**FACTORII DE INFLUENȚĂ A PREȚULUI LOCUINȚELOR DIN ROMÂNIA**

***Abstract:***

*Lucrarea își propune să arate cum este influențat prețul locuințelor de volumul creditului acordat populației pentru procurarea de locuințe și de mărimea venitului populației. Cu ajutorul programului informatic SPSS, se creează un model statistic ce va cuantifica dimensiunea impactului factorilor arătați mai sus asupra prețului locuințelor. Pentru realizarea modelului statistic s****-****a creat o bază de date. Datele au fost colectate din baza de date interactivă a BNR, de pe site-ul INS, secțiunea baze de date statistice, folosindu-se și informațiile furnizate de către* [*www.imobiliare.ro*](http://www.imobiliare.ro)*.Deoarece datele utilizate aveau ordin de mărime diferit, s-au transformat prin logaritmare.Variabilele independente au fost decalate față de variabila dependentă cu 6 luni. În concluzie, prețul locuințelor este influențat de către mărimea venitului populației și, conform rezultatelor obținute, acesta este cel mai puternic factor de influență.Și volumul creditului acordat gospodăriei populației pentru locuințe influențează prețul bunurilor pe piața imobiliară,influență destul de redusă.*

***Keywords:*** *prețul locuințelor, venitul populației, credit imobiliar, piața imobiliară, piața rezidențială*

***JEL Classification:*** *G00,G21,G51,G59*

**1. Introduction**

Pornind de la ideea că nevoia de a poseda o locuință este un element indispensabil vieții de zi cu zi, vom studia factorii care influențează prețul acesteia pe piața imobiliară.

Scopulcercetării este studierea influenței a doi factori majori în economie, creditele acordate gospodăriilor populației pentru cumpărarea/construcția de locuințe și veniturile populației, asupra mecanismului formării prețului în sectorul imobiliar rezidențial.

Ipoteza propusă a fi demonstrată pornește de la două afirmații care pot fi prezentate în felul următor:

1.prețul locuințelor este influențat de componenta cererii (componenta cererii a fost considerată volumul creditului acordat populației pentru procurarea de locuințe);

2.prețul locuințelor este influențat de mărimea venitului populației.

Cercetarea se concretizează prin crearea unui model statistic ce va cuantifica dimensiunea impactului factorilor arătați mai sus asupra prețului locuințelor.

Prima ipoteză are următorul raționament: creditele ipotecare/imobiliare finanțează procurarea unei locuințe, ceea ce înseamnă că odată cu creșterea creditării în domeniul locativ, crește și cererea, oferta nereușind să răspundă nevoilor consumatorilor în aceeași măsură, ceea ce determină creșterea prețurilor.În România sectorul bancar este aproape singura sursă de finanțare ale sectorului imobiliar, datorită lipsei căilor alternative de finanțare.

A doua ipoteză, se referă la faptul că prețul locuințelor este influențat de creșterea venitului populației, și se fundamentează pe ideea că cei ce doresc să achiziționeze o locuință vor avea posibilitatea și vor fi dispuși să ofere și să accepte un preț mai mare pentru locuința posibil de achiziționat.

Obiectivele lucrării sunt:

* Prezentarea pieței imobiliare românești și a evoluției acesteia;
* Prezentarea evoluției creditului ipotecar în România;
* Analiza rezultatelor modelului statistic și interpretarea acestora.

Importanța cercetăriidecurge din faptul că achiziția unei locuințe, sectorul imobiliar din orice țară, sunt factori importanți în dezvoltarea economică, fiind zone ale economiei foarte sensibile la evoluția economică.

În al doilea capitol, denumit „*Piața imobiliară în România*” este descrisă și caracterizată această piață, structurată pe cele 2 componente ale sale: piața imbiliară rezidențială și piața imobiliară comercială, cât și evoluția acesteia în perioada anilor 2014**-**2019.

În al treilea capitol, întitulat „*Creditul imobiliar în România*” s**-**a analizat evoluția creditului pentru constucția și modernizarea locuințelor în perioada anilor 2014**-**2019. Aici se regăsesc informații cu referire la rolul și tendințele pe careîl are creditul ipotecar în economia românească.

În capitolul 4, întitulat „*Database – Analysis and results*”, sunt concentrate informațiile anterior prezentate, acestea fiind baza teoretică pentru studiul efectuat. Pornind de la ideea conturată în capitolele anterioare, s-a realizat un model statistic care a demonstrat veridicitatea ipotezei propuse.

Pentru realizarea modelului statistic s**-**a creat o bază de date, prezentată în Anexă. Întrucât datele utilizate aveau ordin de mărimi diferit (sute, mii, miliarde), s-a ajuns la concluzia că cea mai bună soluție pentru analiza lor, este transformarea acestora prin logaritmare.

După ce au fost efectuate mai multe prelucrări a datelor, cel mai relevant model statistic construit este acela în care variabilele independente trebuie să fie decalate față de variabila dependentă cu 6 luni.

**2.** **Piața imobiliară în România**

Piața imobiliară, sectorul construcțiilor de locuințe, reprezintă un segment important în economia oricărei țări.

Noțiunea de piață imobiliară poate fi definită ca *„totalitatea tranzacţiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosinţă asupra terenurilor şi clădirilor. Tranzacţia imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani.*[1]

Caracteristicile acestei piețe sunt prezentate mai jos:

**Table no.1 Caracteristicile pieței imobiliare în anul 2019**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Locuințe**  **-număr-** | **Camere**  **-număr-** | **Suprafața**  **-m2-** | **Camere/locuință** | **Suprafața locuibilă** | |
| **Pe o cameră**  **-m2-** | **Pe o locuință**  **-m2-** |
| 9.092.963 | 24.858.411 | 434.017.196 | 2,7 | 17,5 | 47,7 |

Sursa: INS, Fondul de locuințe 2018

Caracteristicile calitativesunt următoarele:

* piața este alcătuită preponderent din locuințe construite în perioada dinainte de anul 1989;
* participanții pe piață sunt, în proporție de 95,7%, proprietari ai unui spațiu locativ;
* sursa principală de finanțare a pieței este creditul bancar.

