

ÎN URMĂ CU CINCI ANI,

FMI și-a cerut scuze că nu ne-a avertizat asupra crizei, care debutase de mai bine de un an

În 2009, FMI și-a cerut scuze că nu a avertizat lumea asupra crizei financiare. Când și-a cerut scuze, conducerea fondului a menționat că, de fapt, experții FMI prognozaseră criza cu ani în urmă, dar că echipa de conducere hotărâse să nu o comunice lumii, după cum a remarcat ziarul BURSA, la vremea respectivă.

În septembrie 2007, analistul Călin Rechea nota, în ziarul BURSA, comentând situația de atunci de pe piața noastră imobiliară, care trecea printr-o exuberanță fără precedent: „Condițiile de pe piețele financiare internaționale, care au cunoscut o deteriorare fără precedent din vara acestui an (n.r. 2007), au amplificat dezbaterile din presa noastră cu privire la situația și perspectivele de dezvoltare a pieței imobiliare autohtone. Ne confruntăm sau nu cu o «bulă» speculativă? Granița dintre dezvoltarea durabilă și excesul speculativ este greu de stabilit în lipsa datelor agregate la nivel național, lipsă in-

vocată chiar și de BNR în declarațiile oficialilor băncii pe această temă. În aceste condiții trebuie să ne întoarcem la principalii factori fundamentali care stabilesc dinamica pieței imobiliare: raportul dintre cerere și ofertă, veniturile reale ale populației și tendințele demografice.

Raportul dintre cerere și ofertă este cel mai des invocat pentru a justifica creșterile de preț. Se poate accepta faptul că oferta este subdimensionată în raport cu cererea. Dar justifică, oare, veniturile populației creșterea explozivă a prețurilor? Divergențele dintre cele două variabile au crescut permanent după 2000, deci răspunsul ar trebui să fie negativ”.

Domnia sa mai nota că explozia creditării, mai ales după 2003, a creat o putere de cumpărare artificială, care a distorsionat și mai mult raportul dintre cerere și ofertă de pe piața rezidențială. La finele anului 2007, prețul locuințelor din țara noastră crescuse cu circa

700% față de 2004, un apartament ajungând de la 20.000 de euro în 2003 la 120.000 de euro în 2007.

Călin Rechea concluziona, atunci, că balonul imobiliar românesc a beneficiat, până la finele lui 2007, de aer cald din belșug și de cer senin, lăsând în urmă orice ancoră legată de fundamentele economice.

Tot în septembrie 2007, la BNR nu se întrezărea, însă, criza. „Piața imobiliară din România nu dă semne că ar resimți influența întâmplărilor din Statele Unite, dar cu toate acestea băncile sunt determinate să fie mult mai prudente în acordarea creditelor”, a declarat, la vremea respectivă, consilierul guvernatorului Băncii Naționale a României

(BNR), Adrian Vasilescu. Reprezentantul BNR mai spunea atunci că ceea ce s-a întâmplat în America a dat dreptate Băncii Naționale, iar băncile au devenit mult mai pruden-

te în acordarea creditelor. “Să zicem că o companie importantă investește în România în proiecte imobiliare, unde prețurile la apartamente sunt mari și în creștere, iar apoi vinde casele își încasează banii și pleacă. Băncile rămân apoi în brațe cu un pachet de ipoteci care nu mai sunt așa sigure ca altădată. Așa s-a întâmplat și în America, iar pe fondul creșterii dobânzii de la 1% la 5,25%, mulți nu au mai putut plăti ratele și dobânzile”, a exemplificat Vasilescu.

Consilierul guvernatorului BNR mai preciza, în septembrie 2007, că prețul caselor din România este foarte ridicat, însă poate fi și mai rău. Acesta susține că în România creditul nu poate fi mai ieftin atât timp cât inflația este mai mare: “Totul este influențat de cerere și ofertă. Suntem într-o situație dramatică pentru că cererea de consum este foarte accelerată în fața unei oferte curente care nicidecum nu poate face față. Ceea ce pot spune acum este că peste tot în lume se scumpește creditul”.

În martie 2008, domnul Rechea semnala, însă, că majorarea de atunci a dobânzii de intervenție a BNR se va dovedi critică pentru “sănătatea imobiliară” a economiei noastre. Politicile monetare și fiscale promovate de autorități au

Analistul Călin Rechea:
“Explozia creditării, mai ales după 2003, a creat o putere de cumpărare artificială, care a distorsionat și mai mult raportul dintre cerere și ofertă de pe piața rezidențială. La finele anului 2007, prețul locuințelor din țara noastră crescuse cu circa 700% față de 2004”.





“creat” o economie dependentă de creditul ieftin, a mai spus domnia sa, remarcând că inflația pune bețe în roate acestei economii.

