

Analiza MagazinulDeCase.ro privind evolutia pietei rezidentiale in perioada 2004-2008

A. Evenimentele majore care au schimbat evolutia si cursul pietei imobiliare autohtone si cu precadere pe cea din Bucuresti in a doua jumatate a anului 2007 si inceputul anului 2008.
(gasiti versiunea completa a acestui material la adresa www.magazinuldecase.ro/presa/)

I. Satisfacerea cererii solvabile.

Relaxarea temporara a conditiilor pentru acordarea creditelor imobiliare a condus la o crestere spectaculoasa a numarului de tranzactii incheiate in vara anului trecut. In acelasi timp, s-a produs o anomalie in ceea ce priveste evolutia preturilor, raportat cu anii anteriori.

Ca si studiu de caz, in primele 7 luni ale anului BCR, unul dintre cei mai importanti jucatori din piata de creditare imobiliara, a inregistrat o crestere de 48% a creditelor imobiliare/ipotecare. Dupa relaxarea conditiilor Alpha Bank, prima banca care a introdus noile norme, a acordat cu 280% mai multe credite ipotecare in lunile care au trecut de la relaxarea conditiilor. Un alt exemplu este BRD, care a inregistrat cu 350% mai multe cereri de creditare pe segmentul imobiliar.

Avalansa cumparatorilor a determinat ca pe majoritatea segmentelor de piata sa existe cresteri cuprinse intre 15-30% in lunile de vara, cand, in mod normal in aceasta perioada se inregistra o scadere a volumului tranzactiilor corelata si cu o stagnare a preturilor.

II. Stavilirea cererii potentiale

In ultimele 6 luni ale anului 2007, costurile de achizitie ale unui imobil au crescut de la 20% pana la circa 45%, determinate de deprecierea leului si majorarea dobanzilor la credite de la sfarsitul anului.

Intre 2 iulie si 24 ianuarie preturile la imobiliare exprimate in lei au avut o crestere de peste 21%, crestere determinata de deprecierea leului in raport cu euro. Doar prin raportarea la euro a preturilor imobilelor, acestea s-au majorat in ultima jumatate a anului 2007 si inceputul anului 2008 cu un procent semnificativ care a contribuit la scaderea gradului de accesibilitate a cumparatorilor pentru achizitionarea unui bun imobiliar.

Cresterea dobanzilor practicate de majoritatea bancilor comerciale a condus la o noua scumpire substantiala a preturilor platite de catre cumparatorii imobilelor care fac aceste achizitii prin credite imobiliare. Indexul DAE mediu, conform barometrului realizat de Finzoom, a crescut cu peste 20% in perioada august 2007 – ianuarie 2008.

Exercitiu: credit imobiliar contractat in euro, luna iulie 07 - rata credit = 1000 lei; luna ianuarie 08 - rata credit ajustare evolutie leu/euro ~ 1200 lei ; rata credit ajustare dobanda ~ 1450 lei.

III. Stagnarea preturilor (solicitate de proprietari)

Dupa o crestere a pretului mediu la apartamentele vechi de 158% in perioada 2006 – 2008 (Anexa 1), prima parte a anului 2008 indica o stagnare a preturilor solicitate de proprietari.

An	ian 2006	martie 2006	ian 2007	martie 2007	ian 2008	martie 2008
Pret mediu	51,802	58,140	82,320	90,059	133,628	133,253
Crestere(%)		12%	42%	9%	48%	0%

IV. Aparitia ofertelor imobiliare in constructii noi

Incepand cu anul 2005 a inceput mediatizarea urmatorului pas: constructiile noi. Iar din 2006, constructiile rezidentiale noi au devenit un subiect predilect pentru piata imobiliara. 2007 fiind anul in care noile unitati locative au inceput sa si fie livrate catre public.

In perioada 2005-2008, conform unei analize Colliers International, principalul jucator din piata autohtona de consultanta imobiliara, au fost scoase spre vanzare un numar de 16.900 de apartamente intr-un numar de 39 de ansambluri rezidentiale din Bucuresti si zonele limitrofe.

