

ANALIZA INFLUENȚEI MODULUI DE FINANȚARE ASUPRA RECUPERĂRII INVESTIȚIILOR ÎN IMOBILUL LOCATIV

Maria CUCEREAVÎI, dr. hab., conf. univ. Svetlana ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Conținut articolului reflectă opinii cu referire la definirea investiției imobiliare, participării la procesul de finanțare în imobil, momentele oportune de investire în imobil, precum și riscurile aferente investițiilor de acest gen.

Analiza propusă spre a fi realizată prevede identificarea modului de influență a mijloacelor de investire în imobil ținând cont de termenul de recuperare a sumelor alocate din finanțare proprie 100% sau din finanțare proprie 30% și finanțare împrumutată 70%.

Cuvinte cheie: investiție imobiliară, risc investițional, rentabilitatea investițiilor, termen de recuperare a investițiilor

Investiția în imobil în țara noastră poate fi comparată cu Forex – dacă nu ești atent și faci o miză prea mare și nesigură riști să pierzi totul sau poți avea noroc chiar și să obții un venit consistent, iar pentru a reuși este necesar ca momentul de realizare a investiției să fie oportun pentru piața imobilului, cunoscând cererea participanților la tranzacții imobiliare. Și, ca de altfel orice investiție, investițiile în bunurile imobiliare sunt supuse riscurilor sensibile la schimbările stării fizice a imobilului, amplasament, fluctuațiile cursului valutar ș.a. Un indicator relevant al eficienței investiției este termenul de recuperare a surselor alocate, de aceea prezintă interes cum amortizăm mai rapid investiția: prin finanțarea imobilului din surse proprii sau prin finanțarea acestuia din surse împrumutate?

Actuala situație economică din țară pune la încercare intențiile populației de a achiziționa imobile locative. Unii nu au încredere în bănci și economiile făcute preferă să le investească în imobile. Dar există și o altă categorie de potențiali investitori care doresc achiziționarea unui imobil dar nu au suficienți bani și se îndreaptă către instituțiile de finanțare pentru obținerea unui credit. Rămîne a fi interesant care este perioada de recuperare a investițiilor pentru fiecare din acești participanți ai pieței în condițiile în care aceștea decid să-și ofere proprietatea în chirie.

1. Investiția imobiliară

Standardul Național de Contabilitate 2015 [1] menționează că o investiție imobiliară reprezintă o proprietate imobiliară deținută (de proprietar sau locatar în baza unui contract de leasing financiar), mai degrabă în scopul închirierii și/sau pentru creșterea valorii acesteia, decît pentru a fi: utilizată în producție, pentru furnizarea de bunuri, prestarea serviciilor sau în scopuri administrative sau vîndută în procesul desfășurării normale a activității sau altfel spus **investiție imobiliară** înseamnă un apartament, o casă sau un teren pe care îl avem în proprietate și din care obținem anumite venituri, sau pe care intenționăm să-l vindem ulterior cu un preț mai mare decît l-am cumpărat.

Investițiile imobiliare au la bază intenția persoanelor de a economisi de a căuta variante alternative și cît mai sigure pentru a-și plasa banii pe perioade medii sau lungi. Principalele declarații făcute de investitorii particulari în legătură cu achiziția unui imobil sunt ”ca să îl avem pentru mai tîrziu și chiar poate să-l vindem”, ”avem niște bani și nu avem încredere să-i ținem la bancă”, ”avem nevoie de o locuiță proprie”. O alta categorie de investitori sunt cei care investesc în imobile noi și bine poziționate, pe care să le poată da în chirie atîta timp cît nu le folosesc în mod direct.

Persoanele fizice active pe piața investițiilor imobiliare sunt, de regulă, moldovenii care muncesc în străinătate și investesc banii în proprietăți imobiliare sau cei care au afaceri prospere și materializează capitalul acumulat sub formă de imobile.

Investițiile în imobil sunt pe termen lung și acesta este unul din activele care nu face decît să se aprecieze în timp.