Domnia sa a opinat: “Nevoile imobiliare ale populației sunt confundate cu o cerere mare, care nu și-a găsit încă o ofertă pe măsură. Corelația dintre prețuri și venituri nu intră absolut deloc în ecuație. Veniturile medii actuale nu justifică creșterea explozivă a prețurilor de pe piața imobiliară. Creditele bancare, mult relaxate din vara trecută, au acoperit, până în prezent, necesarul suplimentar de finanțare. Atunci când vorbim de 13 - 14 venituri anuale pentru o garsonieră (n.r. La momentul începutului anului 2008), ne situăm cu mult peste valorile normale, de circa 3 venituri anuale, de pe piețele europene. Deoarece o creștere extrem de rapidă a veniturilor poate fi scoasă din calcul, mai rămâne scăderea accentuată a prețurilor locuințelor pentru a reveni la medie”.

În februarie 2008, mergând împotriva curentului entuziast de pe piața consultanților imobiliari care prognoza creșteri după creșteri ale prețurilor locuințelor și ale cererii, regretatul Artur Silvestri, fin observator al pieței noastre și profesor de gestiune imobiliară, a declarat pentru ziarul BURSA: “Erau de așteptat implicațiile crizei ipotecare cu risc ridicat din SUA și

devalorizarea leului față de euro asupra pieței noastre imobiliare. Dar puțini sunt conștienți de acest lucru. Efectul bursei valutare devine cu atât mai mult o regulă în imobiliar cu cât îndatorarea la bănci pentru achiziția de proprietăți

din 2007, că piața românească a locuințelor este puternic influențată de zvon și legendă și că există inflamații ale prețurilor fără explicație monetară directă. “Valoarea creditului în raport cu munca tradusă în bani a crescut cât inflația în

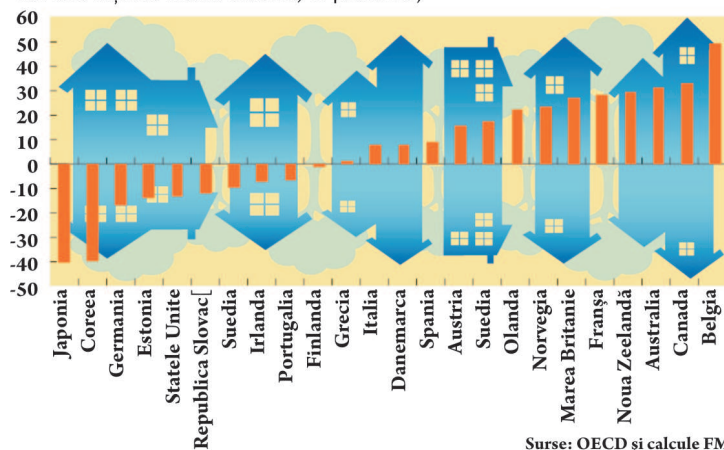
prin credit și primele semne ale unei crize care, la data respectivă (începutul anului 2008), este încă ocultată.

Domnia sa a mai declarat, atunci, că valorile uriașe ale unei recesiuni anunțate pe toate segmentele economiei vor ajunge mai devreme și la noi, deși România se află la marginea “imperului european” și sublinia că “maladia, care, în loc să-și caute leacuri, umblă iresponsabil peste suprafețele Pamântului, va atinge negreșit și piața imobiliară de la noi și este mult mai adâncă decât a lăsat să se întrevadă”. Profesorul ne îndemna, la vremea respectivă, “să nu mai privim paralizați de groază cum munca de azi și vânzarea muncii naționale de mâine se duc pe apa sâmbetei și nici să stăm cu mâinile în sân când în aer începe să miroasă a ruină”.

Acum, privind în urmă, constatăm câtă dreptate a avut profesorul Silvestri și analistul Călin Rechea. Din păcate, Europa și lumea întregă nu au găsit soluție la criza care a debutat în 2007, iar un nou crash imobiliar pare iminent, conform atenționării FMI.

Încă prea scump

Prețurile locuințelor continuă să excedă puterea de cumpărare a gospodăriilor în multe țări. (trimestrul 4 2013 sau cele mai recente date, deviere față de media istorică, în procente)



Surse: OECD și calcule FMI

este tot mai pregnantă la noi. Această concluzie nu este destul de răspândită, căci aparențele înșală. Ideea că am avea de-a face cu o piață de bani care schimbă doar puțin piața de case nu se confirmă și are un grad de primejdie prin nepăsare. Pe o piață unde este anexat, ceea ce se constată este o devastare tăcută.

Domnul Silvestri avertizase, încă

doi ani, dar salariul nu poate crește în echivalent românesc decât prin eforturi suplimentare, ce nu pot fi făcute în mod practic și, adeseori, nici nu se doresc. Apartamentele vechi s-au scumpit și se scumpesc continuu și în moduri pur și simplu iraționale”.

Tot atunci Artur Silvestri susținea că vor apărea primele valuri de “deposedați” de locuințe plătite