

ANALIZA ȘI COMPARAREA PROIECTULUI PRIMA CASĂ CU ALTE OFERTE DE CREDITARE IPOTECARĂ

Jana CUCU, Irina BULAT

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Proiectul de creditare ipotecară „Prima casă” a fost lansat la inițiativa Guvernului Republicii Moldova, având ca scop încetinirea ritmului migrației populației, motivul principal fiind incapacitatea de procurare a locuinței proprii. Prezenta lucrare are ca scop compararea programului de creditare oferit de Guvernul Republicii M cu alte oferte existente pe piață, pentru a vedea rentabilitatea de contractare a acestuia, dar și demonstrarea capacității de plată de către potențialii beneficiari, în condițiile economice existente în prezent în țara noastră.

Cuvinte cheie: Program, Prima Casă, credit, ipotecă, bancă, compensare

Introducere

Programul „Prima casă” a fost inițiat bazându-se pe exemplul României, Programul „Prima casă”, lansat pe 20 mai 2009 de guvernul României, în 4 ediții. Sunt oferite credite ipotecare cu scopul: achiziționării unei locuințe finalizate, nefinalizate sau construcția unei locuințe. Plafonul maxim al creditului garantat de stat depinde de tipul locuinței ce urmează a fi achiziționată, astfel: pentru o locuință veche – 60000 euro, pentru una nouă 70000 euro și 75000 euro pentru o locuință colectivă construită de la zero. Suma inițială este doar de 5% din valoarea imobilului, iar guvernul garantează 60% din valoarea împrumutului pentru locuințe noi și 40% pentru cele de mână a doua. Beneficiarii nu au limită de vârstă, împrumutul fiind acordat pentru o perioadă de 30 de ani.

Programul moldovenesc diferă de cel român, prin faptul că statul garantează doar 50% din suma de bază a creditului, perioada de acordare este de până la 25 de ani, dar nu va depăși vârsta standard de pensionare, vârsta participantului nu poate fi mai mare de 45 de ani. Nici unul dintre soți nu trebuie să aibă în proprietate alt spațiu locativ. Locuința ipotecată trebuie să fie dată în exploatare, având o valoare de până la 1 milion de lei. „Prima casă” se desfășoară în 3 etape. Prima etapă avea drept țință familiile tinere, apte de muncă (valoarea locuinței până la 1000000 lei, perioada de 25 de ani), a doua este ținută spre angajații sferei bugetare (valoarea locuinței până la 600000 lei, perioada de 25 de ani), iar a treia etapă este predestinată familiilor tinere care au copii, unde valoarea locuinței este de până la un milion de lei, compensația statului fiind de 10% pentru un copil, 25%, 50% și 100% respectiv pentru 2, 3, 4 și mai mulți copii, iar împrumutul este acordat pe o perioadă de 18 ani.

1. Condiții de participare

Pentru a participa la respectivul program, potențialii beneficiari trebuie să întrunească condițiile:

- vârsta de până la 45 de ani;
- să contribuie cu cel puțin 10% din suma locuinței;
- valoarea locuinței să nu depășească 1 milion de lei;
- locuința să fie finisată, dată în exploatare, fără grevări, interdicții, defecte sau vicii materiale;
- participantul să fie cetățean al republicii moldova, persoană fizică;
- să dispună de venituri pentru achitare, astfel încât rata cu toate taxele și dobânzile să nu depășească 50% din veniturile nete cumulative ale beneficiarului sau familiei precum și rudelor de gradul 1;
- să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;
- să nu dețină ultimele 12 luni în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri o locuință cu suprafața locuibilă pentru fiecare membru de peste 9 m² și nici locuință moștenită sau donată;
- soțul sau soția beneficiarului să nu fi procurat o locuință prin intermediul programului.

Pe lângă aceste condiții, mai sunt stipulate și alte restricții care împiedică aplicarea la program a familiilor cu venituri mari, întrucât scopul este de a asigura cu locuințe persoanele care nu au posibilitatea de a contracta creditele ipotecare obișnuite. [1, 2, 3, 4, 5]

2. Ofertele băncilor

Pentru a elucida faptul dacă este sau nu rentabil de aplicat la programul de creditare Prima casă, a fost efectuat un studiu de caz. Pentru început, au fost identificate cele 5 bănci comerciale participante și ofertele prezentate de acestea (tabelul 1).

