONDIȚII INFLAȚIONISTE

Angela MORARU, doctor  
Universitatea Tehnică a Moldovei  
[angela.moraru@emi.utm.md](mailto:angela.moraru@emi.utm.md)

**Rezumat:** Piața de imobile rezidențiale a crescut vertiginos în ultimii ani în Republica Moldova, fiind condiționată, în special, de cererea solvabilă. Dezvoltarea instrumentului de creditare ipotecară, care a luat amploare, este unul din principalii factori de dinamizare a pieței. Creditele ipotecare reprezintă unica posibilitate de finanțare a achiziției unei locuințe, pentru majoritatea populației.

Ipoteza inițială de la izbucnirea pandemiei a fost că piețele imobiliare rezidențiale ar fi grav afectate de scăderea veniturilor gospodăriilor din cauza recesiunii economice. Timpul, a dovedit contrariul, creșterea reală a prețurilor la locuințe, atât la nivel global, cât și în țară, deși a înregistrat fluctuații, s-a accelerat în timpul pandemiei.

Politicile fiscale și monetare expansioniste introduse pentru sprijinul agenților economici și a populației, precum și pentru relansarea activității, s-au soldat cu presiuni inflaționiste și creșterea prețurilor la locuințe în majoritatea economiilor, inclusiv în Republica Moldova. Astfel, combinația dintre ratele mai scăzute ale dobânzilor, apariția unui nou fel de cerere de „birouri de acasă” legată de pandemie, constrângerile de ofertă și moratoriile recomandate de autorități pentru serviciul împrumuturilor au susținut cererea de locuințe și au împins prețurile în sus.

Fenomenul de astăzi, când ratele ipotecare sunt semnificativ mai scăzute comparativ cu inflația ridicată este extrem de rar și de scurtă durată, iar presiunea asupra ajustării ratelor este tot mai resimțită. O prăbușire a pieței imobiliare alături de îndatorarea excesivă a persoanelor fizice și creșterea creditelor neperformante par inevitabile și stârnește îngrijorări cu privire la o nouă bulă imobiliară. În aceste condiții, pentru a răci piețele imobiliare băncile centrale, deja au început aplicarea așa-numitelor instrumente macro-prudențiale, care au avantajul de a ținti piața imobiliară direct.

Fluctuații semnificate ale pieței imobiliare sunt inevitabile, dar este prematură previzionarea unei crize.

**Cuvinte-cheie:** imobil locativ, ipotecă, preț, credite neperformante, inflație.

**Abstract:** The residential real estate market has grown rapidly in recent years in the Republic of Moldova, being conditioned, in particular, by solvent demand. The development of the mortgage lending instrument is one of the main drivers of market dynamism. Mortgages are the only way to finance the purchase of a home for most of the population.

The initial assumption from the outbreak of the pandemic was that residential real estate markets would be severely affected by declining household incomes due to the economic downturn. Time, on the contrary, has shown that real growth in house prices, both globally and in the country, has accelerated during the pandemic, although it has seen fluctuations.

Expansionary fiscal and monetary policies introduced to support economic agents and the population, as well as to relaunch business, have resulted in inflationary pressures and rising house prices in most economies, including the Republic of Moldova. Thus, the combination of lower interest rates, the emergence of a new kind of demand for "home offices" related to the pandemic, supply constraints, and moratoriums recommended by the authorities for loan service have supported the demand for housing and pushed prices upwards.

*Today's phenomenon, when mortgage rates are significantly lower compared to high inflation, is extremely rare and short-lived, and the pressure on adjusting rates is increasingly felt. A collapse in the real estate market along with over-indebtedness of individuals and increase in non-performing loans seem inevitable and raise concerns about a new real estate bubble. Under these conditions, in order to cool the real estate markets, the central banks have already started to apply the so-called macro-prudential instruments, which have the advantage of targeting the real estate market directly.*

*Significant fluctuations in the real estate market are inevitable, but it is premature to predict a crisis.*

**Keywords:** residential real estate, mortgage, price, non-performing loans, inflation.

## Introducere

Piața de imobile rezidențiale a crescut vertiginos în ultimii ani în Republica Moldova, fiind condiționată, în special, de cererea solvabilă. Solvabilitatea cererii ține, atât de majorarea veniturilor populație, în urma majorării salariilor și creșterii remiterilor de bani de peste hotare, cât și de dezvoltarea instrumentului de creditare ipotecară, care a luat amploare. Creditele ipotecare reprezintă unica posibilitate de finanțare a achiziției unei locuințe, pentru majoritatea populației Republicii Moldova.

