

## BNR: "Piața imobiliară - la nivelul de dinaintea crizei"

● Banca Centrală: "Prețurile imobilelor rezidențiale au avut, în septembrie 2015, una dintre cele mai mari majorări din 2009"

Piața imobiliară din țara noastră a revenit la nivelul de dinaintea crizei financiare internaționale, îmbunătățirea condițiilor macroeconomice și a celor de finanțare fiind principalii factori determinanți, după cum arată Banca Națională a României (BNR), în ultimul Raport de Stabilitate Financiară.

Prețurile bunurilor imobiliare rezidențiale au reintrat, începând cu anul 2015, pe o pantă ascendentă, dar acestea nu au o dinamică îngrijorătoare și nu indică presiuni asupra stabilității financiare, consideră specialiștii BNR.

Banca Națională indică faptul că prețurile imobilelor rezidențiale au crescut cu 3,6% în septembrie 2015 (în termeni anuali), reprezentând una dintre cele mai mari majorări din anul 2009. Țara noastră nu se regăsește în evaluările europene ca prezentând vulnerabilități importante dinspre sectorul imobiliar, conform raportului.

Raportul BNR menționează că, la noi, creșterea nu a depășit nivelul de alertă stabilit de către Comisia Europeană pentru identificarea dezechilibrelor macroeconomice. Reluarea tendinței ascendente a prețurilor imobiliare nu mai este concentrată în zonele metropolitane. "În România, creșterea prețuri-



lor bunurilor imobiliare rezidențiale este generalizată, dar asimetrică la nivelul țării, astfel creșterea înregistrată în capitală este mai redusă comparativ cu restul țării", conform sursei citate.

Începând cu anul 2013, intenția populației de a cumpăra o locuință

a revenit pe o tendință ascendentă, similar dinamicii înregistrate la nivel european, fiind susținută și de așteptările privind situația financiară viitoare. Piața imobiliară rezidențială prezintă o serie de caracteristici structurale care indică existența unei cereri potențiale

importante pentru achiziția de locuințe.

BNR arată: "România are una dintre cele mai mari rate de deținere în proprietate a locuinței, comparativ cu media UE (peste 90% dintre gospodării). Cu toate acestea, peste 50% din populația țării locuiește în gospodării suprapopulate comparativ cu doar 20% la nivel european. Mai mult, calitatea locuințelor este semnificativ mai redusă decât media europeană, chiar dacă s-a înregistrat o îmbunătățire importantă a acestora în ultimii ani. Astfel, 33% la sută dintre locuințele din România nu au baie, duș și toaletă (în scădere de la 41% în anul 2007), comparativ cu 2,6% media europeană, în anul 2014. Costul de întreținere a locuinței, ca procent în venitul disponibil, este mai ridicat în România comparativ cu media UE (25% față de 22,5%, în



Mugur Isărescu, Guvernatorul BNR

*Revenirea pieței imobiliare s-a reflectat și în dinamica ofertei de locuințe, atât producția, cât și investițiile imobiliare înregistrând ritmuri importante de creștere începând cu anul 2014, potrivit oficialilor BNR.*

anul 2014), în condițiile în care câștigurile salariale în România se situează pe unul dintre ultimele locuri din Uniunea Europeană".

Factori structurali care acționează în sensul reducerii cererii sunt procesul de îmbătrânire a populației și scăderea populației cauzată de un spor natural negativ și de fenomenul emigrației.

Revenirea pieței imobiliare s-a reflectat și în dinamica ofertei de locuințe, atât producția, cât și investițiile imobiliare înregistrând ritmuri importante de creștere începând cu anul 2014. Numărul autorizațiilor de construcție continuă să fie la un nivel redus. Sectoarele construcții și imobiliar sunt puternic prociclice, acestea înregistrând ajustări importante ale activității economice pe parcursul ultimului ciclu economic.

