



Creșterea randamentelor din imobiliare indică o scădere a prețurilor proprietăților

Randamentele (yield) prime au crescut, în prima jumătate de an, pentru clădirile de birouri și pentru centrele comerciale, în timp ce în cazul spațiilor industriale s-au menținut, deocamdată, ne-au transmis reprezentanții IO Partners. Aceștia ne-au explicat că, practic, creșterea randamentelor indică o scădere a prețurilor proprietăților, întrucât și costul finanțării a crescut pentru investitori, deci au mai puțini bani disponibili.

Cererea și oferta din piață sunt, ambele, la un nivel destul de redus (îndeosebi pe segmentul de spații de birouri), deci în sensul acesta sunt relativ echilibrate, evidențiază sursa citată. În ultimul an nu au avut loc fluctuații semnificative pe rata de neocupare a spațiilor de birouri, industriale sau de retail, ceea ce, în general, denotă că există un echilibru între cerere și ofertă, conform specialiștilor. Aceștia susțin că vânzările de spații comerciale în prima jumătate a anului au fost destul de reduse. Volumul total al tranzacțiilor de

Evoluția randamentelor (yield-urilor) prime, în prima jumătate a anului:

Trimestru	Birouri	Retail	Industrial
T4 2022	7%	7,25%	7,50%
T1 2023	7,25%	7,50%	7,50%
T2 2023	7,50%	7,50%	7,50%

vânzare a ajuns la 181 milioane euro, în scădere cu 44% față de prima jumătate din 2022.

Pe segmentul rezidențial, sunt estimate vânzări în scădere pen-

tru trimestrul al doilea din 2023, cu circa 29% față de aceeași perioadă a anului trecut.

(continuare în pagina 64)

(urmare din pagina 63)

Ca tendințe, reprezentanții IO Partners văd în continuare presiuni pentru creșterea randamentelor, până la sfârșitul anului.

În același timp, este estimată o reorientare a investitorilor dinspre clădiri de birouri, care au dominat volumele de vânzări în ultimii ani, spre alte segmente, mai ales către proprietăți de retail. Însă, în 2024 va reveni preferința pentru birouri, conform așteptărilor IO Partners.

Specialiștii de la Cushman subliniază că, în general, chiriile pe toate segmentele de piață se află sub presiunea inflației și a costurilor ridicate de finanțare, dar și a cererii crescute și a ofertei limitate.

Astfel, chiriile prime ale spațiilor industriale și logistice din București și din cadrul principalelor hub-uri din România s-au situat, în general, în intervalul 4,25-4,50 €/mp/lună în trimestrul al doilea din 2023, valori mai mari fiind înregistrate în cazul proiectelor noi situate în apropiere de București. Având în vedere oferta limitată și cererea susținută, există premisele ca nivelul chiriilor să se mențină pe un trend ascendent în cel de-al doilea semestru și, de asemenea, în prima jumătate a anului 2024.

Totodată, chiria de referință a unui spațiu de 100-150 de metri pătrați situat la parterul unui centru comercial dominant din București atinge nivelul de 75-80 €/mp/lună, în vreme ce în proiecte similare din principalele orașe regionale, precum Timișoara, Iași, Cluj-Napoca sau Constanța, chiria pentru astfel de spații atinge valori de 50-65 €/mp/lună, respectiv 30-35 €/mp/lună în cazul acelorași spații din orașe secundare.

Pe segmentul de birouri, chiriile au continuat să crească și în acest an, trend deja început în a doua parte a anului trecut. Astfel, nivelul maxim al chiriei, pe care îl găsim în zona CBD, atinge 22 €/mp/lună, reflectând o creștere de 15,8% față de anul trecut, avans care a fost observat și în alte subpiețe din București, potrivit sursei citate.