Pandemia de Covid-19, conflictul armat de pe teritoriul țării vecine, Ucraina, precum și scăderea veniturilor unor gospodării, din cauza recesiunii economice, reprezintă acele șocuri care se presupunea că ar fi trebuit să restrângă grav piața de imobiliare locative. Timpul, a dovedit contrariul, creșterea prețurilor la locuințe, în țară, deși a înregistrat fluctuații, a fost în ascensiune constantă, după primele luni de pandemie, când a înregistrat scăderi. Iar în anul 2022, pe fundalul unei inflații semnificative a consemnat creșteri galopante.

Astfel, ne-am propus să cercetăm factorii de impact și evoluția pieței de imobile rezidențiale în situația curentă.

## 1. Evoluția pieței imobiliare rezidențiale

Piața imobiliară a cunoscut o evoluție constant ascendentă înainte de pandemie (tabelul 1). Tendința pozitivă a fost curmată de pandemia declanșată în martie 2020, aceasta a condiționat stoparea activității multor agenți economici și diminuarea veniturilor. Persoanele fizice au devenit mult mai precaute în alocarea cheltuielilor sale, amânând mai multe tipuri de cheltuieli și investiții, inclusiv imobiliare.

**Tabelul 1.** Înregistrările de bunurilor imobile (case individuale și apartamente)

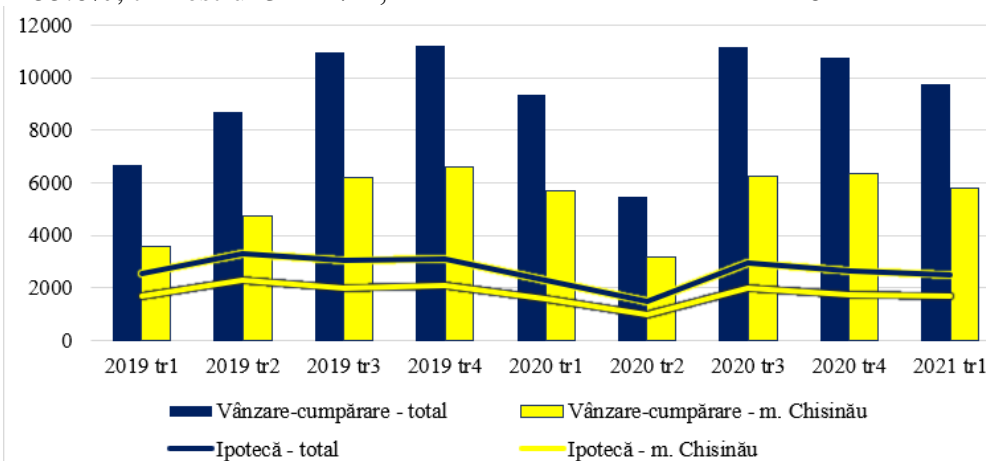
Perioada	Vânzare-cumpărare	Moștenire	Donație-Schimb	Alte documente	Ipoteca	Primare
2017	26095	20623	13536	22335	8547	27204
2018	28257	20937	14080	20571	10259	25055
2019	37571	20617	14104	22177	11987	23668
2020	36745	15059	11876	15409	9387	17902

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor ASP [1]

Totuși, în total, pe parcursul anului 2020, numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a caselor individuale și apartamentelor, conform datelor Agenției Servicii Publice (ASP), s-a diminuat nesemnificativ comparativ cu anul 2019 (-2.2%). Această evoluție a fost determinată de creșterea din trimestrul 1 2020 față de aceeași perioadă a anului precedent (+39.5% în total pe țară și +58.4% în mun. Chișinău) și de diminuarea bruscă din trimestrul 2 (-37.5% în total pe țară și -32.7% în mun.

Chișinău) (figura 1.). Numărul tranzacțiilor înregistrat în a doua jumătate a anului a fost doar cu cca 1% mai mic comparativ cu anul precedent.

ASP denotă că înregistrările de ipotecă au fost mai vulnerabile în fața pandemiei și au consemnat o diminuare cu 21.7% în anul 2020 față de 2019. Astfel, scăderea din trimestrul 1 a fost de 9.5%, trimestrul 2 – 55.6%, trimestrul 3 – 2.7%, crescând doar în trimestrul 4 cu 8.4%.



