

Creditarea construcției de locuințe – așteptări pozitive, dar modeste



Băncile estimează că portofoliul de credite destinate construcției de locuințe urmează să aibă o evoluție pozitivă în

acest an, creșterea așteptată fiind, însă, departe de a fi una spectaculoasă.

Reprezentanții instituțiilor de credit care oferă acest tip de împrumut ne-au declarat că el este destul de puțin accesat, clienții îndreptându-se, cu precădere, către soluțiile de finanțare pentru cumpărarea de locuințe.

De altfel, în 2013, s-au eliberat 37.776 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 0,2%, comparative cu anul precedent, potrivit datelor furnizate de Institutul Național de Statistică (INS).

Nici prima lună a acestui an nu a văzut o "dezmoțire" a pieței, numărul autorizațiilor de construire eliberate în ianuarie 2014 scăzând cu 7,1% față de aceeași perioadă a lui 2013, până la 1573

autorizații, conform INS.

Cu toate acestea, băncile mai active în acordarea de credite pentru construcții de locuințe au avut, în primele luni ale

lui 2014, o creștere cu aproximativ 5% a numărului de aplicații pentru astfel de împrumuturi, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, respectiv un avans cu peste 50%, relativ la 2012, potrivit propriilor declarații.

"Aceste rezultate, coroborate cu ușoarele scăderi de prețuri din anul 2013 de pe

pieța imobiliară și creșterea salariului mediu, ne îndreptățesc să avem așteptări pozitive în privința evoluției volumului de credite pentru construcția de imobile", susțin reprezentanții băncilor.

Brokerii de credite, în schimb, nu se arată la fel de optimiști. Cristina Anton, Specialist Credite Ipotecare în cadrul companiei de consultanță financiară "Advisers", ne-a declarat că scăderea prețurilor la imobilele deja construite,

precum și condițiile care trebuie îndeplinite de cei care doresc să acceseze astfel de împrumuturi determină așteptări modeste și pentru acest an.

Solicitantul unui credit pentru construcția de locuințe trebuie să dețină terenul pe care urmează să se realizeze respectiva construcție, să înceapă construirea cu aportul propriu, care reprezintă, în general, 25% din valoare, și să apeleze la o firmă autorizată sau să încheie un contract cu un diriginte de șantier, dacă dorește să construiască în regie proprie, explică domnia sa, precizând că toate acestea duc la costuri suplimentare relativ mari comparativ cu prețurile locuințelor existente pe piață.

"Singurul avantaj rămâne faptul că respectiva construcție va fi, cel mai probabil, ceea ce a visat clientul", subliniază Cristina Anton.

În ceea ce privește evoluția portofoliului de credite pentru construcția de locuințe, relativ la cea a împrumuturilor pentru achiziția de locuințe, majoritatea băncilor au înregistrat avansuri mai accelerate pentru cel de-al doilea segment.

Explicația pentru acest lucru este că

împrumuturile destinate construcției nu mai sunt atractive, comparativ cu cele de cumpărare, din punct de vedere al prețului și al fluxului care trebuie parcurs pentru finalizarea lucrărilor, potrivit Cristinei Anton.

În prezent, 13 bănci oferă credite pentru construcția de imobile, la o dobândă anuală efectivă (DAE) care pornește de la 5,97% pe an și ajunge până la 10,10% pe an, arată portalul Conso.ro.

Oferta de împrumuturi este, însă, mai bogată, conținând 28 de credite, conform aceleiași surse.

Valoarea medie a unui credit pentru construcția de locuințe este de aproximativ 28.000 euro, ne-au precizat reprezentanții băncilor.

Imobilele a căror realizare este finanțată cu acest tip de împrumuturi sunt, în principal, case cu un singur nivel, a căror pondere în total este de 80 – 85%, restul fiind locuințe de tip vilă, arată consultanții "Advisers".

Numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale eliberate anul trecut a fost, în termeni reali, mai mic cu 87 de autorizații, față de 2012, potrivit INS.

Cele mai semnificative scăderi au fost

Valoarea medie a unui credit pentru construcția de locuințe este de aproximativ

28.000
euro, ne-au precizat reprezentanții băncilor.

în regiunile de dezvoltare Nord – Est (-837 autorizații), Sud – Muntenia (-334 autorizații) și Sud – Vest Oltenia (- 186 autorizații).

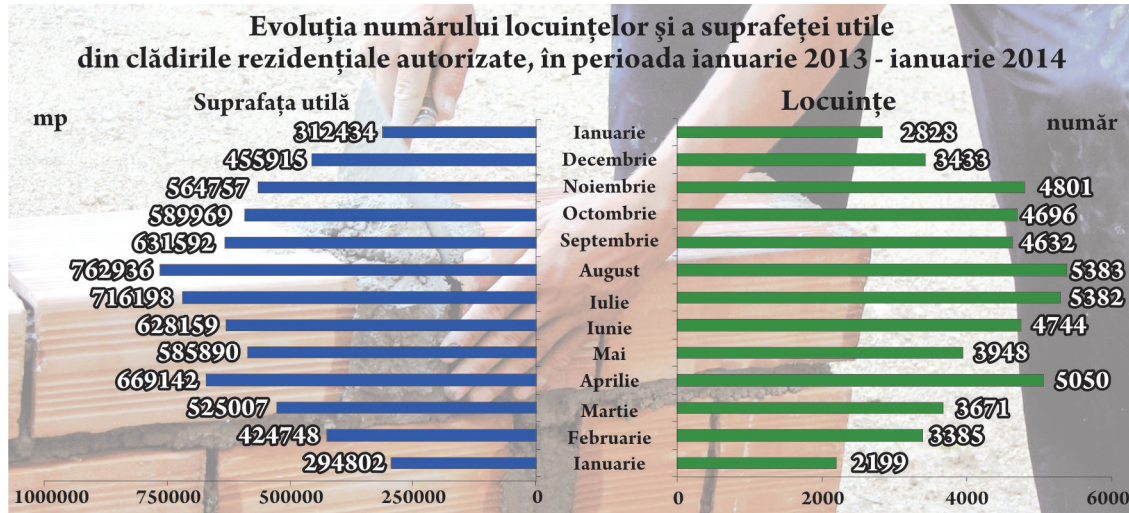
Creșteri s-au înregistrat în următoarele regiuni: București – Ilfov (+866 autorizații), Vest (+434 autorizații) și Centru (+91 autorizații), potrivit statisticii oficiale.

În luna ianuarie a acestui an, scăderile cele mai accentuate ale numărului de autorizații pentru construirea de imobile rezidențiale, comparativ cu prima lună a lui 2013, s-au consemnat în regiunile Sud – Muntenia (-83 autorizații), Nord – Est (-42 autorizații) și Centru (-32 autorizații).

Creșteri au avut loc în regiunile București – Ilfov (+37 autorizații), Vest (+8 autorizații) și Nord – Vest (+7 autorizații).

Nici construcția de locuințe noi nu a performat prea bine anul trecut, numărul lucrărilor finalizate coborând cu 5,86% față de 2012, până la 40.071 locuințe.

Cele mai semnificative scăderi s-au înregistrat în regiunile de dezvoltare Nord – Vest (-1587 locuințe), Sud –



Muntenia (-877 locuințe) și Sud – Vest Oltenia (-665 locuințe), în timp ce regiunile București – Ilfov și Vest au înregistrat creșteri (+748, respectiv, +295 locuințe).

În ultimii doi ani, majoritatea locuințelor noi au fost construite în mediul rural (56,3% în 2012, respectiv 56,8% în 2013), conform datelor INS.

