

Florin Dragu (BNR): Preturile locuintelor au continuat sa creasca în România; avans de 5,5% în primul trimestru al anului

Preturile locuintelor în România au crescut cu 5,5% în primul trimestru al anului, peste media Uniunii Europene si a zonei euro, înregistrând însa o evolutie mai puțin pronuntata comparativ cu economiile similare din regiune, a declarat, vineri, Florin Dragu, sef serviciu Directia Stabilitate Financiara din Banca Nationala a României (BNR).

"Preturile locuintelor au continuat sa creasca în România. Aceasta dinamica se situeaza peste media Uniunii Europene si a zonei euro, dar observam o evolutie cumva mai puțin pronuntata comparativ cu economiile similare din regiune. Și practic, în România avem o dinamica de 5,5% la primul trimestru al anului, în timp ce în tari precum Polonia ritmul este de 18%, în Bulgaria 16%, iar în Ungaria undeva la saptu 7%. Iar aceasta dinamica este determinata în principal de evolutiile pe segmentul locuintelor noi, unde ritmul de crestere este undeva la 12% în timp ce pe palierul locuintelor existente preturile au avut un ritm ceva mai moderat, cam 2%", a spus Florin Dragu, la un eveniment organizat în cadrul Salonului Imobiliar Bucuresti, de la Palatul Parlamentului.

Referitor la accesibilitatea locuintelor, el a afirmat ca pretul mediu pentru tranzactiile aferente locuintelor noi în Bucuresti se mentine la nivelul cel mai scazut, comparativ cu alte capitale europene.

"Acest pret mediu este undeva la 1.700 euro pe metru patrat. Observam si un decalaj mai redus comparativ cu media nationala, pretul fiind undeva la 1.500 euro pe metru patrat. Spre comparatie, la polul opus, în Paris, pretul mediu pe metru pe metru patrat depaseste 14.000 euro. Și aici avem si un decalaj mult mai mare comparativ cu media nationala, undeva la 4.500 euro. Ceea ce determina aceasta dinamica ascendenta a preturilor, practic avem si factori de oferta si factori de cerere, asa cum am mentionat si anterior. Pe partea de oferta un factor important este cresterea costurilor de constructie si aici practic vedem o majorare de circa 10% în ultimul în ultimul an. Pe de alta parte, volumul constructiilor s-a diminuat cu 13% si în contextul acesta locuintele noi terminate, au înregistrat si ele o scadere de 3%. Pe partea de cerere vedem o dinamica ascendenta, în principal determinata de evolutiile salariale. Câstigul salarial mediu net lunar a crescut în termeni anuali cu circa 13%. Vedem si un interes în crestere, masurat prin cautarile de apartamente de vânzare. Aici undeva ritmul este de 14%, iar pe partea de tranzactii numarul acestora la nivel national s-a majorat cu 11% tot în termeni anuali", a explicat Florin Dragu.

Acesta a mentionat ca se observa o concentrare a acestor tranzactii, în conditiile în care aproximativ 60% dintre ele vizeaza principalele sase centre regionale si în fiecare din acestea se constata dinamici ascendente importante, respectiv 9% în Bucuresti, 50% în Iasi 50% si 14% în Cluj.

Tot din perspectiva accesibilitatii, Florin Dragu a adaugat ca indicatorul pret pe venit ne arata o perioada medie de achizitie a unei locuinte tipice undeva la 8 ani, cu eterogenitati importante în plan regional. Pentru municipiul Bucuresti, aceasta durata medie este undeva la 6-7 ani, în timp ce în Cluj vedem o durata medie undeva la 11 ani, în conditiile unor venituri salariale mai reduse relativ la valoarea locuintelor, care este cea mai ridicata din tara.

În ceea ce priveste accesul la piata creditului, acesta se mentine facil, în opinia reprezentantului bancii centrale.

Florin Dragu a vorbit si despre rata de detinere a locuintei în România. Aceasta este cea mai ridicata la nivelul Uniunii Europene, 96% din populatia României detinând o în proprietate o locuinta, raportat la un nivel mediu de 69% în Uniunea Europeana. Din totalul proprietarilor, aproximativ 2% au un credit ipotecar în desfasurare, fata de 25% media Uniunii Europene.

Pe de alta parte, în ultimii ani ponderea achizitiilor prin credit se apropie si chiar depaseste media europeana, ajungând la 30%. Potrivit sursei citate, în România exista ponderea cea mai ridicata a populatiei care nu are în gospodarie nici cada, nici dus, nici toaleta interioara, respectiv 21%, comparativ cu 1,5% în Uniunea Europeana si, de asemenea, un grad ridicat de supraaglomerare.

"Vedem un nivel de constientizare în crestere la nivelul populatiei, perspectiva implicatiilor schimbarilor climatice si a orientarii catre astfel de imobile verzi, cam 19% din creditele acordate în prima jumatate a anului având aceasta destinatie climatica. Iar din perspectiva volumului de împrumuturi cu destinatie verde cam un ritm de crestere ar fi undeva la 62%. Totusi, avem înca o pondere destul de redusa a acestor tipuri de finantari în total stoc de împrumuturi, undeva la 8%. Și tot din aceasta perspectiva sectorul bancar este pregatit, are capacitatea, atât din perspectiva lichiditatii cât si a solvabilitatii sa sustina în continuare dezvoltare a intermediarii financiare, inclusiv din perspectiva aceasta a tranzitiei verde", a subliniat Florin Dragu.

În ceea ce priveste riscul de credit, BNR vede o mentinere relativ constanta, în conditiile în care riscul de credit este scazut la nivelul portofoliului de credite ipotecare, cu o rata de performanta de 1,6%. De asemenea, riscul valutar s-a diminuat semnificativ si în prezent exista o pondere de numai 13% din credite denuminate în valuta, comparativ cu 72% în iunie 2015. "Daca ne uitam pe partea de flux de credite ipotecare, în termeni anuali, creditul în valuta este sub 1%", spune reprezentantul BNR.

Totodata, Banca centrala vede si o atenuare a riscului de rata a dobânzii, pe fondul cresterii ponderii creditelor cu dobânda fixa de la 18 la 35%, dar ramâne în continuare o pondere relativ ridicata a creditelor cu dobânda variabila.

Referitor la perspectiva pentru perioada urmatoare cu privire la evolutia ratelor de nerambursare, BNR constata o capacitate robusta a populatiei de rambursare a împrumuturilor ipotecare, iar pentru un an prognoza bancii centrale arata o mentinere relativ constanta a probabilitatii de nerambursare, undeva la 0,2%.