Piața imobiliară este singura piață din România care nu are o autoritate distinctă de supraveghere și reglementare, spre deosebire de alte piețe, cum ar fi: piața bancară, piața asigurărilor sau piața de capital.

Conform datelor furnizate de INS, piața imobiliară a României cuprinde, la sfârșitul anului 2019 un număr de 9.092.963 locuințe, în creştere cu 61.646 locuinţe (+0,7%), faţă de 2018, mediul urban deținând o pondere de 55% din total. Creșterea medie anuală a fondului de locuințe în perioada 2014**-**2019 a fost de 57.000 locuințe pe an.

Populația României la începutul anului 2019 este de 19.414.458 de locuitori. Dacă vom raporta numărul populației la numărul locuințelor existente, rezultă că la fiecare 2 cetățeni îi revin câte o locuință.

Realitatea arată că, deși condițiile de trai se îmbunătățesc de la an la an, marea majoritate a locuințelor au fost construite în perioada socialistă, ceea ce denotă faptul că fondul de locuințe este unul învechit.

Odată cu anul 2008, investițiile în acest sector s-au micșorat brusc, iar efectul a fost reducerea numărului de locuințe finalizate în cursul anilor următori. Acest fapt ne sugerează următoarele concluzii:

* efectele crizei au afectat profund piața imobiliară, nefiind suficienți nici 11 ani pentru ca aceasta să revină, cel puțin, la nivelul pe care l**-**a cunoscut în anul 2008;
* numărul autorizațiilor emise în perioada de dinaintea crizei denotă faptul că potențialul cererii este cu mult mai mare decât cel înregistrat în 2019.

Dinamica evoluției autorizațiilor este prezentată în graficul următor:

Sursa: elaborat pe baza datelor furnizate de INS, [www.insse.ro](http://www.insse.ro) accesat la 20.05.2020

**Chart no.1 Autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale**

Piața imobiliară este alcătuită din două componente principale: piața imobiliară rezidențială și piața imobiliară comercială.

În cadrul pieței imobiliare, piața rezidențială joacă rolul principal această categorie dând direcție evoluției pieței imobiliare.

Conform publicației periodice a INS „*Fondul de locuințe*”, soldul fondului de locuințe în România pentru perioada 2014-2019 este prezentat în tabelul următor*.*

**Table no.2 Evoluția fondului de locuințe a României în perioada 2014-2019**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Indicator** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Existent la începutul anului | 8.799.832 | 8.840.595 | 8.882.090 | 8.929.167 | 8.976.794 | 9.031.317 |
| Intrări: | - | 47.252 | 52.560 | 54.748 | 60.839 | 68.515 |
| * -construcţii noi şi adăugiri la cele existente | 44.984 | 46.984 | 52.206 | 53.347 | 59.713 | 67.488 |
| * -schimbare din spaţii cu altă destinaţie | - | 268 | 354 | 1.401 | 1.126 | 1.027 |
| Existent la sfârşitul anului | 8.840.595 | 8.882.090 | 8.929.167 | 8.976.794 | 9.031.317 | 9.092.963 |
| Locuinţe din fonduri proprii (inclusiv credite) ale PF | - | 44.100 | 49.404 | 48.790 | 51.237 | 56.017 |

Sursa: Fondul de locuințe anii 2015 – 2019, [www.insse.ro](http://www.insse.ro) accesat la 20.05.2020

Începând cu anul 2014, an de când economia și-a revenit de la șocul produs de criză, s-a conturat o tendință ascendentă a prețurile proprietăților rezidențiale. În anul 2016, prețul proprietăților imobiliare rezidențiale continuă tendința ascendentă, înregistrând o creștere anuală de 7,3%.

În anul 2018, evoluția prețurilor este similară anilor precedenți *„însă cu un ritm de creștere considerabil diminuat la nivel național (2,7 la sută creștere medie anuală în termeni reali la iunie 2018, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent).”*[2]

În anul 2019, prețurile de pe piața imobiliară rezidențială, pentru prima dată începând cu 2014, a înregistrat o rată medie anuală reală negativă, respectiv -0,3%. În plus, numărul tranzacțiilor a consemnat în iunie 2019 o scădere de 29% în termeni anuali.

În anul 2020, se prognoza o continuare a tendinței anului precedent. Însă din cauza imprevizibilității situației mondiale în legătură cu noua pandemie COVID**-**19, nu este posibil de anticipat evoluția prețurilor.

În graficul următor este prezentată evoluția prețurilor pe piața imobiliară rezidențială:



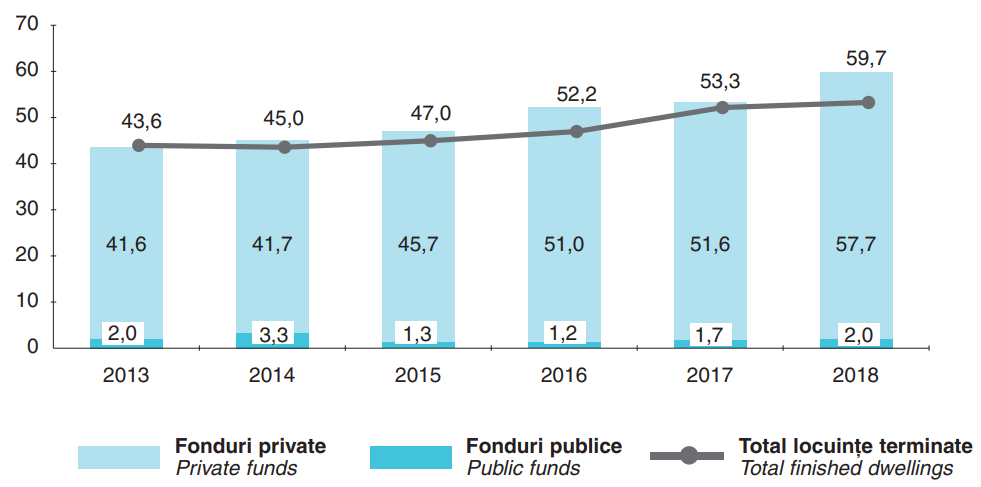
Sursa: <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro> accesat 20.04.2020

**Chart no.2 Evoluția prețurilor pe piața imobiliară rezidențială**

Odată cu descentralizarea economiei, perioadă în care finanțarea construcției de locuințe a fost preponderent din fonduri publice, începând cu anul 1994 (conform INS) sursa principală de finanțare sectorului imobiliar a reprezentat preponderent fondurile private.