(continuare în pagina 65)

Fig 1. Prețul proprietăților rezidențiale

sursa: Alpha Bank



Fig 2. Prețul proprietăților rezidențiale noi

sursa: Alpha Bank

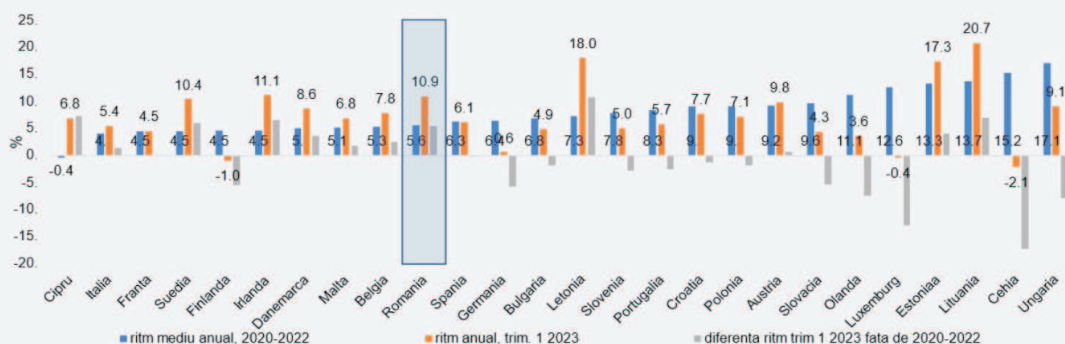
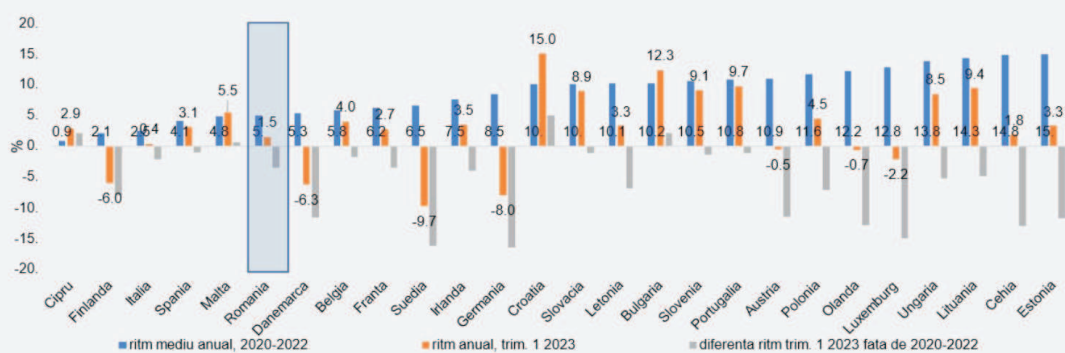


Fig 3. Prețul proprietăților rezidențiale existente

sursa: Alpha Bank





(urmare din pagina 64)

Alpha Bank: Prețul proprietăților rezidențiale noi a crescut mai rapid decât cel al locuințelor existente

Ritmul mediu anual al prețului proprietăților rezidențiale în perioada 2020-2022, caracterizată de crize succesive, a fost 5,4%, al șaptelea cel mai mic ritm din UE, apreciază Ella Kallai, Economist Șef Alpha Bank România. Potrivit acesteia, prețul proprietăților rezidențiale noi a crescut ceva mai rapid (5,6%) decât prețul proprietăților rezidențiale existente (5%). Comparativ cu ritmurile de creștere ale prețurilor proprietăților rezidențiale în UE, ritmul din România a fost al zecelea cel mai mic pentru proprietățile rezidențiale noi și al șaselea cel mai mic pentru proprietățile rezidențiale existente.

În perioada 2020-2022, România s-a aflat printre puținele țări în

care prețul proprietăților rezidențiale noi a crescut mai rapid decât prețul proprietăților rezidențiale existente, iar prețul proprietăților rezidențiale (noi și existente) a crescut mai lent decât prețurile de consum armonizate. Față de țările din regiune, unde ritmul mediu anual al perioadei 2020-2022 pentru proprietățile rezidențiale a fost 14,9% în Cehia (cel mai mare ritm din UE), 14,2% în Ungaria (al doilea cel mai mare ritm din UE) și 10,5% în Polonia (al optulea cel mai mare ritm din UE), dinamica prețului proprietăților rezidențiale din România se poate considera moderată și piața proprietăților rezidențiale mai echilibrată.

