

Economia mondială

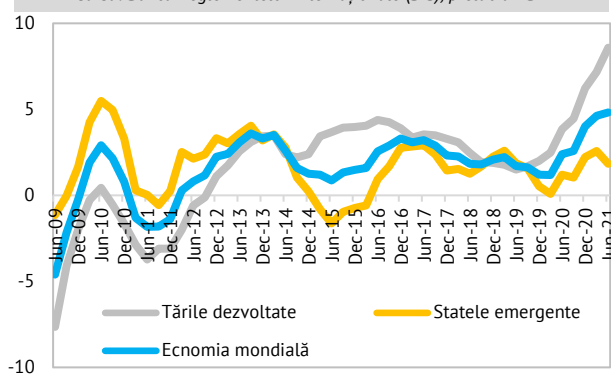
08 decembrie 2021

Prețurile reale ale activelor imobiliare rezidențiale au continuat tendința ascendentă în T2

- La finalul lunii noiembrie Banca Reglementelor Internaționale (BIS) a publicat statisticile privind evoluția prețurilor reale (cele nominale ajustate cu inflația) ale activelor imobiliare rezidențiale din țările membre în trimestrul II și prima jumătate a anului curent.
- Datele indică consolidarea tendinței de creștere pentru prețurile reale ale activelor imobiliare rezidențiale, evoluție susținută de redeschiderea economiei (în contextul campaniei de vaccinare) și de mix-ul relaxat de politici economice (inclusiv nivelul redus al costurilor reale de finanțare, mai ales în contextul acumulării de presiuni inflaționiste).
- Astfel, conform datelor BIS dinamica anuală a prețurilor activelor imobiliare rezidențiale la nivel mondial a accelerat de la 4,6% în T1 la 4,8% în T2, un nivel record, după cum se poate observa în primul grafic din partea dreaptă.
- Se evidențiază majorarea prețurilor reale ale activelor imobiliare rezidențiale din țările dezvoltate cu 8,6% an/an în trimestrul II, în accelerare de la 7,2% an/an în trimestrul I, aspect evidențiat în primul grafic din partea dreaptă.
- Această evoluție a fost susținută de redinamizarea fluxurilor investiționale în economia reală și de nivelul redus al costurilor reale de finanțare, în contextul politicilor monetare relaxate (fără precedent) în implementare de către Rezerva Federală și Banca Centrală Europeană și celelalte bănci centrale.
- Pe de altă parte, ritmul anual al prețurilor activelor imobiliare rezidențiale din statele emergente și în dezvoltare s-a temperat de la 2,6% în T1 la 1,8% în T2, cea mai slabă evoluție din T3 2020, după cum se poate observa tot în primul grafic din partea dreaptă.
- Prin urmare, din 2010 până în T2 2021 prețurile reale ale activelor imobiliare rezidențiale s-au majorat cu ritmuri de 24,5% la nivel mondial, evidențiindu-se creșterea din rândul economiilor dezvoltate cu 32,5%.
- La nivelul statelor emergente și în dezvoltare creșterea prețurilor activelor imobiliare rezidențiale s-a situat la 18,3% din 2010 până în T2 2021.
- Subliniem faptul că în Zona Euro acest indicator a crescut cu 14,9%.
- La polul opus, în țările din Europa Centrală și de Est prețurile reale ale activelor imobiliare rezidențiale s-au ajustat cu 11% din 2010 până în T2 2021.
- Atragem atenția cu privire la faptul că în T2 prețurile reale ale activelor imobiliare rezidențiale au crescut cu 3,6% an/an în Polonia și cu 11,4% an/an în Cehia, dar au scăzut cu dinamici anuale de 0,1% în România, respectiv 3,7% în Ungaria, după cum se poate observa în ultimul grafic din partea dreaptă.
- Pentru perioada imediat următoare ne așteptăm ca evoluția prețurilor reale ale activelor imobiliare rezidențiale să fie influențată de dinamica investițiilor din economia reală, climatul din piețele financiare internaționale, presiunile inflaționiste și distorsiunile din sfera lanțurilor mondiale de producție.
- Atragem atenția cu privire la creșterea rapidă și în tandem din ultimele trimestre pentru prețurile activelor financiare și pentru prețurile activelor imobiliare, evoluții care nu sunt sustenabile.
- Cu alte cuvinte, oricând am putea asista la ajustări atât la nivelul pieței de acțiuni, cât și în sfera pieței imobiliare, un risc latent la adresa evoluției economiei mondiale în trimestrele următoare.

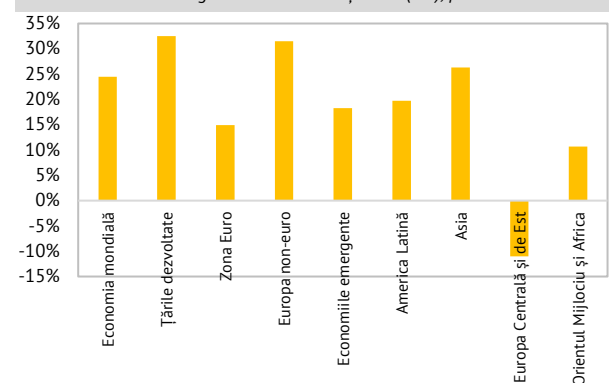
Evoluție prețuri reale active rezidențiale (% an/an)

sursa: Banca Reglementelor Internaționale (BIS), prelucrări BT



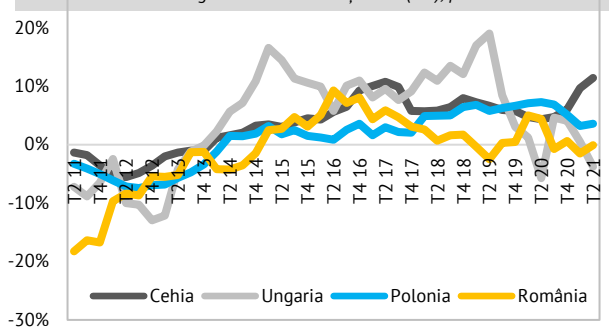
Ritm real prețuri active rezidențiale (2010 – T2 2021)

sursa: Banca Reglementelor Internaționale (BIS), prelucrări BT



Evoluție prețuri reale active rezidențiale (an/an)

sursa: Banca Reglementelor Internaționale (BIS), prelucrări BT



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](#).