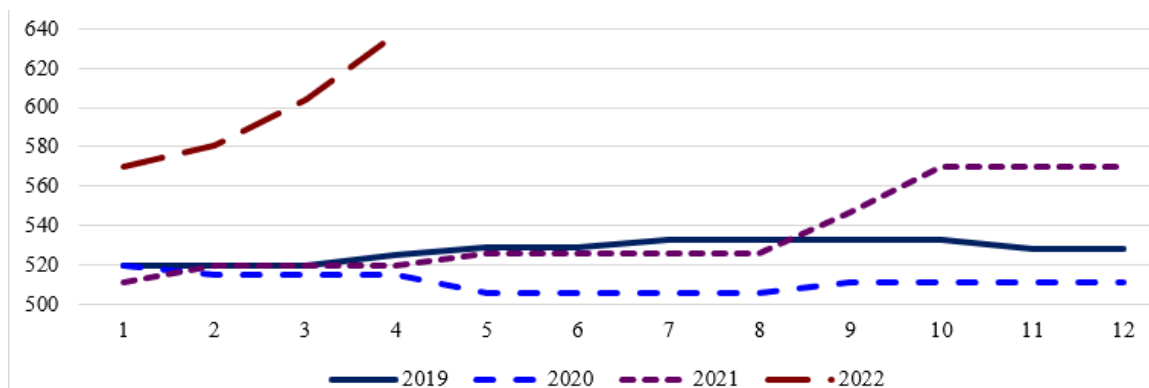
**Figura 1.** Evoluția trimestrială a numărului înregistrărilor de bunuri (case individuale și apartamente) în Republica Moldova și mun. Chișinău

Sursa: elaborat de autor în baza datelor ASP [1]

Investiția imobiliară pentru persoane fizice din Republica Moldova este o parte a culturii, de preferință fiind un imobil modest dar propriu față de chiria unui spațiu locativ. Procurarea locuinței este un moment important pentru o familie. Amânarea deciziei de procurare poate fi pentru câteva luni și chiar ani, în dependență de mai mulți factori. Decizia investițională este una pe termen lung și necesită o planificare financiară corespunzătoare. Pandemia a determinat persoanele fizice să își restrângă consumul. Astfel, în urma restricțiilor asupra anumitor activități, gospodăriile au acumulat economii suplimentare „forțate”, iar unele dintre aceste economii au fost canalizate în investiții imobiliare, în perioada următoare.

Pandemia a temperat simțitor cererea de case și apartamente, drept urmare, prețurile la imobile s-au ajustat. Valoare medie a 1 m<sup>2</sup> a suprafeței apartamentului tranzacționat pe piața secundară, a scăzut, pe parcursul anului 2020, conform bursei imobiliare Lara [2], de la 520 EUR/m<sup>2</sup> în luna ianuarie, până la 506 EUR/m<sup>2</sup> în luna august. De exemplu, în or. Chișinău, cele mai mari scăderi de preț în anul 2020, față de anul 2019, au fost înregistrate la apartamentele mari (diminuarea în cazul apartamentelor cu 4 camere a fost între 4.3% și 4.6%, în dependență de cartier), diminuarea prețului la apartamentele mici fiind mult mai mică (în cazul apartamentelor cu o cameră – între 1.4% și 1.6%). Deci cererea pentru locuințe mici, nu a scăzut la fel precum cea pentru locuințe mari. Aceasta poate ține de reorientarea cererii de la apartamente mari la mai mici pentru diminuarea cheltuielilor de întreținere, precum și de alt tip de potențiali cumpărători (cum ar fi membrii adulți ai gospodăriei, care în pandemie au constatat că necesită un spațiu separat pentru studii sau muncă la distanță).

Tendența de revenire ulterioară a fost lentă (figura 2.). Recuperarea a continuat pe parcursul primelor trei trimestre ale anului 2021, prețul rămânând sub cel din 2019, însă o evoluție galopantă a început în septembrie (547 EUR/m<sup>2</sup>).



**Figura 2.** Evoluția lunară a prețului la imobil rezidențial, pe piața secundară, în perioada 2019-2022, EUR/1 m2

Sursa: elaborat de autor în baza datelor Bursei Imobiliare Lara [2]

Odată cu declanșarea conflictului militar ruso-ucrainean, s-a resimțit imediat impactul asupra sectorului imobiliar. În primele două săptămâni, s-a atestat o stagnare, deoarece, atât cumpărătorii, cât și vânzătorii s-au aflat într-o stare de incertitudine privind acțiunile viitoare. Experții imobiliari susțineau că cererea a scăzut pentru o perioadă redusă, similar a fost și la începutul pandemiei, când oamenii acționau pe fundal de panică [3].