În graficul următoreste prezentată structura finanțării, în funcție de sectorul de la care provine finanțarea, pentru perioada 2013-2018.

- număr locuințe (mii) -



Sursa: Anuarul statistic al României 2019, pag. 240

**Chart no.3 Locuințe terminate, pe surse de finanțare**

Conform datelor furnizate de INS, fondurile private (constând din credite bancare și sursele proprii ale populației) au o pondere de 96,65% din totalul fondurilor alocate construirii noilor clădiri în anul 2018, în tip ce fondurile publice au o pondere de doar 3,35%.

Tendința de a fi proprietarul unui spațiu locativ a intrat în comportamentul consumerist al populației, fiind o nevoie preponderent psihologică determinată de lipsa cunoștințelor necesare pentru efectuarea unei gestiuni corecte a resurselor financiare, precum și a unei puternice amprente lăsate de economia centralizată. Această idee este susținută și de statisticile provenite din țările dezvoltate ale Europei,statistici sintetizate în tabelul următor *.*

După cum se poate observă, în țările dezvoltate precum Germania, Suedia, Danemarca, situația distribuției populației în funcție de statutul titlului de proprietate pentru anul 2017 este următoarea: populația rezidentă care închiriază o locuință are o pondere importantă – Germania (48,6%), Suedia (34,8%), Danemarca (37,8%); populația în posesia căreia se află o locuință achiziționată în baza unui credit ipotercar - Suedia (52,2%) și Danemarca (47,8%), iar diferența – din sursele proprii – Suedia (13%) și Danemarca (14,4%).

În cazul Germaniei - raportul dintre populația care a achiziționat locuința cu ajutorul unui credit ipotecar și cei care au achiziționat-o neapelând la credite este 1/1 (25,7%).

**Table no. 3 Distribuția populației în funcție de statutul titlului de proprietate, 2017** - % -

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Țări** | **Proprietar, cu credit ipotecar sau credit pentru locuință** | **Proprietar, fără credit ipotecar sau credit pentru locuință** | **Chiriaș, chirie la prețul pieței** | **Chiriaș, chirie la preț redus sau gratuit** |
| Suedia | 52,2 | 13,0 | 34,0 | 0,8 |
| Danemarca | 47,8 | 14,4 | 37,7 | 0,1 |
| Germania | 25,7 | 25,7 | 40,0 | 8,6 |
| Romania | 1,1 | 95,7 | 1,0 | 2,2 |

Sursa: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Tenure_status> accesat la 12.02.2020

În România însă, 95,7 % din populație deține o locuință fără credit ipotecar, 3,2% se află în chirie și doar 1,1% deține o locuință procurată prin intermediul unui credit ipotecar.

Aceste cifre indică clar modelul de viață spre care se orientează populația. În România această tendiță se materializează în ideea de a deține o proprietate, ceea ce favorizează în sens pozitiv dezvoltarea creditului ipotecar.

În țările dezvoltate, tendința este de a închiria locuința, întrucât costul achiziției uneia este destul de mare, iar dacă totuși populația se decide la achiziția unei locuințe, în cele mai multe cazuri, apelează la creditele ipotecare, fiind o soluție rapidă și accesibilă.

Prin urmare, sectorul imobiliar românesc este una din ramurile principale spre care băncile preferă să-și direcționeze disponibilitățile.

**3.** **Piața creditului imobiliar în România**

Creditul imobiliar este parte componentă importantă a creditului acordat gospodăriilor populației care la rândul său reprezintă un segment important al creditării bancare, având un volum de 81,2 md lei, ceea ce reprezintă 57,7% din totalul creditelor acordate gospodăriilor populației în anul 2019.

Din momentul apariției și dezvoltării creditării segmentului locativ, împrumuturile cu această destinație a fost cunoscut sub diferite denumiri, două dintre cele mai răspândite sunt creditul ipotecar și creditul imobiliar.

Definirea creditelor ipotecare și imobiliare au fost și continuă să fie un subiect de controverse pentru specialiștii din domeniu, în special din cauza lipsei unei legislații care să facă exact distincția dintre un credit ipotecar și un credit imobiliar.

O definiție a creditului pentru investiţii imobiliare se regăsește în Regulamentul BNR nr. 17/2012 care îl definește ca *„orice credit acordat unei persoane fizice care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii: (i) este garantat cu ipotecă imobiliară şi (ii) este acordat în scopul dobândirii ori menţinerii drepturilor de proprietate asupra unui teren şi/sau unei construcţii, realizate sau care urmează să se realizeze, ori în scopul reabilitării, modernizării, consolidării sau extinderii unei construcţii ori pentru viabilizarea unui teren sau exclusiv în scopul rambursării unui credit pentru investiţii imobiliare. Pentru scopul prezentului regulament finanţările de tip leasing financiar imobiliar acordate persoanelor fizice sunt asimilate creditului pentru investiţii imobiliare.”*[3]

În literatura de specialitate, creditele imobiliare *„reprezintă acea categorie de credite acordate de către o bancă clientelei sale, de regulă pe termen mediu sau lung, pentru achiziții, amenajări sau reparații de bunuri imobiliare cu destinație de locuință, efectuate fie de investitori, fie de promotori.”*[4]

În schimb, o definiție pentru creditul ipotecar se regăsește în Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare.Definiția este *„creditul acordat cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii:*

*1. este acordat în scopul efectuării de investiţii imobiliare cu destinaţie locativă sau cu altă destinaţie decât cea locativă ori în scopul rambursării unui credit ipotecar pentru investiţii imobiliare contractat anterior;*

*2. acordarea creditului este garantată cel puţin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investiţiei imobiliare pentru finanţarea căreia se acordă creditul, respectiv cu ipoteca asupra imobilului obiect al investiţiei imobiliare pentru finanţarea căreia a fost anterior acordat un credit ipotecar pentru investiţii imobiliare, a cărui rambursare urmează a fi astfel finanţată.”*[5]

Principalele precizări ale legii și a acestei definiții se referă la: faptul că împrumutul ipotecar va fi garantat cu ipoteci imobiliare asupra imobilului şi terenului pentru care se acordă creditul, pe când în cazul creditului imobiliar pot exista ipoteci și pe alte imobile și, în scopul atragerii fondurilor necesare pentru acordarea de credite ipotecare, instituţiile financiare autorizate pot emite obligaţiuni în baza portofoliului de creanţe ipotecare deţinut, pe când în cazul creditului imobiliar acest lucru nu este prevăzut.

