

Un raport recent al Deutsche Bank scoate in evidenta faptul ca principalele piete imobiliare din zona euro sunt inca supraevaluate.

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

Cu exceptia Germaniei, este de asteptat ca pe termen mediu, preturile locuintelor sa continue sa scada, ca urmare a scaderii veniturilor.

Un raport al Deutsche Bank arata ca declinul pietei imobiliare europene este departe de a se fi finalizat. Chiar daca in Irlanda, preturile locuintelor s-au redus cu 50%, faptul ca veniturile sunt in scadere la nivelul intregii Uniuni Europene, ofera inca loc de corectii suplimentare.

Cu cat vor mai scadea preturile?

Indicatorul economic luat in calcul de Deutsche Bank in cadrul analizei este raportul dintre venitul populatiei si pretul locuintei. Valorile calculate sugereaza ca mare parte din piata imobiliara din zona euro ramane supraevaluata. Spre exemplu, chiar daca a existat o corectie puternica in Spania, preturile sunt inca mai mari cu 25% fata de nivelul de echilibru pe termen lung la care ar trebui sa se situeze.

In Belgia, Franta si Olanda, locuintele raman chiar mai greu accesibile pentru populatie decat in Spania, din cauza preturilor ridicate. Raportul dintre venituri si pret indica o supraevaluare cu 40% a preturilor in aceste tari. In Grecia, pana in 2007, pretul locuintelor a urcat usor mai rapid decat veniturile si accesul populatiei la piata imobiliara a reusit sa se echilibreze.

Totusi, este de asteptat ca preturile sa fie trase in jos de scaderile de venit prognozate pentru viitor. Raportul indica Germania ca fiind singura tara unde piata imobiliara este echilibrata, respectiv puterea de cumparare a populatiei este aliniata cu preturile locuintelor. Explicatia este ca in perioada 2000-2007 preturile locuintelor au evoluat in pas cu veniturile, fara a se inregistra cresteri rapide de preturi, ca in restul tarilor europene.

Se vor mai reduce preturile in Romania?

Raportul Deutsche Bank ia in calcul si tari din afara zonei euro, dar vorbeste despre faptul ca preturile in piata imobiliară sunt afectate puternic de factori externi, precum reglementari privind gradul maxim de indatorare, gradul maxim de acoperire cu garantii, deductibilitatea anumitor costuri sau reduceri de taxe, etc. In statele din zona euro, impactul factorilor externi a fost minim, deoarece pietele au cunoscut stabilitate din acest punct de vedere, chiar si in perioada de boom. In Romania, lucrurile au stat la polul opus. In 2007, bancile au beneficiat de norme relaxate de creditare ce le-au permis sa ofere sume mari de bani chiar si persoanelor cu venituri reduse sau incerte, in vederea achizitiei de imobile. In prezent, situatia este diferita.

Reglementarile prudentiale au devenit mult mai restrictive, in conditiile in care bancile ezita sa isi asume riscuri prea mari, avand in vedere contextul economic dificil. Nici factorii economici nu vin in sprijinul pietei imobiliare.

Veniturile au scazut puternic in ultimii ani, atat in sectorul privat cat si in cel public, in timp ce rata somajului a urcat. Pe de alta parte, intr-o tara care nu a adoptat moneda euro, dar in care preturile tranzactiilor se exprima in aceasta valuta, cresterea cursului are un impact major. Cum cotationile euro-leu au urcat puternic in ultima perioada, este posibil ca acest lucru sa exercite presiuni de scadere pentru reducerea pretului imobilelor, exprimat in euro.

*** sursa :conso.ro