



UBS: Miami - cel mai mare risc de bulă imobiliară, în 2024

În multe orașe mari, prețurile reale ale caselor au scăzut, deoarece ratele mari ale dobânzilor reduc cererea, potrivit unei analize visualcapitalist.com, care arată că, în același timp, piețele imobiliare încetinesc din cauza condițiilor dure de finanțare și a costurilor de construcție în creștere.

În acest context, riscurile de bulă imobiliară s-au diminuat în

orașe precum Hong Kong, Londra și New York, dar, cu toate acestea, cererea puternică de pe segmentul de lux și o piață bursieră în plină creștere alimentează riscurile de bule în orașe precum Miami și Los Angeles.

Banca elvețiană UBS a realizat clasamentul orașelor cu cel mai mare risc de bulă imobiliară, luând în calcul următorii factori din 25 de orașe majore: raportul preț/venit; raportul preț/chirie;

modificarea raportului credit ipotecar/PIB; modificarea raportului construcție/PIB; raportul preț oraș/țară. În mod concret, riscul de bulă se referă la probabilitatea unei corecții semnificative a prețului din cauza distorsiunilor de pe piețele imobiliare globale.

În baza indicelui UBS Global Real Estate Bubble 2024, Miami are cel mai mare risc de bulă imobiliară din orașele analizate

(1,79), în condițiile în care prețurile reale ale locuințelor sunt în creștere cu aproape 50% de la sfârșitul anului 2019. Acest lucru a dus la creșterea raportului preț/venit, deoarece cumpărătorii "se bat" pentru proprietățile de lux limitate ca număr, de pe malul apei. În același timp, accesibilitatea relativă a orașului în comparație cu alte me-

(continuare în pagina 13)

Piața imobiliară

(urmare din pagina 12)

tropole importante din SUA, alături de lipsa impozitului pe venit și un climat favorabil, au alimentat cererea.

Pe locul al doilea în clasamentul UBS se află Tokyo (1,67). Politica monetară niponă extrem de relaxată și stabilitatea economică au contribuit la evaluări ridicate ale proprietăților din Tokyo. Anul trecut, un apartament de 646 de metri pătrați a costat de 15 ori mai mult decât salariul mediu al unui muncitor calificat, depășind nivelurile observate la Londra și New York, potrivit UBS.

În privința riscurilor de bulă imobiliară urmează Zürich (1,51), Los Angeles (1,17), Toronto (1,03), Geneva (1), Amsterdam (0,98), Sydney și Boston (0,78), Vancouver (0,77), Frankfurt (0,75), Hong Kong (0,74), Tel Aviv (0,69), Dubai (0,64), Singapore (0,59), Madrid (0,56), München (0,54), San Francisco (0,48), Londra (0,41), New York (0,37), Paris (0,35), Stockholm (0,32), Varșovia (0,23), Milano (0,20), Sao Paulo (0,04).

Deși Dubaiul nu a intrat în teritoriul bulelor, prețurile locuințelor au urcat cu 17% între al doilea trimestru din 2023 și al doilea trimestru din 2024 - aceasta fiind cea mai rapidă creștere în rândul orașelor analizate, conform sursei citate. În ultimul an, Dubaiul a înregistrat volume record de tranzacții și o creștere puternică a populației, pe măsură ce cumpărătorii sunt tot mai atrași de acest centru financiar global.

În schimb, pentru o serie de orașe s-a redus riscul de bulă imobiliară, pe măsură ce valoarea reală a caselor a scăzut. Acesta este cazul pentru Londra, Hong Kong, Paris și Toronto.



Indicele bulei imobiliare 2024

Din 2023, **Miami** a depășit Tokyo și Zürich, devenind orașul cu cel mai mare risc de bulă imobiliară.

În același timp, **Dubaiul** a înregistrat cea mai mare scădere a riscului de bulă imobiliară, în rândul orașelor analizate.

Indicele, măsurat de UBS, evaluează prețurile proprietăților în raport cu veniturile locale, chiriile și dezechilibrele creditare/construcții.

Clasificare	Indicele de scor
Bubble Risk	>1.5
Overvalued	0.5 to 1.5
Fair Valued	-0.5 to 0.5

