

Indexul imobiliar Kiwi Finance la nivel national este de 1.289 euro/mp la finalul lunii decembrie

Prima valoare a indexului imobiliar Kiwi Finance la nivel national este de 1.289 euro/mp la finalul lunii decembrie, echivalentul unui multiplu de 1,8 ori salariul mediu net, ceea ce indica cel mai bun grad de accesibilitate de dupa 2004, arata un comunicat remis miercuri AGERPRES.

Conform sursei citate, primul indice imobiliar calculat pe baza preturilor din tranzactiile cu locuinte finantate prin credit ipotecar este lansat de Kiwi Finance, cel mai mare broker de credite din România, parte a grupului OLX.

"Contrar aparentelor, Bucurestiul se afla în topul accesibilitatii la nivel national si pe primul loc detasat între marile orase din Uniunea Europeana, în timp ce Constanta si Clujul au cele mai putin accesibile locuinte la nivel national, dar printre cele mai accesibile la nivel european. Daca în bula din 2007-2008, multiplul dintre pretul pe metru patrat si salariul mediu net atinsese 4,5-5, un nivel absolut irational, în prezent, indicele de accesibilitate la nivel national, calculat pentru apartamente si case, se situeaza în jur de 1,8, ceea ce indica un nivel de echilibru extraordinar, faza în care am intrat de câtiva ani. Mai mult decât atât, concentrarea foarte mare a pietei imobiliare (Bucurestiul, Ilfovul si Clujul reprezinta aproximativ 50% din activitatea imobiliara rezidentiala) mascheaza un grad de accesibilitate si mai bun la nivel judetean", arata datele analizei.

Potrivit indexului imobiliar Kiwi Finance, în Bucuresti, pretul mediu/mp pentru locuinte (apartamente si case) este de 1.486 euro, în timp ce salariul mediu net în capitala este de 4.612 lei (circa 932 euro), ceea ce înseamna ca indicele de accesibilitate este de 1,59, un nivel nemaîntâlnit în ultimii 15 ani. Practic, în prezent, locuintele din Bucuresti sunt de circa 3 ori mai accesibile decât în bula din 2007-2008.

"Accesibilitatea locuintelor din Bucuresti este cea mai buna dintre marile orase din Europa, potrivit celor mai multe statistici. Astfel, potrivit Global Property Guide, Bucurestiul se afla pe locul 74 din 93 într-un clasament al celor mai scumpe orase din punctul de vedere al pretului pe metru patrat la locuinte în centrul orasului, cu 2.110 dolari/mp, devansând toate marile capitale si orase importante din Europa din punctul de vedere al accesibilitatii.", se precizeaza în comunicat.

De asemenea, potrivit Numbeo.com, Bucurestiul se afla pe locul 137 din 189 de orase mai mari sau mai mici din Europa, cu un pret mediu de 2.300 dolari/mp pentru o locuinta în centrul orasului, devansând ca accesibilitate toate orasele mai mari din Europa. Ilfovul, judetul cu a treia cea mai mare piata imobiliara din tara, are un indice de accesibilitate si mai bun, de 1,52, în conditiile în care indexul imobiliar Kiwi Finance arata un pret mediu/mp pentru locuinte de 1.101 euro, în timp ce salariul mediu net în judet este de 3.581 lei.

"Clujul, judetul cu a doua cea mai mare piata imobiliara dupa Bucuresti, are cele mai scumpe locuinte din tara potrivit indicatorului Kiwi Finance, care arata un pret mediu de 1.586 euro pe metru patrat, în timp ce salariul mediu net în judet este de 4.291 lei, astfel ca indicele de accesibilitate este de 1,83, al doilea cel mai dezavantajos din tara, dar totodata sustenabil. În clasamentul celor mai mari preturi la imobile rezidentiale al Numbeo, Cluj-Napoca este cu câteva trepte mai sus decât Bucurestiul (pe 128 din 188), dar se situeaza mai bine decât majoritatea oraselor de o marime comparabila", mai arata datele analizei.

Dintre judetele importante, Constanta are cel mai dezavantajos indice de accesibilitate din tara, cu un multiplu de 2,06, în conditiile în care indicatorul Kiwi Finance arata un pret mediu/mp de 1.311 euro, iar salariul mediu net în judet este de 3.148 lei.

Pe baza indexului imobiliar Kiwi Finance, dintre marile judete, cel mai bun indice de accesibilitate îl gasim în Iasi,

de 1,41, unde pretul mediu/mp este de circa 1.004 euro potrivit indexului Kiwi, în timp ce salariul mediu este de 3.525 lei. De asemenea, în alte doua judete cu piete imobiliare în expansiune avem indici atractivi de accesibilitate, de 1,53 în Timis si de 1,49 în Sibiu, în conditiile în care pretul mediu/mp este de 1.184 euro în Timis, respectiv de 1.064 euro în Sibiu, iar salariul mediu net este de 3.835 lei în Timis, respectiv de 3.526 lei în Sibiu.

