

## Economia Zonei Euro

18 ianuarie 2022

### Prețurile caselor din Zona Euro în creștere cu o dinamică anuală record în T3

- Eurostat a publicat recent evoluția prețurilor chiriilor și caselor din Zona Euro (principalul partener economic al României) în trimestrul III și primele nouă luni ale anului trecut.
- Statisticile indică consolidarea tendinței de creștere pentru prețurile chiriilor și pentru prețurilor caselor în al treilea trimestru al anului trecut (aspect evidențiat în primul grafic din partea dreaptă), evoluție susținută de relansarea economică post-pandemie și de nivelul redus al costurilor reale de finanțare.
- Astfel, conform Eurostat prețurile caselor din Zona Euro au crescut pentru al 30-lea trimestru consecutiv în T3, cu un ritm anual în accelerare la 8,8% (nivel record, aspect evidențiat în primul grafic din partea dreaptă).
- În primele nouă luni din 2021 prețurile caselor din regiune s-au majorat cu 7,2% an/an în medie, pe fondul nivelului redus al costurilor reale de finanțare (la minime istorice, după cum se poate observa în ultimul grafic din partea dreaptă) și relansării economice post-pandemie.
- Conform Eurostat, între 2010 și 2021 cele mai puternice ritmuri de creștere ale prețurilor caselor au fost înregistrate în Estonia (peste 140%), Luxemburg (117%), Letonia (106%) și Austria (104%).
- Pe de altă parte, prețurile caselor au scăzut cu 28% în Grecia, 12% în Italia, 6% în Cipru și 0,5% în Spania în perioada 2010-2021.
- Totodată, conform Eurostat prețurile chiriilor din Zona Euro au continuat să crească în T3, dar cu o dinamică anuală în decelerare la 1,1% (cea mai slabă evoluție din T3 2016), după cum se poate observa în primul grafic din partea dreaptă.
- În perioada ianuarie – septembrie 2021 prețurile chiriilor din Zona Euro s-au majorat cu 1,2% an/an în medie.
- Astfel, între T3 2010 și T3 2021 prețurile caselor din Zona Euro s-au majorat cu 34%, iar prețurile chiriilor au consemnat un avans de 14,6%.
- În ceea ce privește prețurile reale ale caselor (după ajustarea cu inflația), datele publicate de Rezerva Federală (și evidențiate în al doilea grafic alăturat) indică creșterea în Germania (prima economie a regiunii, cu o pondere de 29% din PIB în anul pandemic 2020) cu 7,9% în semestrul I 2021 și cu peste 50% între T2 2010 și T2 2021.
- În SUA (prima economie a lumii, cu un PIB nominal de 23,2 trilioane dolari în T3 2021) prețurile caselor (după ajustarea cu inflația) s-au majorat cu 10,3% an/an în prima jumătate a anului curent și cu 49% între T2 2010 și T2 2021.
- La finalul acestei analize atragem atenția cu privire la factorii de risc la adresa evoluției pieței imobiliare din Zona Euro pe termen scurt, inclusiv climatul din piețele financiare internaționale, cu impact la nivelul percepției de risc investițional.

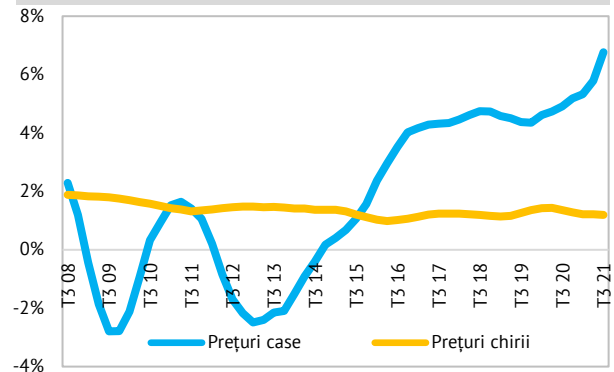
**dr. Andrei Rădulescu**

Director Analiză Macroeconomică, Banca Transilvania

[research@bancatransilvania.ro](mailto:research@bancatransilvania.ro)

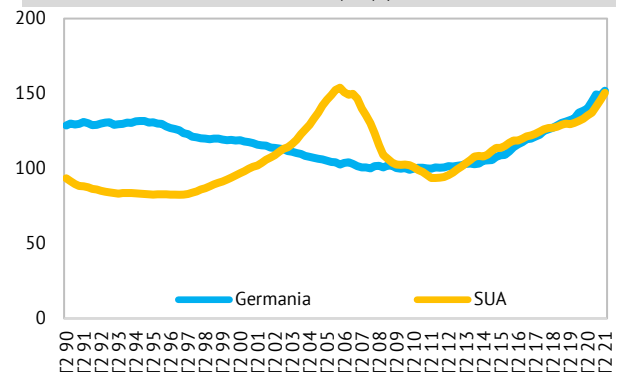
#### Prețuri case vs. prețuri chirii Zona Euro (MA12, an/an)

sursa: Eurostat, prelucrări BT



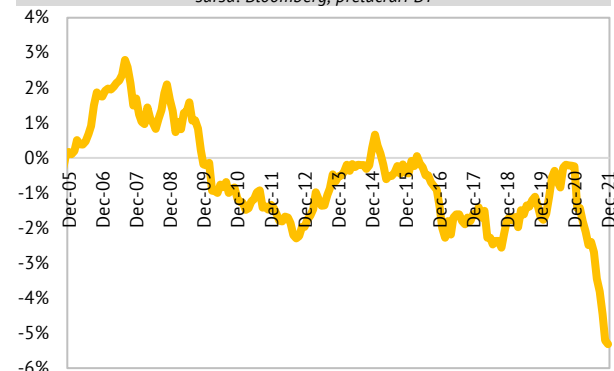
#### Indice prețuri case după ajustarea cu inflația

sursa: Rezerva Federală (FED), prelucrări BT



#### Nivelul Euribor 3 luni (real)

sursa: Bloomberg, prelucrări BT



## 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](#).