



## Care este cea mai buna investitie pe termen lung: depozite bancare, aur, imobiliare sau investitii in actiuni?

Din punct de vedere al contextului macroeconomic actual, doua mari necunoscute stau pe buzele investitorilor: inflatia ridicata, care desi aflata pe un trend descendent, inca are o valoare de 2 cifre, si cresterea cursului EURO/RON peste pragul psihologic de 5 RON pentru 1 EURO.

Propunem in acest material de analiza sa intoarcem privirea dinspre viitorul plin de incertitudini catre trecut, si sa analizam cum au evoluat cateva din clasele de active preferate de investitorii romani in ultimii 10 ani. Apreciem aceasta perioada de 10 ani suficient de lunga incat investitiile facute sa fie considerate pe termen lung. Investitiile implica renuntarea la o suma de bani in prezent, cu scopul de obtine profituri in viitor.

Vom analiza 4 clase de active: depozite bancare, aurul de investitii, imobiliare rezidentiale si actiunile listate la Bursa din Bucuresti. Pentru fiecare dintre acestea vom compara castigul ipotetic al unei persoane care a investit echivalentul a 100.000 euro la cursul de schimb din 2013, luand in vedere atat beneficiile financiare cat si riscurile aferente fiecarei clase de active.

### Impactul inflatiei si devalorizarii leului fata de euro

In ultimii 10 ani, rata anuala inflatiei reprezentata de Indicele Pretului de Consum publicat anual de Institutul National de Statistica a oscilat de la -1.5% in anul 2016 la 13.8% pentru anul 2022, cu o medie de 2.90% pe an.



TRADINGECONOMICS.COM | INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Sursa: Trading Economics

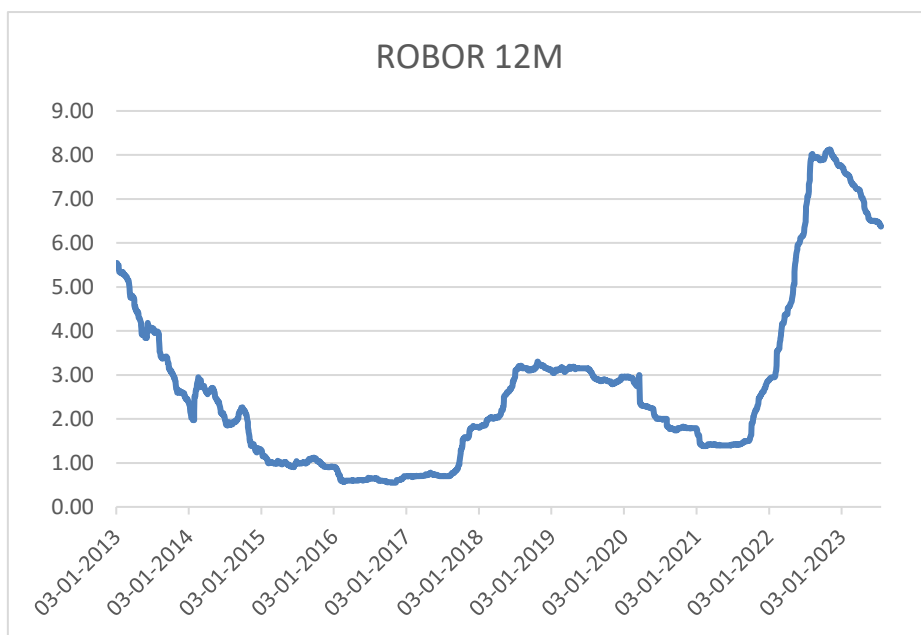
In anul 2013, un EURO se putea schimba pentru 4.31 RON. 10 Ani mai tarziu, cursul a urcat la 4.95 RON, leul romanesc devalorizandu-se cu o medie de 2.10% pe an fata de moneda unica europeana.

Ca sa calculam corect urmatoarele clase de active prin prisma randamentelor aduse de acestea, trebuie sa scadem din ele rata inflatiei calculata in EURO, de aproximativ 5% pe an in Romania.