Tabelul 1. Oferte de creditare ale băncilor comerciale participante la proiectul Prima Casă, 12 martie 2019

	Banca participantă la proiectul Prima Casă	Suma creditului, lei	Comision de acordare (1 %), lei	Comision de administrare/ de garantare, (0,25 %) lei	DAE	Dobînda calculată, lei	Plata lunară (medie), lei	Costul total al creditului, lei
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	perioada de creditare 300 luni, Prima casă 1							
2	Moldincombank	900000	9000	0	6.1	809 245	5689.18	1718245
3	Victoriabank		9000	36580	8.2	1104702	6881.17	2050281
4	Moldova Agroindbank		9000	34741	5.9	771196	5681.69	1714937
5	Eximbank		4500	34820	6.3	810807	5833.75	1750127
6	Mobiasbanca		9000	36692	8.5	1156470	6977.2	2102162
7	perioada de creditare 300 luni, Prima casă 2							
8	Moldincombank	500000	5000	0	6.1	449577	3160,66	954576
9	Victoriabank		5000	20322	8,2	613726	3826,92	1139048
10	Moldova Agroindbank		5000	19300	5,9	428442	3156,50	952743
11	Eximbank		2500	19344	6,3	450447	3240,97	972292
12	Mobiasbanca		5000	20384	8,5	642483	3876,22	1167868
13	perioada de creditare 216 luni, Prima casă 3							
14	Moldincombank	900000	9000	0	6.1	553529	6722,61	1462529
15	Victoriabank		9000	24799	8.24	748938	7828,96	1682737
16	Moldova Agroindbank *		9000	26787	5.91	594394	6338,25	1530182
17	Eximbank		4500	23821	6.31	554762	6845,29	1483084
18	Mobiasbanca		9000	24754	8.53	782194	7902,53	1715949

Sursa: elaborat de autor în baza [8, 9, 10, 11, 12]

Moldova Agroindbank * nu dispune de un termen de creditare de 216 luni, ceea ce este egal cu 18 ani, de aceea calculul nu este reprezentativ, comparativ cu celelalte oferte, deoarece este luat cu termenul de creditare de 240 de luni, echivalent a 20 de ani.

3. Studiu de caz

În urma efectuării calculelor a fost observat că cel mai mic cost al creditului pentru Prima Casă îl propune banca comercială Moldova Agroindbank [10], dar deoarece aceasta nu posedă termenul de creditare de 216 luni pentru Prima Casă 3, studiul de caz a fost elaborat în baza ofertei băncii Moldincombank [8].

Conform Legii Nr. 293 din 21.12.2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima Casă” în cadrul proiectului Guvernul joacă rolul de garant, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegă Organizației pentru Dezvoltarea sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (ODIMM) dreptul de a emite garanții în numele și pe contul statului, în favoarea creditorului, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop [1]. Tot aici este bine de menționat că creditul ipotecar destinat procurării locuinței în cadrul Programului este garantat de stat în cotă de 50% din soldul creditului, adică suma principală a acestuia, exceptând dobânzile, comisioanele și alte plăți bancare.

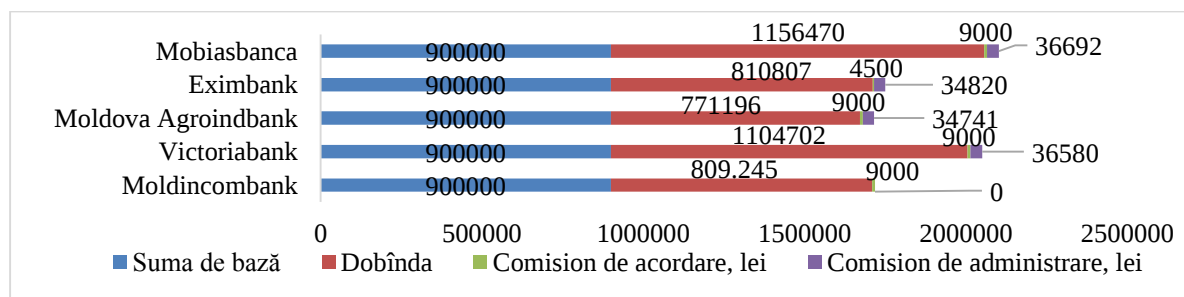


Figura 1 Oferte de creditare ale băncilor comerciale participante la proiectul Prima Casă, 12 martie 2019

