



PREVIZIUNI FORBES PENTRU 2022-2023

# Boom-ul imobiliar se va sfârși când vor crește dobânzile ipotecare

● Prețurile locuințelor din țările OCDE au urcat cu 9,4% în primul trimestru din 2021, în ritm anual

**B**oom-ul actual al prețurilor locuințelor se va încheia în 2022, posibil la începutul anului 2023, atunci când vor crește ratele dobânzilor pentru creditele ipotecare, potrivit unei analize Forbes, care menționează că nu există o bulă ce stă să se spargă, iar prețurile vor scădea de la nivelurile maxime generate de achizițiile "de panică".

Conform sursei, boom-ul imobiliar mondial a generat achiziții frenetice, prețuri mari și o mulțime de îngrijorări în rândul potențialilor proprietari de case, dar, cu toate acestea, nu asistăm la o bulă întrucât o bulă nu înseamnă pur și simplu creșterea prețurilor. Cheia boom-ului actual stă în dobânzile ipotecare

scăzute și în dorința de schimbare a tipului de locuință deținut, notează Forbes.

Scăderea dobânzilor ipotecare în 2020 a determinat, în SUA - spre exemplu, reducerea plăților (ratelor) lunare pentru o casă cu 12%, ceea ce le-a permis multor persoane să cumpere case acum, mai degrabă decât mai târziu, când aveau planificat, conform Forbes, care subliniază: "În plus față de ratele mici la creditele ipotecare, unii oameni s-au gândit că vor munci de la distanță și în viitor, astfel că și-au dorit mai mult spațiu și s-au mutat dintr-un apartament într-o casă pentru o singură familie. Alții au considerat viața urbană mai puțin distractivă în noul context al pandemiei, așa că s-au îndreptat spre suburbii,

unde casele sunt mai frecvente decât apartamentele".

Solicitarea crescută pentru case a condus la creșterea prețurilor, dar cu toate acestea, oferta nu s-a putut adapta la fel de repede precum cererea. Constructorii de locuințe au accelerat producția în a doua jumătate a anului 2020, dar după câteva luni s-au confruntat cu constrângeri de aprovizionare. Loturile gata construite au fost cumpărate, forța de muncă pentru construcții a fost tot mai greu de găsit, distanțarea fizică a făcut lucrătorii mai puțin productivi, iar prețurile materialelor au crescut, generând actualul boom.

Conform sursei, este probabil ca ratele dobânzilor pentru creditele ipotecare să crească

atunci când piețele financiare vor anticipa o inflație mai mare și măsuri din partea băncilor centrale care să contracareze inflația.

**Pandemia a alimentat cel mai mare boom al prețurilor locuințelor din ultimii 30 de ani**

Prețurile locuințelor sunt în plină expansiune în aproape toate marile economii ale lumii, în urma pandemiei de Covid-19, consemnând cea mai importantă creștere din ultimii 30 de ani, conform unei analize realizate de Financial Times (FT), care atrage atenția, însă, că această evoluție realimentează preocupările economiștilor cu privire la



**Scăderea dobânzilor ipotecare în 2020 a determinat, în SUA - spre exemplu, reducerea plăților (ratelor) lunare pentru o casă cu 12%, ceea ce le-a permis multor persoane să cumpere case acum, mai degrabă decât mai târziu, când aveau planificat, conform Forbes.**



*În opinia analiștilor, ratele dobânzilor - care sunt la niveluri minime record -, economiile acumulate în timpul lockdown-ului impus de pandemie și dorința de mai mult spațiu a celor care lucrează de acasă au alimentat tendința de creștere a prețurilor locuințelor.*

potențialele amenințări la adresa stabilității financiare.

Analiza arată că, în rândul celor 40 de țări pentru care colectează date Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE), numai trei au consemnat scăderea prețurilor locuințelor în termeni reali în primele trei luni din 2021, această rată fiind cea mai mică din 2000 până acum.

Potrivit sursei, în primul trimestru al anului 2021, creșterea anuală a prețurilor locuințelor în grupul OCDE al celor mai bogate țări a atins 9,4% - cel mai rapid ritm din ultimii 30 de ani -, pe măsură ce economiile și-au revenit după recesiunile severe

provocate de coronavirus, anul trecut.

În opinia analiștilor, ratele dobânzilor - care sunt la niveluri minime record -, economiile acumulate în timpul lockdown-ului impus de pandemie și dorința de mai mult spațiu a celor care lucrează de acasă au alimentat tendința de creștere a prețurilor locuințelor.

Pe termen scurt, creșterea prețului locuințelor poate fi "un lucru bun pentru economie, deoarece persoanele care dețin deja case se simt mai bogate și pot cheltui mai mult datorită evaluării activelor lor", declară Claudio Borio, șeful departamentului monetar și economic de la Ban-

ca Reglementelor Internaționale (BIS). Domnia sa continuă: "Cu toate acestea, dacă tendința persistă, s-ar putea transforma într-un boom nesustenabil care ar putea, în cele din urmă, să împingă prețurile în sens invers, în special atunci când este însoțit de o expansiune puternică a creditului".

