

“Piața din România are potențial mare de dezvoltare a finanțării locative”

Interviu cu Dr. Carmen Schuster, Vicepreședinte BCR Banca pentru Locuințe

Reporter: Cum caracterizați evoluția creditării în domeniul locativ, în prima jumătate a acestui an?

Carmen Schuster: Sistemul de economisire-credite din România a înregistrat creșteri substanțiale în ultimii ani și considerăm că trendul pozitiv se va menține în viitor.

Un argument suplimentar este faptul că volumul creditelor acordate de BCR Banca pentru Locuințe în cursul anului 2013 a crescut cu peste 60% față de anul 2012, în

produsele pe care le aleg, mai pragmatici, se orientează pe termen lung. În urma crizei, conștientizând costurile pentru credite, românii analizează mai mult produsele prin prisma riscurilor și costurilor, înainte de a accesa un credit. Astfel, piața economisirii și creditării pentru domeniul locativ a devenit mai atrăgătoare pentru consumatori, care, odată ce înțeleg principiile de funcționare, aleg produsele adaptate nevoilor lor

locative concrete și beneficiază de siguranța sistemului de economisire-credite, prin care sunt protejați de efectele negative ale riscului valutar și ale riscului de creștere a ratei dobânzii.

Presiunea mai mare a nevoilor locative este resimțită mai degrabă de către persoanele tinere (sub 35 ani), necăsătorite și cu venituri mici.

condițiile în care în România, la nivelul sistemului bancar, se înregistrează o încetinire a activității de creditare. La finalul anului 2013, portofoliul total de credite acordate de BCR Banca pentru Locuințe a depășit 114 milioane lei.

În prima parte a anului 2014, activitatea de creditare locativă a BCR Banca pentru Locuințe și-a menținut tendința de creștere și estimăm că perspectivele pieței de economisire-credite din România pe termen mediu și lung sunt încurajatoare.

Reporter: Cum vedeți activitatea de economisire pe acest segment?

Carmen Schuster: Chiar și în perioada de vârf a crizei economico-financiare, sistemul de economisire-credite a înregistrat creșteri. Acest lucru a fost posibil deoarece dificultățile din mediul economic au determinat românii să revină la mentalitatea de a strânge “bani albi pentru zile negre”.

Oamenii au devenit mai atenți cu

În ceea ce privește activitatea de economisire a BCR Banca pentru Locuințe, aceasta a înregistrat o creștere de 43% a depozitelor atrase la finalul anului 2013 față de finalul anului 2012, ajungând la circa 1,99 miliarde lei. Pragul de 2 miliarde lei a fost depășit la începutul anului 2014 și se urmărește menținerea unei creșteri moderate și sustenabile a portofoliului băncii.

Reporter: Care este profilul clientului care alege să utilizeze produsele BCR Banca pentru Locuințe?

Carmen Schuster: Sistemul de economisire-credite se adresează tuturor categoriilor de populație, indiferent de vârstă, mediu de proveniență sau nivel de venituri. Pentru fiecare cetățean român există un produs care se poate adapta nevoilor sale specifice.

Produsele de economisire-credite sunt o soluție facilă, la îndemână pentru rezolvarea pro-



blemelor locative ale românilor, indiferent dacă persoanele doresc rezolvarea acestor probleme prin economisire sau prin creditare.

Totuși, din studiile realizate până în prezent, s-a observat că presiunea mai mare a nevoilor locative este resimțită mai degrabă de către persoanele tinere (sub 35 ani), necăsătorite și cu venituri mici.

Reporter: Ce proiecte au beneficiat de cea mai mare finanțare, în 2013?

Carmen Schuster: BCR Banca pentru Locuințe oferă finanțare doar clienților persoane fizice. La finalul anului 2013, portofoliul băncii depășea 330.000 de contracte, cu sume contractate de peste 13 miliarde lei, reprezentând

potențialul de investiții viitoare în domeniul locativ.

Reporter: Cum s-a modificat rolul BCR Banca pentru Locuințe în cadrul Grupului BCR, de-a lungul timpului?

Carmen Schuster: Ne bucurăm că suntem parte din Grupul BCR, cel mai important grup financiar din România, incluzând operațiunile de bancă universală (retail, corporate & investment banking, trezorerie și piețe de capital), precum și societățile de profil de pe piața leasingului, managementului activelor, pensiilor private, a băncilor de locuințe și a serviciilor bancare prin telefonul mobil.

De la lansarea sa din 2008, BCR Banca pentru Locuințe a înregistrat o poveste de succes, crescând cu

17 locuri în clasamentul băncilor din România, până pe poziția 23 la finalul anului 2013.

Reporter: Ce așteptări aveți pentru acest an, atât la nivelul BCR Banca pentru Locuințe, cât și la cel al pieței bancare?

Carmen Schuster: În cursul anului 2014, estimăm păstrarea tendințelor de creștere atât pentru depozitele atrase, cât și pentru creditele acordate de către BCR Banca pentru Locuințe și ne propunem să continuăm creșterea sustenabilă a întregului portofoliu al băncii.