Referindu-ne la obiectul cercetării, și anume la imobilul locativ, atunci analiza prețurilor la imobile indică asupra faptului că prețul mediu de metru pătrat într-un bloc nou din sectorul Botanica, în perioada construcției, fluctuează între 500 și 600 de euro. În cazul blocurilor finisate și date în exploatare, prețul mediu al unui metru pătrat de apartament este de 600-750 de euro, astfel valoarea adăugată poate atinge 30%. Prin urmare, dacă se

investește în imobil în perioada construcției investitorul poate beneficia de un preț mai convenabil și are ocazia de a urmări perioada construcției la toate etapele ei.

Însă puține persoane înțeleg ce înseamnă un contract de investiție într-un imobil aflat la faza incipientă a construcției. Acesta oferă doar posibilitatea celui care îl semnează să obțină locuința, dar nu îi garantează acest drept. Odată ce dezvoltătorul va avea dificultăți financiare sau va falimenta, investitorul riscă să rămână cu nimic [3].

2. Ricul investițiilor imobiliare

Investiția imobiliară posedă aceleași caracteristici ca și oricare alta. Spre exemplu investitorul riscă să nu-și recupereze banii. Dacă ea este făcută "cu cap" are avantaje majore. Se poate procura un imobil locativ și da în închiriere pe termen lung. După o anumită perioadă de timp investiția se amortizează, producând apoi profit, iar casa tot a investitorului rămâne, permițând vânzarea ulterioară.

Indiferent dacă ne referim la investițiile imobiliare sau la alte tipuri de investiții, unul din cele mai importante aspecte ale lor este gradul de risc. Din acest punct de vedere investițiile se clasifică în două categorii: cele garantate (la care există cineva care garantează primirea înapoi a banilor, plus profitul respectiv, indiferent dacă acest „cineva” este statul, o anumită companie sau o altă instituție) și cele care nu sunt garantate [4].

La modul cel mai general, investițiile garantate aduc profituri mai mici decât cele negarantate. Investițiile imobiliare intră, evident, în categoria celor care nu sunt garantate. Cu toate acestea, ele sunt de multe ori considerate ca având un grad mic de risc.

Aceste proprietăți sunt supuse la un număr limitat de riscuri, principalele fiind cele care ar putea duce la distrugerea lor: cutremur, incendiu, inundație, alunecări de teren

Dincolo de riscurile catastrofale, care ar duce la distrugerea lor, respectivele proprietăți imobiliare vor continua să aibă o anumită valoare indiferent de condițiile economice, deci nu vor ajunge niciodată chiar în „faliment” (atâta vreme cât oamenii vor avea nevoie de locuințe).

Pentru a micșora gradul de risc și a micșora perioada de amortizare a investiției investitorul trebuie să țină cont de următoarele criterii privind alegerea locuinței: amplasarea, calitatea construcției, existența spațiilor verzi și de recreare, curți, accesul rutier, vecinătatea favorabilă și existența unui stoc locativ nedegradat prin apropiere și altele.

În concluzie, prin natura riscurilor la care sunt supuse, investițiile imobiliare par a fi mai sigure decât alte tipuri de investiții, însă în condiții de criză și ele sunt foarte mult afectate. Efectele negative sunt exprimate de nivelul ratelor la credite oferite de către instituțiile de finanțare, influența cursului valutar la stabilirea plății de locațiune în valută străină.

3. Analiza comparativă a recuperării investițiilor în funcție de modul de finanțare.

În scopul aprecierii influenței modului de finanțare asupra perioadei de recuperare a investițiilor, am examinat situația creată pe piața Republicii Moldova. Au fost analizate 2 situații de investire în bunurile imobiliare, având la bază diferite surse de finanțare.

1. Procurarea unui imobil cu valoarea de piață de 30 000 €, finanțarea – din surse proprii 100%. Se presupune că imobilul va fi dat în locațiune la o plată de 200 €/lună. Rata de rentabilitate a investiției poate fi considerată rata medie la depozite în valută străină pentru persoanele fizice 4,58% [2].