Aceasta fiind situația, creșterea dobânzilor a provocat o încetinire moderată a prețului proprietăților rezidențiale în trimestrul întâi 2023 față de perioada 2020-2022 comparativ cu țările din regiune. Ritmul anual al prețului proprietăților rezidențiale a fost în scădere cu 15% în România (la 4,6%), comparativ cu contracția de 93% în Cehia (la 1%), 45% în Polonia (la 5,8%) și 39% în Ungaria (la 8,6%). În România, scăderea ritmului s-a datorat în întregime

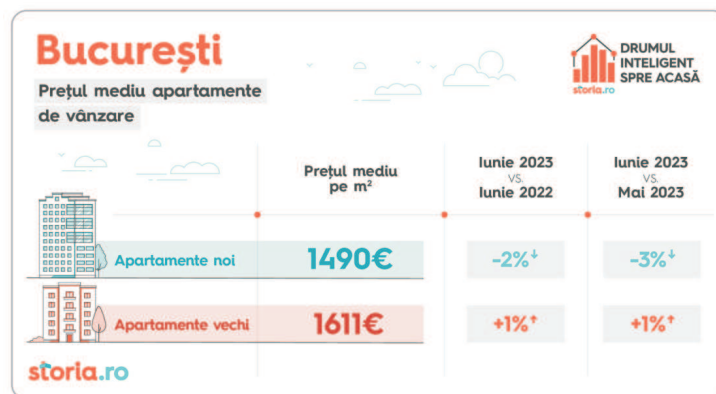
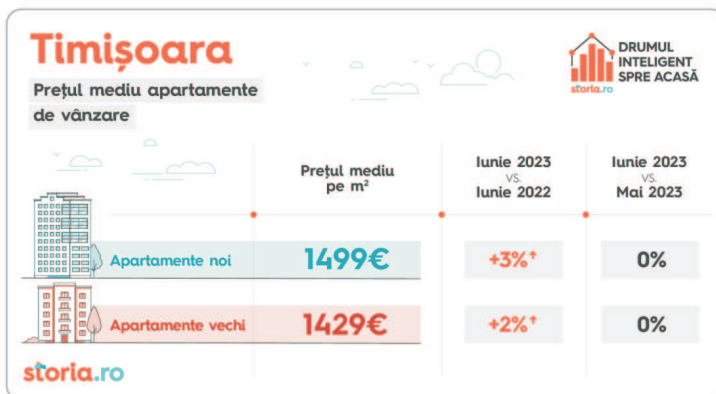
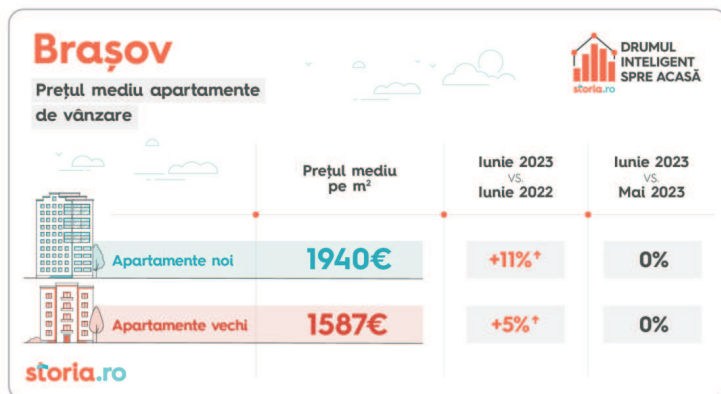
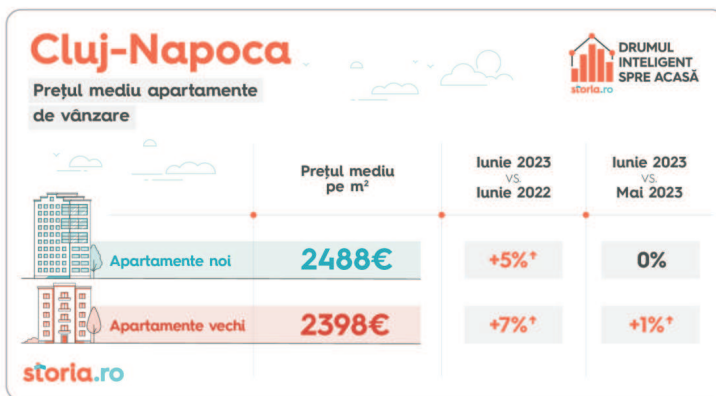
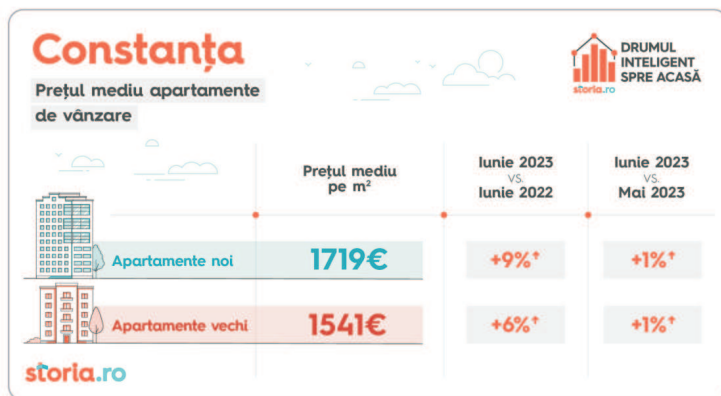
scăderii ritmului prețului proprietăților rezidențiale existente (la 1,5% de la 5%). Prețul proprietăților rezidențiale noi a accelerat, ritmul anual de creștere dublându-se în trimestrul întâi al acestui an față de perioada 2020-2022 (la 10,9% de la 5,6%). Accelerarea prețului indică existența unei cereri robuste pentru astfel de proprietăți și implicit posibilitatea constructorilor de a transmite mare parte din creșterea costurilor (cu un ritm mediu anual de 17,9% în primul trimestrul al anului în curs) în prețul final. În țările din regiune, ritmul anual al prețului ambelor tipuri de proprietăți rezidențiale a scăzut. Cea mai rapidă decelerare a avut-o prețul proprietăților rezidențiale existente în Polonia (la 4,5% de la 11,6%) și prețul proprietăților rezidențiale noi în Cehia (la -2,1% de la 15,2%) și Ungaria (la 9,1% de la 17,1%), conform specialistului de la Alpha.