## Depozite bancare

Principala forma de economisire din Romania se face sub forma depozitelor bancare. In 2023, soldul total al depozitelor populatiei in banci s-a ridicat la 311 miliarde de lei in luna mai, in crestere cu 10% in ultimul an, conform ultimelor date BNR. Din pacate, sub o treime din acestea se afla in depozite la termen, incat sa beneficieze de o dobanda mai mare decat conturile curente sau cele de economii.

ROBOR, un indice care a aparut tot mai des in presa in ultima perioada in contextul cresterii ratelor creditelor ipotecare, reprezinta indicatorul cel mai des utilizat in calcularea dobanzilor creditelor luate in RON. Acest indice este puternic corelat cu lichiditatea din piata si il vom considera drept etalon pentru nivelul dobanzilor oferite de majoritatea bancilor comerciale in depozitele pentru populatie, cu scadenta la un an.

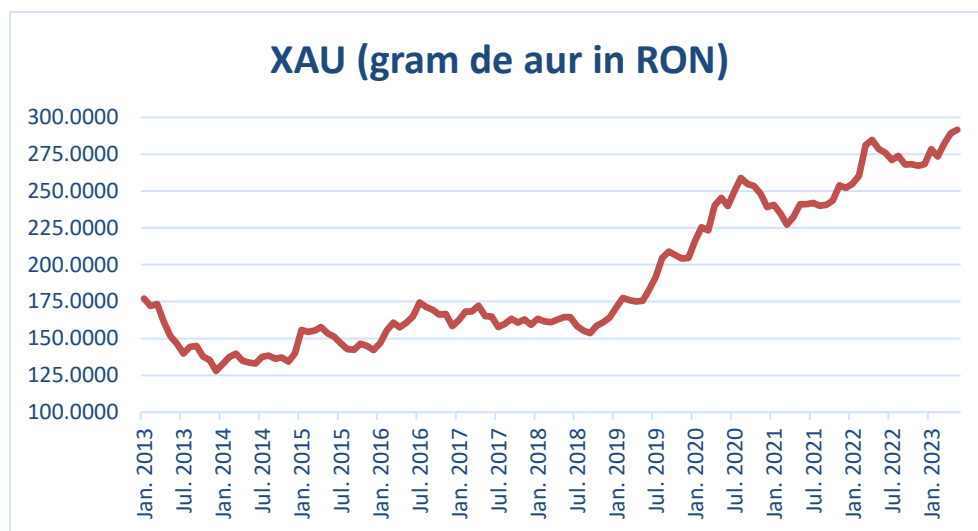


Sursa: bnr.ro

Presupunand ca o persoana a investit echivalentul a 100.000 euro acum 10 ani, si anume 431.000 lei in depozite bancare la termen, pe durata de 1 an, cu prelungire automata si capitalizare, ar avea in 2023 suma de 537.000 lei, echivalentul a 108.500 euro. Un castig de 8.500 euro in acesti 10 ani ar insemna ca investitia in depozitele bancare a avut un randament in EURO de 0.85% pe an, sub rata inflatiei din Romania, echivalenta in EURO, de 5% pe an. Practic, din punct de vedere al puterii de cumparare, investitia in depozitele bancare a adus o pierdere reala de 4.15% pe an, in EURO.

## Aur

Aurul este considerat un activ de refugiu in perioadele de instabilitate economica, si este adesea considerat drept o asigurare impotriva inflatiei. Acesta este recunoscut si acceptat in intreaga lume, fiind foarte usor de vandut in orice moment.



Totusi, pretul aurului este denominat in dolari, iar cursul acestei monede are un impact mare asupra pretului, putand fluctua semnificativ pe parcursul unui an. De asemenea, investitia in aur nu aduce dobanzi precum un depozit bancar, un investitor castigand exclusiv din cresterea pretului.