Brasovul, care are una dintre cele mai efervescente piete imobiliare din tara, are un indice de accesibilitate de 1,8, pe baza indexului Kiwi Finance de 1.192 euro/mp si a nivelului salariului mediu net de 3.278 lei.

"Desi preturile de pe piata imobiliara rezidentiala sunt la maximele ultimilor 12-13 ani, acestea au avansat în timp mai încet decât nivelul salariului mediu net, astfel ca indicele de accesibilitate s-a îmbunatatit treptat. Practic, daca pretul mediu pe metru patrat la nivel national se situeaza în prezent usor peste preturile medii din 2009, salariul mediu net a crescut în aceasta perioada de aproape 2,2 ori, de la un echivalent de 326 euro în 2009 la un echivalent de 714 euro în 2021 (medie pe primele 11 luni), ceea ce înseamna ca în prezent avem o accesibilitate de doua ori mai mare decât în 2009", conform analizei.

Totodata, creditarea ipotecara este la maximele ultimilor 15 ani, însa cresterea este sustenabila, fara a inflama preturile ca în 2007-2008. Potrivit datelor BNR, volumul creditelor ipotecare noi a ajuns la circa 2 miliarde de lei lunar, dupa cum se poate vedea si pe grafic.

În 2021, nivelul creditelor ipotecare noi a ajuns la maxim istoric, mai exact la 19,3 miliarde lei cumulativ pe primele 11 luni, în crestere cu 45% fata de aceeaasi perioada din 2020 (13,4 miliarde lei), arata datele BNR.

De asemenea, Kiwi Finance si Stora.ro prezinta în premiera o statistica foarte aproape de realitate privind tranzactiile imobiliare efectuate de persoane fizice. Astfel, potrivit ANCP, tranzactiile imobiliare încheiate de persoane fizice în anul 2021 au totalizat 183.032, în crestere cu 49% fata de anul anterior, când au totalizat 123.126 (vezi grafic cu evolutia lunara). În ceea ce priveste numarul de ipoteci active noi din anul 2021, acesta s-a situat la 86.697, în scadere cu 22% (potrivit datelor agregate de Kiwi Finance si Stora.ro).

"Se poate remarca faptul ca tranzactiile imobiliare individuale si creditele ipotecare noi au avut ritmuri foarte ridicate de crestere în anul 2021 fata de anul anterior: de 49% pe 12 luni la tranzactii si de 45% pe 11 luni la credite ipotecare", se mai spune în comunicat.

Privind pe categorii de locuinte, pretul mediu pe metru patrat la apartamente este de 1.363 euro la nivel national conform indexului Kiwi Finance, cu 26% mai scump decât în cazul caselor, unde se înregistreaza un pret mediu pe metru patrat de 1.082 euro. Pe de alta parte, ponderea apartamentelor în total credite ipotecare intermediare în 2021 a fost de 72%, iar casele au avut o cota de 28%, potrivit datelor Kiwi Finance, ceea ce arata ca în prezent se vând cam de 2,5 ori mai multe apartamente decât case.

În Capitala, pretul mediu la apartamente este de 1.484 euro conform indexului imobiliar Kiwi Finance, ceea ce denota un indice de accesibilitate extrem de atractiv, de 1,59.

Potrivit analizei, Constanta si Brasovul sunt judetele cu cel mai putin accesibile apartamente raportat la salariul mediu net din judet, cu multipli de 2,23, respectiv de 2,02, în conditiile în care pretul mediu/mp este de 1.417 euro în Constanta si de 1.340 euro în Brasov, conform indexului imobiliar Kiwi Finance, iar Clujul le urmeaza îndeaproape, cu un multiplu de 1,92, corespunzator unui pret mediu/mp de 1.664 euro la apartamente.

Cu un indice de accesibilitate de circa 1,45-1,6 la apartamente figureaza patru judete importante: Ilfov (1,60), Iasi (1,57), Sibiu (1,45) si Timis (1,60), corespunzator unor preturi medii de 1.159 euro, de 1.118 euro, de 1.031 euro, respectiv de 1.240 euro.

O accesibilitate extrem de ridicata se înregistreaza la case, cele mai bune valori dintre marile judete fiind consemnate în Iasi si Brasov, cu indici de accesibilitate de circa 1,2-1,3, corespunzatoare unor preturi medii de 877 euro, respectiv de 888 euro, conform indexului Kiwi Finance, urmate de Timis (1,39), Ilfov (1,44) si Cluj (1,51), unde preturile medii la case sunt de 1.078 euro, de 1.046 euro, respectiv de 1.308 euro.

Totodata, în Sibiu si în Constanta, casele au un indice de accesibilitate de circa 1,6, corespunzator unui pret mediu/mp de 1.166 euro, respectiv de 1.012 euro, în timp ce Bucurestiul are cel mai puțin accesibile case, cu un indice de 1,68, corespunzator unui pret mediu/mp de 1.569 euro.