Repartiția pe fonduri de finanțare a locuințelor terminate arată că, anul tre-

cut, față de anul precedent, s-a redus atât numărul locuințelor realizate din fonduri publice, cât și cel al locuințelor realizate din fonduri private, scăderea mai abruptă fiind consemnată pe segmentul locuințelor cu finanțare publică (-1698 locuințe, comparativ -797 locuințe finanțate privat).

Costul unui credit pentru construcție de locuință în valoare de 28.000 euro contractat pe o perioadă de 30 de ani

Banca	DAE	Costuri
Garanti Bank	5,97%, cu virare venit	Cost total: 58.117,7 euro
		Prima rată: 164,6 euro
Alpha Bank	6,34%, cu virare venit (achiziționat împreună cu pachet de cont curent și card de credit)	Cost total: 61.016,9 euro
		Prima rată: 165,0 euro
Alpha Bank	6,44%, cu virare venit	Cost total: 61.661,5 euro Prima rată: 166,8 euro
Banca Transilvania	6,44%, cu virare venit	Cost total: 61.879,7 euro Prima rată: 161,4 euro
Raiffeisen Bank	6,44%, cu virare venit	Cost total: 61.445,1 euro Prima rată: 165,6 euro
Banca Transilvania	6,45%, cu virare venit	Cost total: 61.970,7 euro Prima rată: 166,1 euro
Garanti Bank	6,53%	Cost total: 61.373,2 euro Prima rată: 173,4 euro
Banca Transilvania	6,70%	Cost total: 63.530,1 euro Prima rată: 166,1 euro
Banca Transilvania	6,74%	Cost total: 63.526,3 euro Prima rată: 165,9 euro
BRD	6,81%	Cost total: 62.573,3 euro Prima rată: 155,7 euro
BRD	6,85%	Cost total: 62.780,0 euro Prima rată: 157,2 euro
Piraeus Bank	6,86%	Cost total: 63.809,9 euro Prima rată: 171,7 euro
Alpha Bank	6,89%, achiziționat împreună cu pachet de cont curent și card de credit	Cost total: 64.049,4 euro
		Prima rată: 172,8 euro
Alpha Bank	6,99%	Cost total: 64.716,3 euro Prima rată: 174,7 euro

Banca	DAE	Costuri
Bank Leumi	7,01%, cu virare venit	Cost total: 64.883,5 euro
		Prima rată: 175,2 euro
Raiffeisen Bank	7,09%	Cost total: 65.419,8 euro Prima rată: 176,6 euro
Bancpost	7,16%	Cost total: 65.958,7 euro Prima rată: 178,1 euro
CEC Bank	7,38%	Cost total: 67.130,9 euro Prima rată: 186,0 euro
UniCredit Tiriac Bank	7,39%	Cost total: 66.683,2 euro Prima rată: 185,4 euro
Bank Leumi	7,46%	Cost total: 67.629,4 euro
		Prima rată: 182,8 euro
Banca Italo – Romena	7,64%, cu virare venit	Cost total: 67.397,3 euro Prima rată: 164,0 euro
CEC Bank	7,83%	Cost total: 69.818,3 euro Prima rată: 193,4 euro
Banca Italo – Romena	8,19%	Cost total: 70.759,9 euro Prima rată: 173,1 euro
BCR	9,09%, cu virare venit (doar pentru clienții cu venituri în euro)	Cost total: 78.198,8 euro Prima rată: 198,4 euro
BCR	9,29%, doar pentru clienții cu venituri în euro	Cost total: 79.591,1 euro Prima rată: 202,2 euro
Banca Comercială Carpatica	9,38%	Cost total: 80.900,2 euro Prima rată: 220,8 euro
BCR	9,85%, cu virare venit (doar pentru clienții cu venituri în euro)	Cost total: 80.948,9 euro Prima rată: 230,3 euro
BCR	10,10%, doar pentru clienții cu venituri în euro	Cost total: 82.342,8 euro Prima rată: 234,4 euro

Sursa: Conso.ro