Sursa: elaborat de autor în baza [8, 9, 10, 11, 12]

Dacă participantul se încadrează în condițiile de participare pentru programele Prima casă 2 și Prima casă 3, el poate solicita achitarea compensațiilor.

Suma compensației statului în raport cu costul total al creditului în Programul *Prima Casă 2* (în cazul dat 954576 lei, ofertă propusă de Moldincombank) se calculează în felul următor:

1. $500000 \text{ lei} / 300 \text{ luni} = 1666,66 \text{ lei}$ suma lunară spre plată exceptând dobânzile;
2. $1666,66 \text{ lei} * 50 \% = 833,33 \text{ lei}$ contribuția lunară a statului din plata lunară de 3160,66 lei;
3. $833,33 \text{ lei} * 300 \text{ luni} = 249999 \text{ lei}$ din costul creditului 954576 lei, ce reprezintă 26,19% din total.

Compensația statului în raport cu costul total al creditului în Programul *Prima Casă 3*, în cazul dat 1462529 lei, ofertă propusă de Moldincombank, ținând cont de faptul că procentajul este atribuit în funcție de numărul de copii minori, respectiv: pentru 1 copil – 10%; pentru 2 copii – 25%; pentru 3 copii – 50%; pentru 4 copii și mai mult – 100%; iar termenul de creditare este de 216 luni sau 18 ani și se calculează analogic. Pentru comparație, în figura 2 sunt prezentate ofertele de creditare ipotecară obișnuite, în vigoare la 14 martie 2019.

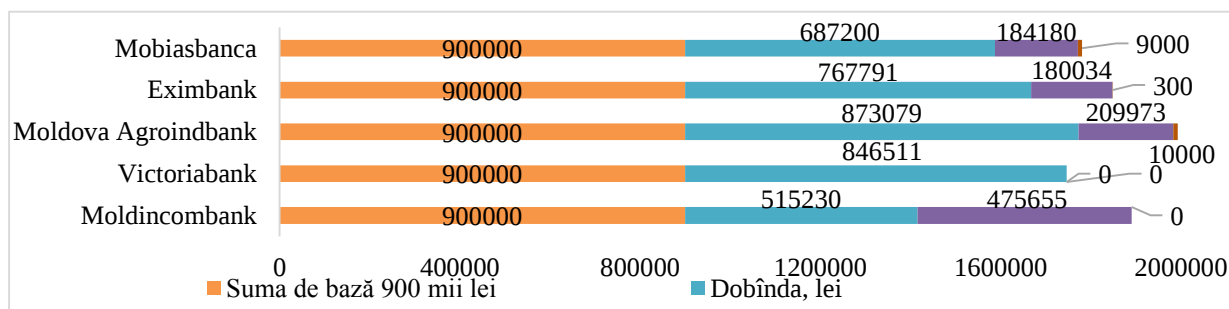


Figura 2 Oferte de creditare imobiliară ale băncilor comerciale, 12 martie 2019

Sursa: elaborat de autor în baza [8, 9, 10, 11, 12]

Cel mai mic cost al creditului este prezent la Victoriabank, întrucât nu sunt incluse comisioane de acordare și administrare a creditului.

Ipoteză: o familie de un profesor și un medic din sfera bugetară, cu 2 copii, doresc să-și procure o locuință în valoare de 1 milion de lei, apelând la Programul „Prima casă 3”, cu valoarea locuinței de 1 milion de lei, pentru perioada de 18 ani. Vârsta copiilor este de 3 și 14 ani.

