



Indicatori de risc ai pieței imobiliare

Indicatori de risc ai pieței imobiliare

- ▶ *modelul de scoring* pentru piața rezidențială elaborat de Deutsche Bank Research la sfârșitul lui 2006
- ▶ date furnizate de Eurostat
- ▶ UN Population Division și Euroconstruct

Indicatori de risc ai pieței imobiliare coordonate de bază

1 Riscul general de preț

- ▶ - include o posibilă supraevaluare a activelor imobiliare datorată unor indicatori de rentabilitate și accesibilitate în creștere

2 Riscul economic

- ▶ - se referă la încetinirea creșterii economice, creșterea dobânzilor și fluctuațiile importante în numărul locuitorilor unei țări

Indicatori de risc ai pieței imobiliare coordonate de bază

3 Riscul de ofertă

- ▶ - apare atunci când stocul de locuințe crește mai rapid decât populația

4 Riscul de structură a pieței

- ▶ - când tot mai multe persoane sunt deținători de proprietăți imobiliare și mărimea acestor proprietăți este din ce în ce mai mare, apare o presiune suplimentară asupra prețului

Indicatori de risc ai pieței imobiliare coordonate de bază

5 Riscuri privind sistemul ipotecar

- ▶ - creșterea indicatorului împrumut ipotecar / valoarea proprietății²⁶;
- ▶ - o creștere a împrumuturilor cu rată/dobândă variabilă în totalul creditelor ipotecare indică riscuri mai mari de insolvabilitate pentru clienții băncilor;
- ▶ - creșterea datoriei ipotecare a populației ca pondere în PIB

Indicatori de risc ai pieței imobiliare coordonate de bază

6 Riscul de corelare cu alte piețe

- ▶ corelarea cu piața imobiliară din Statele Unite
- ▶ corelarea la nivel european

- ▶ primii 5 indicatori au în total o pondere de 80%
- ▶ **importanța egală a fiecărui factor de risc în raport cu ceilalți factori**

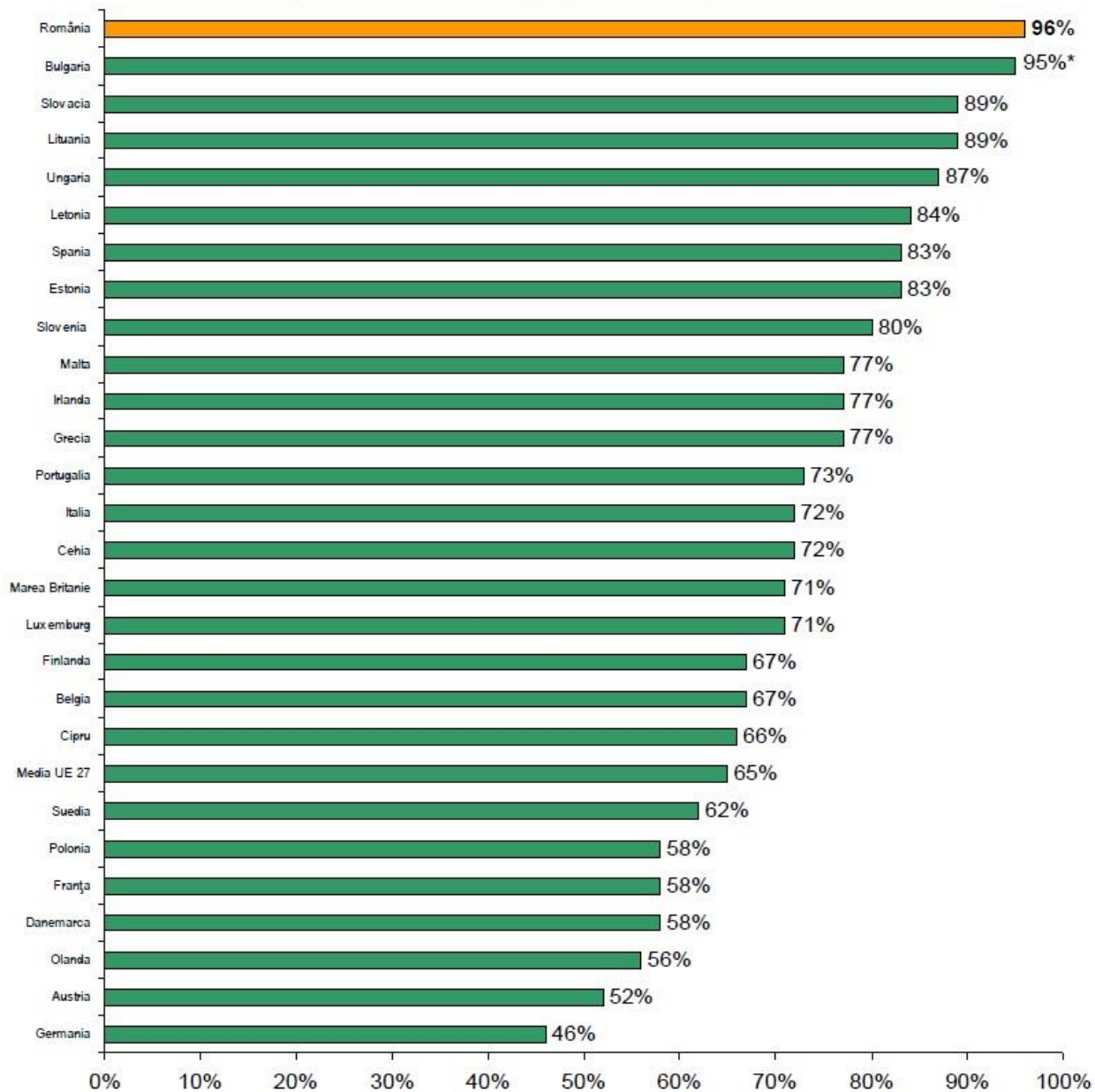
Indicatori de risc ai pieței imobiliare coordonate de bază

- ▶ elemente utilizate în cadrul majorității analizelor de risc
 - ▶ **raportul chirii/preț**

Indicatori de risc ai pieței imobiliare

- ▶ indicatori relevanți, utilizați în special de **marile entități financiare** pentru identificarea riscurilor de supraevaluare, sunt:
 - ponderea avansului pentru creditele ipotecare în totalul valorii locuințelor (*downpayment percentage*);
 - costul de oportunitate (reprezentat în general de "rata fără risc"²⁹) raportat la randamentul real total (calculat prin însumarea creșterilor de preț cu randamentul net al chiriilor);
 - procentul de credite ipotecare neperformante din totalul creditelor ipotecare acordate;
 - diferența (*spread-ul*) dintre dobânzile interbancare și dobânzile de referință ale băncilor centrale

Situația comparativă a locuințelor ocupate de proprietari (owner occupied homes), exprimată ca procent din totalul locuințelor, în statele membre UE - 2007



Pondere
ocupata de
proprietari 2007