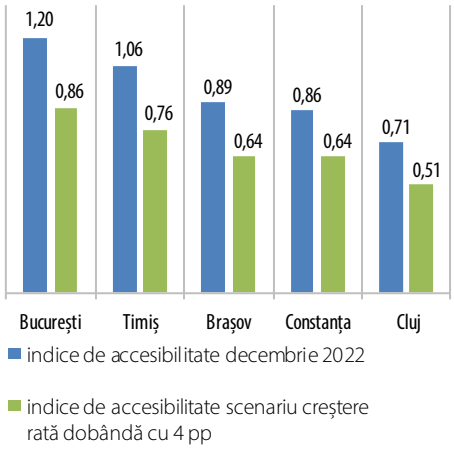
Caseta 8. Analiza regională a pieței imobiliare rezidențiale din România

Piața imobiliară rezidențială din România este caracterizată de: (i) disparități importante în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare și (ii) concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, în contextul unui grad redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării.

Diferențele la nivel regional în ceea ce privește indicatorul preț pe venit (*price-to-income*)[1] sunt determinate atât de nivelul prețurilor proprietăților imobiliare, precum și de cel al veniturilor. Cel mai ridicat nivel al indicatorului se remarcă în județul Cluj (10 ani, date la decembrie 2022), regiunea înregistrând totodată și cele mai importante majorări ale prețurilor proprietăților rezidențiale. Pe de altă parte, în județele Giurgiu, Teleorman și Caraș-Severin indicatorul preț pe venit se situează la cele mai reduse valori, respectiv mai puțin de 7 ani.

Din perspectiva concentrării regionale a împrumuturilor ipotecare, regiunea București-Ilfov cumulează 35 la sută din totalul împrumuturilor, iar următoarele 4 județe (Cluj, Constanța, Brașov și Timiș) reprezintă peste 20 la sută (date la decembrie 2022). În contrast, județele cu cea mai mică pondere a creditului ipotecar, atât ca stoc, cât și ca flux, sunt Harghita și Covasna (0,3 la sută din total).

În plan regional, se poate observa un grad ridicat de omogenitate în ceea ce privește gradul de îndatorare (*debt-service-to-income* – DSTI). La nivel de județ, DSTI este cuprins între 38,3 și 40,9 la sută (date la decembrie 2022), menținându-se la un nivel adecvat din punct de vedere prudențial. În schimb, gradul de acoperire a împrumuturilor prin garanții (*loan-to-value* – LTV) prezintă o eterogenitate crescută în comparație cu DSTI, observându-se valori cuprinse între 71,8 și 83,3 la sută (date la decembrie 2022). Cel mai scăzut grad de acoperire a împrumuturilor prin garanții este înregistrat în județul Bacău, iar încă alte 9 județe consemnează un nivel al LTV de peste 80 la sută.



Sursa: BNR, INS, ANEVAR, calcule BNR

Grafic A
Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar în principalele județe din România[2]

Discrepanțele se manifestă și în ceea ce privește accesul la piața creditului ipotecar (Grafic A). Dintre cele 5 centre de dezvoltare analizate, doar Timișoara și București înregistrează valori supraunitare ale indicatorului. Brașov și Constanța prezintă un nivel similar al accesului la piața creditului ipotecar, în timp ce Cluj-Napoca consemnează cea mai redusă accesibilitate. Majorarea dobânzilor pune presiune suplimentară pe capacitatea de plată a debitorilor, o creștere a ratei dobânzii cu 4 puncte procentuale

1 Indicatorul evidențiază timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere (55 mp), fără a lua în calcul cheltuielile de subzistență sau economisirea și fără sprijin financiar de la bănci.

2 Indicele de accesibilitate este calculat ca raport între salariul mediu net pe economie și venitul optim stabilit pentru DSTI de 45 la sută și LTV de 75 la sută. În scenariul de creștere a ratei dobânzii cu 4 puncte procentuale se utilizează un nivel de 10,9 la sută al ratei dobânzii.

conducând la reducerea indicelui de accesibilitate de la 1,2 la sută la 0,86 la sută în cazul capitalei.

Evoluțiile prețurilor de pe piața imobiliară rezidențială din perioada următoare depind de o serie de factori, inclusiv condițiile macroeconomice caracterizate de costuri ridicate de finanțare și intensificarea tensiunilor geopolitice generate de conflictul militar dintre Rusia și Ucraina. Acești factori sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să contribuie la temperarea creșterii prețurilor imobiliare.