În trimestrul întâi 2023, la fel ca în 2020-2022, România se află printre țările în care prețul proprietăților rezidențiale noi crește mai rapid decât prețul proprietăților rezidențiale vechi, precum în

majoritatea țărilor din UE și prețul proprietăților rezidențiale crește mai lent decât prețurile de consum armonizate, precum în toate țările din UE cu excepția Croației.

Pentru perioada care urmează, chiar dacă dobânzile vor rămâne ridicate, impactul negativ asupra prețului proprietăților rezidențiale va fi moderat de reducerea inflației și redresarea puterii de cumpărare a populației, apreciază Ella Kallai. În România, preferința pentru proprietățile rezidențiale noi, probabil datorită eficienței energetice superioare față de proprietățile rezidențiale existente, va menține prețul acestora în creștere. Dar, odată cu reducerea inflației și redresarea puterii de cumpărare a populației, creșterea prețului proprietăților rezidențiale noi va fi domolită de accelerarea valului de renovare a clădirilor rezidențiale existente, care le va crește atractivitatea și prețul. Din acest motiv, este posibil să asistăm la scăderea diferențialului dintre dinamica prețului proprietăților rezidențiale noi și a prețului proprietăților rezidențiale existente.

(continuare în pagina 66)



(urmăre din pagina 65)

În ciuda multor voci care anunțau "prăbușirea" pieței imobiliare, pe fondul atingerii unei "bule speculative", locuințele din marile orașe din România au continuat să se scumpească per ansamblu, potrivit indicelui Kiwi Finance, dar, în mod îmbucurător, au ajuns la niveluri