

"Am trecut de perioada în care oamenii își cumpărau prima casă"

(Interviu cu Sergiu Oprescu, președintele Consiliului Director al ARB și președinte executiv Alpha Bank)

- "Creditul ipotecar a fost subdezvoltat și continuă să rămână așa" ● "Importanța Programului Prima Casă a scăzut"



Nevoia de credit ipotecar există în continuare, susține Sergiu Oprescu, președintele Consiliului Director al Asociației Române a Băncilor (ARB) și președinte executiv Alpha Bank. Domnia sa ne-a spus, într-un interviu, că segmentul creditelor ipotecare vizate de Programul Prima Casă a fost extrem de important în perioada crizei, dar acum am depășit acel moment și suntem în perioada în care mai mulți oameni își schimbă locuința, nu mai sunt doar în situația de a-și cumpăra pentru prima dată una.

Reporter: Cum a evoluat segmentul creditului ipotecar?

Sergiu Oprescu: Din punctul meu de vedere, nevoia de credit ipotecar există în continuare, însă nu doar pe segmentul Prima Casă, ci și pe produsele standard. Segmentul creditelor ipotecare vizate de Programul Prima Casă a fost extrem de important în perioada crizei, dar acum am depășit acel moment și suntem în perioada în care

oamenii își schimbă locuința, nu mai sunt doar în situația de a-și cumpăra pentru prima dată o casă. Așadar, importanța acestui program guvernamental a scăzut, iar eu mă aștept ca produsele standard ale băncilor pe zona ipotecară să devină din ce în ce mai competitive, să concureze între ele și cu Prima Casă, în același timp.

Reporter: Despre Programul Prima Casă opiniile au fost diferite -

pe de o parte, unii au spus că ar fi trebuit încheiat, pe de altă parte a tot fost suplimentat. Cât credeți că va mai dura acest program guvernamental?

Sergiu Oprescu: Nu am foarte multe informații despre acest program, pentru că noi, ca bancă, am rămas implicați într-o manieră foarte restrânsă, concentrându-ne mai ales pe produsele noastre standard. Știu că a fost suplemen-

tat cu mai puțin decât anul trecut, dar tendința este în mod clar de scădere a influenței sale.

Reporter: Care este proporția creditelor ipotecare și imobiliare în totalul împrumuturilor?

Sergiu Oprescu: Creditele ipotecare și imobiliare au depășit pentru prima oară, deja de vreun an și jumătate - doi ani, nivelul creditelor de consum. Creditul ipotecar este, la ora actuală, așa cum este normal să fie, mai mare decât creditul de consum. Noi am avut o perioadă atipică - ne-am dus foarte mult în consum și foarte puțin în zona de credit ipotecar pe termen lung. În această perioadă, creditul ipotecar a fost subdezvoltat și continuă să rămână așa, raportat la dimensiunea țării și la populația pe care o avem. Un volum al creditului ipotecar de 14,2 miliarde euro, la un PIB care s-ar putea să se ducă spre 186 de miliarde de euro (poziția pentru 2017), înseamnă că ne situăm la 7-8% penetrare a creditului ipotecar în PIB, adică un nivel foarte, foarte scăzut, media europeană fiind de peste 60 de puncte procentuale.

Reporter: În perioada 2007-2008, au fost date foarte multe credite de consum cu ipotecă, pe termen lung...

Sergiu Oprescu: Da, au fost date astfel de credite. Debitorul puneau garanție un imobil, iar banca acorda un credit în valoare de 50% din valoarea ipotecii. A fost un produs

foarte facil, dar, din păcate, a fost un segment care a intrat într-o zonă de neperformanță mult mai mult decât creditul ipotecar, pentru că, în general, cei care se împrumutau nu ipotecau casa în care locuiau, ci a doua locuință, o casă de vacanță, un teren etc. și nu au avut același interes pentru a-și achita creditul. Peste tot în lume acest segment al creditelor acordate pe o locuință secundară este mai riscant decât cel privind creditul ipotecar care este în general pe locuința primară.