Alături de alte majorări de prețuri, în anul 2022, piața imobiliară a înregistrat creșteri spectaculoase. Astfel, pe piața secundară, prețul mediu din aprilie 2022 a atins 637 EUR/m2 (+22.5% timp de 12 luni), iar pe piața primară – 744 EUR/m2 (+13.9% timp de 12 luni). Spre exemplu în or. Chișinău cele mai mari creșteri înregistrate în aprilie 2022 față de anul 2020 au fost la fondul locativ vechi și anume apartamentele mici (în cazul apartamentelor cu o cameră cca 35.3%, 2 camere – cca 34%).

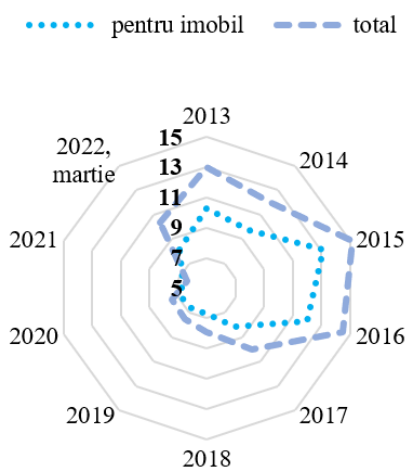
## 2. Evoluția condițiilor de finanțare

Accelerarea prețurilor locuințelor imediat după recesiunea condiționată de COVID-19 a fost înregistrată nu doar în Republica Moldova. Banca Federal Reserve din Dallas [4] (SUA) remarcă în analiza creșterii prețurilor după pandemie că situația se datorează combinației neobișnuite de șocuri pozitive ale cererii de locuințe, șocuri negative privind oferta de locuințe și politici rapide și decisive pentru a susține economia, promovată de băncile centrale. Pe de o parte ratele dobânzilor ipotecare foarte scăzute, la acel moment, reflectând forțele pieței și politica monetară acomodativă, au impulsionat cererea de locuințe. Pe de altă parte, pandemia a stimulat, cererea de locuințe prin creșterea nevoii de a separa unii membrii a familiei sau de a lucra de acasă, deci, pentru locuințe ce oferă o astfel de posibilitate. O prăbușire a pieței imobiliare alături de îndatorarea excesivă a persoanelor fizice și creșterea creditelor neperformante păreau inevitabile în trimestrul 4 2021. În aceste condiții, pentru a răci piața imobiliară băncile centrale aplică instrumentele macro-prudențiale.

Potrivit experților imobiliari naționali, și în Republica Moldova, creșterea prețurilor locuințelor este asociată cu relaxarea politicii monetare de către Banca Națională a Moldovei (BNM) (figura 3.), ceea ce a dus la o reducere semnificativă a costului creditării în anii 2020 și 2021 (figura 4.) [5].



**Figura 3.** Rata de bază a BNM, %  
Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNM [5]



**Figura 4.** Ratele medii ponderate ale dobânzilor la creditele noi, în MDL, acordate persoanelor fizice, %  
Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNM [5]

Ratele medii ponderate ale dobânzilor la creditele noi, în lei moldovenești, acordate persoanelor fizice de către băncile licențiate au fost în scădere pe parcursul ultimilor ani, inclusiv la creditele pentru imobil (figura 4.). Astfel, rata medie la toate creditele noi, în 2020, a constituit 7.48%, inclusiv pentru imobile – 6.86%, în 2021 total – 6.38%, imobile – 6.73%, martie 2022 total 10.32%, imobile – 8.15%.

Diminuarea prețului creditării a impulsat dezvoltarea acestui instrument financiar, în special în domeniul creditării persoanelor fizice pentru procurarea / construcția imobilului. Creșterea în anul pre-pandemic 2019 a portofoliului de credite pentru procurarea / construcția imobilului a constituit 58.2%, până la 6.24 mld. MDL, în anul pandemic 2020 portofoliul s-a majorat cu 26.3%, până la 7.88 mld. MDL, iar în 2021 cu 45%, până la 11.43 mld. MDL (tabelul 2.). În martie 2022 soldul portofoliului de credite pentru procurarea / construcția imobilului a constituit 11.97 mld. MDL.

Este important de menționat tendința de diminuare a ponderii creditelor neperformante (substandard, dubioase și compromise) în totalul creditelor pe parcursul ultimilor ani.

Însă situația s-a schimbat în 2022. Pe 5 mai BNM a majorat rata de bază până la 15.5%. De asemenea, BNM a majorat până la 13.5% ratele la depozitele overnight și la creditele overnight, până la 17.5%.