In afara proiectelor rezidentiale finalizate de dezvoltatorii institutionali, a fost finalizat si un numar considerabil de constructii dezvoltate in regie proprie de antreprenori autohtoni. O apreciere interna a MagazinulDeCase.ro indica faptul ca numarul locuintelor dezvoltate in regie proprie cu scop investitional/speculativ din Bucuresti si Ilfov depaseste numeric intreaga oferta cuprinsa in ansamblurile rezidentiale.

Constructiile noi au condus la o crestere considerabila a ofertei disponibile spre vanzare, devenind astfel si o alternativa in piata rezidentiala la oferta reprezentata de constructiile vechi.

V. Avalansa de oferte scoase spre vanzare in constructiile vechi.

In primul trimestru al anului 2008 au fost scoase spre vanzare de 3 ori mai multe apartamente vechi* decat in primul trimestru al anului 2004.

Daca in perioada 2004-2007 cresterea numarului de apartamente vechi scoase spre vanzare a fost una constanta - de aproximativ 25% de la an la an, in anul 2008 fata de 2007 ritmul de crestere aproape s-a dublat.

An	Trim I 2005	Trim I 2006	Trim I 2007	Trim I 2008
Oferte in piata	5,892	7,620	9,609	14,469
Crestere(%)	25%	29%	26%	51%

Cresterea numarului de oferte incepand cu primul trimestru al anului 2008 poate fi analizata amanuntit in Anexa 2.

VI. Concluzie. Regulile s-au inversat, piata imobiliara se transforma dintr-o piata a proprietarilor, intr-o piata a cumparatorilor

Cresterea spectaculoasa a numarului de tranzactii din a doua jumatate a anului 2007 a condus la o satisfacere partiala a cererii imobiliare; cererea reala, solvabila, fiind stavilita si de cresterea substantiala a costurilor de achizitie ale unui imobil.

O scaderea a cererii pentru piata imobilelor vechi poate fi corelata si cu mutarea interesului unui segment de piata catre oferta in crestere disponibila pe piata constructiilor noi.

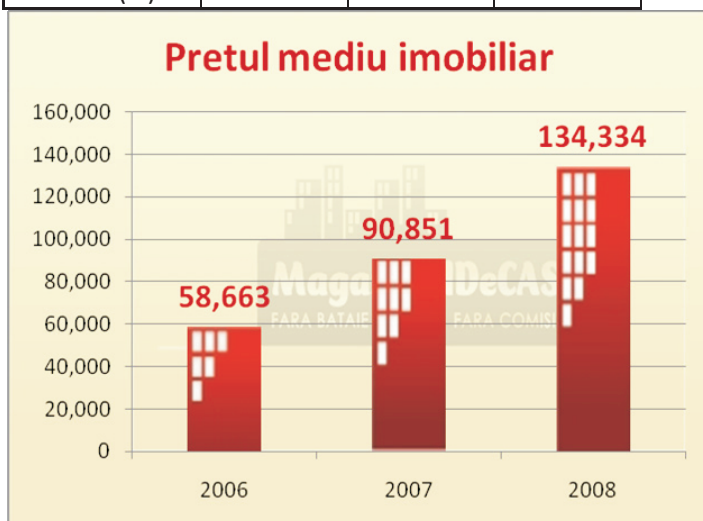
In contextului unei cereri solvabile diminuate, pentru prima data in ultimii 7 ani, incepand cu luna ianuarie a anului 2008 se inregistreaza o crestere accelerata a numarului de imobile vechi scoase pe piata spre vanzare si implicit o crestere a stocului disponibil in piata. Inflatia de oferte, corelata si cu o potentiala scadere a cererii, indica practic inversarea tendintei din piata imobiliara: oferta insuficienta in raport cu cererea, intr-o piata imobiliara reflectata de supra-oferta adresata unei cereri limitate.

Inceputul anului 2008 marcheaza o schimbare a conditiilor si a regulilor: piata imobiliara se transforma dintr-o piata in care regulile puteau fi stabilite de proprietari, intr-o piata a cumparatorilor. Cresterea de la o luna la alta a imobilelor scoase spre vanzare, indica un fenomen de inceput de panica la nivel psihologic in randul proprietarilor. Datorita unei cereri care nu reuseste sa asimileze intregul volum de oferta, stocul de apartamente disponibil pe piata creste intr-un ritm care risca sa ia proportii. Analiza unui asa-zis "balon imobiliar" sau "bula speculativa" poate fi necesara in special pentru acele segmente din piata rezidentiala unde se inregistreaza cel mai mare dezechilibru intre cerere si oferta.

