

Studiul efectuat de MagazinulDeCase.ro presupune compararea chiriilor medii solicitate de proprietari cu ratele percepute de banci in urma contractarii unui credit ipotecar. Au fost analizate trei zone mari din Bucuresti, denumite Ultracentral, Central si Cartiere. Pentru Ultracentral am ales zonele Unirii, Victoriei si Dacia, pentru Central am bifat pe lista Tineretului, Cotroceni si 1 Mai, iar pentru Cartiere am inclus Militari, Rahova si Colentina.

In realizarea acestui studiu, am pornit de la premisa ca pentru fiecare tip de zona va exista un anumit tip de cumparator, care isi va permite sa achite avansul necesar creditului imobiliar. Vom considera acest avans de 20%, respectiv de 5% in cazul programului "Prima Casa" pentru toate tipurile de imobile analizate.

Preturile de tranzactionare analizate au fost calculate astfel: la pretul de strigare a fost aplicat un procent mediu de negociere de 15 % pentru toti anii inclusi in studiu. Rata finala a fost calculata dupa urmatorul algoritim: la rata creditului s-a adaugat avansul de 20% impartit la 300 de luni (25 de ani inmulțit cu 12 luni). A fost comparata rata finala cu chiria.

Rata finala a fost calculata ca suma intre rata pentru creditul Prima Casa si avansul impartit la 300 de luni (25 de ani inmultit cu 12 luni). Avansul este de 5% pentru un apartament care costa mai putin de 60.000 de euro. Daca apartamentul costa mai mult de 60.000 de euro, avansul va fi diferenta intre pretul apartamentului si 57.000 de euro.

Pentru anul 2007, s-a luat o rata a dobanzii de 8%, pentru 2009 un DAE de 6,7% si pentru 2010 un DAE de 4.5%.

Rezultatele comparatiei intre anii 2007, 2009 si 2010 sunt:

	pret	pret final	valoare avans	valoare credit	rata	avans /300	rata finala	chiriele	chirie fata de rata lunara
garsoniere									
Militari 2007	65000	55250	11050	44200	327	37	364	350	0.96
Rahova 2007	60000	51000	10200	40800	302	34	336	300	0.89

Dacia 2007	90000	76500	15300	61200	452	51	503	400	0.80
Victoriei 2007	85000	72250	14450	57800	427	48	475	450	0.95
Unirii 2007	90000	76500	15300	61200	452	51	503	430	0.85
2 camere									
Dacia 2007	145000	123250	24650	98600	729	82	811	760	0.94
Victoriei 2007	140000	119000	23800	95200	704	79	783	730	0.93
Unirii 2007	150000	127500	25500	102000	427	85	512	600	1.17
3 camere									
Dacia 2007	230000	195500	39100	156400	1155	130	1285	1250	0.97
Victoriei 2007	185000	157250	31450	125800	930	105	1035	1000	0.97
Unirii 2007	225000	191250	38250	153000	1130	128	1258	1100	0.87

Tabel 1: Analiza pentru anul 2007, unde avansul este dat de cumparator cu banii jos, fara a apela la credit.

	pret	pret final	avans	credit	rata	avans/300	rata finala	chirie	chirie fata de rata lunara
Garsoniere									
Militari 2009	45000	38250	1913	36337	250	6	256	280	1,10
Rahova 2009	31000	26350	1318	25032	172	4	176	290	1,65
Colentina 2009	46000	39100	1955	37145	255	7	262	290	1,11
2 camere									
Militari 2009	66000	56100	2805	53295	356	9	365	370	0,99
Rahova 2009	54000	45900	2295	43605	300	8	308	330	1,08
Colentina 2009	71000	60350	3350	57000	367	11	378	400	1,02

3 camere									
Dacia 2009	120000	102000	45000	57000	367	150	517	810	1,51
Victoriei 2009	154000	130900	73900	57000	367	246	613	695	1,04
Unirii 2009	163000	138550	81550	57000	367	272	639	790	1,19

Tabel 2: Analiza pentru un credit prin programul „Prima Casa” in anul 2009. Cumparatorul nu apeleaza la credit pentru avans.

	pret	pret final	avans	credit	rata	avans/300	rata finala	chirie	chirie fata de rata lunara
Garsoniere									
Militari 2010	37000	31450	1573	29877	166	5	171	220	1.28
Rahova 2010	35000	29750	1488	28262	157	5	162	200	1.23
Colentina 2010	33000	28050	1403	26647	148	5	153	220	1.44
2 camere									
Militari 2010	54000	45900	2295	43605	242	8	250	290	1.16
Rahova 2010	48500	41225	2061	39164	218	7	225	255	1.13
Colentina 2010	60000	51000	2550	48450	269	9	278	295	1.06
3 camere									
Militari 2010	74000	62900	5900	57000	317	20	337	350	1.04
Rahova 2010	73000	62050	3103	57000	317	10	327	300	0.92
Colentina 2010	70500	59925	2996	56929	316	10	326	350	1.07
garsoniere									
Tineretului 2010	58000	49300	2465	46835	260	8	268	250	0.93
Cotroceni 2010	46300	39355	1967	37388	208	7	215	260	1.21
unu mai 2010	31500	26775	1339	25436	141	4	145	205	1.41
2 camere									
Tineretului 2010	64000	54400	2720	51680	287	9	296	350	1.18