Creditul ipotecar și creditul imobiliar sunt deseori confundate, deoarece aceste două tipuri de împrumuturi au mult trăsături comune, cum ar fi:scopul pentru care este acordat, necesitatea garantării creditului (ipoteca),volumul creditului acordat care se determină în ambele cazuri în funcție de venitul debitorului.

În oferta bancară din România, creditele ipotecare sunt incluse în categoria creditelor imobiliare și sunt cunoscute sub denumirea de *„Credite pentru construirea, achiziționarea sau modernizarea locuințelor și caselor de vacanță.”*

Până la finele anului 2019, cererea de credite a fost în creștere, unii dintre factorii stimulatori ai acestei tendințe fiind sporirea veniturilor populației, stabilitatea prețurilor, stabilitatea economiei și previziunile optimiste cu privire la evoluția economică în viitor.

Iată de ce BNR supraveghează atent evoluția creditării acestui sector, în special nivelul expunerii sectorului bancar față de piața imobiliară. În acest sens, BNR arăta că în anul 2019, expunerea înregistrează *„o valoare de aproape 91 miliarde lei (+6 la sută comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior) și a reprezentat 67 la sută din volumul expunerilor totale la nivelul sectorului.”*[6]

În perioada anilor 2014**-**2019 creditarea în domeniul imobiliar a avut o tendință ascendentă, fenomen datorat în mare parte programului guvernamental „*Prima Casă*”. Acest program a avut un rol de catalizator al creditării în domeniul locativ. Putem observa două caracteristici importante ale creditului acordat gospodăriilor populației:

1. creditele imobiliare acordate în lei au o pondere mai mare decât cele acordate în valută, începând cu anul 2014:„*creditele pentru locuințe în lei au dobândit astfel în anul 2018, în premieră, cea mai ridicată pondere în totalul împrumuturilor acordate populației”*[7]

2. creditele pentru locuințe au ajuns să dețină, la finele anului 2019, după cum a fost arătat mai sus, cea mai mare pondere în totalul creditelor acordare gospodăriilor populației.

**Table no.4 Volumul creditelor acordate gospodăriei populației în anii 2014 și 2019** –mil.lei-

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tipul creditului | **2014** | **2019** |
| Credite acordate pentru consum | 61.793,1 | 60.086,1 |
| Credite acordate pentru locuințe | 50.677,7 | 81.175,0 |
| Credite acordate pentru alte scopuri | 8.735,3 | 1.797,3 |
| **Total credite acordate** | **121.206,1** | **143.058,5** |

Sursa:BNR,baza de date interactivă

În graficul următor este prezentată evoluția creditului destinat locuințelor, începând cu anul 2014.

Sursa: BNR,baza de date interactivă

**Chart no.4 Evoluția creditului pentru locuințe în perioada 2014-2019**

Începând cu anul 2014, creditul pentru locuințe a înregistrat o:*„creștere reală de circa 170 la sută, dublul ritmului înregistrat în decembrie 2013.”*[8]

Valorile mici ale ratelor medii anuale ale dobânzilor la creditele pentru locuințe au avut ca efect menținerea unei creșteri constante a creditării.Tendința descendentă a evoluției ratei dobânzii de politică monetară, în combinație cu programul „*Prima Casă*” a reușit să creeze populației un acces mai ușor la creditare.

1. **Database – Analysis and results**

Așadar, au fost selectați 2 factori majori, care în opinia noastră influențează prețul locuințelor pe piața imobiliară:

1. creditele acordate gospodăriilor populaţiei pentru locuinţe și
2. veniturile populației.

Pentru a putea evalua separat fiecare factor și efectul său asupra dinamicii prețurilor locuințelor, a fost propusă o ipoteză alcătuită din două părți:

1. prețul locuințelor este influențat de componenta cererii (componentă a cererii a fost considerat volumul creditului acordat populației pentru procurarea de locuințe);
2. prețul locuințelor este influențat de mărimea venitului populației.

După cum am arătat anterior, evoluția creditării pe piața imobiliară a avut o dinamică crescătoare pentru perioada 2014-2019, ceea ce reprezintă un argument care demonstrează ipoteza propusă, luând în considerare că și prețurile pe piața imobiliară au avut, de asemenea, un trend crescător.

Prin urmare, odată cu sporirea volumului creditului pentru locuințe, s-a modificat și volumul tranzacțiilor efectuate pe piața imobiliară.

Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), la începutul anului 2014, 18,31% din totalul vânzărilor efectuate pe piața imobiliară au constituit ipoteci. La sfârșitul anului 2019, structura operațiunilor efectuate pe piața imobiliară a suferit modificări, astfel încât ponderea ipotecilor a ajuns la 61,75%.

În tabelul următor sunt prezentate tranzacțiile efectuate pe piața imobiliară în perioada anilor 2014-2019. Se observă că unul din momentele importante a fost în anul 2017, deoarece începând cu acest an, ponderea ipotecilor în total tranzacții a început să crească.

