

# Piața imobiliară trece printr-o perioadă de impredictibilitate

(Interviu cu Gabriela Folcuț, Directorul Executiv al Asociației Române a Băncilor - ARB)

## Situația din sector vine pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor pandemice și al inflației

*Sistemul bancar din România este solid și rezilient și poate să-și îndeplinească mandatul implicit pe care îl are, susține Gabriela Folcuț, Directorul Executiv al Asociației Române a Băncilor - ARB. Aceasta precizează, într-un interviu, că piața imobiliară trece printr-o perioadă de*

*impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației. Din perspectiva achiziției de locuințe prin credit, băncile au acoperit cererile de credite ca într-o perioadă normal, ne-a mai spus, printre altele, Gabriela Folcuț.*



**Reporter:** Cum rezistă sistemul bancar provocărilor care au luat naștere ca urmare a războiului de la graniță?

**Gabriela Folcuț:** Sistemul bancar din România este solid și rezilient și poate să-și îndeplinească mandatul implicit pe care îl are. Indicatorii de solvabilitate și lichiditate plasează sectorul bancar în rândul celor mai solide din UE. Indicatorul de solvabilitate a ajuns la 21,73% în luna decembrie 2022. Gradul de acoperire cu provizioane a creditorilor neperformante era de 66% la finele anului 2022, mult mai ridicat față de media europeană.

Creditele noi acordate de băncile din România populației și companiilor în anul 2022 s-au cifrat la 126,7 miliarde lei, creșterea față de anul 2021 fiind de peste 14%. Companiile sunt

cele care au impulsionat creditarea și au absorbit aproximativ 60% din finanțările noi oferite de sistemul bancar sectorului neguvernamental. La nivel de sold s-a observat o decelerare a ritmului de creditare, însă o analiză completă a creditării trebuie să aibă în vedere și volumul creditelor noi. Implicarea băncilor în operaționalizarea unei părți din Planul Național de Redresare și Reziliență, preconizată să demareze anul acesta, este unul dintre elementele care potențează creșterea economică.

Sistemul bancar a soluționat toate provocările apărute în contextul războiului de la graniță, inclusiv momentele mai puțin plăcute când au existat retrageri mai mari de numerar pe fondul impactului emoțional de moment al războiului.



*"Pentru anul 2023, există o zonă de imprecizie, astfel că este posibil să asistăm la continuarea trendului de decelerare a ritmului de creștere a creditării, cel puțin pentru o scurtă perioadă. Aceasta este generată în special de situația conflictului de la granițele României, de creșterea dobânzilor la credite pe fondul inflației ridicate, chiar dacă premisele par favorabile unei scăderi de dobânzi".*

După o perioadă îndelungată de fake news-uri, recomandarea pe care o reiterez este ca toți să ne luăm informația din surse oficiale, de la instituțiile abilitate să emită o informare și nu de pe rețelele sociale sau de la persoane neavizate și care nu sunt angajați în cadrul instituțiilor responsabile.

**Reporter:** Ce efecte resimt băncile în zona creditelor acordate ca urmare a creșterii dobânzilor? A crescut rata de neperformanță și cu cât?

**Gabriela Folcuț:** Rata creditelor neperformante a continuat trendul descendent, fiind de 2,65% la finele anului 2022. Această tendință a fost favorizată și de sprijinul acordat de sistemul bancar clienților care au

întâmpinat dificultăți financiare temporare în contextul crizelor suprapuse. În ultimii trei ani, aproximativ 800.000 de clienți debitori ai băncilor, în mod special persoanele fizice, au beneficiat de măsurile de restructurare implementate, cea mai cunoscută fiind amânarea la plată. Clienții care în prezent întâmpină dificultăți financiare la plata creditelor pot merge să discute cu banca la care au contractat împrumuturile să găsească soluțiile optime pentru situația lor. Partea pozitivă este că avem semnale care indică o decelerare a ratei inflației, ceea ce înseamnă că vor urma scăderi ale dobânzilor.