În ultimele două decenii, rata de bază a fost mai mare decât nivelul actual doar de două ori. În mai 2008 (18.5%) și în septembrie 2015 (19.5%) menținând nivelul până în ianuarie 2016. Creșterea ratei de bază are drept scop temperarea inflației, însă inevitabil duce la creșterea costurilor creditării. Îngrijorările curente pe piața ipotecară țin de măsura în care rata dobânzii la creditele pentru imobilele locative se va ajusta la rata de bază.

Tendința consumatorilor de a-și baza așteptările privind viitoarea apreciere a prețului locuințelor pe ritmul recent de creștere a stimulat, de asemenea, creșterea prețurilor. Pe măsură ce se observă o apreciere mai rapidă a prețurilor, se accentuează așteptările privind aprecierea viitoare și cererea de locuințe. Acest lucru amplifică impactul inițial al ratelor ipotecare mai scăzute. Astfel, putem concluziona că în 2020 – 2021 costul de dobândire al locuințelor era foarte scăzut, deoarece *ratele dobânzilor ipotecare* erau scăzute și aprecierea estimată a prețului imobilelor rezidențiale era foarte mare.

Raționamentul persoanelor fizice în contractarea creditelor ipotecare este că acestea protejează împotriva inflației care va continua în viitor.

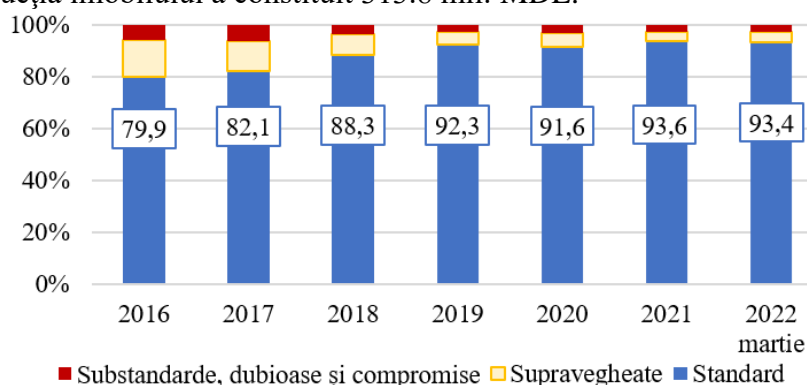
În cazul portofoliului de credite acordate persoanelor fizice pentru procurarea / construcția imobilului, ponderea creditelor neperformante a scăzut de la 6.43% în 2017, la 2.64% în 2021, în luna martie 2022 acestea au avut o cotă de 2.62% (figura 5).

**Tabelul 2.** Modificarea portofoliului de credite, total pe bănci licențiate, %

Indicatori	2017	2018	2019	2020	2021
Credite de consum	23.3	24.0	33.1	9.6	40.2
Credite acordate pentru procurarea / construcția imobilului	14.4	49.6	58.2	26.3	45.0
Credite acordate în domeniul construcțiilor	-34.5	17.4	17.5	-18.3	57.7
Total credite pe sistemul bancar	-3.7	5.9	13.9	13.0	23.5

Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNM [5]

Totodată, aceste creditele neperformante în valoare absolută au crescut în anul pandemic 2020 cu 59.4%, până la 253.9 mil. MDL. În martie 2022 soldul portofoliului de credite neperformante pentru procurarea / construcția imobilului a constituit 313.8 mil. MDL.



**Figura 5.** Clasificarea portofoliului de credite acordate persoanelor fizice pentru procurarea / construcția imobilului, %

Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNM [5]

În prezent, rata la creditele noi pentru finanțarea achiziționării de locuințe de către persoanele fizice este semnificativ mai mică comparativ cu rata de bază a BNM și inflația. Astfel, investițiile imobiliare rămân actuale pentru populație. Ținând cont de rata de bază în creștere și utilizarea de către băncile licențiate a unor rate flotante pentru creditare, cresc îngrijorările cu privire la majorarea creditelor neperformante, precum și de stopare a creditării, din cauza ratelor excesive.

Totodată, în opinia Institutului pentru Politici și Reforme Europene (IPRE) băncile dețin o lichiditate excesivă. Explicația ține de o combinație dintre criteriile de acceptare riguroase, lipsa cererilor de credite solide și lipsa alternativelor de economisire în afara depozitelor bancare [6].