**Table no.5 Tranzacțiile efectuate pe piața imobiliară în perioada 2014-2019**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Total an** | **Vânzări (tranzacții)** | **Ipoteci** | **Ponderea ipotecilor în total vânzări (%)** |
| 2014 | 824.951 | 151.050 | 18,31 |
| 2015 | 890.168 | 185.381 | 20,83 |
| 2016 | 831.254 | 203.808 | 24,52 |
| 2017 | 627.802 | 254.405 | 40,52 |
| 2018 | 563.501 | 282.285 | 50,09 |
| 2019 | 540.180 | 333.561 | 61,75 |

Sursa: <http://www.ancpi.ro/index.php/presa-3/statistici>, calcule proprii

Această modificare în structura tranzacțiilor denotă faptul că populația optează, din ce în ce mai mult, pentru o ipotecă.Prin urmare, ipotecile joacă un rol în formarea prețului locuințelor, fiind punctul de intersecție al sectorului bancar cu cel imobiliar.

În graficul următor este prezentată evoluția în paralel a creditelor acordate pentru locuințe și a numărului de ipoteci constituite, în perioada 2014**-**2019.

**Chart no.5 Evoluția ipotecilor și a creditelor pentru locuințe**

Înainte de a prezenta relația dintre veniturile populației și prețul locuințelor, este important de clarificat fenomenul de accesibilitate*.*

Accesibilitatea reprezintă capacitatea de a suporta un cost de către un beneficiar. Pentru sectorul imobiliar, o locuință accesibilă este aceea a cărei cost este suportabil pentru beneficiar.Accesibilitatea poate fi calculată după două metode:

1. ca raport dintre prețul mediu al locuinței și venitul mediu al familiei;
2. ca pondere a resurselor distribuite pentru finanțarea cheltuielilor cu locuința în totalul veniturilor unei familii.

În România, accesibilitatea se determină ca pondere a cheltuielilor efectuate pentru locuință în total venituri ale familiei. Nivelul de referință al accesibilității pentru sectorul imobiliar a fost de 40% din veniturile obținute.

În perioada 2014-2019, procentul populației care depășește limita de 40% este prezentată în tabelul următor:

**Table no.6 Ponderea persoanelor a căror cheltuieli pentru locuințe depășește 40% din venituri -**%**-**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Explicații** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| România | 16,2 | 15,9 | 14,4 | 12,3 | 10,3 | 8,6 |

Sursa: Eurostat, [www.ec.europa.eu/eurostat](http://www.ec.europa.eu/eurostat)

Datele prezentate în tabelul de mai sus indică faptul că ponderea persoanelor ce întâlnesc dificultăți în finanțarea locuințelor s-a redus de la 16,2% (în 2014) până la 8,6% (în 2019). Acest rezultat arată o îmbunătățire a condițiilor de viață pe fondul majorării veniturilor totale și posibilități mai facile de a accesa un credit imobiliar.

Veniturile populației sunt, incontestabil, cel mai important factor ce influențeză prețul locuințelor.

Întrucât valoarea unei astfel de tranzacții este destul de mare, pe piața imobiliară se înregistrează un număr mic de tranzacții, comparativ cu alte piețe, ceea ce face ca decizia de procurare a unui bun de folosință îndelungată să fie un proces de lungă durată.

Dacă analizăm cum au evoluat veniturile populației pe parcursul anilor 2014**-**2019, e bine să ne raportăm la salariul mediu net lunar, deoarece acest indicator arată valoarea medie pe care o persoană a obținut-o lunar, după ce i-au fost reținute toate datoriile față de stat. Această evoluție poate fi studiată în graficul următor:

Sursa: elaborat pe baza datelor furnizate de INS,[*http://statistici.insse.ro:8077/*](http://statistici.insse.ro:8077/)

**Chart no.5 Evoluția salariului mediu net lunar în perioada 2014-2019**

La începutul anului 2014, valoarea salariului mediu net lunar a fost de 1.625 lei, iar la finele anului 2019, a ajuns să fie 3.340 lei. Prin urmare, în timp de 6 ani, salariul mediu net a ajuns să se dubleze, ceea ce inevitabil a condus la sporirea consumului pe fondul unui mediu economic stabil. Acest fapt a generat creșterea prețurilor în economie, inclusiv prețurile pentru bunurile imobile.

Indicele de preț al locuințelor surprinde modificările de preț ale tuturor proprietăților rezidențiale achiziționate de către populație, atât noi, cât și existente, independent de utilizarea finală și de proprietarii precedenți. Locuințele construite în regie proprie sunt excluse.

Indicile prețurilor locuințelor cuantifică modificarea prețurilor locuințelor rezidențiale față de o dată referință (în cazul nostru, data de referință este anul 2015).În graficul de mai jos este surprinsă evoluția acestui indice, începând cu anul 2014 și până în 2019.

Sursa: elaborat pe baza datelor preluate după Eurostat, Eurostat, [www.ec.europa.eu/eurostat](http://www.ec.europa.eu/eurostat)

**Chart no.6 Evoluția indicelui prețului locuințelor în intervalul 2014-2019**

Dacă ar fi să suprapunem evoluția salariului mediu lunar net cu evoluția indicelui de preț al locuințelor, va fi evident faptul că ele au același trend, creștere, existând o relație de interdepedentă între ele.

Pentru a putea efectua analiza, a fost necesară identificarea și culegerea datelor din surse veridice.

Datele selectate au fost:

* X - Media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor;
* Y1 - Credite acordate gospodăriilor populaţiei pentru locuinţe;
* Y2 - Salariu mediu net lunar.

Datele au fost colectate din baza de date interactivă a BNR [9], precum de pe site-ul INS [10], secțiunea baze de date statistice, folosindu-se și informațiile furnizate de către [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) [11] (datele sunt prezentate în Anexa).

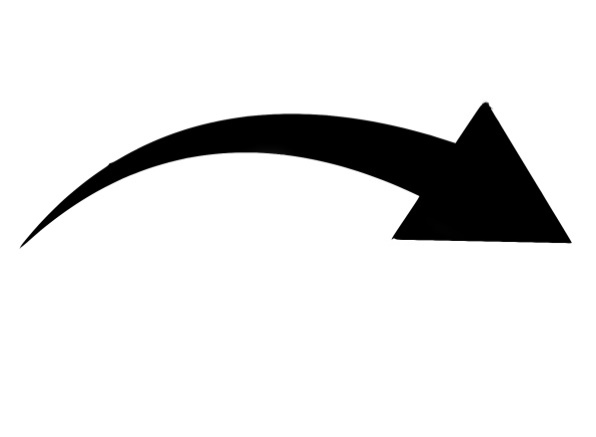
Valorile indicatorilor utilizați în analiză sunt disponibile în serii lunare, ceea ce permite efectuarea unei analize ample, utilizând un număr mare de date, favorizând acuratețea rezultatelor și a construirii unor concluzii adecvate realității.Toate datele sunt explimate în moneda națională – RON.

