



# Legea dării în plată naște controverse pe piața imobiliară

- Caragea: "Economia reală cere ca prețurile să fie reduse cu încă 50%"
- BNR: "Un efect semnificativ al implementării Legii dării în plată va fi reducerea creditării imobiliare"

Legea dării în plată, aprobată recent de Parlament, a constituit, în ultimele luni, motivul unor controverse accentuate legate de evoluția pieței imobiliare.

Dacă unii economiști susțin că această inițiativă care urmărește stingerea integrală a unui credit în momentul cedării garanției către bancă va bloca piața imobiliară, din contră, alți analiști sunt de părere că legea va normaliza sectorul.

De asemenea, în timp ce anumiți specialiști insistă pe ideea că prețurile imobilelor vor scădea, iar investitorii se vor speria și vor renun-

ța la afacerile din țara noastră, chiriile urmând să crească, sunt persoane care afirmă că piața este încă sus și că mai este suficient loc pentru scăderea prețurilor.

Reprezentanții Institutului de Relații Internaționale și Cooperare Economică (IRICE) au precizat că Legea dării în plată va normaliza piața imobiliară: "Trebuie înțeles adevărul fundamental că piața imobiliară nu trebuie să fie o piață dedicată marilor afaceri, tunurilor și excrocheriilor, obiectivul normal al acestei piețe este să ofere locuințe celor care au nevoie de ele. Or, exact aici lovește legea dă-



rii în plată - în marii exploatatori imobiliari, în cei care vor să facă profit de la o lună la altă, în cei care speculează, și, în schimb, îi va readuce în piață pe cei care au nevoie de o casă".

Profesorul Anton Caragea apreciază că este normal ca prețurile să scadă drastic și că "este perfect că se întâmplă așa, deoarece prețurile nu trebuie stabilite de speculatori, ci de economia reală și aceasta cere ca prețurile să fie reduse cu încă 50%". În opinia domniei sale, Legea dării în plată va normaliza piața locuințelor.

Mulți dintre experții imobiliari subliniază că această piață va scădea încă înainte să apară Legea dării în plată, aceasta fiind o tendință normală într-o țară săracă. Tendința era previzibilă încă din toamna lui 2015, când specialiștii din domeniu au înțeles că 2015 și 2016 vor aduce scăderi de prețuri "sensibile și radicale", ce permit repunerea în activitate a pieței imobiliare, cu reduceri de 25-30%, pe diverse segmente ale sectorului.

Conform estimărilor, reducerile vor continua și în această primăvară și vară cu valorile obișnuite, de sezon, de 10-15%.

## **Zilișteanu: "Creditele vor deveni mai puțin accesibile, iar cererea solvabilă va scădea"**

Trebuie să plecăm de la așa numita "cerere solvabilă" și să vedem care sunt cei care vor și cei care pot



*Unii analiști bancari estimează că Legea dării în plată va distorsiona semnificativ piața imobiliară.*

să se finanțeze ca să cumpere locuințe, este de părere Radu Zilișteanu, expert pe piața imobiliară.

Domnia sa consideră: "Având în vedere că băncile măresc avansul, vor crește și dobânzile pentru creditele ipotecare, pentru că va trebui să încorporeze și noul risc. De aceea, creditele vor deveni mai puțin accesibile, punând presiune pe cererea solvabilă din piață, care va scădea".

Domnul Zilișteanu preconizea-

ză că cei dezavantajați de Legea dării în plată sunt cei care vor dori să-și ia credite, persoanele cu bani cash urmând să fie avantajate, pentru că vor putea să-și cumpere locuințe mai ieftine. Acest lucru se va întâmpla în contextul în care prețurile acestora vor scădea, în momentul în care se vor da imobile în plată, banca dorind să scape cât mai repede de acestea și, astfel, oferta potențându-se.

Radu Zilișteanu ne-a mai spus că și cei tineri, care își cumpără locuințe prin Programul Prima Casă, vor mai fi avantajati, pentru că acest program guvernamental a fost eliminat de sub efectele legii. Cu toate acestea, specialistul menționează că unitățile locative achiziționate prin Prima Casă ocupă un

segment foarte mic din piață, respectiv 20.000 de tranzacții pe an, din totalul de 700.000 de tranzacții care au fost efectuate anul trecut, conform Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

## **Unele bănci au majorat deja avansul la creditele ipotecare**

Unii analiști bancari estimează că Legea dării în plată va distorsiona semnificativ piața imobiliară, "permițând unui număr restrâns de deținători de lichidități semnificative (numerar sau depozite) avantajul inechitabil de a profita de scăderea prețurilor imobiliare și de a face investiții speculative, cu risc zero, beneficiind de prevederile legii pentru a ceda, fără restricții, imobilele către băncile creditoare, în cazul în care investițiile nu aduc randamentul scontat".