de accesibilitate record, în condițiile în care nevoia de unități noi este cu mult peste ofertă, însă creditarea ipotecară a scăzut și nu a mai asigurat suport pentru tranzacții. Îmbunătățirea accelerată a accesibilității locuințelor în marile orașe s-a produs atât pe fondul avansului salariilor de trei ori mai rapid decât al prețurilor medii la locuințe, cât și al scăderii accentuate a vânzărilor

de unități, în special pe segmentul de locuințe noi, pe fondul prudenței și al scăderii disponibilității cumpărătorilor de a accepta nivelurile de preț prea ridicate afișate de dezvoltatorii imobiliari prinși în capcana creșterilor semnificative a costurilor în construcții, coroborat cu creșterea costurilor cu dobânzile.

Kiwi Finance a încheiat anul 2022 cu un nivel record de credite intermediare, de 400 milioane de euro, în creștere cu 15%, de aproape cinci ori mai rapid decât creditarea populației per ansamblul sistemului bancar, pe fondul unor afaceri de circa 45 milioane lei. Dintre creditele intermediare de Kiwi Finance, 91% sunt împrumuturi ipotecare, iar 9% credite de consum.

În primul semestru din 2023, volumul de credite intermediare de

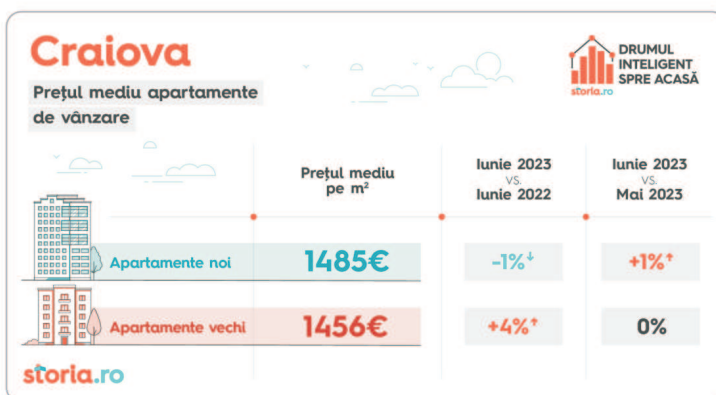
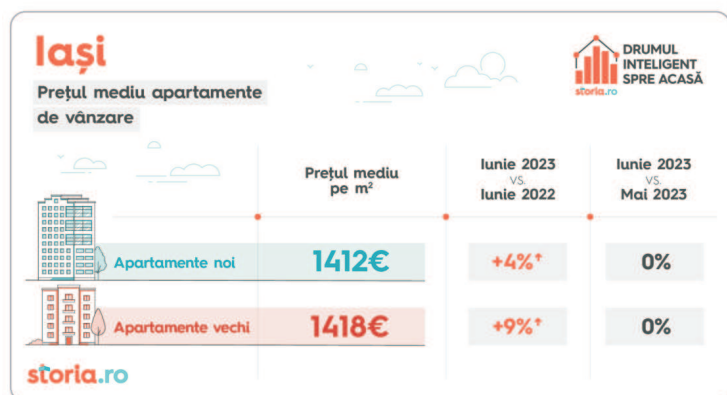
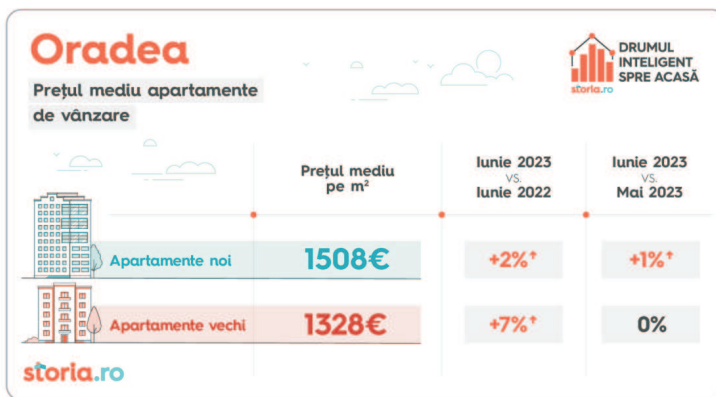
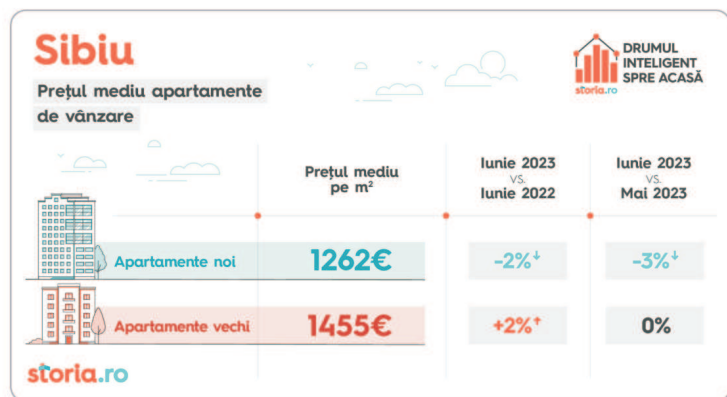
Kiwi Finance a fost de 800 milioane lei, în scădere cu 15% față de semestrul precedent și cu 19% față de perioada similară din urmă cu un an, creditarea fiind afectată de creșterea dobânzilor odată cu inflamația IRCC și ROBOR, cât și de prudența consumatorilor.

