

PROBLEME ȘI SOLUȚII DE INVESTIRE ÎN IMOBIL REZIDENȚIAL

Autor: Cristina LOZOVAN, st. gr. EI 1115
Conducător științific: dr. hab. Nicolae ȚURCANU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Solvent demand is very low. However according to SE Cadastre number of transactions increased with 2% first quarter of 2014. The ratio between the average monthly salary and price of an apartment is 129 times. Credit rates in Moldova are between 10- 17%. For purchase a dwelling can be accessed a housing loan from a commercial bank or through the Prima Casa, AMIC. In Germany, USA, Italy, Poland are created credit unions that provide credit only to members at competitive rates (1.5- 4 %)

Cuvinte cheie: Investiție, salariu mediu, credit, dobândă, ipotecă, solvabilitate, Prima Casă, uniuni de credit.

“Să deții o casă este piatra de temelie a bunăstării... atât a bogăției financiare cât și a securității emoționale.,,

Suze Orman

Prețurile trebuie să reflecte nu doar câștigurile oamenilor, dar și capacitatea și încrederea lor că pot returna un împrumut. Această încredere depinde de siguranța locului de muncă, de așteptările privind creșterea veniturilor, iar ele nu sunt prea optimiste. Creditarea practic a dispărut, astfel încât nu este relevant cât se cere pe apartament, dar câți bani are cumpărătorul. Cererea solvabilă a ajuns la un nivel foarte jos, așa că degeaba a scăzut prețul apartamentelor cu un procent . Probabil nu a scăzut suficient de mult. Cu toate acestea potrivit Î.S. ”Cadastru” numărul tranzacțiilor de vânzare – cumpărare pe parcursul trimestrului II anului 2014, a atins cifra de 28 813, fiind aproximativ cu 2 % mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut.[8]

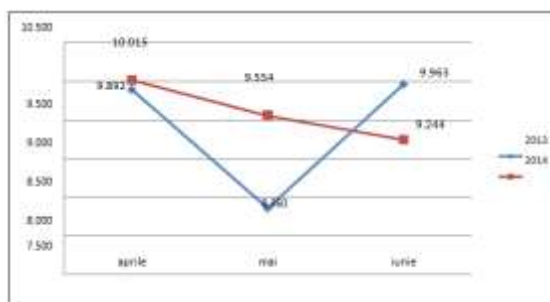


Figura 1 Nr. tranzacțiilor vânzare aprilie-iunie 2014

Sursa: [8]

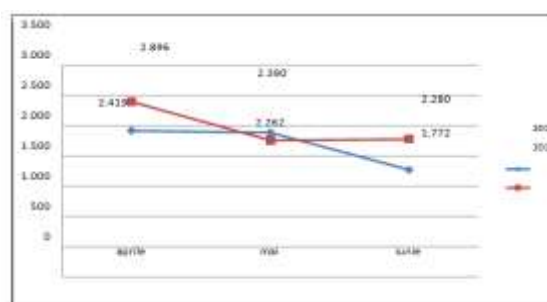


Figura 2. Nr. de ipoteci înregistri aprilie-iunie 2014

Sursa:[8]

Potrivit Biroului Național de Statistică, ultimul salariu mediu raportat a fost pentru luna iunie în valoare de 4328, adică 227.1 de euro, în creștere 420 lei față de aceeași perioadă a anului trecut. În aceste condiții, raportul dintre prețul cerut pe un apartament și salariu mediu net este de 129. Acest fenomen este prezent în România, Federația Rusă, Belarus, Bulgaria etc. Un alt dezavantaj prezent la noi dar și în statele vecine este ca euro crește mai repede decât prețurile, iar prețurile la imobil sunt fixate în euro.[2]

Pentru ca populația să fie solvabilă acest raport se recomandă a fi cât mai mic, dar pentru că există o discrepanță uriașă între veniturile declarate ale populației și prețul de tranzacționare al apartamentelor. Oamenii tind să acceseze un credit prin diferite programe (exemplu Prima Casă)

Tabelul 1. Raportul dintre salariul mediu și prețul unui apartament

NR	Țara	Salariu med lunar net Lei	Costul 1 m3 centru Lei	Costul 1m3 periferie	Procentu Dobinda? la credit ipotecar %	Rap. dintre pret med si salriu net
1	R. Moldova	4328	14 711.3	9 295, 47	14.83	129
2	România	6 829.3	20 140.97	14 083.6	7.27	123
3	Rusia	10 051.3	33517.75	24691.63	13.37	147
4	R Belarus	7 384.43	28 351.01	19 519.94	33.39	158
5	Polonia	12 610.21	32 143.93	22 632.74	5.24	107
6	Bulgaria	6 975.85	16 073.29	10 543.86	7.87	90
7	Germania	31 407		68842	2.5	130

Sursa: Elaborat de autor [3]

În Republica Moldova în prezent sunt accesibile câteva pîrghii care facilitează achiziționarea unui imobil prin accesarea unui credit, printre ele se număra programul „Prima Casă,, , AMIC dar și creditele bancare.