Băncile au reversat unele provizioane constituite în perioada

pandemiei, când riscul de neplată era mai ridicat. Chiar și Banca Națională a României evaluează riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental ca fiind un risc sistemic moderat, nefiind un risc sistemic ridicat.

**Reporter:** Cu ce sentiment a început anul piața bancară și ce perspective are sectorul pentru anul în curs?

**Gabriela Folcuț:** Harta riscurilor la adresa stabilității financiare, elaborată de Banca Națională a României, include ca riscuri sistemice severe incertitudinile la nivel global în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina și deteriorarea echilibrului macroeconomice interne, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale.

Riscul privind întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență este cotelat de Banca Națională ca un risc sistemic ridicat,

iar riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental este un risc sistemic moderat, așa cum am mai amintit.

Aceste riscuri la adresa stabilității financiare nu reprezintă noutăți, în sensul că s-au regăsit și anul trecut, însă de gradul de materializare a acestora depinde și evoluția economiei și, implicit, a sectorului bancar.

Pentru anul 2023, există o zonă de imprecizie, astfel că este posibil să asistăm la continuarea trendului de decelerare a ritmului de creștere a creditării, cel puțin pentru o scurtă perioadă. Aceasta este generată în special de situația conflictului de la granițele României, de creșterea dobânzilor la credite pe fondul inflației ridicate, chiar dacă premisele par favorabile unei scăderi de dobânzi.

Anul trecut am afirmat că era banilor ieftini a apus, cel puțin în acea conjunctură a crizelor suprapuse pe care le traversam, fie că vorbim de criza pandemică, criza energetică și infla-

ționistă, dar și de cea legată de războiul din Ucraina. Perspectivele privind continuarea trendului de decelerare a ratei inflației, după două luni de reducere, până la nivelul de 15,1% în luna ianuarie, creează premisele privind reducerea dobânzilor.

Astfel că sistemul bancar a început anul cu un sentiment pozitiv alimentat atât de decelerarea ratei inflației, cât și de perspectivele de dezvoltare a economiei României, prin implicarea în operaționalizarea Planului Național de Redresare și Reziiliență.

**Reporter:** Cum percepe siste-

mul bancar evoluția inflației, accentuarea crizei energetice și mișcările de politică monetară ale BNR?

**Gabriela Folcuț:** Mandatul băncilor centrale este în continuare unul dificil, în condițiile în care presiunile inflaționiste sunt de natură exogenă, chiar dacă există premisele favorabile de care vorbeam. În pași cadențați, băncile centrale au crescut dobânzile de politică monetară pentru a tempera inflația, dar cu grija necesară pentru a nu exercita o presiune prea amplă asupra economiilor, astfel încât să nu asistăm la decelerări prea

abrupte ale ritmului de creștere economică sau chiar recesiuni. În România cred că ajustarea tabloului de politică monetară s-a realizat optim. Avem creștere economică de 4,8% și o inflație în scădere. Pe termen scurt și mediu, sunt așteptate ajustări în jos ale dobânzii de politică monetară, chiar dacă acest aspect nu se va întâmpla imediat și nu cu amplitudini mari. Mai avem de așteptat, dar important este că rata prognozată a inflației este de 7% pentru finele acestui an, cu un interval de incertitudine de +/-2%.

**Reporter:** Care a fost parcursul dobânzilor la credite/depozite, în sistem, în 2022?

**Gabriela Folcuț:** În pofida creșterii inflației, dar și a dobânzii cheie, nivelul dobânzii medii la creditele noi pentru locuințe în lei se situa la mai puțin de jumătate din nivelul inflației, la 7,41%, în luna decembrie 2022. Pentru creditele ipotecare aflate în sold, dobânda medie era 7,52%, în condițiile în care inflația era de 16,4%. În ceea ce

privește dobânda la creditele de consum existente în sold, aceasta se situa la 10,78% în luna decembrie, fiind sub nivelul inflației. Indicele ROBOR se plasează acum la același nivel cu dobânda de politică monetară și la mai puțin de jumătate față de nivelul inflației. IRCC a crescut de la 1 ianuarie 2023, până la 5,71%, acesta înregistrând o întârziere de aproape 6 luni în ceea ce privește reflectarea nivelului dobânzilor. Nici dobânzile la creditele în euro nu fac notă discordantă.