Valoarea adăugată brută aferentă sectorului construcțiilor s-a redus de la aproximativ 11% în perioada 2008-2009 la 8% în 2014. Gradul redus de tehnologizare și durata mare de realizare a locuințelor creează premisele unui grad ridicat de inelasticitate a ofertei de locuințe și determină o vulnerabilitate importantă pentru companiile din acest sector, arată sursa citată, menționând că, la aceasta, se adaugă și dependența semnificativă de finanțare de la nerezidenți (11 miliarde euro, respectiv 31% din totalul finanțării externe atrase de sectorul companiilor nefinanciare, în septembrie 2015), mai mult de jumătate din aceasta fiind pe termen scurt.

Documentul citat mai precizează: "BNR monitorizează atent riscurile asupra stabilității financiare generate de evoluția pieței imobiliare,



*Oferta de locuințe are un grad ridicat de inelasticitate.*

trei dintre obiectivele sale intermediare macroprudențiale fiind în strânsă legătură cu această piață: (i) evitarea acumulării rapide de vulnerabilități ca urmare a îndatorării excesive, (ii) reducerea concentrării semnificative, directe și indirecte, a expunerilor aflate în legătură cu piața imobiliară și (iii) asigurarea unei alocări eficiente a creditării în economie, prin monitorizarea sustenabilității intermedierei financiare".

Monitorizarea reluării ciclului de creștere a prețurilor imobiliare este importantă, în special dacă această evoluție este însoțită și de un ciclu al creditării puternic ascendent, existând evidențe referitoare la o

puternică sincronizare între cele două, apreciază Banca Centrală. Aceasta menționează că piața imobiliară rezidențială prezintă o serie de caracteristici

structurale care indică existența unei cereri potențiale importante din partea populației pentru achiziția de locuințe.

"Factori ciclici precum îmbunătățirea condițiilor macroeconomice și standardele favorabile de creditare contribuie de asemenea la stimularea cererii", conform sursei citate.

Oferta de locuințe are un grad ridicat de inelasticitate, iar sectoarele construcții și imobiliar sunt vulnerabile la ajustări ale ciclului de afaceri și ale finanțării externe, potrivit Băncii Naționale, care arată că accesul populației la creditare pentru achiziția unei locuințe s-a îmbunătățit semnificativ în perioada 2004-2015: "Este o evoluție favorabilă din punct de vedere social, dar din perspectiva stabilității financiare monitorizăm atent dinamica riscului de rata dobânzii și a riscului de credit. Creditele ipotecare sau pentru alte investiții imobiliare prezintă o sensibilitate mai pronunțată a gradului de îndatorare la schimbări în rata dobânzii, materializarea unor fluctuații ale costului de finanțare pe parcursul dura-

tei de viață a acestor credite având o probabilitate ridicată. Din perspectiva riscului de credit, împrumutul imobiliar poate genera presiuni în special pe canalul expunerilor față de debitorii aflați în categorii de venit cu vulnerabilitate pronunțată".

Raportul citat subliniază că volatilitatea relativ importantă a pieței imobiliare comerciale poate genera riscuri suplimentare, ceea ce ridică problema calificării adecvate a personalului bancar implicat în activitatea de creditare imobiliară comercială, astfel încât riscurile să fie evaluate corespunzător. "Monitorizarea riscurilor dinspre piața imobiliară reprezintă o componentă importantă a strategiei politicii macroprudențiale a BNR. Evidențele empirice au arătat că multe dintre crizele financiare au fost precedate de evoluții nesustenabile ale prețurilor bunurilor imobiliare. Caracteristicile structurale ale piețelor imobiliare pot acționa ca potențiali amplificatori ai crizelor financiare, corecțiile semnificative ale prețurilor bunurilor imobiliare având un impact important asupra activelor populației și companiilor nefinanciare, cu efecte semnificative asupra economiei reale (scăderea consumului și investițiilor) și asupra sectorului financiar (creșterea riscului de credit)", arată BNR, adăugând că monitorizează atent riscurile asupra stabilității financia-



re generate de evoluția pieței imobiliare, "trei dintre obiectivele intermediare macroprudențiale fiind în strânsă legătură cu această piață: (i) dimensiunea ciclică, prin obiectivul privind reducerea și prevenirea creșterii excesive a creditării și a îndatorării, (ii) dimensiunea structurală, prin obiectivul privind limitarea concentrării expunerilor directe și indirecte și (iii) reluarea sustenabilă a creditării, prin obiectivul privind sustenabilitatea intermediului financiar".