Prima Agenție Ipotecară

Agencia Municipală de Ipotecă din Chișinău S.A. a fost fondată în anul 1999.

Forma de organizare juridică – Societate pe Acțiuni.

Scopul fondării – asigurarea cu spațiu locativ a tuturor doritorilor prin identificarea și implementarea unor mecanisme noi și viabile de finanțare a construcției locative.

Sarcini asumate:

- Majorarea termenului de achitare a prețului pentru spațiul locativ procurat;
- Micșorarea ratei dobânzii bancare la creditele obținute pentru îmbunătățirea condițiilor de trai;
- Asigurarea accesului la resursele financiare pentru toate persoanele care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor de trai;
- Micșorarea cuantumului plăților lunare necesare pentru deservirea creditului obținut în scopul îmbunătățirii condițiilor de trai.

Realizări:

Agencia Municipală de Ipotecă din Chișinău S.A. este compania care a implementat pentru prima dată în Republica Moldova:

- Mecanismul investițiilor private în construcția locativă;
- Mecanismul creditării ipotecare în construcția locativă;
- Depozitele de acumulare pentru ulterioara investiție în construcția locativă (echivalentul Bausparkasse din Germania);
- Compensarea totală sau parțială a dobânzii bancare la creditele acordate pentru îmbunătățirea condițiilor de trai pentru unele categorii de persoane;
- Mecanismul înregistrării bunurilor viitoare în registrul bunurilor imobiliare la nivel de încăperi izolate;
- Mecanismul ipotecării bunului viitor.

Activitatea Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău S.A. în perioada 1999-2013 s-a materializat în construcția a 49 blocuri locative cu un total de 3000 apartamente cu suprafața de 224 mii m2.

AMIC a dat start sistemului de creditare ipotecare pe termen lung, implimentându-și serviciile în așa mod, încît lumea să beneficieze de pe urma rezultatelor și să se bucure de calitățile locative. Fiind primul agent economic care a introdus noțiunea de ipotecă, AMIC a generat multiple avantaje celor cu venituri diverse, în special oamenilor cu surse financiare reduse.[13]

Prima Casă

Scopul: Sustinerea sectoarelor economice prioritare, avand ca scop deblocarea procesului de creditare, dinamizarea activitatii de constructii cu efecte asupra cresterii economice si asupra crearii de noi locuri de munca si facilitarea accesului persoanelor fizice la achizitia de imobile pentru locuit.

Tipurile de imobile care se pot cumpara sau construi prin programul “Prima Casa”

- Apartamente sau case vechi
- Apartamente sau case nefinalizate, aflate in diverse faze de constructie
- Apartamente sau case noi

Creditele eliberate de bancă sunt:

10% dobânda anuală în lei

Termen de creditare 20 ani

Aport propriu 30 % [5]

Dacă locuința care se o achiziționează este mai scumpă, va trebui suportată diferența de bani.

Creditele pentru imobil sunt creditele care se acordă pentru cea mai lungă perioadă. În Republica Moldova creditele imobiliare pot fi acordate pentru o perioadă maximă de până la 30 de ani. Majoritatea băncilor oferă acest tip de credit doar în lei moldovenești pentru că rata acestui credit este suficient de mare, chiar și pentru creditele în valută. Prin acest mod băncile limitează riscurile pe care le vor evita clienții săi, inclusiv riscurile valutare.

Tabelul 2 Ratele creditelor imobiliare acordate de băncile din RM în lei

Banca	Produsul	Rata dobânzii %	Termene min	Termene maxim	Suma maximă lei	Comisionul de acordare creditului %	Comisionul pentru administrarea creditului %
Mobiasbanca	Imobiliar în lei	7.95-10.95	12	240	100% din val proiectului	1.0	0.05 lunar
Moldova Agroindbank	Imobiliar avanti	10.00	1	360	Până la 800000 lei	0.5	0.02 lunar
Unibank	Ipoteva	10.0	12	300	100 % din val proiectului	0-1.0	0.2 lunar
Moldinconbank	Ipotecar	12.5	12	240	În funcție de valoarea gajului	1.0	0.1 lunar
Victoriabank	CsaMagica	11.0	12	180	70% din val proiect	1.0	0.5 annual
Moldova Agroindbank	Imobiliar	11.0	6	240	100% din val proiectului	1.0	0,07 lunar
Eximbank	Famiglia	11.0	12	240	2 000 000 lei	1.0	1.0 annual
Banca de economii	Ipotecar	17	1	84	70 % din val proiectului	1.0	0.5 annual

Sursa: elaborat de autor [7]

În România este programul Prima Casă, activează și câteva asociații de economii și împrumut.

Beneficiarii ai programului „Prima casa” sunt persoanele fizice - cetățeni români; având în vedere că în lege nu se precizează în mod expres dacă și cetățenii străini au dreptul de a achiziționa o locuință prin acest program, unele bănci acordă credite pentru „Prima casa” și cetățenilor străini care au reședința în România (cu respectarea legilor în vigoare), iar alte bănci nu.

Prin achiziție, se înțelege cumpărarea sau construirea unei locuințe prin contractarea de credite.

