

10.05.16  
E. Dragă  
din



MOLDCOOP  
UNIVERSITATEA COOPERATIST-COMERCIALĂ  
DIN MOLDOVA

Admis la susținere  
Școlii de doctorantură, dr.  
E. Dragă  
2016

**Optimizarea procedurilor bancare de  
acordare și garantare a creditului ipotecar**

Masterand: Dragan Silvia *Dragan*  
Facultatea Contabilitate și informatică economică  
Specializarea Bănci și asigurări  
Grupa 4BA-1421p

Conducător: G. Carașanciu lector superior., doctor.

*G. Carașanciu*

Conducător științific: G. Carașanciu lector superior., doctor.

*G. Carașanciu*

CHIȘINĂU - 2016

## CUPRINS

<b>ADNOTARE</b> .....	3
<b>ANNOTATION</b> .....	4
<b>LISTA ABREVIERILOR</b> .....	5
<b>INTRODUCERE</b> .....	6
<b>CAPITOLUL I. ELEMENTE TEORETICO-CONCEPTUALE AFERENTE CREDITULUI IPOTECAR</b>	
1.1 Etapele de evoluție ale creditului ipotecar, inclusiv pe piața imobiliară a Republicii Moldova..	10
1.2 Esența și principiile creditului ipotecar.....	14
1.3 Instrumentele creditului ipotecar și caracteristica lor.....	18
<b>CAPITOLUL II. DINAMICA EVOLUȚIEI CREDITULUI IPOTECAR ÎN REPUBLICA MOLDOVA</b>	
2.1. Creditele imobiliare oferite de băncile comerciale din Republica Moldova.....	24
2.2. Abordări actuale privind importanța și rolul BC "Victoriabank" S.A în cadrul sistemului bancar autohton.....	30
2.3. Trăsăturile caracteristice ale creditului ipotecar la BC "Victoriabank" S.A.....	37
<b>CAPITOLUL 3.PERSPECTIVE DE DEZVOLTARE A CREDITULUI IPOTECAR ÎN REPUBLICA MOLDOVA</b>	
3.1. Tendințe și probleme în dezvoltarea creditului ipotecar în Republica Moldova.....	40
3.2.Practica mondială de creditare ipotecară.....	47
3.3. Căi de perfecționare a creditului ipotecar în Republica Moldova și metode de gestiune a riscurilor aferente acestuia.....	52
<b>CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI</b> .....	68
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	72
<b>ANEXE</b> .....	78

## ADNOTAREA

### **La teza de master „Optimizarea procedurilor bancare de acordare și garantare a creditului ipotecar”**

**Structura tezei:** Teza de master este structurată pe 78 de pagini. Aceasta este formată din: adnotare (română, engleză), lista abrevierilor, introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, bibliografie, anexe și declarația pe propria răspundere.

Totodată, teza de master conține 9 figuri și 100 de surse bibliografice.

**Cuvintele-cheie:** credit ipotecar, credit imobiliar, risc creditar, bancă comercială, piață ipotecară, indicatori de performanță.

**Domeniul de studii:** Teza dată propune dobândirea unei viziuni referitor la împrumutul ipotecar care poate face visul de a cumpăra propria locuință în realitate. Iar în condițiile actuale, creditul ipotecar pentru majoritate este singura opțiune posibilă de a cumpăra locuință.

**Scopul lucrării:** constă în evaluarea stării și dezvoltării actuale a pieței creditării ipotecare în Republica Moldova și optimizarea procedurilor bancare de acordare și garantare a creditului ipotecar.

#### **Obiectivele lucrării:**

- Studierea apariției institutului ipotecii;
- Cercetarea principiilor de bază și a instrumentelor pe care se bazează creditarea ipotecară bancară;
- Analiza pieței de creditare ipotecară în Republica Moldova;
- Studierea factorilor de risc, cărora sunt supuși participanții sistemului de creditare ipotecară;
- Examinarea posibilelor modele de dezvoltare a sistemului de creditare ipotecară în Moldova în baza experienței altor state;
- Analizarea întregului proces de implementare și dezvoltare a creditării ipotecare în Republica Moldova în baza unei bănci comerciale.

**Valoarea aplicativă a lucrării** se referă la posibilitatea utilizării recomandărilor formulate în practică, ce va avea un impact pozitiv asupra sistemului financiar-bancar din Republica Moldova, devenind compatibil cu exigențele ce se conturează în țara noastră și pe piața ipotecară. Totodată, valoarea practică rezultă din propunerile privind identificarea, descrierea și interpretarea procedurilor bancare de acordare și garantare a creditului ipotecar pentru sistemul bancar din RM, precum și din propunerile privind strategiile funcționării optime a băncilor comerciale.

#### **[Teza completă](#)**