Considerăm că piața din România are potențial mare de dezvoltare, având în vedere că studiile realizate în ultimii ani arată că aproximativ 4,7 milioane de români doresc să facă îmbunătățiri locative în următorii 5 ani, iar dintre aceștia peste 2,6 milioane își propun să realizeze aceste investiții în următoarele 12 luni.

Renovarea (33%) și planurile pentru izolare termică (24%) sunt primele opțiuni pentru planurile urgente ale românilor, urmate de schimbarea instalațiilor sanitare/electrice (19%) și de instalarea unei centrale termice (14%). Aceste opțiuni sunt preferate pentru aporturile lor la reducerea cheltuielilor cu întreținerea și creșterea calității vieții.

Sistemul de economisire-credita-

re contribuie la stimularea creditării sustenabile pentru domeniul locativ, mobilizează economii care sunt dirijate spre investiții cu costuri relativ mici, permite accesul la finanțări accesibile pentru persoanele cu venituri mici și, nu în ultimul rând, contribuie la educația financiară a populației, în vederea stimulării unui comportament responsabil, orientat pe termen lung.

Reporter: Vă așteptați la o revenire a pieței construcțiilor, în acest an?

Carmen Schuster: În ultima perioadă de timp, dezvoltatorii imobiliari au început să construiască și să ofere locuințe accesibile pentru persoanele cu venituri medii, adaptând oferta la situația curentă a pieței. În cazul BCR Banca pentru Locuințe, valoarea medie a unui credit acordat pentru achiziția de locuințe a fost de circa 108.000 lei (echivalentul a 24.000 euro), iar valoarea medie a unui credit pentru construcția unei locuințe de circa 97.000 lei (echivalentul a 21.600 euro), în cursul anului 2013.

Reporter: Vă mulțumesc!

În sistemul de economisire-creditate, clienții încheie un contract pentru o sumă stabilită în funcție de nevoile locative și posibilitățile de economisire lunare sau anuale, respectiv „suma contractată”. Contractele de economisire-creditate (Bauspar) au ca scop investițiile în domeniul locativ, pentru cumpărare, modernizare, renovare și amenajare a locuințelor, respectiv pentru îmbunătățirea confortului locativ.

Pentru produsele de economisire-creditate oferite de BCR Banca pentru Locuințe, în perioada de economisire clientul trebuie să economisească 50% din suma contractată (sold minim necesar). La economiile sale se adaugă dobânda fixă oferită de bancă (2% pe an) și o primă anuală de la stat, de 25% din valoarea economiilor adăugate în cont în fiecare an, dar nu mai mult de echivalentul a 250 euro/an/deponent. Cealaltă parte a sumei contractate o reprezintă creditul cu dobândă avantajoasă și fixă pe toată durata creditării, acordat de bancă după perioada de economisire.

După o perioadă de cel puțin 18 luni și acumularea soldului minim necesar, contractul ajunge la repartizare și se poate obține creditul Bauspar (în lei, cu dobândă fixă de 5% pe an).

Creditele Bauspar (locative) acordate de BCR Banca pentru Locuințe se deosebesc de produsele tip credit imobiliar/ipotecar clasice prin faptul că se acordă numai în baza existenței unui contract de economisire-creditate și exclusiv pentru scopuri locative. Creditele Bauspar (locative) tradiționale se acordă după repartizarea contrac-

tului de economisire-creditate, respectiv după o perioadă de economisire de minim 18 luni, în care clientul a economisit regulat și a acumulat, împreună cu dobânda de la bancă și Prima de Stat aferentă depunerilor sale, soldul minim necesar pentru repartizarea contractului. În cazul clienților care se grăbesc să rezolve nevoi locative urgente, dar nu au vechimea necesară a contractului sau nu au reușit să acumuleze soldul minim necesar, BCR Banca pentru Locuințe acordă și credite tip punte – Intermediare și Anticipate – cu dobândă accesibilă și fixă pe toată perioada contractului (4,44 % pe an, aplicată la sold).

Creditele Intermediare presupun existența soldului minim necesar (50% din suma contractată), dar lipsa vechimii necesare repartizării contractului. Până la repartizarea contractului, maxim 48 luni, clientul plătește doar rata creditului intermediar, ce cuprinde numai dobânda și comisionul lunar de administrare credit, iar după repartizarea contractului, creditul Intermediar se transformă în credit Bauspar (locativ).

Dacă nu a fost acumulat soldul minim necesar și nu există nici vechimea necesară repartizării, clienții pot accesa credite Anticipate. Pentru acest tip de credite-punte, până la repartizarea contractului, maxim 48 luni, clientul plătește rata creditului anticipat (dobânda și comisionul lunar de administrare credit) și continuă economisirea lunară, pentru care primește dobânda de la bancă și prima anuală de la stat. După repartizarea contractului, creditul Anticipat se transformă în credit Bauspar (locativ).