B. Anexa 1 – Evolutie preturi trimestrul I 2006 – trimestrul I 2007 – trimestrul I 2008

1. La nivel general, pretul mediu cumulat pentru segmentul apartamentelor vechi din Bucuresti a crescut de 2,29 de ori in perioada ianuarie-martie 2008 fata de perioada similara din 2006. Daca in 2006 pretul mediu pentru un apartament era de 58,662.8 euro, in 2008 media a ajuns la 134,333.6 euro.

An	2006	2007	2008
Pret mediu	58,662	90,850	134,333
Crestere(%)	>100%	55%	48%



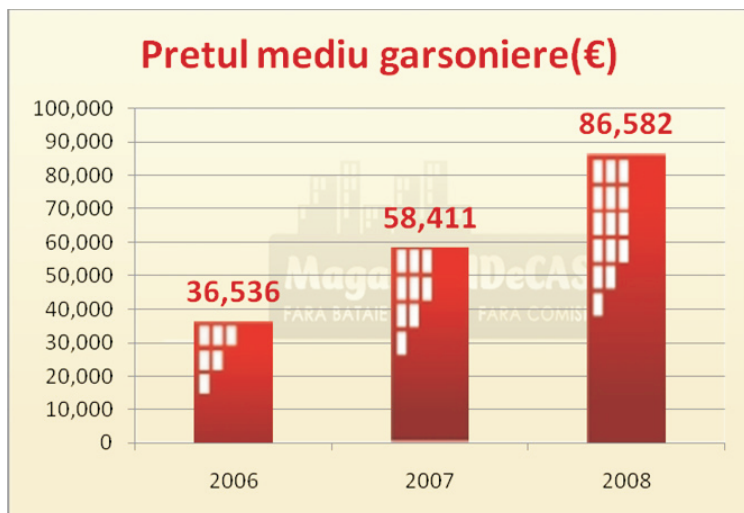
In primul trimestru din 2007 fata de primul trimestru al anului 2006 cresterea a fost de 55%, in timp ce evolutia in aceeasi perioada din 2007 fata de 2008, evolutia preturilor a inregistrat o usoara scadere a ritmului de crestere, de 7 procente, fiind de aproximativ 48% .

In tabelul din stanga puteti urmari evolutia preturilor la apartamentele vechi din Bucuresti. **Pretul mediu inregistrat in primul trimestru din 2008 fiind de 2,29 ori mai mare decat cel din 2006. (cu 129% mai mare)**

a) Evolutia pretului mediu pentru segmentul garsonierelor in perioada 2006-2008

An	2006	2007	2008
Pret mediu	36,535	58,411	86,581
Crestere(%)	>100%	60%	48%

Pornind de la o valoare medie de 36,535.5 euro in 2006, pretul mediu al unei garsoniere a crescut intre anii 2006 si 2008 de 2.37 ori, o crestere peste media pietei ajungand la o valoare de 86,581.7 euro in prezent.

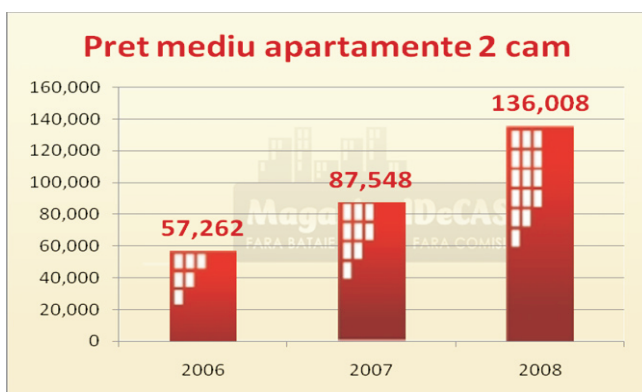


Pretul mediu pentru o garsoniera in primul trimestru al anului 2008 a ajuns aproape la nivelul unui pret mediu pentru intreaga categorie a apartamentelor vechi din Bucuresti la nivelul primului trimestru al anului 2007.

