

Europa Centrală și de Est

18 ianuarie 2022

Evoluții pe piețele imobiliare din regiune în T3 2021

- Eurostat a publicat săptămâna trecută datele privind evoluția prețurilor caselor în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul III și primele nouă luni din 2021.
- Statisticile indică consolidarea tendinței de creștere pentru prețurile caselor în sfera țărilor din Europa Centrală și de Est (evoluție convergentă cu cele din Zona Euro (principalul partener economic pentru statele din regiune) și SUA (prima economie a lumii, cu o pondere de 25% din PIB-ul mondial)), dinamică susținută de relansarea economică post-pandemie și de nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- Astfel, în Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de 0,5 trilioane EUR în anul pandemic 2020) prețurile caselor au crescut pentru al 30-lea trimestru la rând în T3, cu un ritm anual în accelerare la 8,9% (cea mai bună evoluție din T3 2020), aspect evidențiat în primul grafic din partea dreaptă.
- În perioada ianuarie – septembrie 2021 prețurile caselor din Polonia s-au majorat cu un ritm mediu anual nominal de 8,2%.
- La nivelul pieței imobiliare din România (a doua economie ca dimensiune din regiune, cu un PIB nominal de 0,2 trilioane EUR în anul pandemic 2020) prețurile locuințelor au urcat pentru al 28-lea trimestru consecutiv în T3, cu o rată anuală de 5,9%, cel mai ridicat nivel din T2 2020, după cum se poate observa în primul grafic alăturat.
- La nouă luni din 2021 prețurile caselor din România s-au majorat cu 3,4% an/an în medie.
- De asemenea, în Cehia (a treia economie din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de 0,2 trilioane EUR în anul pandemic 2020) prețurile caselor au urcat pentru al 34-lea trimestru consecutiv în T3, cu un ritm anual de 22% (nivel record), aspect evidențiat în primul grafic alăturat.
- Astfel, în perioada ianuarie – septembrie 2021 prețurile caselor din Cehia au consemnat un avans mediu anual de 17,4%.
- Nu în ultimul rând, în Ungaria (a patra economie din regiune, cu un PIB nominal de peste 135 miliarde EUR în anul pandemic 2020) prețurile caselor s-au majorat pentru al 31-lea trimestru la rând în T3, dinamica anuală decelerând la 12,6% (de la 13,6% în T2), aspect evidențiat tot în primul grafic din partea dreaptă.
- În intervalul ianuarie – septembrie 2021 prețurile locuințelor din Ungaria au consemnat o creștere medie de 11,6% an/an.
- Evoluția favorabilă a prețurilor caselor la nivelul țărilor din Europa Centrală și de Est a fost susținută recent de nivelul redus al costurilor reale de finanțare (în zona minimelor istorice, aspect evidențiat în al doilea grafic din partea dreaptă), în contextul accelerării presiunilor inflaționiste.
- În ceea ce privește evoluția prețurilor caselor după ajustarea cu inflația (prețurile reale) s-au înregistrat creșteri cu ritmuri medii anuale de 3,5% în Polonia, 13,5% în Cehia și 6,4% în Ungaria în perioada ianuarie – septembrie, aspect evidențiat în ultimul grafic din partea dreaptă.
- Pe de altă parte, prețurile caselor din România s-au ajustat cu aproximativ 1% an/an în medie la nouă luni din 2021.
- La finalul acestei analize atragem atenția cu privire la factorii de risc la adresa evoluției pieței imobiliare în țările din Europa Centrală și de Est, inclusiv posibilitatea incidenței unor ajustări de amploare pe piețele financiare internaționale, cu impact nefavorabil pentru climatul investițional.

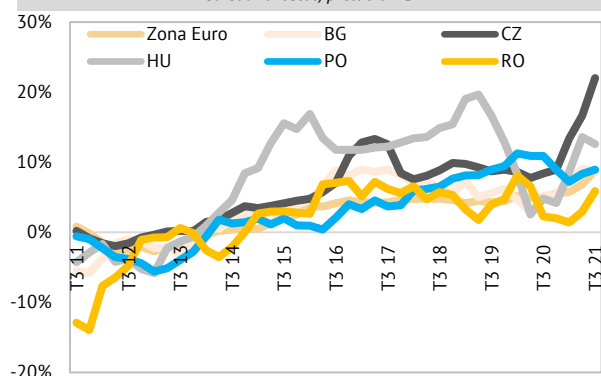
dr. Andrei Rădulescu

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania

research@bancatransilvania.ro

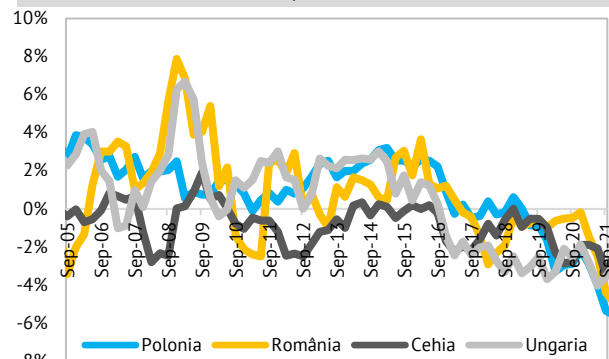
Evoluție prețuri case (an/an)

sursa: Eurostat, prelucrări BT



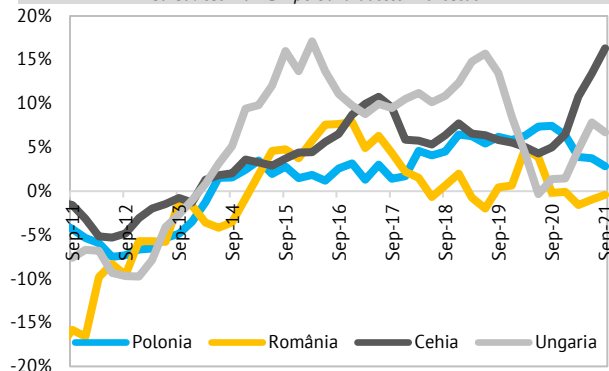
Dinamică cost real de finanțare (3 luni)

sursa: estimări BT pe baza datelor Eurostat



Evoluție prețuri locuințe după ajustare cu inflația

sursa: estimări BT pe baza datelor Eurostat



Limitarea răspunderii

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](#).