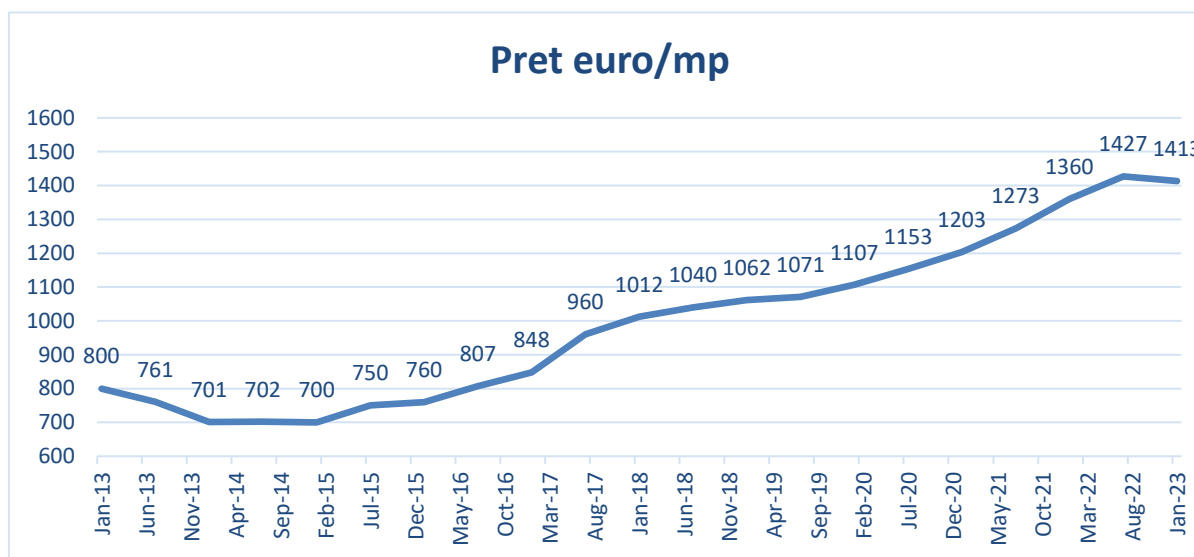
Sursa: cursbnr.ro

Presupunand ca o persoana a investit in aur echivalentul a 100.000 euro la pretul pietei SPOT acum 10 ani, si anume 431.000 lei, acesta s-ar fi apreciat, pana in 2023, la valoarea de 710.000 lei, echivalentul a 143.000 euro. Un castig de 43.000 euro in acesti 10 ani ar insemna ca investitia in aur a avut un randament in EURO de 4.3% pe an, foarte apropiat de rata inflatiei din Romania echivalenta in EURO, de 5% pe an. Practic, din punct de vedere al puterii de cumparare, investitia in aur a reusit sa demonstreze statutul de refugiu traditional.

## Imobiliare rezidentiale

O alta clasa de active foarte populara este reprezentata de imobilele rezidentiale. Desi Romania este tara cu cei mai multi proprietari din lume (96% locuind in proprietati personale sau ale familiei, conform datelor oficiale), majoritatea fondului locativ a fost construit in perioada 1950-1990 si exista perspectiva cresterii numarului de chiriasi, cel putin pentru orasele mari din tara.

O investitie intr-un imobil aduce randamente atat prin chiria primita, cat si prin cresterea valorii acestuia. Totusi, in Romania, in medie, inca nu a revenit pretul imobilelor de la valorile maxime atinse in 2008, pretul scazand continuu pana la minimul atins in 2014. Totusi, in ultimii 10 ani, pretul imobiliarelor continua sa-si revina din minimele din 2014, atingand recent valori de peste 1400 euro/mp, conform indicelui Imobiliare.ro.



Sursa: imobiliare.ro

Din punct de vedere al chiriilor, acestea genereaza inca printre cele mai ridicate randamente din Europa, de 4-5% pe an in euro, desi tendinta este de scadere catre media tarilor din Europa de Est, de 3-4%. Considerand durata medie in care sta un chirieas intr-o proprietate de 2 ani, micile renovari si reparatii necesare intre inchirieri, lunile in care apartamentul este nelocuit, putem considera urmatoarele calcule cu un randament al chiriei nete de 4% pe an, in euro.

