



eToro: Încetinirea pieței imobiliare, posibil să ajungă și în Europa

Bogdan Maioreanu,
analist eToro



Piața imobiliară din SUA pare să aibă probleme, vânzările sunt în scădere, dobânzile sunt în creștere, iar cererea de credite ipotecare se prăbușește. Statele Unite au început să majoreze dobânda cheie cu câteva luni mai devreme decât Europa, dar ratele ridicate ale dobânzilor încep să aibă efect și asupra piețelor imobiliare de pe bătrânul continent. Nu toate reacționează la fel, dar semnele de încetinire încep să devină evidente. Iar dacă ratele dobânzilor vor ramane la un nivel

ridicat pentru mai mult timp, situația pieței imobiliare s-ar putea înrăutăți.

Politica Rezervei Federale americane de creștere a ratelor dobânzilor pentru a combate inflația își pune amprenta asupra pieței imobiliare. Locuințele au fost, din punct de vedere istoric, foarte sensibile la ratele dobânzilor, dar acest regim actual de majorare a dobânzilor a făcut ca aceasta să fie "cea mai rapidă încetinire a pieței imobiliare determinată de Fed înregistrată vreodată", potrivit analiștilor de la Apollo Global Mana-

gement, citați de Market Watch. Vânzările de locuințe unifamilia-le existente au scăzut mult mai brusc decât în perioadele anterioare, când Fed a început să crească ratele dobânzilor. În timp ce în 1977 piața imobiliară a crescut, de fapt, în acest ciclu care a început în 2022 asistăm la o scădere de 25 până la 30%. Chiar și ciclul de înăsprire a condițiilor financiare de către Fed din 1999 a înregistrat doar o scădere de până la 10%.

Piața imobiliară a înregistrat o

(continuare în pagina 5)

Piața imobiliară

(urmăre din pagina 4)

creștere mare a prețurilor după lock-down-ul din pandemia din 2020, crescând veniturile necesare pentru a cumpăra o casă într-o perioadă în care dobânzile erau încă scăzute. Însă, după creșterea dobânzilor, rata fixă a dobânzii la un credit ipotecar pe 30 de ani se situează în jur de 8%, din cauza faptului că piața anticipează noi creșteri ale dobânzilor pe termen scurt. Ca urmare, cumpărătorul tipic trebuie să câștige cu 15% mai mult decât în urmă cu un an, în timp ce, în aceeași perioadă, salariile au crescut doar cu 5%, potrivit companiei de brokeraj imobiliar Redfin, citată de Market Watch. Un cumpărător tipic trebuie să câștige aproape 115.000 de dolari pe an pentru a-și permite o locuință cu preț mediu în prezent, cu 15.285 de dolari mai mult decât în urmă cu un an. De asemenea, suma este dublă față de cât trebuia să câștige un cumpărător tipic pentru a-și

permite o locuință cu preț median înainte de pandemia de coronavirus, a adăugat compania de brokeraj. Consecința prețurilor mari și a dobânzilor ridicate la creditele ipotecare este că împrumuturile pentru locuințe multifamiliale sunt așteptate să coboare la 285 de miliarde de dolari în acest an - o scădere de 41% față de totalul de 480 de miliarde de dolari de anul trecut, potrivit unei previziuni publicate de Asociația bancherilor ipotecari din SUA (MBA).

Europa a început mai târziu să majoreze ratele dobânzilor, dar impactul ar putea fi mai mare decât în SUA, dat fiind faptul că ipoteca medie este pe termen mai scurt, de 25 de ani, iar peste 40% din aceste credite au o rată variabilă a dobânzii. Pe continentul nostru, primele semne de încetinire încep să apară, potrivit Eurostat. În al doilea trimestru al anului 2023, prețurile locuințelor din Europa au scăzut pentru prima dată din 2014. Indicele prețurilor locuințelor a

scăzut cu 1,7% în zona euro și cu 1,1% în UE în perioada aprilie-iunie, comparativ cu același trimestru al anului precedent.

Am observat și în Europa același comportament după izolarea din pandemie ca și în SUA. Începând cu primul trimestru din 2020, ratele anuale de creștere a indicelui prețurilor, atât pentru zona euro, cât și pentru UE, au urcat la niveluri care nu au mai fost înregistrate din 2006. După vârful din primul trimestru al anului 2022, ratele anuale de creștere au scăzut începând cu al doilea trimestru al anului 2022.

Deși, în medie, am asistat la o scădere pe piețele imobiliare, nu toate țările au avut aceeași traiectorie în T2 2023. Nouă țări din UE au înregistrat prețuri mai mici decât în anul precedent, dar în celelalte 17 state membre prețurile locuințelor au continuat să crească. Germania a înregistrat cea mai accentuată scădere anuală pe parcursul trimestrului, de -9,9%, urmată de

Danemarca, cu -7,6% și Suedia, cu -6,8%. Croația a înregistrat cea mai mare creștere, cu +13,7%, urmată de Bulgaria, cu +10,7% și Lituania, cu +9,4%.

România se află, de asemenea, în acest ultim grup de țări, dar creșterea sa anuală a fost de numai 0,1% în trimestrul al doilea al lui 2023. Dar, de la un trimestru la altul, am văzut scăderi de -0,4% în primul trimestru și -0,8% în trimestrul secund. Investitorii români urmăresc îndeaproape sectorul imobiliar. Conform ultimului sondaj eToro Retail Investors Beat, Sectorul imobiliar este al treilea cel mai popular sector, după Serviciile financiare și Tehnologie, 44% dintre investitorii români declarând că dețin investiții în acest sector.

