

Piața imobiliară

08 iulie 2021

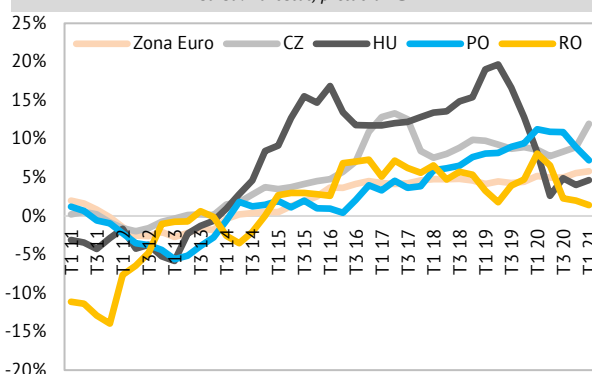
Prețurile caselor au continuat să crească în T1

- Eurostat a publicat astăzi evoluția prețurilor caselor în țările membre ale Uniunii Europene în primul trimestru din 2021.
- Statisticile indică creșterea prețurilor caselor din Zona Euro (principalul partener economic al României) cu un ritm trimestrial de 1,3% în T1 2021, în decelerare de la 1,4% în T4 2020.
- În dinamică an/an prețurile caselor s-au majorat cu 5,8% în T1, în accelerare de la 5,6% în T4 2020, evoluție susținută de nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- În România prețurile caselor au crescut pentru al doilea trimestru consecutiv în T1, cu o dinamică trimestrială de 2,7%, în accelerare de la 1,3% în T4 2020.
- Cu toate acestea, ritmul anual al prețurilor caselor din România a decelerat de la 2% în T4 2020 la 1,4% în T1 2021 (minimul din ultimul trimestru al anului 2014), evoluție în divergență raportat la cea înregistrată în Zona Euro, după cum se poate observa în primul grafic din partea dreaptă.
- Subliniem faptul că evoluția pieței imobiliare rezidențiale după momentul incidenței pandemiei coronavirus (martie 2020) a fost susținută de nivelul redus al costurilor reale de finanțare, programul Noua Casă și politica de venituri implementată de Administrație.
- Atragem atenția cu privire la faptul că decelerarea ritmului anual al prețurilor caselor ajustat cu inflația pe parcursul ultimelor trimestre a fost influențată și de creșterea ratei reale de dobândă la creditele în RON, aspect evidențiat în al doilea grafic alăturat.
- Pe de altă parte, din perspectiva termenului mediu se evidențiază o relație direct proporțională și convergența între evoluția prețurilor reale ale caselor (prețurile nominale ajustate cu inflația) din România și dinamica prețurilor reale ale caselor din Germania și SUA, după cum se poate observa în ultimul grafic din partea dreaptă.
- La finalul acestei analize considerăm că perspectivele pentru evoluția pieței imobiliare din România sunt favorabile în acest deceniu, susținute de premisele de menținere a costurilor reale de finanțare la un nivel redus, convergența veniturilor spre media UE, climatul pozitiv din sectorul financiar-bancar, perspectiva intrării în grupul țărilor dezvoltate (OCDE), atractivitatea investițională și potențialul ridicat de modernizare.

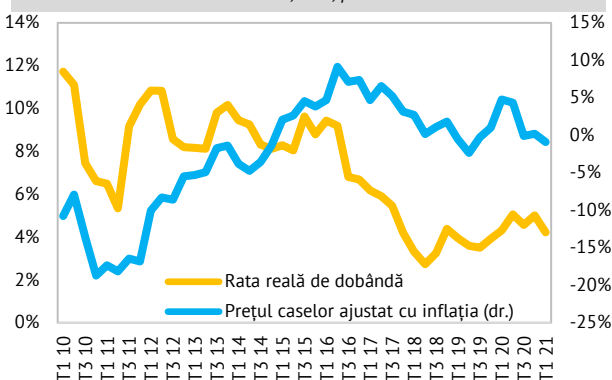
dr. Andrei Rădulescu

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania
research@bancatransilvania.ro

Prețuri locuințe UE vs. prețuri locuințe România (% an/an)
sursa: Eurostat, prelucrări BT

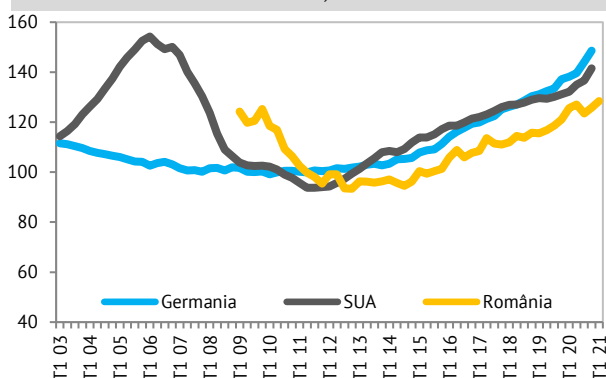


Prețuri case vs. rata reală de dobândă la credite în RON
surse: Eurostat, BNR, prelucrări BT