Conform legii privind sistemul unitar de salarizare în sectorul bugetar elaborate de Ministerul Finanelor, salariul mediu al unui medic de toate specialitățile constituie 6053 lei, iar salariul mediu pentru un profesor învățământ general din care fără vechime în muncă și grad didactic constituie 6720 lei [3]. Astfel, o familie constituită dintr-un medic și un profesor din sfera bugetară constituie 12773 lei, iar salariul net 11176. Conform calculatorului de pe pagina oficială a Programului, reieșind din acest salariu, valoarea maximă a locuinței este de 818451 lei [7]. În situația dată pentru a obține un credit de 900 mii, rudele de gradul 1 ale acestora pot depune confirmarea veniturilor oficiale pentru a ridica salariul net al familiei până la suma de 13655 lei pe lună. Conform datelor statistice pentru primul semestru al anului 2018 minimumul total de existență pentru populația aptă de muncă este de 2014,7 lei și total pentru copii 1815,4 lei, în sumă pentru 2 maturi și 2 copii minimumul de existență este 7660 lei din salariul net, respectiv pentru plata lunară a creditului rămân 3516 lei [6]. Pentru a achita suma de 6722.61 lei familia trebuie să mai facă rost de 3207 lei, având un al doilea serviciu sau apelând la rude.

Efectuând un calcul estimativ cu ajutorul calculatorului de creditare propusă de Moldincombank, costul total al creditului de 900 mii lei, pentru perioada de 18 ani, inclusiv toate taxele și dobânzile aferente acestuia este de 1462529,14 lei, cu plata lunară de 6722,61 lei. Ținând cont de faptul că în etapa a 3 a Programului, statul compensează pentru 1 copil – 10%; pentru 2 copii – 25% din suma de bază a creditului, reiese că suma compensației va fi revizuită peste 4 ani, deoarece un copil va împlini 18 ani.

1. $900000 \text{ lei} / 216 \text{ luni} = 4166,67 \text{ lei}$, soldul creditului, exceptând dobânzile, comisioanele și alte plăți
2. $4166,67 * 25 \% * 48 \text{ luni} = 50000 \text{ lei}$, compensația statului pentru 2 copii, timp de primii 4 ani
3. $4166,67 * 10 \% * 132 \text{ luni} = 55000 \text{ lei}$, compensația statului pentru 1 copil, timp de 11 ani
4. $6722,61 * 36 \text{ luni} = 242014$ suma lunară achitată timp de 3 ani, după împlinirea a 18 ani a celui mai mic copil, care nu presupune compensații din partea statului.

Astfel, suma compensației din partea statului este de 105 mii lei, pentru 15 ani. Costul creditului pentru beneficiar va fi de 1357529 lei, supraplata – 51%. În cazul contractării unui credit ipotecar obișnuit, costul total al creditului va fi egal cu 1890985 lei, supraplata în acest caz fiind de 110%.

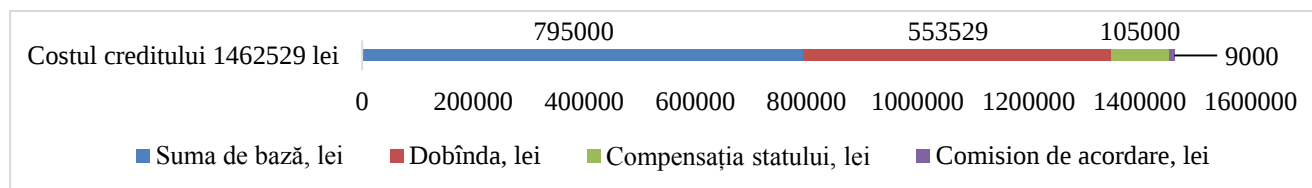


Figura 3 Structura creditului imobiliar Prima casă, oferta Moldincombank 12 martie 2019