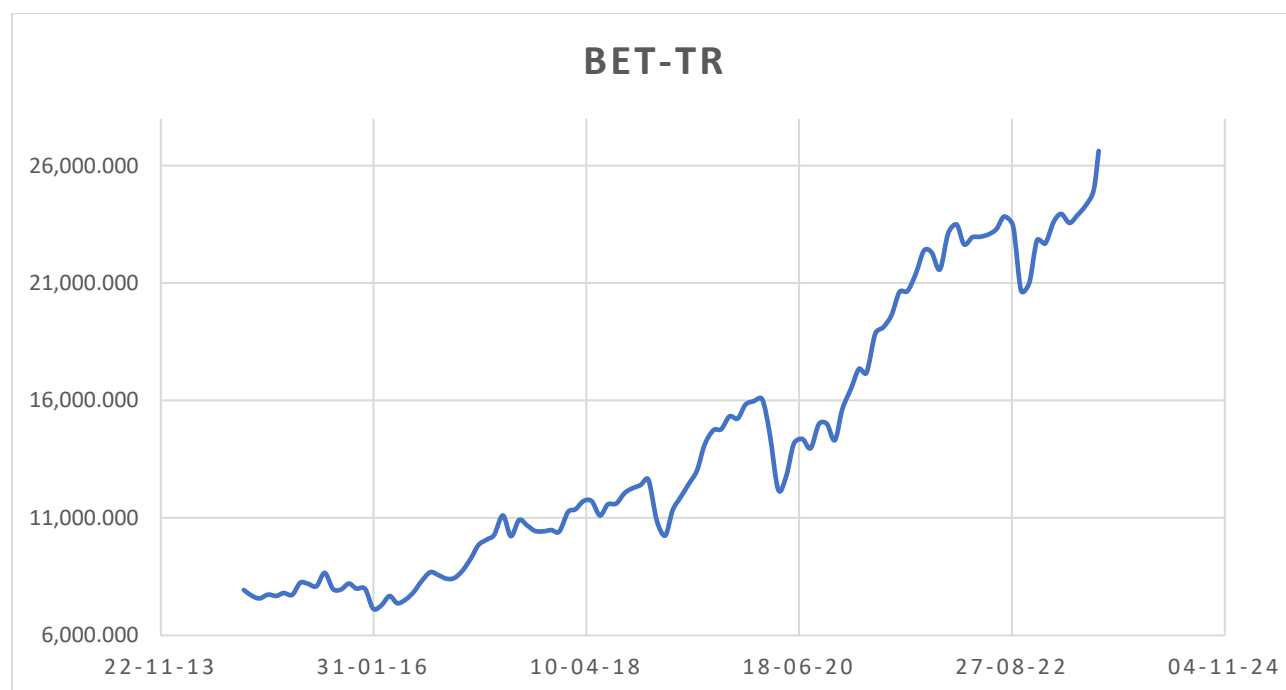
Presupunand ca o persoana a investit 100.000 euro in imobiliare acum 10 ani, la pretul mediu de 800 euro/mp, cumparand 2 apartamente de 2 camere, de 62mp fiecare, si le-a inchiriat continuu, la un randament mediu de 4% pe an. Randamentul din chirii a fost raportat la valoarea actualizata a imobilului, ajustandu-se astfel anual chiria.

Din punct de vedere al cresterii preturilor pe metru patrat pana in 2023, valoarea celor 2 apartamente s-ar ridica la 176.500 euro impreuna. Castigul cumulat din chirii, in cei 10 ani, ar aduce inca 47.700 euro. Din pacate, in toti acesti 10 ani, banii stransi din chirii nu reusesc sa acopere pretul unui nou apartament din piata, pentru a beneficia de efectul compus in investii prin reinvestire. Un castig total de 124.200 euro pe parcursul celor 10 ani s-ar traduce printr-un randament de 12.4% pe an in euro, reusind sa acopere cu mult rata inflatiei.

## Actiuni la Bursa din Bucuresti

Investitorii locali si cei straini, care au incredere in companiile romanesti si in capacitatea lor de a se dezvolta pot investi la Bursa de Valori din Bucuresti. Cei care ar fi investit in companiile din structura indicelui BET in urma cu 5 ani si-ar fi dublat valoarea investitiilor, incluzand si dividendele.

Indicele BET-TR (BET Total Return) este un indice de rentabilitate totala care urmareste atat castigul de capital din evolutia preturilor actiunilor, cat si distributii de dividende. Acesta a fost lansat pe data de 22 septembrie 2014, si contine cele mai lichide societati de pe Piata Reglementata.