Deniz Igan, directorul adjunct al diviziei macrofinanciare din departamentul de cercetare al Fondului Monetar Internațional (FMI), a remarcat "o creștere puternică a prețului locuințelor în ultimul an, în majoritatea țărilor din emisfera nordică".

Potrivit analizei, datele naționale sugerează că tendința de creștere a continuat în al doilea trimestru, la scară largă. În SUA, spre exemplu, în luna aprilie, prețurile locuințelor au crescut cu cea mai rapidă rată anuală din ultimii aproape 30 de ani. O

creștere puternică a persistat, de asemenea, în Marea Britanie, Coreea de Sud, Noua Zeelandă, Canada și Turcia.

Enrique Martinez-Garcia, economist senior la Federal Reserve Bank din Dallas, spune că această evoluție a prețurilor de pe piața imobiliară se datorează stimulentele fiscale și monetare acordate de stat în timpul pandemiei.

**Claudio Borio, BIS: "Condițiile financiare relaxate au dus la creșterea prețurilor într-un ritm neobișnuit de rapid"**

"Condițiile financiare extrem de relaxate au dus la creșterea prețurilor locuințelor într-un ritm neobișnuit de rapid, într-o

perioadă de activitate economică slabă", spune Claudio Borio, șeful departamentului monetar și economic de la Banca Reglementelor Internaționale, amintind de dobânzile scăzute.

Costurile reduse ale împrumuturilor fac achizițiile de case mai accesibile în raport cu chiriile și cu alte investiții, notează analiza, subliniind că, în plus, multe gospodării, în special cele care aveau deja o situație bună, au acumulat economii importante de la începutul pandemiei, deoarece lockdown-ul a limitat cheltuielile.

"O mare parte din acest venit suplimentar a fost alocat pieței imobiliare", a menționat Enrique Martinez-Garcia, economist senior la Federal Reserve Bank din Dallas.

În același timp, tot mai multe persoane au decis, în contextul restricțiilor impuse de pandemie, să se mute la casă, de multe ori în proprietăți mari aflate în locuri mai liniștite.

Această tendință a fost "amplificată de lipsa ofertei și de creșterea prețurilor clădirilor", potrivit lui Mathias Pleissner, economist

la agenția de evaluare Scope Ratings, care amintește că "stocurile de construcții" s-au micșorat pe măsură ce costul materialelor precum oțelul, cheresteaua și cuprul a crescut rapid.

Brett House, economist-șef adjunct la Scotiabank din Canada, avertizează cu privire la "un dezechilibru structural între cerere și oferta din stocul de locuințe, care se va accentua în lunile următoare".

**Adam Slater, Oxford Economics:**  
**"Proprietățile din economiile avansate - supraevaluate cu aproximativ 10% în comparație cu tendințele pe termen lung"**

Prețurile medii ale locuințelor din țările OCDE cresc mai repede decât veniturile, ceea ce face ca locuințele să fie mai puțin accesibile, notează analiza FT, menționând că acestea cresc, de ase-

*Enrique Martinez-Garcia, economist senior la Federal Reserve Bank din Dallas, spune că această evoluție a prețurilor de pe piața imobiliară se datorează stimulentei fiscale și monetare acordate de stat în timpul pandemiei.*

menea, mai repede decât chiriile.

Adam Slater, economist principal la Oxford Economics, spune că proprietățile din economiile avansate au fost supraevaluate cu aproximativ 10% în comparație cu tendințele pe termen lung, ceea ce face ca acest boom să fie unul dintre cele mai mari de după 1900. Totuși, Adam Slater menționează că avansul nu este nici pe departe atât de mare precum cel din perioada premergătoare crizei financiare din 2008-2009.

Cu toate acestea, Adam Slater subliniază că unii factori care determină creșterea prețurilor de pe piața imobiliară au fost temporari, cum este cazul stimulentei fiscale acordate de guverne sau întreruperea lanțurilor globale de aprovizionare,

ca urmare a întârzierilor din porturi. Adam Slater adaugă: "Creșterea creditului este, acum, mai mică decât înainte de criza financiară globală, ceea ce sugerează un risc mai mic de faliment în comparație cu anii 2006-2007".

Creșterea creditelor ipotecare a fost determinată în mare parte de persoanele cu poziții financiare solide, iar în majoritatea țărilor avansate gospodăriile sunt mai puțin îndatorate decât înainte de criza financiară, sugerând un risc mai mic ca situația să urmeze aceeași cale, respectiv să apară un val de falimente și vânzări de locuințe la prețuri foarte mici, conform FMI.