La creditele ipotecare noi în euro, dobânda medie era de 5,31% în decembrie, pentru că și Banca Centrală Europeană a fost nevoită, la fel ca BNR, să majoreze dobânda de politică monetară. La depozitele în lei constituite de populație, nivelul dobânzii era de 7-8%, în funcție de perioadă. Constatăm că dobânda medie la un credit ipotecar în lei era aceeași sau chiar mai jos ca cea în cazul unui depozit în lei.

**Reporter:** Care va fi evoluția dobânzilor la credite, dar și la

*"În România cred că ajustarea tabloului de politică monetară s-a realizat optim. Avem creștere economică de 4,8% și o inflație în scădere. Pe termen scurt și mediu, sunt așteptate ajustări în jos ale dobânzii de politică monetară, chiar dacă acest aspect nu se va întâmpla imediat și nu cu amplitudini mari. Mai avem de așteptat, dar important este că rata prognozată a inflației este de 7% pentru finele acestui an, cu un interval de incertitudine de +/-2%".*





*"Creditele noi pentru locuințe accesate de populație au ajuns la un nivel record în 2022, peste nivelul de dinaintea crizei financiare trecute, totalizând aproape 25 miliarde lei".*

depozite, în acest an?

**Gabriela Folcuț:** ROBOR-ul înregistrează deja scăderi cu pași timizi, ceea ce înseamnă că unii clienți ar putea beneficia de reduceri ale ratelor, de amplitudini mici, la indexarea la 3M/6M. Acest aspect s-ar putea întâmpla să continue dacă vom avea în continuare lichiditate crescută, dacă inflația va continua trendul descendent și nu se materializează vreun risc major prevăzut sau nu. Veștile bune privind scăderea importantă a dobânzilor pe care le plătesc clienții la creditele cu dobândă variabilă vor veni abia în momentul în care va fi temperată inflația și va fi ajustată în jos dobânda de politică monetară. Iar IRCC va avea acea întârziere în a reflecta nivelul dobânzilor din piață, în cazul acestuia mai urmează creșteri.

Începând cu luna aprilie, nivelul IRCC va fi de aproape 6% la calculul ratelor consumatorilor legați de IRCC pentru trimestrul

al doilea din 2023.

**Reporter:** Cum apreciați piața imobiliară în acest moment? Cum a evoluat cererea de credite imobiliare/ipotecare în ultimul an și ce estimări aveți în domeniu?

**Gabriela Folcuț:** Piața imobiliară trece printr-o perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației. Din perspectiva achiziției de locuințe prin credit, băncile au acoperit cererile de credite ca într-o perioadă normală.

Creditele noi pentru locuințe accesate de populație au ajuns la un nivel record în 2022, peste nivelul de dinaintea crizei financiare trecute, totalizând aproape 25 miliarde lei. Creditele noi în euro pentru locuințe au accelerat în 2022, apetitul de accesare fiind stimulat de nivelul dobânzilor, cu toate că și acolo se înregistrează creșteri. Indicatorul loan-to-value (LTV) mediu pentru creditele noi accesate a

fost de 68%. Se va menține tendința de creștere a creditării pentru anul în curs, chiar dacă ritmul de creștere este posibil să nu fie similar cu cel din 2022.

**Reporter:** Ce programe de educație financiară derulați?

**Gabriela Folcuț:** Creșterea nivelului de educație financiară în plan național reprezintă o prioritate convergentă pentru noi toți, ca instituții din zona publică și privată. Educația financiară și digitală reprezintă un pilon strategic al Asociației Române a Băncilor și acest aspect este reflectat și în ponderea bugetului alocat pentru aceste programe.