Indice prețuri case (după ajustarea cu inflația)

sursa: BT, FED



Acest raport este publicat în România de Banca Transilvania/subsidiarele sale, o instituție financiar-bancară ale cărei activități sunt reglementate și supravegheate consolidat de Banca Națională a României (BNR) și Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF). Rapoartele de analiză emise de Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale au un caracter pur informativ, nefiind concepute/prevăzute cu scopul utilizării ca instrumente auxiliare în procesul de luare a deciziilor de investiții și nici cu scopul utilizării acestora în orice etapă a prestării unor servicii sau activități de investiții. Orice persoană care înțelege să folosească aceste rapoarte de analiză în procesul de luare a deciziilor de investiții, precum și folosirea acestora în orice etapă a prestării unor servicii sau activități de investiții își asumă în mod expres toate riscurile aferente, Banca Transilvania neavând nici o obligație legală sau de orice altă natură față de persoana în discuție care ar deriva din publicarea acestor rapoarte de analiză. Cu alte cuvinte, analizele publicate de Banca Transilvania sau oricare dintre subsidiarele sale nu trebuie interpretate ca: a) Ofertă de vânzare/subscriere sau orice alt serviciu sau activitate de investiții cu privire la instrumente financiare menționate în rapoarte; b) Element de reclamă pentru instrumentele financiare menționate în rapoarte. Pentru a evita orice confuzie, persoanele care se abonează prin introducerea e-mailului pe [BT Research](#) în vederea abonării la aceste rapoarte nu sunt considerate ca fiind clienți ai Băncii Transilvania și/sau ai subsidiarelor sale, iar abonarea nu reprezintă un contract de orice natură (inclusiv de prestare de servicii financiare). În acest sens subliniem că Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale nu solicită informații de natura datelor cu caracter personal de la persoanele menționate mai sus, în afara e-mail-ului care va fi folosit pentru comunicarea acestor rapoarte.

Informațiile care stau la baza acestor rapoarte au fost obținute din surse publice, considerate, în limita datelor disponibile publice, relevante și de încredere cum ar fi: institute de statistică, Bănci Centrale, agenții financiare & organizații interne și internaționale etc. Lista menționată nu este exhaustivă, Banca Transilvania având dreptul să modifice în orice moment și fără un preaviz prealabil sursele publice utilizate. Atragem însă atenția cu privire la faptul că acuratețea/corectitudinea acestor informații din surse publice nu poate fi verificată, atestată și/sau contestată de instituția noastră. Opiniile analitice exprimate în rapoarte reflectă punctul de vedere al analiștilor la momentul publicării, rezultat prin raționament independent cu metode analitice specifice. Rapoartele emise pot să nu coincidă cu poziția tuturor societăților din Grupul Financiar Banca Transilvania. Opiniile au fost exprimate cu bună-credință, fără omisiuni intenționate și în condiții limitate de acces la informații: a existat acces doar la datele și informațiile făcute publice de către organisme și organizații naționale și internaționale. Rapoartele de analiză nu conțin și/sau nu sunt fundamentate pe date care pot să fie considerate informații privilegiate în sensul legii aplicabile, Banca Transilvania respectând în totalitate cerințele legale privind gestiunea informației privilegiate și cele privind prevenirea abuzului de piață.

Atragem atenția cu privire la faptul că rapoartele de analiză prezente nu sunt servicii sau activități de investiții în sensul pachetului legislativ european Mifid II/Mifir, astfel încât subliniem că persoanele care folosesc informațiile din prezentele rapoarte nu beneficiază de protecția oferită de cadrul de reglementare menționat mai sus, fiind singurii răspunzători pentru orice potențial prejudiciu rezultat din utilizarea acestei informații. Rapoartele de analiză ale Băncii Transilvania sau ale subsidiarelor sale ar putea fi nepotrivite pentru unii investitori (în funcție de situația financiară, orizontul și obiectivele investiționale). Subliniem că rapoartele de analiză nu reprezintă recomandări individuale și/sau personalizate unei anumite persoane sau grup de persoane de orice natură. Aceste rapoarte nu au fost emise la solicitarea unei terțe părți față de Banca Transilvania și/sau în legătură cu realizarea uneia sau mai multor tranzacții cu instrumente financiare. Valoarea instrumentelor financiare la care se face referire în analizele elaborate fluctuează în timp, iar performanța trecută nu constituie sub nicio formă un indicator pentru performanța viitoare. Totodată, subliniem faptul că investițiilor le sunt asociate factori de risc, care nu sunt totalmente explicați în rapoarte. Altfel spus, Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale sau orice colaborator nu sunt responsabili pentru niciun fel de pierdere directă și/sau potențială rezultată din utilizarea elementelor publicate în raport.

Rapoartele de analiză emise pot fi modificate oricând fără o notificare prealabilă, Banca Transilvania și/sau subsidiarele sale rezervându-și dreptul de a întrerupe publicarea fără aviz prealabil. Remunerația autorilor rapoartelor de analiză nu este în niciun fel influențată de opiniile exprimate în cadrul acestora. Banca Transilvania, angajații sau colaboratorii săi sau ai subsidiarelor sale pot avea expunere pe orice instrument financiar analizat în raport. Reproducerea totală sau parțială a acestui raport este permisă doar prin menționarea sursei.

Arhiva rapoartelor de analiză emise de Banca Transilvania/subsidiarele sale poate fi consultată accesând [BT Research](#).