Potrivit statisticilor BNR, nivelul creditelor noi acordate populației per ansamblul sistemului bancar a avansat ușor în primele cinci luni din 2023, cu 1,7%, de la un echivalent de 20 miliarde lei la 21 miliarde lei. Numai că statistica BNR pare că maschează o scădere puternică a creditelor cu adevărat noi, întrucât acest volum de credite "noi" afișat de BNR înglobează și refinanțările/reclasificările de credite, care au o pondere importantă, mai ales în contextul

schimbărilor ROBOR cu IRCC la care au apelat foarte mulți împrumutați, arată ceiu de la Kiwi Finance: "Într-un raport publicat recent, BNR precizează că, în primul trimestru din 2023, volumul creditelor ipotecare noi a scăzut cu 50% față de primul trimestru din 2021, ceea ce înseamnă că aceste operațiuni să fi fost înregistrate la volumul total de credite "noi" și să fi depășit chiar volumul de credite cu adevărat noi.

Totodată, nemaiastrand suportul creditării, statistica ANCPPI arată că în primele șase luni din 2023 numărul tranzacțiilor cu unități individuale

(continuare în pagina 67)



(urmăre din pagina 66)

(apartamente) a scăzut cu 22% față de perioada similară de anul trecut, până la 66,497, și cu 26,1% față de semestrul anterior.

Locuințe mai scumpe, dar mai accesibile

La finele primului semestru din 2023, indexul imobiliar Kiwi Finance pentru apartamente și case a ajuns la valoarea de 1.483 euro/mp, în urcare cu 5,5% față de valoarea de la finele trimestrului al treilea din 2022 (1.406 euro/mp). În paralel, salariul mediu net la nivel național a avansat cu 15,5%, până la 4.543 lei (915 euro) în mai 2023, de la 3.933 lei (800 euro) în iulie 2022. Astfel, indicele agregat de accesibilitate a locuințelor s-a îmbunătățit semnificativ, până la 1,62, un nivel record, de la 1,76 în urmă cu nouă luni, deși o astfel de statistică la nivel național nu este atât de relevantă, ci tendințele de la nivelul marilor orașe.

Privind la nivelul principalelor orașe, deși gradul de accesibilitate a locuințelor din București a atins o

cea mai bună valoare din perioada creditării ipotecare moderne (de după 2006), de doar 1,38, capitala a fost depășită în premieră la acest capitol de Timișoara, unde indicele de accesibilitate s-a îmbunătățit până la 1,30, ambele valori constituind recorduri. Sibiu și Ilfov urmează în clasamentul accesibilității locuințelor între marile orașe, cu valori de 1,41, respectiv 1,48. Acestea sunt urmate de Brașov și de Cluj-Napoca, cu indici de 1,61, respectiv 1,69. Constanța și Oradea, orașele care aveau cele mai scumpe locuințe în raport cu nivelul salarial în urma cu nouă luni, au consemnat îmbunătățiri puternice ale accesibilității, cele mai rapide de după Timișoara, până la valori de 1,75, respectiv 1,81, de la niveluri identice de 2,04 în septembrie 2022. Constanța și Oradea sunt și singurele orașe mari în care s-au înregistrat ieftiniri ale locuințelor în acest interval, cu 1,5%, până la 1.409 euro/mp, respectiv cu 3,7%, până la 1.269 euro/mp.