## **BNR: "Volatilitatea relativ ridicată a pieței imobiliare comerciale poate genera riscuri suplimentare"**

Sectorul bancar din țara noastră are o expunere importantă pe active care au legătură cu dinamica pieței imobiliare comerciale (circa 72% din totalul împrumuturilor acordate companiilor nefinanciare, în decembrie 2015), conform BNR, care menționează că gradul de concentrare al acestor expuneri s-a majorat, dar se menține sub pragul de alertă. "Răspândirea largă la nivelul instituțiilor de credit a expunerilor legate de evoluția pieței imobiliare comerciale necesită o monitorizare continuă și un management adecvat al riscului din partea băncilor, ținând cont că împrumuturile destinate acestei piețe vizează, de regulă, proiecte complexe. În plus, volatilitatea relativ ridicată a pieței imobiliare comerciale

poate genera riscuri suplimentare, în contextul în care prețurile acestui tip de imobile suferă corecții mult mai puternice în timpul crizelor bancare, ce se pot transla în pierderi mai ridicate pentru instituțiile de credit. Această situație, coroborată cu o rată redusă de revenire a creditelor neperformante înregistrată în condițiile aplicării sau nu a unor măsuri de restructurare, ridică problema calificării adecvate a personalului bancar implicat în activitatea de creditare imobiliară comercială, astfel încât riscurile să fie evaluate corespunzător", mai spun specialiștii de la Banca Centrală.

Aceștia arată că existența unei garanții imobiliare de orice tip nu asigură o capacitate de rambursare superioară a debitorilor față de situațiile în care nu este utilizat un astfel de colateral. Rata de neperformanță în cazul creditelor cu garanții imobiliare s-a situat la 32,6% în decembrie 2015, față de 12% - înregistrată de împrumuturile fără colateral imobiliar. Totodată, în cazul împrumuturilor garantate exclusiv cu „clădiri comerciale”, rata creditelor neperformante a fost de 31,4% la sfârșitul anului 2015, semnificativ mai ridicată decât valoarea consemnată de ansamblul companiilor nefinanciare (26,2%). După tipul garanțiilor utilizate, cele mai multe credite sunt acordate cu colateral de tip „clădire comercială” (51% din împrumuturi fiind garantate, printre altele, și cu



*Sectorul bancar din țara noastră are o expunere importantă pe active care au legătură cu dinamica pieței imobiliare comerciale.*

o astfel de garanție), „terenuri” (22%) și „clădiri rezidențiale” (14%). Din punct de vedere sectorial, creditele care au o garanție de tip „clădire comercială” au fost accesate în principal de întreprinderi din industria prelucrătoare (28%, în decembrie 2015), acestea fiind urmate de companiile din comerț

(23,5%) și de cele din sectorul imobiliar (20%).

Raportul citat arată că monitorizarea atentă este indicată și în cazul sectoarelor construcții și imobiliar, având în vedere că expunerea directă a băncilor autohtone pe aceste ramuri de activitate este importantă (22,3% în decembrie 2015). Sectoarele menționate au în continuare unele dintre cele mai ridicate niveluri de neperformanță din întregul portofoliu de credite acordate companiilor nefinanciare: în cazul sectorului construcții, rata creditelor neperformante era de 47,5% în luna decembrie 2015, în timp ce în sectorul imobiliar aceasta a fost de 35%. În sectorul construcții, din volumul creditelor neperformante, cele pentru care nu se înregistrează în prezent o întârziere la plată de peste 90%, dar pentru care banca estimează o probabilitate redusă de plată, reprezintă 26%, deși pentru aproximativ 90% dintre acestea serviciul datoriei nu a depășit 15 zile de întârziere (decembrie 2015).

