

Fluctuațiile cursului valutar și ROBOR pot influența direct românii cu credite ipotecare și viitoarele împrumuturi (analiza)

Volatilitatea cursului leu/euro și fluctuațiile înregistrate de ROBOR pot avea implicații directe atât asupra românilor care au deja credite ipotecare, cât și asupra celor care mizează pe un împrumut pentru a deveni proprietari sau se afla pe ultima sută de metri spre finalizarea unei achiziții imobiliare, susțin consultanții în credite imobiliare, într-o analiza de specialitate, publicată joi.

"Traversăm o perioadă în care piețele taxează puternic o percepție ridicată a riscului economiei noastre. Cu un guvern interimar și tensiuni politice care divizează societatea, din păcate, cei care plătesc prețul în aceste zile sunt chiar cumpărătorii de locuințe. Ei se vad nevoiți fie să aducă bani în plus pentru mult dorita locuință, fie să-și asume un risc așteptând sau să intre în negocieri complexe cu vânzătorii pentru a limita impactul diferențelor de curs valutar. Este cu atât mai dificil cu cât prețurile locuințelor au crescut, de la an la an, cu 15%", a explicat Dan Niculae, managing director Imobiliare.ro Finance, într-un comunicat de presă transmis AGERPRES.

Potrivit specialiștilor, o primă consecință a creșterii cursului de schimb este afectarea pieței de creditare și tranzacțiilor imobiliare.

'Cursul valutar oficial continuă să se mențină peste pragul de 5 lei/euro, fapt ce influențează deja tranzacțiile imobiliare. Primele efecte pot fi văzute deja în piață. Cei mai mulți dintre români se apropie, în momentul în care vor să acceseze un împrumut, de nivelul maxim al gradului de îndatorare permis - de 40%, respectiv de 45% din venituri în cazul primei locuințe. În această situație, banca nu poate să acopere diferența de curs prin credit. Astfel, aceste persoane sunt nevoite să vină cu mai mulți bani de acasă pentru a finaliza tranzacțiile, deci un efect al creșterii cursului leu/euro este majorarea avansului. În momentul de față, mulți dintre cei care își doresc să devină proprietari și apelează la credite ipotecare pentru a încheia tranzacții imobiliare achită un avans mediu de circa 18%', se menționează în analiza.

Alte consecințe ale creșterii cursului valutar, conform experților, apar în cazul locuințelor noi scoase în piață cu prețuri aflate spre limita superioară a pragului sub care cumpărătorii beneficiază de TVA redusă. Astfel, o creștere a cursului se traduce în diferențe care pot fi, în unele cazuri substanțiale, în prețul final de vânzare. În prezent, în România, la achiziția locuințelor mai ieftine de 600.000 de lei, a căror suprafața utilă nu depășește 120 mp, se achită TVA de 9%, iar în cazul în care acest nivel este depășit, TVA ajunge la 19%.

'Să luăm câteva exemple concrete. Un apartament nou cu 2 camere din Capitala, localizat în cartierul Baneasa, se vinde, potrivit datelor Imobiliare.ro, cu un preț mediu de 141.900 de euro, iar cumpărătorii se așteaptă din start să achite un TVA de 19% la achiziție. Pe 5 mai, o proprietate de acest tip putea fi cumpărată cu o sumă echivalentă cu 706.300 lei. Astăzi, costă 724.200 lei, deci s-a scumpit în doar câteva zile cu aproximativ 18.000 de lei. O locuință similară aflată într-un bloc în construcție dintr-una dintre cele mai cautate zone din Cluj-Napoca, Maraști, se vinde cu 120.000 euro. Săptămâna trecută, prețul solicitat era echivalent cu 597.300 de lei. Viitorul cumpărător urma să plătească un TVA 9% din prețul de achiziție. Prețul depășește, la ora actuală, 600.000 de lei motiv pentru care costurile cumpărătorului cresc nu doar pe fondul cursului, ci și în contextul în care proprietatea se încadrează acum la un TVA de 19%. Ajunși într-o astfel de situație vor exista cumpărători care pot renunța la tranzacții pentru că fie nu își permit, fie nu doresc să acopere diferența de bani venita pe fondul TVA mai mare sau cursului în creștere', notează sursa citată.

Conform datelor centralizate în Indicele Imobiliare.ro, apartamentele sunt scoase la vânzare, la nivel național, cu un preț mediu de 1.842 euro/mp util, cu 6% mai scumpe decât în ianuarie. În plus, cumpărătorii plătesc cu 15% mai mult acum pentru o locuință decât în urmă cu un an.

În ceea ce privește evoluția din ultima perioadă a ROBOR, aceasta este legată, în cea mai mare parte, de nivelul de lichiditate existent în piața și influențează, în special, împrumuturile acordate companiilor, sunt de părere experții în imobiliare.

'Impactul sau asupra românilor cu credite ipotecare este unul limitat, în contextul în care indicele a fost înlocuit din 2019 de IRCC (Indicele de referință pentru creditele acordate consumatorilor). Le recomandăm celor care nu au luat încă decizia de a trece la IRCC să ia în considerare un astfel de pas, având în vedere faptul că acesta le poate oferi o mai mare predictibilitate, dar și un cost mai mic', se precizează în comunicat.

Pe de altă parte, IRCC nu depinde la fel de mult de fluctuațiile sale zilnice, ci este aplicabil pe un interval de trei luni, cu o întârziere de un trimestru față de perioada de referință. În acest sens, indicele se va menține la 5,55% până la 30 septembrie 2025, estimează specialiștii Imobiliare.ro Finance.