Deși salariile au avansat considerabil, prețurile medii la apartamente au explodat în ultimele nouă luni în Ilfov și Cluj-Napoca, crescând cu 24,3%, până la 1.569 euro/mp, respectiv cu 17,5%, până la 1.963 euro/mp, potrivit

indexului Kiwi Finance. Aceste scumpiri accelerate ale apartamentelor peste nivelul creșterii salariului mediu net au făcut ca Ilfov și Cluj-Napoca să fie singurele orașe în care accesibilitatea apartamentelor a scăzut comparativ cu septembrie 2022, ajungând la 1,67, respectiv 1,78.

Cele mai mici prețuri medii la apartamente în raport cu salariile au ajuns să fie în Timișoara, după o îmbunătățire accelerată, apoi în București. Dacă salariile au crescut semnificativ în Timișoara și București, prețurile medii la apartamente aproape că au stagnat în Timișoara, ajungând la 1.376 euro/mp, în timp ce în capitală au urcat cu 5,3%, la 1.683 euro/mp.

Brașovul a ajuns să aibă cele mai puține accesibile apartamente din marile orașe din țară, deși gradul de accesibilitate s-a îmbunătățit până la 1,96, pe fondul faptului că prețul mediu a crescut ușor, cu 2,7%, până la 1.622 euro/mp, mult mai lent decât salariile.

Totodată, în Sibiu, prețurile medii la apartamente au avansat cu 7,1%, la 1.395 euro/mp, astfel că indicele de accesibilitate s-a îmbunătățit până la 1,48, a treia cea mai bună valoare după Timișoara și București.

Din cauza lipsei unei oferte decente de case în București, prețul mediu a consemnat o creștere semnificativă, cu 23,5% în doar nouă luni, până la 1.720 euro/mp, adică depășind în premieră prețul mediu al apartamentelor. Totuși, creșterea puternică de preț la casele din capitală nu este relevantă, întrucât s-a produs pe fondul unui număr modest de tranzacții, cel mai mic din toată țara, cumpărătorii neavând aproape ce să cumpere, arată sursa citată. De asemenea, Constanța a înregistrat o scumpire accelerată a caselor, cu 18,7%, până la 1.227 euro/mp. Astfel, Bucureștiul și Constanța sunt singurele orașe în care a survenit o înrăutățire a indicelui de accesibilitate pe segmentul de case, până la 1,41, respectiv 1,52.

Pe de altă parte, accesibilitatea caselor s-a îmbunătățit puternic în Sibiu și Timișoara, până la 1,16, respectiv la 1,21, după ce prețurile medii au scăzut cu 10,7% în Timișoara, respectiv aproape au stagnat în Sibiu. Brașovul și Ilfovul au consemnat, de asemenea, o îmbunătățire semnificativă a indicelui de accesibilitate, până la 1,15, cea mai bună valoare din

(continuare în pagina 68)

Vindemieftin.ro

Instabilitatea economică, inflația și războiul din Ucraina sunt factorii care au generat schimbări pe piața materialelor de construcții de la noi, arată cei de la vindemieftin.ro.

Deși s-au înregistrat scăderi semnificative de preț la unele categorii de materiale, cei care au stocuri fizice refuză să reducă din prețul produselor aflate deja pe stoc, chiar dacă producătorii au ajustat prețurile în jos la fabrică.

Acest lucru indică o potențială discrepanță în strategia de preț și poate sugera un marjă de profit mai mare pentru retailer. Conform sursei citate, după o perioadă plină de incertitudini și prețuri artificiale, piața materialelor de construcții pare să înceapă să se stabilizeze.