Sursa: EquityRT

Conform Presedintelui Bursei de Valori Bucuresti, Radu Hanga, din perspectiva indicelui BET-TR, care include si dividendele, bursa romaneasca a performat in ultimii 5 ani mai bine decat indicele american S&P500 sau cel european STOXX600.

Presupunand ca o persoana a investit in companiile componente indicelui BET, urmand ponderile din indice, echivalentul a 100.000 euro (431.000 lei) in prima zi a infiintarii indicelui BET-TR, acum aproape 9 ani acesta s-ar fi apreciat, pana in 2023, la valoarea de 1.477.000 lei, echivalentul a 298.400 euro. Un castig de 198.400 euro in acesti aproape 9 ani ar insemna ca investitia in actiuni la BVB a avut un randament in EURO de 22% pe an, avand cel mai mare randament dintre clasele de active prezentate, cu 9.6% peste cel obtinut in imobiliare.

## Imobiliare vs investitii la bursa

Daca investitiile in depozite bancare si in aur nu au reusit sa bata inflatia raportata la puterea de cumparare in EURO, cele in actiuni la Bursa din Bucuresti si in imobiliare au avut randamente reale pozitive.

Pe langa diferenta de randament de 9.6% pe an in favoarea investitiilor la bursa exista si alte diferente notabile intre aceste doua clase de active.

Spre deosebire de achizitionarea unui imobil, care necesita o suma mare de inceput, la bursa se poate incepe si cu sume initiale mult mai mici. Totodata, in timp ce cu o singura proprietate exista riscul ca un dezastru natural sau un accident sa afecteze valoarea integrala a investitiei, prin bursa se recomanda diversificarea ca o metoda de minimizare a riscurilor prin prabusirea pretului actiunilor unei anumite companii. Astfel, exista o granularitate si o lichiditate mult mai mare pentru vanzarea actiunilor in piata.

Si pe partea de impozitare, investitiile in piata de capital castiga in fata imobiliarelor. Impozitul pe dividende a fost mai mic in trecut decat cel din chirii (5%, in comparatie cu 6%), respectiv si in prezent (8%, in comparatie cu 10%), iar impozitul la marcarea castigului din vanzarea actiunilor este impozitat cu 1 sau 3% din diferenta fata de pretul mediu de achizitie, spre deosebire de aceleasi procente pentru imobiliare, dar raportate la valoarea intreaga a bunului.

Departament analiza

*Primești informație optimizată și relevantă pentru tine!  
Cum?*

### **Raportul săptămânal**

Ce s-a întâmplat săptămâna aceasta pe bursa, ce știri au mișcat prețurile, ce acțiuni au fost cele mai tranzacționate, ce a crescut și ce a scăzut, cum au evoluat acțiunile pe sectoare și nu numai.

### **Editoriale**

Opinii ale specialiștilor Prime Transaction privind evenimente bursiere, tenduri economice sau orice alte evoluții cu impact asupra pietelor bursiere.

**Intra în Prime Analyzer apăsând pe „Prime Analyzer” după ce te autentifici și informează-te în fiecare zi!**

Descopera în Prime Analyzer: Graficele pentru toți emitenții, Comparatia Rapida, Rezultatele financiare, Calendar Financiar, Stirile sortate pe emitent, Indicatori financiari, Fise de emitent și multe altele...

### **Newsletter Prime Transaction**

Fii conectat cu piața bursieră, primind informații relevante. Dacă dorești să primești știri importante, analize de piață, opinii ale specialiștilor noștri și multe alte resurse pentru a înțelege piața bursieră sau pentru a creiona strategii de investiții [inscrie-te](#) la newsletter-ul nostru



Romania, Bucuresti, Sector 3, str. Caloian Judetul nr.22, 031114

+4021 321 40 88; +4 0749 044 045

E-mail: [office@primet.ro](mailto:office@primet.ro); fax: +4021 321 40 90

Decizie CNVM Nr. 1841/17.06.2003

WWW.PRIMET.RO

**Politica SSIF Prime Transaction SA privind recomandarile pentru investitii in instrumente financiare**

Materialele ce contin recomandari de investitii realizate de catre SSIF Prime Transaction SA au un scop informativ, SSIF Prime Transaction SA nu isi asuma responsabilitatea pentru tranzactiile efectuate pe baza acestor informatii. Datele utilizate pentru redactarea materialului au fost obtinute din surse considerate de noi a fi de incredere, insa nu putem garanta corectitudinea si completitudinea lor. SSIF Prime Transaction SA si autorii acestui material ar putea detine in diferite momente valori mobiliare la care se face referire in aceste materiale sau ar putea actiona ca formator de piata pentru acestea. Materialele pot include date si informatii publicate de societatea emitenta prin diferite mijloace (rapoarte, comunicate, presa, hotarari AGA/AGEA etc.) precum si date de pe diverse pagini web.