Determinăm termenul de recuperare a investiției utilizând formula pentru determinarea ratei de amortizare a anuității (formula 1)

$$A = VP * \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} \quad (1)$$

Unde:

A- anuitatea, plata de locațiune, €

VP- valoarea imobilului, €

i- rata de rentabilitate

n- perioada de recuperare a investiției, ani

$$200 = 30000 * \frac{\frac{0.0458}{12}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{0.0458}{12})^{12 * n}}} \rightarrow n = 18.59 \text{ ani}$$

Din relație rezultă ca **termenul de recuperare a investiției în cazul finanțării imobilului din surse proprii constituie 18,59 ani.**

2. Procurarea unui imobil cu valoarea de piață de 30 000 €, finanțarea – din surse proprii 30% ceea ce constituie 10 000€ și din surse împrumutate 70% ceea ce reprezintă 20 000€. Se presupune că imobilul va fi dat în locațiune la o plată de 200 €/lună.

Banca oferă un credit imobiliar pentru o perioadă de 20 ani la o rată anuală a dobânzii egală cu 9,95%. Se determină dacă plata lunară pentru credit cu depășește 200€/lună obținute din darea în locațiune a imobilului.

$$20000 * \frac{\frac{0.0995}{12}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{0.0995}{12})^{20 * 12}}} = 192,34 \text{ €}$$

Plata lunară pentru credit nu depășește 200 €, rezultă că diferența de 7,66 € (200-192,34) permite amortizarea surselor proprii investite.

Determinăm perioada în care sunt recuperate investițiile proprii de 10 000 €. Rata de rentabilitate a investiției va fi considerată aceeași ca și în cazul 1, adică 4,58%.

Urmează să se afle în câți ani va putea fi posibilă recuperarea sumei rămase de 8161,60 €. Rata de rentabilitatea a investiție poate fi considerată rata medie la depozite în valută străină pentru persoanele fizice 4,58%.

$$7,66 * \frac{(1 + \frac{0,0458}{12})^{240} - 1}{\frac{0,0458}{12} * (1 + \frac{0,0458}{12})^{240}} = 1202,55 \text{ €}$$

Pe perioada de rambursare a creditului de 20 ani, sursele proprii vor fi recuperate în mărime de 1202,55 €.

Restul sumei de 8797,45 € €va fi recuperată în ??? ani, după finalizarea perioadei de rambursare a creditului.

$$200 = 8797,45 * \frac{\frac{0,0458}{12} * (1 + \frac{0,0458}{12})^{12 * n}}{(1 + \frac{0,0458}{12})^{12 * n} - 1} \rightarrow n = 4,02 \text{ ani}$$

În urma calculelor efectuate s-a demonstrat posibilitatea recuperării investițiilor în perioade comparabile de timp, în funcție de modul de finanțare a tranzacției. Astfel, finanțarea 100% din surse proprii presupune o recuperare în 18,6 ani, iar finanțarea mixtă – o recuperare a mijloacelor proprii în 4,02 ani, cu rambursarea creditului ipotecar în 20 ani.

Prin urmare, o investiție în bunuri imobiliare cu potențial de generare a veniturilor este mai atractivă utilizând surse împrumutate.

Bibliografie

1. Standardul Național de Contabilitate 2015
2. Ratele medii la credite și depozite
<http://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dpmc/DPMC5.xhtml?lang=ro&id=6368> [Accesat la 22.11.15]
3. Ziarului ECONomist din 12 noiembrie 2014. Rentabilitatea investițiilor imobiliare
<http://www.eco.md/index.php/rss/item/2520-c%C3%A2t-de-rentabil-%C5%9Fi-sigur-este-s%C4%83-investe%C5%9Fi-%C3%AEn-imobile-%C3%AEn-republica-moldova> [Accesat la 19.11.15]
4. Riscurile investițiilor imobiliare
<http://ideisibani.ro/riscmic/adevarul-despre-investitiile-imobiliare-sunt-cele-mai-sigure-sau-nu/> [Accesat la 20.11.15]