Cotroceni 2010	57600	48960	2448	46512	259	8	267	350	1.31
unu mai 2010	55800	47430	2372	45058	250	8	258	350	1.36
3 camere									
Tineretului 2010	90000	76500	19500	57000	317	65	382	475	1.24
Cotroceni 2010	102000	86700	29700	57000	317	99	416	530	1.27
unu mai 2010	83000	70550	13550	57000	317	45	362	450	1.24
garsoniere									
Dacia 2010	43000	36550	1828	34722	193	6	199	250	1.26
Victoriei 2010	60000	51000	2550	48450	269	9	278	285	1.03
Unirii 2010	57000	48450	2423	46027	256	8	264	300	1.14
2 camere									
Dacia 2009	61500	52270	2612	49658	276	9	285	400	1.40
Victoriei 2009	72000	61200	4200	57000	317	14	331	400	1.21
Unirii 2009	75000	63750	6750	57000	317	23	340	400	1.18
3 camere									
Dacia 2009	124000	105400	48400	57000	317	161	478	600	1.25
Victoriei 2009	118000	100300	46000	57000	317	153	470	600	1.28
Unirii 2009	100000	85000	28000	57000	317	93	410	550	1.34

Tabel 3: Analiza pentru un credit prin programul „Prima Casa” in 2010. Cumparatorul nu apeleaza la credit pentru avans.

Concluzii:

Se observa cum in 2010, pretul chiriilor, precum si rata lunara au continuat sa scada. Astfel, chiriile au inregistrat scaderi medii de 25 %, iar rata lunara o scadere medie de 26 %. Acest lucru a dus la mentinerea aceleiasi situatii ca in 2009, cand potentialii cumparatori au decis ca investitia intr-o locuinta proprie este de preferat in fata unei chirii.

Financiar vorbind, achizitia unei case reprezinta investitia vietii pentru majoritatea romanilor. Avantajele acestei decizii sunt : locuiesti in casa ta, ai libertate totala pentru modificari, nu risti sa fii obligat de proprietari sa pleci din casa inainte de termen. Pe cealalta

parte exista si dezavantaje: investitiile care decurg in urma cumpararii unei locuinte sunt considerabil mai mari decat cele care decurg in urma inchirierii: amenajarea interioara a locuintei la o anumita perioada de timp, impozitul anual, asigurarile obligatorii pentru locuinta, micile reparatii neprevazute care apar pe parcursul anului.

In ceea ce priveste chiria si aceasta are avantaje: mobilitatea este mai mare, poti sa iti schimbi locuinta si implicit costul chiriei in functie de nevoi si de momentul parcurs. Totodata, in afara de chirie si de utilitati, toate celelalte cheltuieli sunt platite de proprietar (impozit, reparatii etc.), iar mobila nu este necesar sa fie cumparata, avand in vedere ca majoritatea locuintelor care sunt date spre inchiriere in acest moment sunt complet mobilate si utilate. Exista insa si dezavantaje : nu ai o locuinta a ta, ceea ce inseamna bineinteles si faptul ca nu ai libertate totala pentru modificari. In plus, exista o presiune exterioara permanenta care survine datorita mentalitatii poporului roman in general: cu totii trebuie sa avem o casa a noastra, simtul proprietatii fiind unul foarte dezvoltat.

In final, putem sustine ca pentru 2007, a fost mai avantajoasa inchirierea unei locuinte decat achizitionarea acesteia, urmand ca din 2009 lucrurile sa se intoarca la 180 de grade, cel avantajat fiind proprietarul si nu chirasul. Pe parcursul anului 2010 trendul de scadere s-a mentinut, atat la nivelul chiriilor solicitate de proprietari cat si la nivelul ratelor percepute de banci .

Din 2007 pana in 2010 volumul de anunturi de inchiriere din Bucuresti a crescut de la o medie de 1500 anunturi/ luna la 2600/ luna.

Pe langa avantajul dat de rata mai mica decat chiria, achizitia unei locuinte intr-o perioada de criza poate fi privita si ca o investitie eficienta. Cumparand acum ieftin si vanzand intr-o perioada de varf a preturilor, profitul realizat poate depasi considerabil costul creditului contractat pentru achizitionarea locuintei.