

Autorizațiile de construire

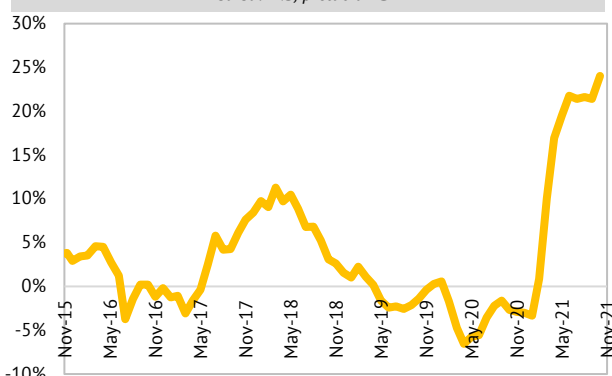
07 ianuarie 2022

Autorizațiile de construire clădiri rezidențiale în accelerare în noiembrie

- Institutul Național de Statistică (INS) a comunicat în această dimineață și datele cu privire la dinamica autorizațiilor de construire clădiri rezidențiale în luna noiembrie și intervalul ianuarie – noiembrie 2021.
- Statisticile confirmă consolidarea climatului pozitiv din sfera construcțiilor rezidențiale, susținut de nivelul redus al costurilor reale de finanțare și de perspectivele favorabile pentru economie la începutul unui nou ciclu, inclusiv în contextul startului implementării programelor lansate de Uniunea Europeană după incidența crizei sanitare (Next Generation și cadrul financiar multianual 2021-2027).
- Astfel, datele comunicate de INS astăzi indică creșterea autorizațiilor de construire clădiri rezidențiale pentru a 12-a lună consecutiv în noiembrie, cu un ritm anual în accelerare la 23,8% (de la 6% în octombrie) la 3.902 unități.
- Se evidențiază creșterea autorizațiilor pe segmentul rural cu o dinamică anuală în accelerare la 31,9% (cel mai ridicat nivel din mai), la 2.811 unități.
- De asemenea, componenta urbană a accelerat de la 0,9% an/an în octombrie la 6,9% an/an în noiembrie, la 1.091 unități.
- Prin urmare, în perioada ianuarie – noiembrie 2021 autorizațiile de construire clădiri rezidențiale s-au majorat cu 25,1% an/an la 47.276 unități, evoluție susținută de redeschiderea economiei, nivelul redus al costurilor reale de finanțare și perspectivele favorabile pentru economia reală pe termen mediu.
- Componentele urbană și rurală au crescut cu ritmuri anuale de 18,1% (la 14.459 unități), respectiv 28,5% la 32.817 unități la 11 luni din 2021.
- Analiza econometrică elaborată în 2021 exprimă faptul că evoluția prețurilor pe piața imobiliară rezidențială din România este influențată de dinamica prețurilor pe piața Uniunii Europene, costurile reale de finanțare și salariul mediu net.
- Astfel, există o relație direct proporțională între evoluția prețurilor activelor imobiliare rezidențiale din România și cele din Uniunea Europeană (aspect evidențiat în ultimul grafic alăturat).
- În perioada 2009 – 2020 creșterea prețurilor activelor imobiliare rezidențiale din UE cu un punct procentual a condus la majorarea prețurilor activelor imobiliare rezidențiale din România cu 0,729 puncte procentuale.
- Pe de altă parte, conform rezultatelor estimărilor elaborate există o relație invers proporțională între dinamica prețurilor activelor imobiliare rezidențiale și evoluția costurilor reale de finanțare, după cum se poate observa în al doilea grafic alăturat.
- Pentru ciclul post-pandemie ne așteptăm la o evoluție favorabilă a climatului din piața imobiliară rezidențială, scenariu susținut de persistența costurilor reale de finanțare la un nivel redus pe termen mediu, intensificarea convergenței economiei interne spre media UE și oportunitatea accelerării procesului de modernizare.

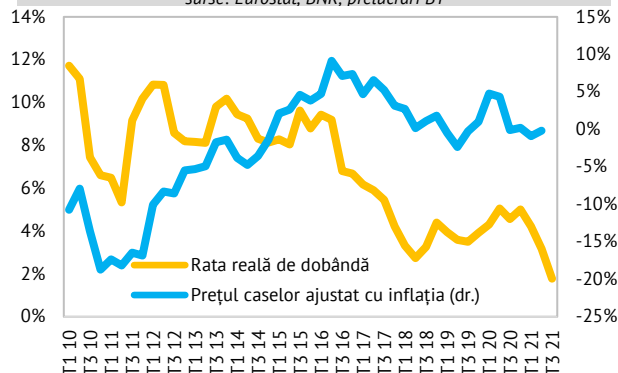
Autorizații construire clădiri rezidențiale (MA12, %, an/an)

sursa: INS, prelucrări BT



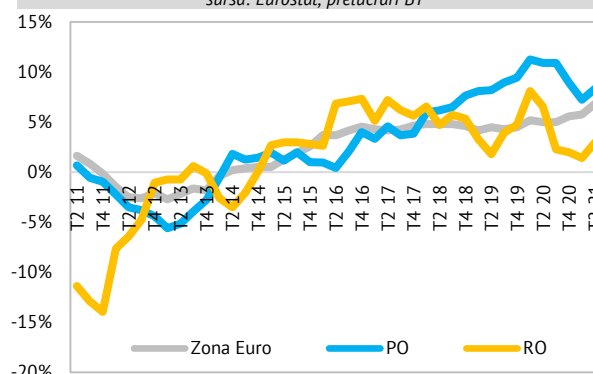
Prețuri case vs. rata reală de dobândă la credite în RON

surse: Eurostat, BNR, prelucrări BT



Prețuri locuințe UE vs. prețuri locuințe România (indice)

sursa: Eurostat, 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](#).