De exemplu, conform datelor BNM, în anul 2021, băncile au menținut indicatorii lichidității la un nivel înalt peste limitele reglementate. Valoarea indicatorului lichidității pe termen lung a constituit 0.74 (limita  $\leq 1$ ), lichiditatea curentă pe sector a constituit 48.6% (limita  $\geq 20\%$ ). Indicatorul privind acoperirea necesarului de lichiditate pe sector a constituit 358.5% (limita  $\geq 70\%$  - începând cu 1 ianuarie 2021), fiind în majorare cu 40.5 p.p. comparativ cu finele anului precedent [7].

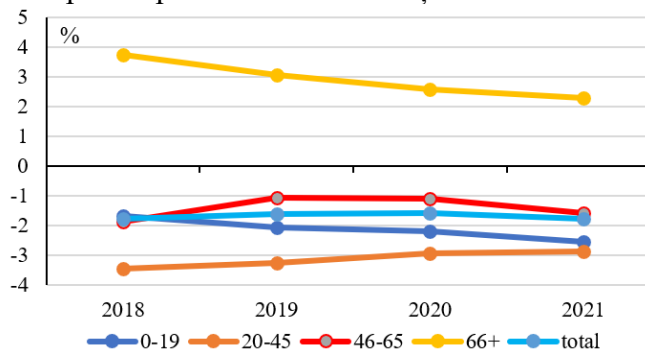
Astfel, lichiditatea reprezintă capacitatea sistemului bancar de a credita, iar băncile sunt în situația de a căuta posibilitățile de valorificare a acestor resurse, creditele imobiliare fiind una din posibilități. Deci, în situația unei posibile creșteri a creditelor neperformante, băncile dețin suficiente resurse pentru continuarea creditării.



### 3. Factori indirecti de impact asupra pieței imobilelor rezidențiale

Alți factori importanți care influențează prețurile imobilelor rezidențiale, includ populația ce ar putea fi potențial cointereseată de procurarea unei locuințe, veniturile acesteia, oferta de construcții noi și, bineînțeles, inflația, inclusiv prin creșterea masivă a costului materialelor de construcție la nivel global și local ca urmare a deficiențelor de funcționare a lanțurilor de aprovizionare etc.

Unul din factorii de impact asupra pieței imobilelor rezidențiale este evoluția *numărului populației* care ar avea interes pentru procurarea de locuințe.



**Figura 6.** Modificarea numărului populației cu reședință obișnuită, pe vârste, la începutul anului, %  
Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNS [8]

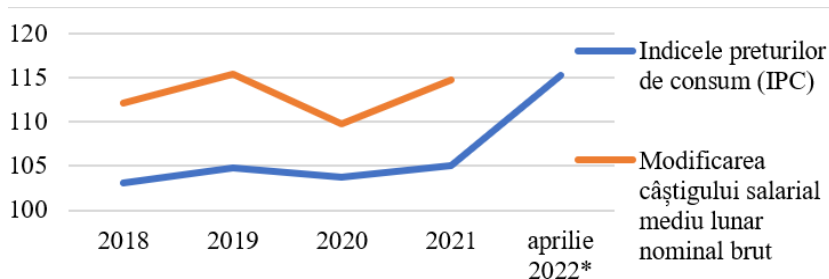
De cele mai dese ori, acestea sunt persoane cu vârste cuprinse între 20 și 45 de ani. În ultimii 5 anii numărul populației Republicii Moldova este în scădere constantă, cu cca 1.7% anual, înregistrând 2.6 mil. la începutul anului 2021. Ponderea populației cu vârste cuprinse între 20 și 45 de ani a scăzut de la 37.8% în 2017, la 35.6% în 2021. Deși cu ritmuri în scădere, continuă să se majoreze, doar ponderea populației cu vârsta de peste 66 ani (figura 6.) [8].

Astfel, evoluția numărului populației nu reprezintă un factor de impact pozitiv asupra pieței imobilului locativ.

Pandemia a făcut unele corecții temporare. Diverse surse sugerează că în perioada pandemică moldovenii au revenit în țară masiv, unele estimând un număr de peste 400 mii de persoane. Totuși aceste persoane nu s-au grăbit să investească economiile sale. Așadar, presupunerea că piața imobiliară va crește urmare a revenirii masive a moldovenilor, s-a dovedit a fi falsă. Dimpotrivă, în anul 2020, ponderea persoanelor ocupate care au declarat că le-a fost afectată situația la locul de muncă din cauza pandemiei de COVID-19 a constituit peste 8% din totalul populației ocupate [9].