Industria bancară contribuie la formarea profesorilor și, implicit, a tinerei generații pentru creșterea gradului de educație financiară. Prin efectul de multiplicare, aproximativ 200.000 de elevi au beneficiat de informații complete de educație financiară și digitală prin intermediul celor două cursuri pe care le desfășurăm. Amintesc câteva din

programele de educație financiară și digitală desfășurate anul trecut care au continuitate și anul acesta:

✓Cursul de educație economică pentru clasa a VIII-a prin intermediul căruia sunt formați profesorii pentru a preda disciplina obligatorie "Educație socială" elevilor de clasa a VIII-a.

✓ARB pregătește grupe de formatori specializați, cadre didactice din școli și licee, prin parcurgerea și absolvirea programului "Educație și competență bancară pentru profesori".

✓Pastila de bunăstare, pastile video de educație financiară și digitală difuzate la TV, pentru care a fost atins un public de 600.000 de telespectatori în cadrul campaniei #Dreptullabanking.

✓Campanie de educație financiară la metrou - Românii au fost invitați, timp de o săptămână, să își testeze cunoștințele de educație financiară în cadrul campaniei #Dreptullabanking. Apro-

*"Creșterea nivelului de educație financiară în plan național reprezintă o prioritate convergentă pentru noi toți, ca instituții din zona publică și privată. Educația financiară și digitală reprezintă un pilon strategic al Asociației Române a Băncilor și acest aspect este reflectat și în ponderea bugetului alocat pentru aceste programe".*

ximativ 22,5% dintre cei peste 4.000 de participanți au oferit răspunsuri corecte la peste 80% din întrebări. Anul acesta campania se va desfășura la Iași, la mall.

✓European Money Quiz - peste 2.700 de elevi cu vârsta între 13-15 ani din peste 180 de școli, licee și colegii la nivel național au participat la finala națională a European Money Quiz de anul trecut. Elevii din România au ocupat locul 7 la finala europeană, la care au participat elevi din 29 de state.

✓ARB a lansat împreună cu Poliția Română și Directoratul Național de Securitate Cibernetică un program de educație digitală Sigurantaonline.ro, destinat adulților și copiilor.

✓Educatiefinanciară.info, site-ul nostru de educație financiară din care peste 200.000 de adulți au asimilat informații.

✓Tabăra Urbană - Banca Națională a României, Autoritatea de Supraveghere Financiară,

Asociația Română a Băncilor și Ministerul Finanțelor au organizat Tabăra Urbană la nivel național în 8 orașe în anul 2022.

✓Economic HUB- Banca Națională a României și Asociația Română a Băncilor au desfășurat, începând cu luna mai 2022, ediția a II a programului național dedicat antreprenorilor prin organizarea de seminare în teritoriu.

✓FinClub - un program de educație financiară organizat de ASF, BNR, MF și ARB destinat elevilor de liceu din clasele X-XII, pasionați de piața financiară. Tematica întâlnirilor acoperă subiecte ce țin de cunoașterea și aprofundarea noțiunilor și conceptelor financiare.

**Reporter:** Este pregătit sectorul bancar pentru o nouă criză economică?

**Gabriela Folcuț:** În luna februarie s-a împlinit un an de la declanșarea războiului din Ucraina, consecințele economice și sociale fiind resimțite din plin

la nivel european. Pentru anul acesta este așteptată decelerarea ritmului de creștere economică în plan național, comparativ cu anul 2022 când PIB-ul a avansat cu 4,8%, și există un risc de recesiune în cazul unor state europene.

Sistemul bancar este pregătit să facă față provocărilor endogene sau exogene și consider că trebuie stimulată capacitatea sectorului bancar de a finanța nevoile companiilor, ale populației și statului român printr-un nivel crescut de predictibilitate. Orice deviație de la principiul predictibilității nu este indicată. În pofida crizelor suprapuse, nu mă aștept la o criză economică severă, cel puțin nu în contextul riscurilor care se manifestă la momentul acesta.

**Reporter:** Mulțumesc!