Cresterea totala pe segmentul imobiliar este mai mare decat media de crestere calculata pentru intreaga piata a apartamentelor vechi in perioada 2006-2008 (2.37 fata de 2.29).

b) Evolutia pretului mediu pentru segmentul apartamentelor de doua camere in perioada 2006-2008

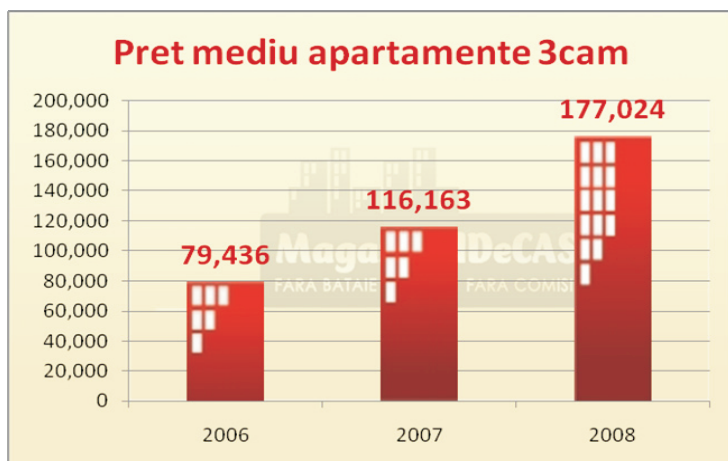
An	2006	2007	2008
Pret mediu	57,262	87,548	136,007
Crestere(%)	>100%	53%	55%



Pornind de la o valoare medie de **57,262.14 euro in 2006**, pretul mediu al unui apartament cu 2 camere **a crescut in perioada 2006- 2008 de 2.38 ori**, ajungand la o valoare medie in anul 2007 de 87,548.17, iar in prezent de 136,007.60. In cazul apartamentelor cu doua camere, evolutia din 2006-2007 este relativ similara cu cea din 2007-2008, nerespectand tendinta generala de scadere a ratei de crestere. Dimpotriva, preturile inregistrand o rata de crestere cu 2% mai mare; acest lucru poate fi justificat si prin apetenta mult mai ridicata a cumparatorilor pentru acest tip de imobil.

c) Evolutia pretului mediu pentru segmentul apartamentelor de trei camere in perioada 2006-2008

An	2006	2007	2008
Pret mediu	79,436	116,162	177,024
Crestere(%)	>100%	46%	52%



La nivelul segmentului apartamentelor cu 3 camere, pretul mediu a crescut de 2.23 ori in perioada analizata (2006-2008). In anul 2006, pretul mediu al unui apartament cu 3 camere era de 79,436.26 euro, ajungand in prezent la o valoare medie de 177,024.09 euro.

Analiza preturilor si volumului/numarului de oferte este realizata pe intreaga oferta imobiliara din Bucuresti, provenita direct de la proprietari si se bazeaza exclusiv pe preturile solicitate de proprietari. Preturile nu reprezinta neaparat preturile finale, de tranzactionare.

In realizarea acestei analize sunt utilizate ofertele aparute in primul trimestru al fiecarui an (perioada ianuarie-martie). Categoriile de imobile analizate au fost: garsonierele, apartamentele cu 2 camere si apartamentele cu 3 camere. Au fost excluse din analiza imobilele confort 3. Preturile medii pentru apartamente sunt calculate folosind media aritmetica.

C. Anexa 2 – O analiza a volumului de oferta

1. Volumul pietei apartamentelor vechi intre 2004 si 2008

Daca facem totalul apartamentelor vechi scoase la vanzare in fiecare an, aflam ca numarul acestora a crescut de 3 ori in 2008 fata de 2004. Cresterea anuala in perioada 2004-2007 a fost de aproximativ 20%, in timp ce in anul 2008 numarul apartamentelor vechi scoase la vanzare a crescut cu 50% fata de anul precedent.