Mai multe bănci din țara noastră au majorat avansul la creditele ipotecare sau au anunțat că vor înăspri condițiile de creditare, în contextul aprobării Legii dării în plată.

Deputatul liberal Daniel Cătălin Zamfir, inițiatorul proiectului legislativ, consideră că prețurile locuințelor ar putea să scadă dacă băncile își mențin politica de a mari avansurile. "Creditul fiind prohibitiv, în aceste condiții, evident că va scădea puțin piața imobiliară. Pe termen scurt va fi un oarecare șoc



*Radu Zilișteanu: "Având în vedere că băncile măresc avansul, vor crește și dobânzile pentru creditele ipotecare, pentru că va trebui să încorporeze și noul risc".*

în piață, însă este mai sănătos așa. Dacă îi ceri unui om un avans mai mare, îl și protejezi pe termen lung, pentru că riscul ca el să ajungă în situația în care să nu poată să plătească este mai mic, plătind un avans mai mare. Tot dezmățul creditării din perioada 2007-2008 a adus sute de mii de oameni în această situație groaznică, tocmai pentru că nu a fost o prevenție aici".

Reprezentanții Băncii Comerciale Române (BCR) au transmis că Legea dării în plată va distorsiona piața imobiliară și sectorul ipotecar, va îngreuna creditarea și va conduce la scăderea dobânzilor la depozite.

Analiza BCR privind impactul Legii dării în plată relevă consecințe "semnificative, de la contracția pieței ipotecare, la distorsionarea pieței imobiliare și până la impactul advers asupra condițiilor de locuit ale familiilor din România".

Specialiștii de la BCR subliniază că vom avea de-a face cu o contracție semnificativă a pieței ipotecare și imobiliare, cu aproximativ 60%, reprezentând aproximativ 160.000 de clienți care nu vor dispune de un avans suficient pentru contractarea unui credit.

Plata unui avans de 35-40% din valoarea unei locuințe și promulgarea Legii dării în plată vor avea implicații negative directe în piață, iar achiziția unui imobil va deveni

aproape imposibilă, susțin reprezentanții Asociației Dezvoltatorilor Imobiliari din România (Urbanis).

Asociația consideră că promulgarea legii de către președintele Klaus Iohannis ar avea efecte dramatice, ducând piața imobiliară în perioada crizei. Urbanis estimează că, de la o creștere a PIB, estimată în anul 2015 la 4%, s-ar putea ajunge la o scădere, precum în 2009, de minus 7%.

### **BNR: "Scăderea prețurilor bunurilor imobiliare poate avea consecințe importante asupra consumului"**

Proiectele legislative, printre care Legea dării în plată, conduc la un risc sistemic sever, avertizează Banca Națională a României, subliniind că este pentru prima dată când identifică un astfel de risc.

Implementarea Legii dării în plată are un impact asupra stabilității financiare și asupra funcționării instituțiilor de credit în primul rând prin aplicarea retroactivă a legii, incluzând contractele în derulare, apreciază BNR, menționând: "Contractul este legea părților semnatare și numai acestea pot, prin bună înțelegere, să decidă modificarea acestuia. Suplimentar, impactul Legii dării în plată asupra instituțiilor de credit ar putea fi semnificativ, ca urmare a recunoașterii pierderilor generate de diferențele



*Printre altele, BNR susține că scăderea prețurilor bunurilor imobiliare poate avea consecințe importante asupra consumului și asupra accesului populației la creditare.*

dintre valoarea de piață a bunurilor imobiliare și valoarea în sold a creditelor. Un alt efect semnificativ al implementării Legii dării în plată va fi reducerea creditării imobiliare. De asemenea, accesul populației la credit va scădea, băncile anunțând deja modificări, precum creșterea avansului (până la 35-40%), scăderea maturității creditului (cu până la 10 ani), diminuarea valorii creditului acordat și/sau majorarea costurilor de finanțare".

Un alt efect important al implementării Legii dării în plată va fi scăderea prețurilor bunurilor imobiliare, estimează Banca Centrală, care se așteaptă ca, cel puțin pe termen scurt, prețurile imobiliare să scadă cu până la 10%.

Printre altele, BNR susține că scăderea prețurilor bunurilor imobiliare poate avea consecințe importante asupra consumului și asupra accesului populației la creditare.