Prin locuința în sensul programului „Prima casă” se înțelege orice imobil aflat pe teritoriul României, cu destinația de locuință, alcătuit din una sau mai multe camere de locuit, cu terenul, căile de acces, anexele gospodaresti, facilitățile, dependențele, dotările și utilitățile, aferente acesteia, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Beneficiarii programului „Prima casă” sunt persoane fizice care îndeplinesc atât criteriile de eligibilitate prevăzute de lege, precum și normele de creditare ale finanțatorului, respectiv ale băncii.

Finanțator în sensul programului „Prima casă” este banca, inclusiv unitățile teritoriale ale acesteia (sucursale, agenții etc.).

Avantaje ale achiziționării unei locuințe prin programul „Prima casă”:

- costul total al finanțărilor acordate de bănci în cadrul programului se compune din: - rata dobânzii
- comisionul de gestiune de 0,37% pe an, calculat la soldul finanțării;
- dobanda maximă impusă de guvern;
- nu mai există comisioane lunare, anuale, inițiale de acordare, de risc etc.;
- banca nu percepe comision de rambursare anticipată;
- cumparatorul plateste doar un avans de 5% din prețul de achiziție al locuinței;
- durata maximă a creditului este de 30 ani;
- onorariile notarilor publici percepute pentru locuințele din programul "Prima Casă" sunt cu 30% mai mici.[4]

În Germania, investirea în imobile rezidențiale are loc cel mai des prin contractarea unui credit ipotecar de la o bancă comercială dar și prin grupul caselor de economii și investiții, luând ponderea cea mai mare de aproape 37 la sută în 2013. În anul 2013, valoarea de credite ipotecare rezidențiale restante a fost de mai mult de 1,1 trilioane de euro. În termeni reali, piața financiară de locuințe a rămas stabilă în Germania, care este la fel de bine reflectată în raportul constant, deși ușor în scădere a datoriei ipotecare rezidențiale a PIB-ului. Acest raport a scăzut de la 53,2 la sută în 2000 la 47.6 la sută în 2014.

Ratele dobânzii la ipotecă post varia între flotante și fixe, dar cu cât este mai lungă perioada creditării dobânda este fixă. Un credit ipotecar pentru 20 de ani va avea o dobândă de 3.5%. Aceași perioadă la o uniune de credit va constitui o dobândă de 2.5%. [10]

Tabelul 3 Exemplu de credit ipotecar Germania. Condițiile ipotecii

	Termenu	Suma maximă		Împrumutu solicitat	Capitalu necesar	Dobânda	Plata lunară (primii 10 ani)
Cetățean	20 ani	80%	rată fix 10 ani	(80 %) 160 800	65 225	3.2	691.44
Străin	20 ani	60 %	rată fix 10 ani	(60 %) 120 600	105 425	3.5	520.09

Sursa: Elaborat de autor [11]

În țările europene lipsa resurselor proprii a contribuit la creșterea procentului de credite ipotecare contractate. Astfel în Germania valoarea creditelor ipotecare contractate în 2013 a constituit 1.1 trilioane de euro. Asociațiile de economii și împrumut soluționează problema achiziționării locuințelor deoarece au o dobândă joasă (1.5 -3%) . În aceste asociații investește și statul pentru a menține ratele mici.

În Republica Moldova piața este în stagnare, în situația dată sunt și restul statelor europene dezvoltate dar acolo dobânda la creditele ipotecare este mai mică în medie de 3 ori.

În Moldova solvabilitatea populației este mai scăzută decât în alte state europene iar numărul populației care are acces la credite este foarte mic. O altă problemă este că populația are venituri nedeclarate ceea ce nu le permite să acceseze un credit, pentru că au nevoie de confirmarea salariului.

Bibliografie

1. GUȚU A, ȚURCANU N, ȘAMIȘ E. “Experiența mondială de investire în imobil” Editura TEHNICA-INFO 2011
2. <http://www.statistica.md/category.php?l=ro&idc=452> accesat 9.9.2014
3. <http://www.numbeo.com/cost-of-living/> accesat 10.9.2014
4. http://www.finzoom.ro/Credits/MortgageLoans/prima_casa.aspx accesat 9.10.2014
5. http://www.xn--chiinu-m0a53t.eu/public/files/anul_2013/ accesat 9.10.2014
6. http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/ro accesat 9.10.2014
7. <http://www.bancomea.md/news> accesat 9.10.2014
8. http://cadastru.md/images/downloads/statistica/inregistrare_tr.ii_2014 accesat 9.10.2014
9. <http://www.bloomberg.com/news/2014-07-24/german-thrift-damps-lending-as-cheap-money-is-distrusted.html> accesat 9.10.2014
10. <http://www.housing-finance-network.org/index.php?id=338> accesat 9.10.2014
11. <http://www.berlin-capital.com/en/news/407/200/Renting-or-Buying-in-Germany-Breakdown-calculations/d,BlogDetail/> accesat 9.10.2014
12. <http://chisinau.md/lib.php?l=ro&idc=537> accesat 10.10.2014
13. <http://ipoteca.md/services-item/prima/> accesat 10.10.2014