

Creditarea ipotecara a scazut, pe fondul scumpirii locuintelor în marile orase din România (broker de credite)

Locuintele din marile orase din România au continuat sa se scumpeasca în acest an, iar creditarea ipotecara a scazut si nu a mai asigurat suport pentru tranzactii, potrivit consultantilor din domeniul financiar.

"Îmbunatatirea accelerata a accesibilitatii locuintelor în marile orase s-a produs atât pe fondul avansului salariilor de 3 ori mai rapid decât al preturilor medii la locuinte, cât si al scaderii accentuate a vânzarilor de unitati, în special pe segmentul de locuinte noi, pe fondul prudentei si al scaderii disponibilitatii cumparatorilor de a accepta nivelurile de pret prea ridicate afisate de dezvoltatorii imobiliari, prinsi în capcana cresterilor semnificative a costurilor în constructii, coroborat cu cresterea costurilor cu dobânzile", sustin acestia.

Kiwi Finance a încheiat anul 2022 cu un nivel-record de credite intermediare, în valoare de 400 milioane de euro, în crestere cu 15%, de aproape cinci ori mai rapid decât creditarea populatiei per ansamblul sistemului bancar, în conditiile unor afaceri de circa 45 milioane lei. Din totalul creditelor intermediare de Kiwi Finance, 91% sunt împrumuturi ipotecare, iar 9% credite de consum.

Conform analizei de specialitate, în ceea ce priveste primul semestru din 2023, volumul de credite intermediare de Kiwi Finance a fost de 800 milioane lei, în scadere cu 15% fata de intervalul precedent si cu 19% comparativ cu perioada similara din urma cu un an.

Statisticile Bancii Nationale a României (BNR) arata ca nivelul creditelor noi acordate populatiei de sistemul bancar a avansat usor în primele cinci luni din 2023, cu 1,7%, de la un echivalent de 20 miliarde lei la 21 miliarde lei.

"Numai ca statistica BNR pare ca mascheaza o scadere puternica a creditelor cu adevarat noi, întrucât acest volum de credite 'noi' afisat de BNR înglobeaza si refinantarile/reclasificarile de credite, care au o pondere importanta, mai ales în contextul schimbarilor ROBOR cu IRCC la care au apelat foarte multi împrumutati. Într-un raport publicat recent, BNR precizeaza ca în primul trimestru din 2023 volumul creditelor ipotecare noi a scazut cu 50% fata de primul trimestru din 2021, ceea ce înseamna ca aceste operatiuni sa fi fost înregistrate la volumul total de credite 'noi' si sa fi depasit chiar volumul de credite cu adevarat noi. Totodata, nemaivând suportul creditarii, statistica ANCPPI arata ca, în primele 6 luni din 2023, numarul tranzactiilor cu unitati individuale (apartamente) a scazut cu 22% fata de perioada similara de anul trecut (S1 2022), pâna la 66.497, si cu 26,1% fata de semestrul anterior (S2 2022)", noteaza expertii Kiwi Finance.

Potrivit sursei citate, la finele primului semestru din 2023, Indexul imobiliar Kiwi Finance pentru apartamente si case a ajuns la valoarea de 1.483 euro/mp, în urcare cu 5,5% fata de valoarea de la finele trimestrului al treilea din 2022 (1.406 euro/mp), fiind singurul indice imobiliar din întreaga piata bazat strict pe valoarea tranzactiilor, nu pe anunturi. În paralel, salariul mediu net la nivel national a avansat cu 15,5%, pâna la 4.543 lei (915 euro) în mai 2023, de la 3.933 lei (800 de euro) în iulie 2022.

În ceea ce priveste gradul de accesibilitate al locuintelor, Capitala a fost depasita în premiera de Timisoara, unde indicele de accesibilitate s-a îmbunatatit pâna la 1,30, ambele valori constituind recorduri. În top, Bucuresti are un indice de 1,38, în timp ce Sibiu si Ilfov înregistreaza valori de 1,41, respectiv 1,48. Pe locurile urmatoare se afla Brasov (1,61) si Cluj-Napoca (1,69).

Raportat la ultimele luni, preturile medii la apartamente au explodat în Ilfov si Cluj-Napoca, cu majorari de 24,3%, pâna la 1.569 euro/mp, respectiv cu 17,5%, pâna la 1.963 euro/mp. La polul opus, cu cele mai mici preturi medii la apartamente în raport cu salariile, se afla Timisoara (1.376 euro/mp) si Bucuresti (1.683 euro/mp).

Orasele care aveau cele mai putin accesibile apartamente în urma cu noua luni, Constanta si Oradea, sunt cele care acum au înregistrat singurele scaderi la nivelul preturilor medii, cu 4,1%, pâna la 1.518 euro/mp, respectiv cu 6,8%, pâna la 1.331 euro/mp, se mentioneaza în Indexul Kiwi Finance.

Pentru urmatoarea perioada, nu se întrevevede o îmbunatatire a disponibilitatii si solvabilitatii cererii, atât pe fondul riscurilor ce pândesc la orizont, cât si al erodarii sentimentului consumatorilor în aceasta perioada cu inflatii ridicate, coroborat cu costurile de finantare în crestere. Asta înseamna ca am putea vedea în continuare o gripare a vânzarilor de imobile noi, iar astfel îndreptarea cererii catre imobilele vechi sa conduca în continuare la îmbunatatirea accesibilitatii pâna la noi niveluri record", sustin consultantii.

Kiwi Finance, companie de intermediere credite înfiintata în anul 2003, a adus pentru prima data în România serviciile de asistenta si intermediere în obtinerea creditelor bancare, 24 de ore din 24, sapte zile din sapte, fara niciun cost suplimentar. În 20 ani de activitate, compania a intermediat credite de peste 2,6 miliarde de euro, fiind prezenta în 65 de orase ale României.

Din 2020, Kiwi Finance face parte din OLX Group. De asemenea, este membru-fondator al Asociatiei Române a Brokerilor de Credite (ARBC).