

BNR: Pretul proprietatilor imobiliare s-a majorat cu 0,88 % în 2018, cel mai mic ritm de crestere, începând din septembrie 2015



Pretul proprietatilor rezidentiale a atins anul trecut minimul ritmului de crestere începând din septembrie 2015, majorarea medie anuala, în termeni reali, fiind în decembrie 2018 de 0,88%, comparativ cu aceeași perioada a anului precedent, conform Raportului asupra stabilitatii financiare, publicat de Banca Nationala a României.

Din punctul de vedere al institutiilor de credit, pretul proprietatilor rezidentiale a înregistrat în primul trimestru din 2019 o crestere marginala, contrar asteptarilor de scadere semnificativa din trimestrul anterior. Pentru trimestrul al doilea al anului 2019, institutiile de credit estimeaza o evolutie relativ constata a preturilor locuintelor.

În ceea ce priveste numarul tranzactiilor de imobile rezidentiale, acesta s-a redus în a doua jumătate a anului 2018 și, respectiv, primul trimestru din 2019 (-26 la suta T1 2019 raportat la T1 2018). Pe de alta parte, a crescut perioada necesara vânzării unui apartament la 90 zile (în medie pentru ultimul trimestru din 2018), comparativ cu 81 zile în aceeași perioada a anului 2017.

În aceeași perioada, pe segmentul pietei imobiliare comerciale s-a remarcat o evolutie modesta a chiriilor și a ratelor de ocupare relativ la perioada anterioara.

"Deși aceasta evolutie nu indica o crestere a riscurilor, se mentin, însa, o serie de vulnerabilitati determinate de caracteristicile acestei pietei precum gradul ridicat de opacitate, lichiditatea redusa și eterogeneitatea pronuntata atât dupa tipul de proprietate comerciala, cât și din punct de vedere regional", se mentioneaza în raport.

În ceea ce priveste oferta de cladiri imobiliare, aceasta a urmat o traiectorie mixta. Pentru segmentul cladirilor rezidentiale, volumul lucrarilor de constructii rezidentiale a scazut cu 13% în intervalul aprilie 2018 - martie 2019 comparativ cu aceeași perioada a anului precedent, pe când numarul de locuinte terminat în cursul anului 2018 a fost cu 12% mai mare fata de anul precedent.

Din punct de vedere al numarului autorizatiilor de constructie nou emise, s-a observat o evolutie eterogena. În timp ce în Bucuresti s-a înregistrat o scadere cu 6%, pentru restul tarii numarul de autorizatii rezidentiale a crescut cu 4%. Cu toate acestea, suprafata de metri patrati utili aferenta autorizatiilor de constructii nou emise s-a majorat atât în Bucuresti (plus 6%), cât și la nivel national (plus 9%).

Pe segmentul pietei imobiliare comerciale s-a observat o intensificare a activitatii, în pofida cresterii costurilor cu forta de munca și cu materialele. Numarul de autorizatii pentru constructii nerezidentiale a crescut cu 16% în anul 2018, iar în primele doua luni ale anului 2019 cu 5% fata de aceeași perioada a anului anterior.

Cresterea numarului de autorizatii a fost însoțita și de o majorare a suprafețelor utile solicitate, în special în cazul segmentului de spații de birouri.

"Sectoarele construcției și imobiliare s-au dovedit a fi și în prima jumătate a anului 2018 mai puțin performante relativ la ansamblul companiilor care au depășit situațiile financiare semestriale, însă în comparație cu rezultatele înregistrate în prima parte a anului precedent se remarcă o îmbunătățire a performanțelor economico-financiare ale acestor companii: profitul net a crescut cu 87% în cazul sectorului construcției și s-a consemnat un avans de 48% pentru sectorul imobiliar; rentabilitatea capitalurilor pentru ambele sectoare a înregistrat o majorare (de la 9% la 14,2% pentru sectorul construcției și de la 12,7% la 13,4% pentru sectorul imobiliar); capacitatea de onorare din profituri a cheltuielilor cu dobânzile a crescut considerabil în cazul firmelor din sectorul construcției, raportul aferent atingând nivelul de 5,6 (față de 3,3 la iunie 2017), în timp ce acest indicator în cazul sectorului imobiliar a crescut ușor (de la 1,9 la 2,1). Din punct de vedere al îndatorării, firmele din sectoarele construcției și imobiliare înregistrează un raport datorii asupra capitalului peste media economiei (1,49), de 1,86 pentru firmele din construcției, respectiv 1,73 pentru companiile din imobiliare", se mai precizează în raport.

Expunerile în raport cu piața imobiliară rezidențială s-au menținut la un nivel ridicat, însumând 89 miliarde lei în martie 2019, echivalentul a 68% din stocul total de împrumuturi acordat populației. În plus, creditarea populației cu garanții imobiliare a înregistrat o creștere anuală de aproximativ 7% (martie 2019). În structura, creditele ipotecare oferite prin programul guvernamental Prima Casa s-au menținut la un nivel important, reprezentând 31% din fluxul de credite ipotecare noi (3,8 miliarde lei - date anualizate la martie 2019), respectiv 45% din stocul creditelor ipotecare (34 miliarde lei).

"În perioada recentă, în contextul Strategiei Programului Prima Casa pe termen mediu (2017 - 2021)⁷⁵, creditarea prin acest program a intrat pe o traiectorie descrescătoare. În plus, în T1/2019, a fost atins maximul ecartului dintre creditul nou ipotecar standard și creditul nou Prima Casa, indicând revenirea puternică a creditelor ipotecare standard, tendința conturată și pe baza reorientării debitorilor către credite cu dobânzi fixe", se mai arată în raportul BNR.

Gradul de acoperire a împrumuturilor prin garanții pentru creditele nou acordate sectorului populației (cu excepția creditelor de tip Prima Casa) în perioada aprilie 2018 - martie 2019 a fost de 76% (valoarea mediană), în ușoară creștere față de aceeași perioadă a anului precedent, dar în continuare la un nivel adecvat din punct de vedere prudential.

"Cu toate acestea, promulgarea unor inițiative legislative privind stabilirea condițiilor de impreviziune ar încuraja hazardul moral, înlesnind apelarea la darea în plată a imobilelor inclusiv în cazul debitorilor care nu întâmpină dificultăți în rambursarea împrumutului. Astfel de modificări ar putea determina scăderea prețurilor bunurilor imobiliare și ar îngreuna accesul la creditare pentru achiziționarea de locuințe în contextul înăsprirea condițiilor de creditare, majorând totodată impredictibilitatea cadrului legislativ în care operează băncile", atenționează autorii raportului.

Accesibilitatea la piața creditului a continuat să se mențină la un nivel ridicat, dar în scădere față de perioada anterioară. Indicele privind accesul la finanțare a continuat să aibă o valoare de peste 1, care indică un venit mediu superior celui necesar obținerii unui credit ipotecar (1,27, decembrie 2018), dar inferior valorii de 1,40 în decembrie 2017. Această scădere a survenit în special ca urmare a majorării ratelor de dobândă, inclusiv din perspectiva inițiativelor legislative recente.

Similar, gradul de accesibilitate la piața imobiliară în absența apelării la finanțare bancară este de asemenea la un nivel bun, mai redus însă în cazul orașelor care au înregistrat creșteri accelerate ale prețurilor în ultima perioadă. Astfel, indicele preț/venit este de 7,6 ani pentru un apartament cu 2 camere în București și 10,4 ani pentru un

apartament similar în Cluj (ianuarie 2019).