"Merita remarcat faptul ca în Bucuresti si în Sibiu casele sunt mai scumpe decât apartamentele raportat la metru patrat, în timp ce în Ilfov ecartul dintre pretul mediu la apartamente si case este de doar 11%, de 2,5 ori mai redus decât la nivel national. Cel mai mare ecart între preturile medii pe metru patrat al apartamentelor si caselor se înregistreaza în Brasov, de circa 51%, precum si în Constanta, de 40%", arata cercetarea.

În ceea ce priveste preturile medii/mp la apartamente si case conform componentelor indexului imobiliar Kiwi Finance, acestea sunt relativ apropiate de preturile medii/mp conform anunturilor de pe Storia.ro, platforma imobiliara cu cele mai multe anunturi, lansata de OLX. Asta denota faptul ca marja de negociere în piata imobiliara este destul de redusa, undeva în intervalul 3%-7%, iar unde ofertele depasesc cu mult nivelul cererii ramân fara contraparte.

Astfel, în Bucuresti, pretul mediu/mp pentru apartamentele scoase la vânzare este de 1.339 euro, în timp ce pretul mediu/mp pentru case este de 1.240 euro, ceea ce indica o accesibilitate medie extrem de atractiva, cu un indice de 1,44 la apartamente, respectiv de 1,33 la case.

Potrivit datelor Storia.ro, Constanta, Brasov si Cluj au cele mai "scumpe" apartamente raportat la salariul mediu net din judet, figurând cu indici de accesibilitate de 2,05, de 1,90, respectiv de 1,87, corespunzator unui pret mediu/mp de 1.301 euro (Constanta), de 1.256 euro (Brasov), respectiv de 1.619 euro (Cluj).

Ilfovul are cel mai bun indice de accesibilitate pentru apartamente scoase la vânzare în marile judete, de 1,42, aproape identic cu Bucurestiul, conform unui pret mediu/mp de 1.028 euro, potrivit datelor Storia.ro. De asemenea, Sibiu, Timis si Iasi au un grad de accesibilitate de 1,5-1,6, corespunzator unui pret mediu/mp de 1.054 euro (Sibiu), 1.204 euro (Timis), respectiv de 1.159 euro (Iasi).

Pe partea de case scoase la vânzare, potrivit datelor Storia.ro, cel mai mare pret mediu/mp se consemneaza în Cluj, de 1.430 euro, care prezinta si cel mai dezavantajos indice de accesibilitate, de 1,65. Preturi medii de aproximativ 1.000 euro la case se înregistreaza si în Sibiu (1.003 euro), Brasov (990 euro) si Timis (988 euro), indicele de accesibilitate fiind de 1,3-1,5.

În jurul valorii de 900 euro/mp se situeaza preturile medii pentru case în Ilfov (909 euro), Constanta (911 euro) si Iasi (880 euro), potrivit datelor Storia.ro, cu indici de accesibilitate de 1,2-1,4.

Concentrarea mare a pietei imobiliare este redata atât de ponderea creditelor ipotecare intermediare de Kiwi Finance în Bucuresti, Cluj si Ilfov, cu o cota de aproximativ 50% din total, cât si de volumul apartamentelor scoase la vânzare în cele trei judete conform anunturilor agregate pe platforma Storia.ro, unde ponderea cumulata este de 48%.

Analiza prezenta este cea mai cuprinzatoare din istoria pietei imobiliare coroborata cu piata financiar-bancara, atât prin prisma premierei unui index exprimat ca pret mediu/mp pe baza tranzactiilor, si nu doar a anunturilor sau exprimat doar ca dinamica a indicatorului, cât si prin prisma prezentarii în premiera a unei statistici cât mai aproape de realitate în privinta tranzactiilor imobiliare încheiate de rezidenti persoane fizice, coroborat cu

prezentarea nivelului creditelor ipotecare noi din fiecare luna, împreuna cu salariul mediu net la nivel de judet.

Indexul Imobiliar Kiwi Finance este calculat pe baza tranzactiilor cu locuinte încheiate de rezidenti, finantate prin credite ipotecare intermediare de Kiwi Finance în perioada martie-decembrie 2021. Indexul imobiliar Kiwi Finance se va publica lunar ca pret mediu pe metru patrat pe baza tranzactiilor din ultimele trei luni disponibile, fiind prezentat de fiecare data în cadrul unei analize complexe a pietei imobiliare, cea mai cuprinzatoare din piata de profil.

Datele BNR privind creditele ipotecare noi sunt agregate prin combinarea împrumuturilor în lei cu echivalentul celor în euro, la cursul euro/leu de la finele fiecărei luni. Indicele de accesibilitate din 2021 este calculat pe baza salariilor medii nete la nivel de judet din ultima luna disponibila la INS (în analiza prezenta sunt luate în calcul datele pentru luna octombrie 2021), iar pentru valorile anuale ale indicelui de accesibilitate sunt luate în calcul salariile medii nete anuale la nivelul întregii tari, împreuna cu cursurile de schimb euro/leu medii anuale. Datele privind tranzactiile imobiliare si ipotecile aferente persoanelor fizice sunt extrase din statisticile ANCPI.