SSIF Prime Transaction SA avertizeaza clientul asupra riscurilor inerente tranzactiilor cu instrumente financiare, incluzand, fara ca enumerarea sa fie limitativa, fluctuatia preturilor pietei, incertitudinea dividendelor, a randamentelor si/sau a profiturilor, fluctuatia cursului de schimb. Materialele ce contin recomandari de investitii realizate de catre SSIF Prime Transaction SA au un scop informativ, SSIF Prime Transaction SA nu isi asuma responsabilitatea pentru tranzactiile efectuate pe baza acestor informatii. SSIF Prime Transaction SA avertizeaza clientul ca performantele anterioare nu reprezinta garantii ale performantelor viitoare.

Decizia finala de cumparare sau vanzare a acestora trebuie luata in mod independent de fiecare investitor in parte, pe baza unui numar cat mai mare de opinii si analize. Investitorii sunt avertizati ca orice strategie, grafic, metodologie sau model sunt mai degraba forme de estimare si nu pot garanta un profit cert. Investitia in valori mobiliare este caracterizata prin riscuri, inclusiv riscul unor pierderi pentru investitori.

SSIF Prime Transaction SA si realizatorii acestui raport nu isi asuma niciun fel de obligatie pentru eventuale pierderi suferite in urma folosirii acestor informatii. De asemenea nu sunt raspunzatori pentru veridicitatea si calitatea informatiilor obtinute din surse publice sau direct de la emitenti. Daca prezentul raport include recomandari, acestea se refera la investitii in actiuni pe termen mediu si lung. SSIF Prime Transaction SA avertizeaza clientul ca performantele anterioare nu reprezinta garantii ale performantelor viitoare.

Analistul/analistii care au pregatit acest raport si persoanele in legatura cu acesta/acestia, prin prezenta certifica ca:

1. nu au nici un interes financiar in instrumentele financiare care ar include compania/companiile mentionate in prezentul raport.
2. nici o parte a compensatiei analistului/analistilor care au pregatit acest raport nu este sau nu va fi direct sau indirect legata de recomandarile sau opiniile specifice exprimate in acest raport.

Istoricul rapoartelor publicate si a recomandarilor formulate de SSIF Prime Transaction SA se gaseste pe site-ul [www.primet.ro](http://www.primet.ro), la sectiunea „Informatii piata”/”Rapoarte de analiza / informative”. Raportul privind structura recomandarilor pentru investitii ale SSIF Prime Transaction SA, precum si lista cu potentiale conflicte de interese referitoare la activitatea de cercetare pentru investitii si recomandare a SSIF Prime Transaction SA pot fi consultate [aici](#).

Rapoartele se pot actualiza/modifica pe parcurs, la momentul la care SSIF Prime Transaction SA considera necesar. Data la care se publica/modifica un raport este identificata in continutul acestuia si/sau in canalul de distributie folosit.

Continutul acestui raport este proprietatea SSIF Prime Transaction SA. Comunicarea publica, redistribuirea, reproducerea, difuzarea, transmiterea, transferarea acestui material sunt interzise fara acordul scris in prealabil al SSIF Prime Transaction SA.

Autoritatea cu atributii de supraveghere a SSIF Prime Transaction SA este Autoritatea de Supraveghere Financiara, <http://www.asfromania.ro>.



Romania, Bucuresti, Sector 3, str. Caloian Judetul nr.22, 031114

+4021 321 40 88; +4 0749 044 045

E-mail: [office@primet.ro](mailto:office@primet.ro); fax: +4021 321 40 90

Decizie CNVM Nr. 1841/17.06.2003

[WWW.PRIMET.RO](http://WWW.PRIMET.RO)