Printre alți factori care au condiționat creșterea prețurilor imobilelor pe piața secundară menționăm *oferta limitată de construcții noi*. În timpuri normale, construcțiile noi măresc treptat oferta de locuințe, ceea ce limitează presiunea de creștere a prețului. Însă, răspunsul recent al ofertei a fost redus în raport cu creșterea prețurilor, iar răspunsul prețurilor a fost amplificat de constrângerile de aprovizionare legate de pandemie. Acestea țin, în mod special, de întreruperile lanțurilor de aprovizionare pentru *materiale de construcție*. În aprilie 2022 față de aprilie 2021, prețurile la materiale de construcție s-au majorat cu 37.30%, în decembrie 2021, față de decembrie 2020 – cu 24.26%, iar în decembrie 2020, față de decembrie 2019 – cu 0.81% [9].

Conform BNS, în anul pandemic 2020, au fost date în exploatare 7549 locuințe (apartamente și case de locuit individuale), cu 2406 locuințe mai puțin față de anul 2019 (-24.2%), iar suprafața totală a acestora a constituit 602.5 mii m<sup>2</sup> (-21.0%). Pentru comparație în anul 2019 față de anul precedent numărul de locuințe a crescut cu 36.4%, iar suprafața acestora – cu 38.4%. În anul 2021 au fost date în exploatare 8.8 mii locuințe, cu 17.2% mai mult față de anul 2020. Suprafața acestora a constituit 718.8 mii m<sup>2</sup> (+ 19.3%) [9].



**Figura 7.** IPC comparativ cu modificarea salariului, %

Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNS [8]

\* Aprilie 2022 față de decembrie 2021

*Inflația*, măsurată prin *indicele prețurilor de consum (IPC)*, în perioada 2018-2021 a fluctuat între 3% și 5% (figura 7.). Creșterile lunare din 2022 au fost semnificative, în ianuarie – cu 2.77%, comparativ cu luna precedentă, în februarie – cu 2.07%, în martie – cu 4.06%, în aprilie – cu 5.56%. Cumulativ de la începutul anului inflația a constituit 15.22%.

*Veniturile disponibile* ale populației au crescut în ultimii ani cu o rată superioară IPC [8]. Astfel, în anul 2021, veniturile lunare disponibile ale populației, în medie, pe o persoană, au constituit 3510.1 lei, în 2020 – 3096.6 lei, iar în 2019 – 2880.6 lei. Aceste creșteri au fost condiționate de evoluția principalelor componente ale veniturilor disponibile și anume a salariului și a resurselor financiare recepționate din străinătate.

Câștigul salarial mediu lunar nominal brut a crescut în anul pre-pandemic 2019 cu 15.4% (până la 7233.7 lei), în plină pandemie 2020 – cu 9.8% (până la 7943 lei), iar în 2021 – cu 14.8% (până la 9115.9 lei). Astfel, remarcăm că creșterea venitului salarial a fost peste cea a inflației [9].

Remiterile personale, reprezintă indicatorul estimat de BNM pentru a măsura totalul resurselor financiare primite de persoanele fizice rezidente de la nerezidenți, atât prin căi formale, cât și neformale. În pofida așteptărilor, în anul 2020 valoarea remiterilor personale ce au intrat în țară a fost aproximativ la nivelul din 2019 și a constituit 1.8 mld. USD, majorând-se în anul 2021, până la 2 mld. USD [5]. Astfel, creșterea medie la cap de locuitor în anul pre-pandemic 2019 a constituit 5.9%, în plină pandemie 2020 – 1.2%, iar în 2021 – 14.1%, contribuind semnificativ la formarea venitului disponibil al gospodăriilor.

Totuși, presiunile inflaționiste vor continua pe parcursul anului curent, în special ca urmare a creșterii prețurilor la produse alimentare și resurse energetice. Tendința respectivă este globală. De exemplu, rata anuală a inflației, în aprilie 2022, în SUA a constituit 8.1% (diminuându-se după nivelul de 8.5% din martie, cel mai mare nivel din ultimii 41 de ani) [10], iar în Uniunea Europeană – 7.5% (IPC aprilie – 7.4%) [11].

În aceste condiții ne putem aștepta ca BNM să promoveze o politică precaută, iar băncile licențiate să caute posibilități de valorificare a resurselor deținute. Astfel, vor fi temperate creșterile de prețuri, însă inflația nu se va reduce semnificativ, iar pe termen scurt, va crește.

*Limitări.* Cercetarea se bazează pe asumarea că condițiile politice nu se vor deteriora.

