

OANA PETRESCU, DELOITTE:

“Băncile - active, dar selective în finanțările imobiliare”

Băncile au devenit mai active, anul acesta, în segmentul finanțărilor imobiliare, dar într-un mod foarte selectiv, cu o preferință marcată spre proiectele generatoare de venituri, după cum ne-a spus Oana Petrescu, partener Deloitte.

Potrivit domniei sale, cele mai importante criterii pentru obținerea unei finanțări imobiliare le constituie viabilitatea modelului de business și calitatea activului, după care băncile sunt interesate de nivelul investiției de capital a dezvoltatorului/operatorului și de reputația și referințele acestuia. Aspectele referitoare la studiul de fezabilitate, evaluarea proiectului și valoarea creditului, deși necesare și obligatorii, nu mai sunt factorii principali în decizia de finanțare.

“Clasele de active cele mai interesante, anul acesta, sunt sectoarele rezidențial și de birouri, urmate de spațiile industriale și de retail și mai puțin, deocamdată, de hoteluri și turism - reflectând evoluțiile favorabile ale consumului și producției industriale din ultimii ani”, ne-a mai spus doamna Petrescu.

Potrivit specialistului, condițiile de finanțare au devenit mai favorabile în comparație cu anii trecuți, în special datorită scăderii costurilor finanțării bancare, interesului crescut în finanțarea imobiliară și unei oarecare creșteri a apetitului de risc al băncilor - pe fondul unei bune capitalizări și a reducerii nivelului creditelor neperformante.

“Ne așteptăm ca actualele condiții de piață favorabile și situația finanțării imobiliare să rămână stabile în 2015, cu perspective favorabile pentru anii următori”, a conchis Oana Petrescu.

KPMG: “Atitudinea băncilor s-a schimbat în bine”

În Europa, finanțarea de către bănci a investițiilor imobiliare și a proiectelor de dezvoltare a făcut, în general, “un mare pas înainte”, reiese din sondajul Property Lending Barometer 2015, publicat de KPMG, care vizează 90 de instituții financiare din 21 de țări, inclusiv România.

“Clasele de active cele mai interesante, anul acesta, sunt sectoarele rezidențial și de birouri, urmate de spațiile industriale și de retail și mai puțin, deocamdată, de hoteluri și turism - reflectând evoluțiile favorabile ale consumului și producției industriale din ultimii ani”, potrivit Oanei Petrescu.





“Atitudinea băncilor s-a schimbat în bine”, acestea devenind mai deschise la finanțarea proiectelor imobiliare, observă Andrea Sartori, Partener și Head of Real Estate pentru Europa Centrală și de Est din cadrul KPMG.

În Europa se înregistrează o reducere record în ceea ce privește rata dobânzilor, existând și un program de achiziționare de active inițiat de Banca Centrală Europeană, care se așteaptă să crească nivelul de lichiditate a băncilor. În același timp, operatorii financiari se confruntă cu o concurență crescută din par-

tea unor creditori alternativi, ca de exemplu fondurile cu plasamente în acțiuni/obligațiuni și băncile de investiții, subliniază specialiștii de la KPMG.

Între timp, băncile de pe piețele mai puțin stabile par să se confrunte, în continuare, cu dificultăți cauzate de proporția considerabilă de credite neperformante din portofoliile lor, mai reiese din raportul citat.

Redresarea sectorului de creditare imobiliară este mai vizibilă în economiile europene mai dezvoltate. Economii mai puțin stabile, adaugă Sartori, se află încă sub presiunea de identificare a unor soluții la problemele cauzate de criza financiară globală. Băncile din economii precum Serbia și Croația se confruntă cu o mai mare proporție de credite neperformante, fapt pentru care ezită să crediteze sectorul imobiliar.

Andrea Sartori subliniază: “Din cauza acestei proporții ridicate de credite neperformante, așa-numitele alte economii, astfel cum am pre-

zentat în studiul nostru, ar putea deveni ținte potențiale pentru cei care sunt interesați să preia portofolii de credite neperformante”.

Sondajul KPMG prezintă și o evaluare a criteriilor pe care instituțiile financiare europene le iau în considerare în acordarea creditelor pentru dezvoltări/investiții imobiliare.

“Majoritatea băncilor din sondajul nostru - indiferent de economia în care activează - au subliniat că proiectele pe care sunt dispuse să le finanțeze au la bază un model de afaceri robust și proiectul urmează să fie un activ de o înaltă calitate”, a detaliat Sartori. “Participanții la sondaj au menționat că preferă în continuare proiectele care generează venituri față de noile dezvoltări, în special în economiile dominante și stabile,” explică Ori Efraim, Partener KPMG în România, afirmând: „Reducerea de impozit și o piață a muncii favorabilă cresc încrederea consumatorilor, în timp ce băncile privesc cu optimism dezvoltarea lor în viitorul apropiat”.

Băncile din România au opinii diferite legate de perspectivele portofoliilor de credite

Băncile din România au, însă, opinii diferite în legătură cu perspectivele portofoliilor de credite proprii și ale întregului sector bancar în următoarele 12-18 luni. În timp ce majoritatea respondenților prognozează o creștere în dimensiunea portofoliului propriu, precum și al întregului sector bancar, unele bănci sunt de părere că acesta va arăta o ușoară diminuare. Răspunsurile sugerează că, bazându-se pe economia în curs de redresare, majoritatea băncilor sunt încrezătoare în creșterea portofoliului de credite în viitorul apropiat, care se așteaptă să crească cu o rată de 3-4% pe an în următorii ani, arată specialiștii citați.

Printre altele, cercetarea KPMG arată că segmentul rezidențial este clasa de active preferată de bănci, în cazul finanțării proiectelor de dezvoltare din economiile dominante/stabile incluse în sondaj, acesta fiind urmat de spații comerciale, birouri și spații industriale. Cu toate acestea, în alte economii mai puțin stabile, spațiile de birouri s-au clasat pe primul loc, urmate de spații comerciale, rezidențiale și industriale. Specialiștii arată că instituțiile financiare sunt mai interesate să finanțeze proiecte hoteliere în țările a căror economie se bazează în mare măsură pe turism, ca de exemplu Grecia sau Cipru.

“Atitudinea băncilor s-a schimbat în bine”, acestea devenind mai deschise la finanțarea proiectelor imobiliare, observă Andrea Sartori, Partener și Head of Real Estate pentru Europa Centrală și de Est din cadrul KPMG.