In ceea ce priveste categoriile de apartamente analizate, cea mai mare crestere in volum a fost inregistrata la nivelul segmentului apartamentelor cu 2 camere, urmat indeaproape de segmentul apartamentelor cu 3 camere. Din grupul de proprietati studiat, garsonierele au avut cea mai mica rata de crestere.

An	Numar oferte scoase spre vanzare	Crestere anuala(%)	Perioada	Cresterea totala(%)
2005	5892	25%	2004-2005	25%
2006	7620	29%	2004-2006	62%
2007	9609	26%	2004-2007	104%
2008	14469	50%	2004-2008	207%

1.1 Volumul pietei de garsoniere – crestere sub medie

Volumul garsonierelor din Bucuresti a crescut cu 185% in anul 2008 fata de anul 2004. Cea mai mare crestere de la an la an a fost inregistrata in anul 2005, cand numarul proprietatilor scoase la vanzare a crescut cu 38,9% fata de 2004. Anul acesta, cresterea numarului de garsoniere oferite spre vanzare a fost de 38% fata de 2007, cu aproape un procent (0,9) mai putin decat recordul de crestere din 2005.

An	Numar oferte scoase spre vanzare	Crestere anuala(%)	Perioada	Cresterea totala(%)
2005	1680	38,9%	2004-2005	38%
2006	1997	18%	2004-2006	65%
2007	2500	25%	2004-2007	106%
2008	3450	38%	2004-2008	185%

1.2 Volumul pietei apartamentelor de doua camere – cele mai mari cresteri

Segmentul apartamentelor de 2 camere a cunoscut cea mai mare crestere a numarului de oferte disponibile. Astfel in 2008, numarul apartamentelor cu 2 camere scoase la vanzare a crescut cu 217% fata de anul 2004, inregistrand o crestere record de 58% fata de anul precedent.

An	Numar oferte scoase spre vanzare	Crestere anuala(%)	Perioada	Cresterea totala(%)
2005	2379	17%	2004-2005	17%
2006	3160	32%	2004-2006	56%
2007	4055	28%	2004-2007	100%
2008	6409	58%	2004-2008	217%

1.3 Volumul pietei apartamentelor de trei camere – apropiat de cel al pietei apartamentelor de doua camere

Segmentul apartamentelor de 3 camere s-a confruntat, intre 2004 si 2005, cu o crestere a numarului de oferte disponibile peste medie, apropiata de cea a pietei apartamentelor de doua camere. In perioada analizata, 2004-2008, volumul apartamentelor de trei camere din piata a crescut cu 212%. In anul 2008, oferta de apartamente cu 3 camere a fost cu 51% mai mare decat in anul precedent.

An	Numar oferte scoase spre vanzare	Crestere anuala(%)	Perioada	Cresterea totala(%)
2005	1833	24%	2004-2005	24%
2006	2463	34%	2004-2006	66%
2007	3054	23%	2004-2007	106%
2008	4610	51%	2004-2008	212%

Anexa 3 – Studiu de caz - Piete ce au trecut prin creșteri imobiliare nesustinite

Creșterea nesustținută a pieței imobiliare apare în cadrul unei piețe regionale sau naționale, fiind caracterizată de creșteri rapide ale valorii proprietăților, până la niveluri nesustenabile în raport cu veniturile populației, raportul dintre preț și chirie și alți indicatori economici. Este urmată de o scădere bruscă, de obicei valorile ipotecilor pentru proprietăți devenind mai mari decât cele ale proprietăților.

Aceste creșteri sunt corelate de obicei cu creșteri sau scăderi ale altor piețe (ex. După prăbușirea companiilor dotcom din S.U.A. la sfârșitul anilor '90). Este dificilă depistarea piețelor afectate de către o asemenea creștere nesustținută, de obicei asemenea concluzii putând fi date după ce corecția prețurilor a început să apară. Spre deosebire de o prăbușire a pieței de capital, în piața imobiliară efectele caderii prețurilor sunt vizibile mai greu, datorită lichidității scăzute a bunurilor imobiliare.

Sentimentele încercate de către cei care participă activ la o piață imobiliară aflată într-o creștere nesustținută ar putea fi ilustrate prin graficul următor:

