

SERGIU OPRESCU, PREȘEDINTELE CONSILIULUI DIRECTOR AL ARB:



“Este nevoie de prudență în creșterea prețurilor pe piața imobiliară”

Piața noastră imobiliară este dominată de oameni care își cumpără locuințe din surse proprii, fără să apeleze la bănci, susține Sergiu Oprescu, președintele Consiliului Director al Asociației Române a Băncilor (ARB).

Domnia sa ne-a precizat, în cadrul unui interviu: “Dacă ne uităm la numărul tranzacțiilor, din 100 de tranzacții imobiliare din țara noastră, sub 10% sunt finanțate prin credit ipotecar”.

În opinia domnului Oprescu, mai este mult loc de creștere sustenabilă a împrumuturilor ipotecare, fără derapaje, fără accelerări, fără să riscăm noi majorări importante de prețuri ale imobilelor.

Reporter: Cum a evoluat creditarea, pe segmentul imobiliar?

Sergiu Oprescu: În sectorul retail există cerere, mai ales în zona imobiliară-ipotecară. Creditul guvernamental ipotecar este cel care, și în perioada de criză, a fost singurul cu un trend pozitiv, media anuală de creștere, în ultimii 4-5 ani, fiind de circa 10%. Vorbim despre segmentul care a înregistrat cea mai mică pondere în structura împrumuturilor neperformante, în comparație cu celelalte produse, cum ar fi creditul pentru IMM, cel pentru consum, inclusiv cel acordat corporațiilor medii și mari,

afectate în principal de legea insolvenței și de “utilizarea” legii insolvenței de o manieră ușor abuzivă, uneori.

Reporter: La ce valoare se ridică soldul creditelor imobiliare?

Sergiu Oprescu: Soldul împrumuturilor pentru locuințe este de circa 10,5 miliarde euro. Per total, vorbim de aproximativ 300.000 de împrumutați. Astfel, avem circa 300.000 de case care au fost finanțate din împrumut imobiliar sau ipotecar în toată istoria creditului de retail din România, din 2000 până în 2015. Această cifră trebuie comparată cu stocul locativ al României, care este de circa 8,8 milioane de case. La prima vedere,

avem un raport de peste 3,5% din total. Dacă facem comparația doar cu locuințele din mediul urban, care sunt în jur de 4,8 milioane, avem un raport de 6,5%, ce reprezintă gradul de penetrare a creditului ipotecar în total stoc locativ urban din România. Este incredibil de mic. Media europeană a acestui indicator este de circa 60%.

De aceea, creșterea creditului imobiliar în România a putut să aibă loc pe randamente și coeficienți de creștere mari, dar fără să producă accidentele care au avut loc în alte țări din UE (n.r. potrivit specialiștilor, țara noastră nu a avut credite subprime, pentru că în proporție majoritară împrumuturile au fost făcute pentru achiziția de

locuințe, nu în scop investițional).

Când spunem “stoc locativ” ne referim la absolut toate locuințele, cu mențiunea că acesta a fost construit în proporție de 55% în anii 1960-1990. În ultimii 20 de ani, stocul locativ a crescut cu aproximativ 16%. Dacă ne uităm la numărul operațiunilor, din 100 de tranzacții imobiliare din țara noastră, sub 10% sunt finanțate prin credit ipotecar. În rest, sunt surse proprii. Piața imobiliară este dominată de oameni care își cumpără locuințele fără să apeleze la bănci.

Reporter: Atunci, care este rolul programului Prima Casă?

Sergiu Oprescu: Prima Casă a fost pilonul principal de stabilitate în domeniul creditării imobiliare



din România. Cred că a fost un program extrem de bine primit, un program care să redea încrederea că o astfel de creditare este încă la faze incipiente în România și că poate să continue. Acesta a fost rolul pe care l-a avut Prima Casă - a fost creditul care a crescut cel mai bine în perioada respectivă, are și performanța cea mai bună din toată structura segmentului neguvernamental, pentru că omul și-a luat casă pentru a locui în ea și trage pentru ea să nu o piardă. A fost win-win, atât din perspectiva clienților, pentru că au fost finanțați cu unele facilități la prețuri și la avansuri pe care nu ar fi putut să le obțină din piață, și din perspectiva finanțatorilor, care au avut o performanță foarte bună a acestui segment, dar și din perspectivă macroeconomică, pentru că am avut un instrument care a stabilizat o întreagă piață.

Noi am avut căderi în zona imobiliară, dar cred că ele ar fi fost mult mai profunde dacă nu ar fi existat un astfel de program.

Acum, cred că Prima Casă și-a îndeplinit mandatul. Deși crește în momentul de față și are rolul lui, în totalul creditării imobiliare ponderea creditului prin acest program a scăzut.

Noi am început să utilizăm din ce în ce mai mult diverse produse ale sistemului bancar de aceeași natură, dar altele decât creditul Prima Casă.

Acum, produsul standard este unul aproape la nivelul programu-

“În contextul în care dobânzile au scăzut, creșterea din acest an de pe segmentul imobiliar este legată, într-o oarecare măsură, de dorința unor dezvoltatori sau a unor persoane cu economii ridicate să investească în ceva care le dă randament mai bun decât dobânda bancară”, subliniază Sergiu Oprescu.



lui Prima Casă, din punct de vedere al prețurilor. Diferența este că se solicită un avans mai mare la produsele standard, care au modele de risc diferite.

Reporter: Ce potențial de creștere are piața noastră imobiliară și, respectiv, segmentul creditului ipotecar?

Sergiu Oprescu: Mai este mult loc de creștere sustenabilă, fără derapaje, fără accelerări, fără riscul ca prețul să ajungă din nou foarte

sus.

Eu am spus încă de anul trecut că piața imobiliară din România a atins nivelul minim în 2014 și că suntem în perioada de revenire. Trebuie să avem grijă, însă, ca această revenire să aibă loc cu multe tranzacții în zona actuală de preț.

Făcând analogia cu piața de capital, ieșim dintr-o piață de tip BEAR (n.r. piață în declin) și intrăm într-o piață de tip BULL (n.r. piață în creștere). Această trecere trebuie

să aibă loc cu un volum tranzacțional, pentru ca ea să reprezinte un suport pentru viitor.

Este o analogie care are sens în contextul în care un sector imobiliar are suficient de multe elemente de comparație cu o piață de capital - suficient de mulți participanți, adâncime, volum, număr de tranzacții și o anumită granularitate.

Reporter: Sunt semnale din partea analiștilor potrivit cărora piața imobiliară ar fi explodat. Sunteți de aceeași părere?

Sergiu Oprescu: Piața imobiliară s-a areglat, dar am văzut date de apreciere de aproximativ 5%, de la începutul anului, care, însă, nu înseamnă o explozie. Este un semnal pozitiv că piața imobiliară și-a revenit, un semnal care mai are o influență asupra sectorului bancar - de stopare a deprecierei colateralelor pe care le avem în creditare. Până acum, capacitatea de creditare a sectorului bancar era amenințată de câțiva factori, spre exemplu de posibila lipsă a lichidității, ar fi putut să fie amenințată de lipsa solvabilității și, în principal, era amenințată de lipsa colateralelor eligibile. La primii doi factori stăm bine de câțiva ani de zile, dar la cel de-al treilea tendința s-a schimbat doar de curând.

Clientului, când vine la bancă, i se cere colateral, pentru că s-a trecut de la o creditare de tip exuberant în anii 2005-2008 la o creditare bazată pe colateral, ca urmare a schimbării modelelor de risc.



Pe măsură ce colateralele respective se depreciau ca valoare, în anii 2009 până în 2014, capacitatea clientului de a se împrumuta scădea și, în oglindă, capacitatea băncii de a credita se diminuea.

Acum am intrat într-un ciclu în care, potențial vorbind, colateralele clienților, pe care le pot aduce în garanție în fața sistemului bancar

pot crește. Ca atare, ar putea să crească și capacitatea de creditare a sistemului.

Reporter: În acest moment, există un stoc important de imobile în proprietatea băncilor, ca urmare a executării creditelor neperformante. În ce măsură reușesc instituțiile financiare să le valorizeze?

Sergiu Opreșcu: Viteza cu care

noi monetizăm aceste colaterale a crescut. Timpul care se scurge de la momentul în care preluăm colateralul până la momentul în care îl monetizăm în bani a scăzut, dar și valoarea la care monetizăm proprietatea, față de valoarea evaluată, a crescut, în ultima perioadă.

