



Evoluții pe piața imobiliară mondială în trimestrul I 2021

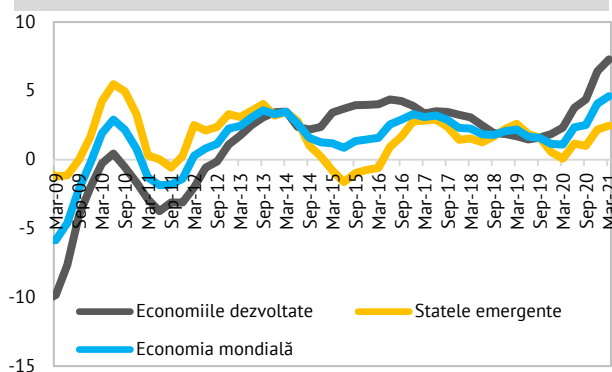
- Banca Reglementelor Internaționale (BIS) a publicat recent datele privind evoluția prețurilor activelor rezidențiale la nivel mondial în primul trimestru al anului curent.
- Statisticile indică consolidarea climatului favorabil din sfera pieței imobiliare în primele trei luni ale anului curent, în pofida persistenței pandemiei, evoluție susținută de mix-ul relaxat de politici economice (inclusiv nivelul redus al costurilor reale de finanțare).
- Astfel, dinamica anuală a prețurilor reale ale activelor rezidențiale a accelerat la nivel mondial de la 4,1% în T4 2020 la 4,6% în T1 2021 (cel mai bun ritm de la declanșarea Marii Crize Financiare din 2007-2009), evoluție determinată, în principal, de avansul din piețele dezvoltate (plus 7,3%) (susținut de nivelul redus fără precedent al costurilor reale de finanțare, în contextul politicilor monetare acomodative implementate de băncile centrale).
- Cele mai ridicate ritmuri de creștere ale prețurilor reale ale activelor rezidențiale au fost consemnate în T1 în Noua Zeelandă (19%), Danemarca (14%), SUA (10%), Marea Britanie (8%), Canada (7%), Australia (6%) și Japonia (4%).
- La nivelul Zonei Euro se evidențiază majorarea prețurilor reale ale activelor rezidențiale în Olanda (cu 9% an/an), Germania (cu 8% an/an) și Franța (cu 5% an/an) în primul trimestru din 2021.
- De asemenea, prețurile reale ale activelor rezidențiale au urcat cu 2,5% an/an în economiile emergente în primul trimestru al anului curent.
- Analiza pe țări evidențiază creșterea prețurilor reale ale activelor rezidențiale din Coreea de Sud (cu 9% an/an) și China (cu 3% an/an), precum și ajustările înregistrate în India (cu 2% an/an) și Filipine (cu 8% an/an).
- Se evidențiază creșterea prețurilor reale ale activelor rezidențiale în Europa Centrală și de Est cu 7% an/an, ritm superior celor din America Latină (3% an/an), Asia emergentă (1,5% an/an) și Orientului Mijlociu-Africa (0,8% an/an).
- Din analiza pe țări se observă majorarea prețurilor reale ale activelor rezidențiale din Turcia (cu 14% an/an), Cehia (cu 10% an/an) și Rusia (cu 5% an/an).
- Pe de altă parte, în România și Ungaria s-au înregistrat ajustări cu ritmuri anuale de 1,5%, respectiv 6,1% în T1 2021.
- Estimările BIS indică faptul că în T1 prețurile reale ale activelor rezidențiale se situau cu 22,4% peste nivelul înregistrat imediat după declanșarea Marii Crize Financiare (29,2% în țările dezvoltate și cu 17,1% în economiile emergente).
- Conform calculelor BIS din 2010 până în 2020 prețurile reale ale activelor rezidențiale au crescut cu 21,1% cumulativ la nivel mondial, cu următoare distribuție: 26,8% în țările dezvoltate și cu 16,6% la nivelul statelor emergente, aspect evidențiat în al doilea grafic din partea dreaptă.
- În România prețurile activelor rezidențiale au crescut cu doar 0,8% an/an în T1 în termeni nominali, iar după ajustarea cu evoluția prețurilor de consum s-a înregistrat o ajustare cu 1,5% an/an.
- Pe termen scurt ne așteptăm la consolidarea climatului pozitiv din sfera pieței imobiliare, pe fondul intrării economiei reale într-un nou ciclu (post-pandemie) și semnalelor de persistență a costurilor reale de finanțare la un nivel redus.

dr. Andrei Rădulescu

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania
research@bancatransilvania.ro

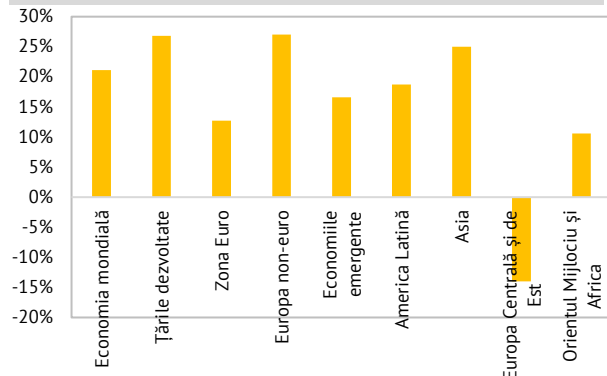
Prețuri reale active rezidențiale (% an/an)

sursa: Banca Reglementelor Internaționale (BIS), prelucrări BT



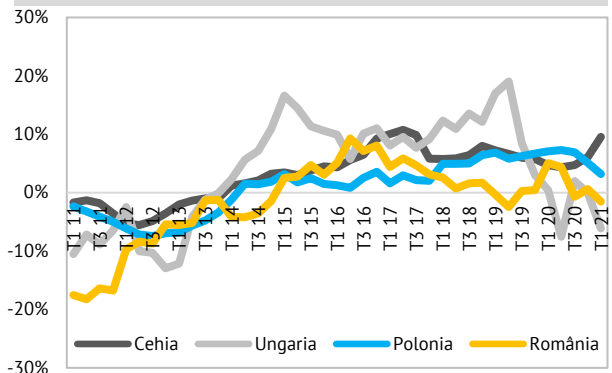
Ritm real prețuri active rezidențiale (cumulat 2010-2020)

sursa: Banca Reglementelor Internaționale (BIS), prelucrări BT



Prețuri reale active rezidențiale (% an/an)

surse: estimări BT pe baza datelor BIS și Eurostat



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 modexpres 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 BancaTransilvania 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](#).