Clienții sunt mai informați și mai prudenți în luarea deciziilor. Există o scădere notabilă a profiturilor pentru dezvoltatorii imobiliari, care se confruntă cu o piață mai rigidă, condiții de creditare mai stricte și interesul crescut al oamenilor de a construi în regie proprie.

Astfel, adaptabilitatea și flexibilitatea sunt cheile succesului în aceste vremuri.

Nr. crt.	Material	Tendința pieței
1	↓ Fier beton	Scăderi de 5-10% de la începutul anului
2	↑ Beton la cifă	Creșteri de 10% față de 2022
3	↓ Panouri Sandwich	Scăderi de 3-5% de la începutul anului
4	↓ Polistiren	Scăderi de 20% de la începutul anului
5	↓ Vată minerală	Scăderi de 5% de la începutul anului (importuri din Ucraina)
6	↑ Țeavă și profile de hală	Creșteri de 5-7%
7	↓ Cărămidă	Reduceri de peste 50% (ultimele 2 luni)
8	→ BCA	Prețurile au ramas la nivelul lui 2022
9	↑ Pavaj	Creșteri de 15% în 2022, reducere de -40% martie-octombrie
10	↓ Gips carton	Scăderi de -25% față de 2022
11	↓ OSB	Scăderi de -40% față de 2022
12	→ Acoperișuri metalice	Prețurile rămân constante, campanii de incentive

sursa: Vindem-ieftin.ro

Prețurile medii pe metru pătrat în principalele orașe și indicii de accesibilitate

Nr	Oraș/Județ	Index Kiwi (apt. și case) (euro/mp) T2 2023	Salariul mediu net pe județ mai.23 (lei)	Indice accesibilitate apt. și case (preț mediu mp/salariul mediu)	Index Kiwi (apart.) (euro/mp)	Indice accesibilitate apart. (cf index Kiwi)	Index Kiwi (case) (euro/mp)	Indice accesibilitate case (cf index Kiwi)
1	București	1.685	6.042	1,38	1.683	1,38	1.720	1,41
2	Cluj-Napoca	1.864	5.470	1,69	1.963	1,78	1.627	1,48
3	Ilfov	1.390	4.669	1,48	1.569	1,67	1.222	1,3
4	Sibiu	1.324	4.677	1,41	1.395	1,48	1.090	1,16
5	Timișoara	1.347	5.157	1,3	1.376	1,32	1.259	1,21
6	Brașov	1.328	4.103	1,61	1.622	1,96	951	1,15
7	Constanța	1.409	4.005	1,75	1.518	1,88	1.227	1,52
8	Oradea	1.269	3.471	1,81	1.331	1,9	1.207	1,73
	Medie națională	1.483	4.543	1,62	1.562	1,71	1.282	1,4

Surse: Kiwi Finance, INS, BNR

(urmăre din pagina 67)

marile orașe, respectiv până la 1,30. Totul după ce prețul mediu a scăzut cu 2,9% în Brașov, la 951 euro/mp, și a urcat cu 4,9% în Ilfov, la 1.222 euro/mp.

Oradea are în continuare cele mai puțin accesibile case, deși indicele s-a îmbunătățit, până la 1,73, pe fondul creșterii prețului mediu cu 4,6%, până la 1.207

euro/mp, arată indexul Kiwi Finance.

Dacă e să privim per ansamblul celor 36 de capitale din Europa, Bucureștiul are apartamentele cele mai ieftine în raport cu salariile, capitala României fiind depășită la acest nivel doar de Bruxelles, care este totuși un oraș atipic prin statutul de "capitală UE" pe care îl are, potrivit unei analize comparative pe baza da-

telor culese din portalul Numbeo.

Pentru următoarea perioadă, nu se întrevede o îmbunătățire a disponibilității și solvabilității cererii, atât pe fondul riscurilor ce pândesc la orizont, cât și al erodării sentimentului consumatorilor în această perioadă cu inflații ridicate, coroborat cu costurile de finanțare în creștere. Asta înseamnă că am putea vedea în conti-

nuare o gripare a vânzărilor de imobile noi, iar astfel îndreptarea cererii către imobilele vechi să conducă în continuare la îmbunătățirea accesibilității până la noi niveluri record.