Selectând ca variabile datele care aveau ordin de mărime diferit (sute, mii, miliarde), s-a ajuns la concluzia că soluția optimă pentru a nivela decalajele mari dintre valori este transformarea acestora prin logaritmare.

Un alt factor ce a jucat un rol important în alegerea metodei a fost momentul în care variabilele independente își manifestă impactul asupra variabilelei dependente.

Cu alte cuvinte, modificarea volumului creditului acordat pentru locuințe și/sau creșterea nivelului mediu al salariului net, nu va avea impact imediat asupra prețului locuințelor.Influența acestora va avea efect ulterior, adică ceea ce s-a petrecut în trecut influențează prezentul și viitorul.

Prin urmare, a fost luată decizia de a decala variabilele independente cu până la 6 luni față de variabila dependentă, după cum este reprezentat în figura următoare:



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 01.01 | 01.02 | 01.03 | **01.04** | 01.05 | 01.06 | 01.07 | 01.08 | 01.09 | **01.10** | 01.11 | 01.12 |

Prețul pentru m2 util

Volumul creditului pentru locuințe;

Salariu lunar mediu net

**Figure no. 1 Modul de influență a variabilelor independente asupra variabilei dependente**

Astfel, din mai multe modele posibile de aplicat, a fost selectat pentru analiză modelul prezentat în Tabelul nr*.*, fiind considerat optim pentru studiu.

**Table no.7 Sinteza modelului de analiză a datelor**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Dependent Variable: LOG(X) | | | |  |
| Sample: 2014M01 2019M12 | | | |  |
| Included observations: 72 | | | |  |
| Stopping criterion: p-value forwards/backwards = 0.5/0.5 | | | | |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob.\* |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **LOG(Y1-6)** | **0.265387** | 0.044468 | 5.968109 | 0.0000 |
| **LOG(Y2-6)** | **81.23848** | 32.72694 | 2.482312 | 0.0155 |
| **LOG(Y2)** | **-81.15809** | 32.85680 | -2.470055 | 0.0160 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **R-squared** | **0.962194** | Mean dependent var | | 6.975260 |
| Adjusted R-squared | 0.961098 | S.D. dependent var | | 0.122813 |

În urma analizei variabilei dependende (media lunară a prețurilor pentru m2 util a apartamentelor), s**-**au obținut următorii indicatori:

* *R-squared* – indicatorul are scopul de a arăta în ce proporție variabilele independente (credite acordate gospodăriilor populaţiei pentru locuinţe și salariul mediu net lunar) reușesc să explice variația variabilei dependente (media lunară a prețurilor pentru m2 util a apartamentelor). În cazul modelului, acest indicator ia valoarea de 0,962194, ceea ce denotă faptul că variabilele independente reușesc să explice 96% din variația variabilei dependente;
* *LOG(Y1-6)* – indicatorul măsoară proporția cu care o creștere cu 1% al variabilei independente Y1 (credite pentru locuinţe) ce a avut loc cu 6 luni în urmă a influențat modificarea variabilei dependente X (media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor).

În cazul modelului utilizat, valoarea acestui indicator este de 0,265387, ceea ce denotă că o creștere cu 1% a volumului creditelor acordate cu 6 luni în urmă conduce la o creștere cu 0,265% a prețului pe m2 curent al apartamentelor.

* *LOG(Y2-6)* **-** indicatorul măsoară proporția cu care o creștere cu 1% al variabilei independente Y2 (salariu mediu net lunar) ce a avut loc cu 6 luni în urmă a influențat modificarea variabilei dependente X (media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor). În cazul modelului utilizat, valoarea acestui indicator este de 81,23848, ceea ce denotă faptul că o creștere cu 1% a salariului mediu în urmă cu 6 luni va conduce la o creștere cu 81% a prețului pe m2 curent al apartamentelor.
* *LOG(Y2)* – indicatorul măsoară proporția cu care o creștere cu 1% al variabilei independente Y2 (salariu mediu net lunar) influențează modificarea curentă a variabilei dependente X (media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor).

În cazul modelului utilizat, valoarea acestui indicator este de -81,15809. Pe măsura decalării momentului de analiză a salariului mediu net lunar și a momentulului de analiză a mediei lunare a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor, reprezentativitatea statistică a variabilelei Y2 crește pentru variabila X. Adică relația dintre mărimea perioadei de analiză și reprezentativitatea variabilei Y2 este direct proporțională.

**Indicatorul LOG(Y2) arată următorul fenomen: cu cât mai mult este decalată variabila Y2 de X cu atât reprezentativitatea sa statistică crește**.

Acest lucru se întâmplă, deoarece decizia de a cumpăra o locuință nu este una spontană, ea necesită un volum mare de resurse financiare și timp. Prin urmare, intervalul de timp din momentul luării deciziei de a cumpăra o locuință și până la momentul încheierii tranzacției trebuie luat în considerare la efectuarea analizei, deoarece acesta distorsionează rezultatele. Atunci când are loc economisirea cu scopul procurării unui bun de folosință îndelungată, nivelul prețului anticipat a se plăti pentru acel bun este cel din momentul încheierii tranzacției (adică prețul din viitor) și nu cel din momentul luăriii deciziei (prețul din prezent).

Salariul primit azi va contribui la formarea prețului de mâine. După cum am precizat anterior, salariul are un efect ultraactiv asupra prețului locuințelor, iar influența sa este resimțită abia după o perioadă de timp.