Reporter: Ce estimări aveți pentru acest segment?

Sergiu Oprescu: Credem că, pornind de la o bază foarte scăzută, creditul ipotecar va fi în continuare segmentul de credit neguvernamental care se va dezvolta cel mai rapid. Și piața se dezvoltă. Temperarea acestui segment poate să vină din zona dobânzilor sau din zona prețurilor apartamentelor. Consider că dacă prețurile rămân într-o zonă cvasi sau relativ constantă, cu un factor de creștere normal, în linie cu creșterea economică, înseamnă că cererea pentru creditul ipotecar va crește și, ca atare, creditul ipotecar ca volum va crește. În schimb, pe fundalul creșterii dobânzilor și, în același timp, al creșterii prețurilor, clientul va putea să se împrumute pentru o suprafață mai mică de apartament. Cele două componente - prețul și nivelul dobânzii - califică, prin

ecuația matematică, suprafața din apartament pe care poate să și-o cumpere clientul la noul preț și cu noua dobândă. Tendințele celor doi factori amintiți aici vor tempera, cumva, cererea.

Reporter: Cum apreciați că va evolua creditarea, în general, anul acesta?

Sergiu Oprescu: În ultimii ani, creditarea s-a păstrat în intervalul de creștere single digit, menținându-se în zona de 4-6 puncte procentuale, pe sold. Trebuie să facem distincția între ce înseamnă creștere pe sold și ce înseamnă credit nou angajat. În perioada în care dispăreau din bilanțurile băncilor sume destul de mari de credite neperformante, prin vânzare, executare etc., o rămânere pe sold egal presupunea de fapt un nivel destul de ridicat de acordare de credite noi.

Acum, în perioada în care nivelul de neperformanță a rămas oarecum constant, faptul că a crescut pe sold cu 5,6 puncte procentuale în 2017 și doar un procent mic a fost reprezentat de scăderea creditelor neperformante din sold, înseamnă că am reușit să acordăm un volum mai mare de împrumuturi noi.

Referitor la cum va evolua acest segment, trebuie menționat că

sunt mai multe elemente aici. Sunt factori care vor influența pozitiv creșterea creditării în cursul anului 2018, iar acești factori țin în principal de o dinamică bună și de bune condiții macroeconomice, dar sunt și factori care, așa cum spuneam, vor tempera creditarea - cei care țin de creșterea dobânzii de bază, de majorarea ROBOR, în perioada

respectivă. În ansamblu, eu cred că nivelul creditării va continua să crească cu un single digit.

Reporter: Cum caracterizați anul bancar 2017?

Sergiu Oprescu: 2017 a fost primul an în adevăratul sens al cuvântului în care sistemul a funcționat cu o profitabilitate operațională reală, este adevărat pe un fundal al costului riscului foarte scăzut. Mai precis, costul neperformanței a scăzut și a ajutat la realizarea unui nivel de profitabilitate relativ ridicat. Totuși, profitabilitatea nu trebuie niciodată discutată și analizată static, la un anumit moment, pentru că așa vom descoperi, de exemplu, că în 2014 profitabilitatea sistemului bancar din România era cea mai scăzută din UE. Cel mai important lucru este să te uiți pe un interval de timp mai lung, să vezi dacă sistemul are profit, dacă a atras fonduri de la acționari sau dacă generează interes din partea investitorilor etc. Din punctul acesta de vedere, sistemul bancar din România nu a fost un sistem extrem de profitabil pe termen lung, pentru că a avut de-a face cu un grad de neperformanță destul de ridicat. Ceea ce a ținut sistemul bancar pe loc din perspectiva profitabilității a fost costul ridicat al riscului, și acesta generat în principal de neperformanța foarte mare, care, în 2014, ajunsese la 24 de puncte procentuale. Pe un interval de zece ani, rentabilitatea capitalului a fost sub 3,5%.

Reporter: Vă mulțumesc!

"Creditul ipotecar este, la ora actuală, așa cum este normal să fie, mai mare decât creditul de consum".