Toate lucrurile arată mai bine. Pe măsură ce piața se deschide și

apare o cerere din ce în ce mai susținută, aceasta va fi alimentată de ofertă atât pe partea noilor dezvoltări, cât și pe partea vechilor dezvoltări. Avantajul este că în clipa de față avem o cerere în creștere.

Reporter: Mulțumesc!

Economiștii spun că este posibilă o nouă bulă speculativă pe piața imobiliară

În condițiile actualului trend de consum, în creștere, nu lipsește mult pentru ca prețurile pe piața imobiliară să înceapă să crească, potrivit estimărilor lui Valentin Lazea, economist-șef al Băncii Naționale a României (BNR), care apreciază că prețurile nu vor crește cu 20%, ci cu 8-10% pe an.

“Ce credeți că vor face oamenii care au acum dobânzi de 2% la depozitele din bănci și care abia le acoperă inflația? Vom asista iarăși la un bubble, la o goană înspre imobiliare și așa mai departe și acesta este doar un exemplu, doar o clasă de active. Poate fi bubble sau bulă speculativă în orice altă clasă. Există riscul real ca intermedierea imobiliară să redevină un sport național, așa cum a fost în perioada 2007-2008. În aceste condiții, Banca Națională nu are cum să rămână indiferentă și să nu ridice nivelul dobânzilor. BNR va fi obligată să reacționeze pentru faptul că se creează bule de această natură”, subliniază Valentin Lazea.

Nu trebuie să avem un număr mic de tranzacții la un preț ridicat ca, după aceea, să creăm o bulă speculativă care să conducă, din nou, la o altă problemă, atrage atenția domnului Sergiu Opreșcu, președintele Consiliului Director al ARB, subliniind: “Deși nu cred că, acum, există un astfel de risc, trebuie să avem grijă”.

Domnia sa ne-a declarat: “Dacă va fi o nouă bulă speculativă, nu vreau ca aceasta să fie pusă pe seama sistemului bancar, întrucât ea nu va fi creată pentru că sistemul bancar dă credite în clipa de față, ci ar putea apărea pe fondul interesului investitorilor imobiliari care au descoperit că există în continuare o cerere sustenabilă și susținută pe segmentul respectiv. Modelele noastre de risc, la ora actuală, presupun să finanțăm în zona imobiliară în condiții foarte restrictive, pentru că avem încă stocurile din creditarea anilor 2007-2009”.

Sergiu Opreșcu menționează că, în piață, se face remarcată o creștere a noilor investiții



în zona imobiliară. Acestea nu sunt finanțate în principal de către sistemul bancar, ci de dezvoltatori, sistemul bancar participând într-o manieră mult mai redusă astăzi, decât a participat în 2007-2008, la această finanțare imobiliară.

“Semnalele de alarmă pe care noi le tragem sunt să avem grijă ca tranzacțiile care trebuie să aibă loc și prețurile actuale să fie într-o zonă în care cererea și oferta să se întâlnească susținut.

Întotdeauna este greu de găsit reglaje fine pe astfel de segmente. Este ca atunci când ai apă multă și este inundație, iar dacă nu mai ai deloc este secetă... Practic, este nevoie de o irigare constantă și corectă a mediului economic”, a conchis reprezentantul ARB.

Radu Zilișteanu, expert pe piața imobiliară, este de părere că, pe acest segment, nu se simte un val care ar putea conduce la o nouă

bulă.

În prezent, dacă un investitor ar judeca după logica economică, nu ar veni pe piața imobiliară de la noi, opinează domnia sa, subliniind: “Dacă există ceva de interes în sectorul imobiliar din țara noastră, este vânzarea stocului vechi de imobile, urmând ca, abia după aceea, să se investească în unele noi, pentru că, acum, în piață sunt foarte multe unități locative rămase din anii trecuți nefinalizate și/sau nevândute”.

Primele semnale care ar putea să fie semnificative în acest segment ar putea apărea în toamnă, ne-a spus domnia sa, adăugând că raportul dintre cerere și ofertă este imens, oferta fiind mult mai mare decât cererea.

“Nu există fundamente economice care să se fi modificat atât de mult încât să se întâmple niște lucruri extraordinare pe piața imobiliară”, a conchis specialistul.