### **Concluzii:**

Analiza factorilor de influență directă, precum și indirectă au permis înțelegerea cauzelor de creștere a pieței imobilelor locative și a originii creșterii prețurilor la imobilele rezidențiale.

1. Piața imobiliară a cunoscut o evoluție constant ascendentă înainte de pandemie. Pandemia a avut doar un impact temporar asupra reducerii numărului de tranzacții și a prețurilor. Acestea izbucnind cu o nouă forță pe parcursul anului curent, în pofida conflictului militar din Ucraina. Preferințele consumatorilor s-au reorientat către locuințe mici din fondul locativ vechi, creșterea prețurilor la acestea fiind cea mai mare.



2. Dinamizarea pieței și creșterea prețurilor se datorează combinației neobișnuite de șocuri pozitive: nevoia de separare a membrilor gospodăriilor, majorarea veniturilor disponibile ale populației, ratele dobânzilor ipotecare foarte scăzute, asociate cu politica monetară expansionistă și șocuri negative, precum descreșterea numărului populației, oferta limitată de locuințe, întreruperile lanțurilor de aprovizionare pentru materiale de construcție, majorarea globală a prețurilor etc.

3. Prețului accesibil al creditării persoanelor fizice a impulsionat dezvoltarea acestui instrument financiar, în special în domeniul creditării pentru procurarea / construcția imobilului. Deși creditele imobiliare neperformante în valoare absolută au crescut, ponderea lor în portofoliul bancar este tot mai mică. Iar băncile continuă să mențină indicatorii lichidității la un nivel înalt peste limitele reglementate.

4. Creșterea ratei de bază cu scopul de a tempera inflația, inevitabil, va duce la creșterea costurilor creditării. Îngrijorările curente pe piața ipotecară țin de măsura în care rata dobânzii la creditele pentru imobilele locative se va ajusta la rata de bază. Fenomenul de astăzi, când ratele ipotecare sunt semnificativ mai scăzute comparativ cu inflația este extrem de rar, presiunea asupra ajustării ratelor este tot mai resimțită. În aceste condiții ne putem aștepta ca BNM să promoveze o politică precaută, iar băncile licențiate să caute posibilități de valorificare a resurselor deținute.

Proprietatea va continua să fie cel mai bun mijloc de economisire pentru un cetățean obișnuit. În aceste condiții este prematură previzionarea descreșterii bruște a creditării imobiliare, în pofida condițiilor inflaționiste.

#### **Bibliografie:**

1. Portalul Guvernamental al Datelor Deschise, Agenția Servicii Publice, *Informație cu privire la înregistrarea bunurilor imobile*, <https://date.gov.md/ckan/ro/dataset/14226-informatie-cu-privire-la-inregistrarea-bunurilor-imobile>
2. Bursa Imobiliară Lara <https://lara.md/>
3. Analiza TV8, *Incertitudine și panică pe piața imobiliară din Republica Moldova. Războiul a blocat vânzările de locuințe*, 20.03.2022, <https://tv8.md/2022/20/03/video-incertitudine-si-panica-ca-pe-piata-imobiliara-din-republica-moldova-razboiul-a-blocat-vanzarile-de-locuinte/195757>
4. John V. Duca, Anthony Murphy, *Why House Prices Surged as the COVID-19 Pandemic Took Hold*, Federal Reserve Bank of Dallas, 28.12.2021, <https://www.dallasfed.org/research/economics/2021/1228.aspx>
5. Banca Națională a Moldovei, *Baza de date interactivă*, <https://www.bnm.md/bdi/>
6. Institutului pentru Politici și Reforme Europene, *Sistemul bancar din Republica Moldova ar trebui să utilizeze mai eficient lichiditățile*, 20.04.2021, <https://ipre.md/2021/04/20/sistemul-bancar-din-republica-moldova-ar-trebuie-sa-utilizeze-mai-eficient-lichiditatile/>
7. Banca Națională a Moldovei, *Situația financiară a sectorului bancar pentru anul 2021*, 15.03.2022, <https://www.bnm.md/ro/content/situatia-financiara-sectorului-bancar-pentru-anul-2021>
8. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, *Banca de date „Statbank”*, <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=407&nod=1&>
9. BNS, *comunicate de presă*, <https://statistica.gov.md/news.php?l=ro&idc=168>
10. Trading Economics, *Indicele prețurilor de consum al Statelor Unite*, <https://tradingeconomics.com/united-states/consumer-price-index-cpi>
11. Eurostat, *Inflation in the euro area*, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Inflation\\_in\\_the\\_euro\\_area](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Inflation_in_the_euro_area)

*Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.*