Sintetizând rezultatele obținute în urma analizei efectuate, putem concluziona următoarele aspecte:

1. Ipoteza propusă în cadrul acestui studiu de caz, conform căreia prețul locuințelor este influențat de componenta cererii (componentă a cererii a fost considerată volumul creditului acordat populației pentru procurarea de locuințe) și de către mărimea venitului populației, s-a dovedit a fi adevărată, utilizând modele de analiză statistice;
2. Prețul locuințelor este influențat de către mărimea venitului populației și, conform rezultatelor obținute, acesta este cel mai puternic factor care stabilește în ce direcție va evolua prețul pe piața imobiliară;
3. Volumul creditului acordat gospodăriei populației pentru locuințe influențează prețul bunurilor pe piața imobiliară. Deși această influență este una nesemnificativă, în valoare de 0,265%, conform indicatorului *LOG(Y1-6)*, acest fapt poate să se schimbe în viitor.

Este important de menționat faptul că, într-o economie de piață, toate sectoarele economice sunt influențate reciproc unul de către celălalt și este imposibil de delimitat o parte a mecanismului de alta. Totul funcționează ca un organism integrat și ceea ce se petrece într-un sector, va produce efecte peste tot, diferența o face doar amploarea manifestării consecințelor.

**Conclusions**

Lucrarea a avut ca scop să demonstreze și cuantifice influența pe care o au venitul populației și volumul creditelor acordate gospodăriilor populaţiei pentru locuinţe, asupra prețului locuințelor pe piața imobiliară românească.

Această cercetare teoretică ne**-**a permis să înțelegem comportamentul pieței imobiliare, precum și tendințele de creditare a populației de către sectorul bancar, luând ca model de referință perioada 2014 –2019.

Așadar, în cazul pieței creditului ipotecar, a fost conturată o evoluție crescătoare a volumului creditului în perioada anilor 2014-2019, iar unul dintre factorii majori ce au influențat această tendință a fost programul guvernamental „*Prima Casă*”.

Piața imobiliară, în perioada 2014-2019, a evoluat și ea în creștere. Conform datelor INS, creșterea anuală a fondului de locuințe în perioada 2014-2019 a fost, în medie, de 57.000 locuințe/an. Prin urmare, creșterea ofertei de locuințe a stimulat creșterea creditării populației, fenomen ce a cauzat creșterea prețurilor.

Conținutul studiului prezintă cei doi factori selectați ca variabile independente ce influențează prețul pe piața imobiliară, unde ne-am convins încă o dată de existența unei interdependențe între aceste elemente în cadrul procesului de formare a prețului.

Ultima și cea mai importantă etapă în elaborarea acestei lucrări, a fost efectuarea unui model care să indice, din punct de vedere statistic, valoarea influenței variabilelor independente asupra celei dependente.Modelul a generat 4 indicatori relevanți.

Rezumând rezultatele obținute, s-a ajuns la concluzia că modelul construit are o reprezentativitate mare (96%), ceea ce denotă o interdependență puternică existentă între variabilele independente (volumul creditului acordat populației pentru procurarea de locuințe și salariu lunar mediu net) și cea dependentă (media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor).

Modelul construit a permis identificarea valorii exacte cu care fiecare variabilă în parte influențează prețul.Pentru prima variabilă, credite acordate gospodăriilor populaţiei pentru locuinţe (Y1), valoarea cu care aceasta influențează media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor (X) peste 6 luni este de 0,265%.Pentru a doua variabilă, salariul mediu net lunar (Y2), valoarea cu care aceasta influențează media lunară a prețurilor pentru m2 util al apartamentelor (X) peste 6 luni este de 81%.

Rezultatele obținute relevă rolul important a venitului populației asupra altor factori în procesul de formare a prețului pe piața imobiliară.

Acest fapt este cauzat de specificul acestei piețe, având ca obiect de tranzacționare bunuri de folosință îndelungată, comercializarea cărora este un proces lung și necesită resurse financiare mari.

**Endnotes**

*[1]*[*http://www.consiliulconcurentei.ro/uploads/docs/items/bucket2/id2969/raport\_piata\_imobiliare\_si\_serv\_conexe. pdf*](http://www.consiliulconcurentei.ro/uploads/docs/items/bucket2/id2969/raport_piata_imobiliare_si_serv_conexe.%20pdf)*, accesat la 25.04.2020*

*[2]BNR, Raport de Stabilitate Financiară 2018, partea 2, pag 53*

*[3]BNR, Regulament nr. 17/2012, art. 3, lit. A*

*[4] Troacă V., Creditare. Conformare. Control, Ed. Tribuna Economică, București, 2009*

*[5] Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, art. 2, lit. C*

*[6] BNR, Raportul de Stabilitate Financiară 2019, partea 2, pag. 53*

*[7] BNR, Raport anual 2018, pag. 83*

*[8]BNR, Raport anual 2014, pag. 54*

*[9]* [*https://www.bnr.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx*](https://www.bnr.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx)

*[10]*[*http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table*](http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table)

*[11]*[*https://www.imobiliare.ro/*](https://www.imobiliare.ro/)