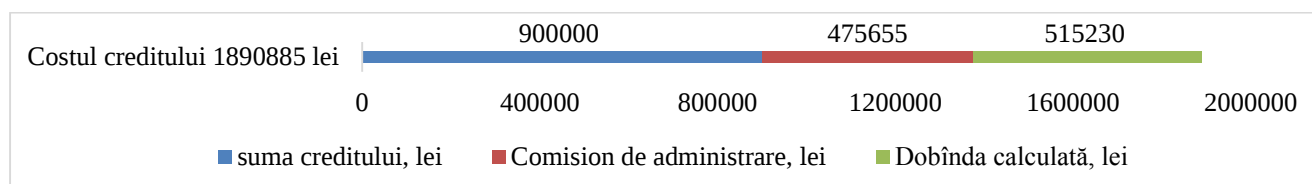


Figura 4 Structura creditului imobiliar, oferta Moldincombank 12 martie 2019

Sursa: elaborat de autor în baza [8]

Concluzie

Comparînd Programul creditar „Prima casă” pentru familii cu copii și un credit ipotecar obișnuit propus de Moldincombank, poate fi concluzionat că programul oferă cel mai mic cost al creditului, oferind posibilitatea investiției inițiale de doar 10%, un alt beneficiu este compensarea statului a unei părți din cheltuieli, nu sunt percepute taxe suplimentare și taxa pentru achitarea anticipată a creditului. Totodată nu se lasă uitate nici minusurile, apartamentul poate fi utilizat exclusiv pentru locuirea în acesta, compensația anulîndu-se în cazul dării lui în chirie. Compensația se anulează atunci cînd solicitantul părăsește sfera bugetară. Este negativ și faptul că la atingerea de către copii a vârstei majoratului, compensația se anulează.

Cu toate acestea, pînă la momentul actual au fost finanțate 741 de cereri, iar conform datelor existente pe piața imobiliară, 1 milion de lei (aproximativ 50000 euro) reprezintă o sumă suficientă pentru a cumpăra un apartament cu 2 odăi de pe piața primară sau chiar unul cu trei odăi de pe piața secundară [7].

Drept concluzie cu privire la rentabilitatea participării în proiect poate fi spus că cea mai bună condiție de participare este oferită familiilor cu 4 sau mai mulți copii și lucrătorilor sferei bugetare care au copii și doresc să achiziționeze o locuință pînă la 600000 mii lei, atunci compensațiile se oferă cumulativ, procent în funcție de numărul copiilor + 50 % pentru lucrătorii din sfera bugetară.

Bibliografie

1. LEGE Nr. 293 din 21.12.2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, Publicat: 19.01.2018 în Monitorul Oficial Nr. 18-26 art Nr: 95
2. Lege Nr. 270 din 23.11.2018 privind sistemul unitar de salarizare în sectorul bugetar Publicat: 30.11.2018 în Monitorul Oficial Nr. 441-447 art Nr: 715 Data intrării în vigoare: 01.12.2018
3. HOTĂRÎRE Nr. 202 din 28.02.2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă” Publicat: 02.03.2018 în Monitorul Oficial Nr. 68-76 art Nr: 233
4. HOTĂRÎRE Nr. 567 din 20.06.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă” Publicat: 22.06.2018 în Monitorul Oficial Nr. 210-223 art Nr: 618
5. HOTĂRÎRE Nr. 797 din 01.08.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă” Publicat: 03.08.2018 în Monitorul Oficial Nr. 285-294 art Nr: 826 Data intrării în vigoare: 03.08.2018
6. Minimumul de existență pentru trimestrul I al anului 2018. http://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_04%20NIV_NIV050/NIV050100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=7887ae57-04dc-406b-bcab-77420ae7c432 [accesat la 12.03.18]
7. Calculul plăților aferente creditului <http://primacasa.gov.md/> [accesat la 12.03.18]
8. Calculul plăților aferente creditului https://www.micb.md/calculator_user/ [accesat la 12.03.18]
9. Calculul plăților aferente creditului <https://www.victoriabank.md/ro/calculator/credit/> [accesat la 12.03.18]
10. Calculul plăților aferente creditului <https://www.maib.md/ro/calculator-credite/> [accesat la 12.03.18]
11. Calculul plăților aferente creditului http://www.eximbank.com/calc_credite/ [accesat la 12.03.18]
12. Calculul plăților aferente creditului <https://mobiasbanca.md/calculator/credit/31/127/71> [accesat la 12.03.18]