**Bibliografie**

1. Boitan I.A., *Crize bancare și sisteme de avertizare timpurie*, Ed. ASE, București, 2011
2. Cocriș V. și colab, *Monedă.Credit.Bănci.Caiet de aplicații*, ediția a 6, Ed. Universității „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, 2016
3. Dănilă N., *Retail banking*, Ed.Expert, București, 2004
4. Gheorghe C.A., *Drept bancar*, ediția a 3 a, Ed. C.H.Beck, București, 2014
5. Lupulescu G., *Gestiunea internă a profitabilității băncilor comerciale*, Ed. Economică, București, 2011
6. Manolescu G., *Bănci și Credit*, Ed. Fundației România de Mâine, București, 2006
7. Moroșan G., *Produse și servicii bancare*, Ediția a 2**-**a, Ed. Pim, Iași, 2018
8. Moroșan G., *Produse şi servicii bancare: sinteze şi aplicaţii practice*, Ed. Didactică şi Pedagogică, București, 2015
9. Trenca I., *Metode și tehnici bancare*, Ed. Casa Cărții de Știință, Cluj**-**Napoca, 2008
10. Troacă V., *Creditare. Conformare. Control*, Ed. Tribuna Economică, București, 2009
11. Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare
12. Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
13. Legea nr. 304/2015 privind emisiunile de obligațiuni ipotecare
14. Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite
15. OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului
16. OUG nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori
17. OUG nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „*Prima casă*”
18. HG nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „*Prima Casă*”
19. BNR, Regulament nr. 24/2011 privind creditele destinate persoanelor fizice
20. BNR, Regulament nr. 17/2012 privind unele condiţii de creditare
21. BNR, Regulament nr. 1/2016 privind activitatea de emisiune de obligaţiuni ipotecare
22. BNR, Raport anual, 2014-2018
23. BNR, Raport de Stabilitate Financiară, 2014-2019
24. INS, Anuarul Statistic al României, 2019
25. INS, Fondul de locuințe 2014-2018
26. Piața imobiliară rezidențială, trim. IV, analize imobiliare, 2017
27. [www.analizefinanciare.ro](http://www.analizefinanciare.ro)
28. [www.analizeimobiliare.ro](http://www.analizeimobiliare.ro)
29. [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro)
30. [www.ec.europa.eu/eurostat](http://www.ec.europa.eu/eurostat)
31. [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
32. [www.insse.ro](http://www.insse.ro)
33. [www.juridice.ro](http://www.juridice.ro)

**ANEXA: DATELE UTILIZATE PENTRU MODELUL DE ANALIZĂ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Media lunară a prețurilor pentru m2 util a apartamentelor** | **Credite acordate gospodăriilor populaţiei; pentru locuinţe** | **Salariu mediu net lunar** |
|  | *euro/m2* | *lei* | *lei* |
| ian.14 | 903 | 41070682400 | 1625 |
| feb.14 | 919 | 41292829000 | 1626 |
| mar.14 | 938 | 41185801300 | 1706 |
| apr.14 | 918 | 41452742200 | 1735 |
| mai.14 | 921 | 41339380500 | 1682 |
| iun.14 | 904 | 41597519000 | 1687 |
| iul.14 | 906 | 42073837800 | 1719 |
| aug.14 | 907 | 42446402000 | 1683 |
| sept.14 | 912 | 42659309800 | 1698 |
| oct.14 | 917 | 43168790500 | 1705 |
| nov.14 | 921 | 43894775500 | 1743 |
| dec.14 | 891 | 44595165700 | 1866 |
| ian.15 | 910 | 44988903700 | 1740 |
| feb.15 | 924 | 45005311100 | 1731 |
| mar.15 | 936 | 45418299000 | 1829 |
| apr.15 | 930 | 45994983300 | 1857 |
| mai.15 | 928 | 47000375000 | 1806 |
| iun.15 | 933 | 47836076300 | 1818 |
| iul.15 | 944 | 47718037000 | 1849 |
| aug.15 | 950 | 48325008500 | 1813 |
| sept.15 | 964 | 48772694100 | 1833 |
| oct.15 | 980 | 49427403500 | 1871 |
| nov.15 | 964 | 50877579500 | 1918 |
| dec.15 | 951 | 51953546700 | 2114 |
| ian.16 | 971 | 52169097400 | 1943 |
| feb.16 | 1015 | 52140340400 | 1950 |
| mar.16 | 1013 | 52776862800 | 2051 |
| apr.16 | 1016 | 53542256400 | 2086 |
| mai.16 | 1002 | 54702212000 | 2063 |
| iun.16 | 1020 | 55653623200 | 2078 |
| iul.16 | 1035 | 55870007200 | 2078 |
| aug.16 | 1028 | 56326155400 | 2076 |
| sept.16 | 1045 | 56670462800 | 2094 |
| oct.16 | 1042 | 57281769700 | 2108 |
| nov.16 | 1044 | 57879649400 | 2172 |
| dec.16 | 1050 | 58445566500 | 2354 |
| ian.17 | 1064 | 58420823900 | 2300 |
| feb.17 | 1080 | 58935033600 | 2236 |
| mar.17 | 1092 | 59572152800 | 2342 |
| apr.17 | 1105 | 59867360200 | 2366 |
| mai.17 | 1114 | 60566264200 | 2363 |
| iun.17 | 1120 | 61544452400 | 2380 |
| iul.17 | 1141 | 62453519800 | 2391 |
| aug.17 | 1141 | 63216904300 | 2364 |
| sept.17 | 1163 | 63875929500 | 2376 |
| oct.17 | 1171 | 64568967400 | 2392 |
| nov.17 | 1169 | 65522204000 | 2464 |
| dec.17 | 1164 | 66155364500 | 2629 |
| ian.18 | 1172 | 66562607300 | 2484 |
| feb.18 | 1197 | 67145457700 | 2487 |
| mar.18 | 1200 | 67638345800 | 2704 |
| apr.18 | 1197 | 68141545800 | 2713 |
| mai.18 | 1115 | 68878442400 | 2704 |
| iun.18 | 1200 | 69824110800 | 2721 |
| iul.18 | 1212 | 70302744400 | 2708 |
| aug.18 | 1197 | 70963992600 | 2669 |
| sept.18 | 1220 | 71654298000 | 2688 |
| oct.18 | 1228 | 72320084000 | 2720 |
| nov.18 | 1242 | 72838645300 | 2792 |
| dec.18 | 1239 | 73484212600 | 2957 |
| ian.19 | 1229 | 74233403600 | 2936 |
| feb.19 | 1233 | 74684412000 | 2933 |
| mar.19 | 1237 | 75252500800 | 3075 |
| apr.19 | 1228 | 75595894600 | 3115 |
| mai.19 | 1223 | 75956373200 | 3101 |
| iun.19 | 1216 | 76492991800 | 3142 |
| iul.19 | 1249 | 77141070200 | 3119 |
| aug.19 | 1264 | 77809533500 | 3044 |
| sept.19 | 1272 | 78624998700 | 3082 |
| oct.19 | 1296 | 79508530800 | 3116 |
| nov.19 | 1320 | 80391070800 | 3179 |
| dec.19 | 1341 | 81175042400 | 3340 |

Sursa: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), BNR, INS