

PLAFONAREA DOBÂNZILOR LA CREDITELE IPOTECARE ȘI IMOBILIARE - ÎN DEZBATERE PARLAMENTARĂ

Noile proiecte legislative de protecție a consumatorului tulbură sectorul bancar

Pe piața noastră bancară au izbucnit, recent, noi tensiuni, bancherii fiind foarte îngrijorați de efectele pe care le-ar putea avea unele dintre legile aflate în dezbatere în Parlament, la momentul redactării acestui articol, și care prevăd adoptarea unor măsuri de protecție a consumatorilor, dacă vor intra în vigoare în forma actuală.

Acestea urmăresc plafonarea dobânzilor la 18% pentru creditele de consum și la de 2,5 ori mai mult decât dobânda cheie pentru cele ipotecare și imobiliare, anularea rangului de titlu executoriu pe care îl au contractele de credit și limitarea valorii la care debitorul își poate recupera locuința de la recuperator la cel mult dublul prețului la care acesta din urmă a cumpărat casa de la bancă.

Inițiativele legislative aparțin senatorului liberal Daniel Cătălin Zamfir, care a intrat din nou în po-

lemici aprinse cu bancherii. Aceștia susțin că efectele proiectelor de lege în discuție asupra economiei și sistemului bancar vor fi negative.

"Prețul este direct proporțional cu riscul, iar, odată limitat prețul, se limitează universul celor care se califică la riscul respectiv", a

menționat, recent, Sergiu

Opreșcu, președintele

Consiliului Director

al Asociației Româ-

ne a Băncilor

(ARB), adăugând

că perdanții sunt

în principal clienții

de bună credință.

În opinia lui Sergiu

Manea, președintele Con-

siliului Patronatelor Bancare din România (CPBR) și CEO BCR, "scopul declarat al acestor inițiative legislative, respectiv protejarea consumatorilor de un preț al creditului care conduce la rate absolut necontrolate, este legitim și corect, dar trebuie văzut cum să punem în operă acest deziderat, într-un mod efectiv și nu punitiv".

Beneficiile celor trei proiecte de lege sunt limitate, iar efectele negative în domeniul creditării sunt

Angela Manolache, partener KPMG: "Unele bănci ar putea chiar să renunțe complet la acordarea de credite, dacă nu vor putea acoperi costurile de creditare".



Daniel Zamfir a declarat, în plenul Senatului: "Vreau să știți că 14 țări din Uniunea Europeană au dobânzile la creditele ipotecare plafonate. Dobânda medie în România este de 6,10%. Italia are 1,91%, Spania 1,84%, Grecia 3,35%, la jumătate față de noi, Ungaria 3,71%."

majoritate, apreciază și Radu Grațian Ghețea, președintele CEC Bank.

DANIEL ZAMFIR:

"E suficient atât amar de ani cât băncile și IFN-urile au fost lăsate să îi jecmănească pe români"

Senatorul liberal Daniel Cătălin Zamfir susține că, în alte țări, dobânzile percepute de bănci la credite sunt plafonate, evidențiind, totodată, diferența mare care există la noi între dobânzile la credite și cele la depozite. Zamfir a afirmat, în Parlament, că depozitele bancare au o dobândă medie de 0,4%, dobânda medie percepută la credite depășind 6%, în condițiile în care banii din depozite sunt utilizați pentru creditare. Daniel Zamfir a menționat, printre altele, că dobânda anuală efectivă în UE este 1,73%, iar în țara noastră 6,10%.

Domnul Zamfir a declarat, în plenul Senatului: "Vreau să știți că 14 țări din Uniunea Europeană au dobânzile la creditele ipotecare plafonate. Dobânda medie în România este de 6,10%. Italia are 1,91%, Spania 1,84%, Grecia 3,35%, la jumătate față de noi, Ungaria 3,71%. A ieșit Banca Națională argumentând că e riscul de țară. De câțiva ani buni BNR vorbește numai despre asta. Mai apar și diverși analiști economici «independenți», care spun cât de rău o să le fie românilor dacă dobânzile vor scădea și vom avea și noi dobânzi aproape de ni-

(continuare în pagina 24)



Legile aflate în dezbatere în Parlament urmăresc plafonarea dobânzilor la

18%

pentru creditele de consum și la de

2,5

ori mai mult decât dobânda cheie pentru cele ipotecare și imobiliare, anularea rangului de titlu executoriu pe care îl au contractele de credit și limitarea valorii la care debitorul își poate recupera locuința de la recuperator la cel mult dublul prețului la care acesta din urmă a cumpărat casa de la bancă.

urmare din pagina 22

velul mediei UE. Eu în filmul ăsta prost am trăit și la Legea dării în plată. În SUA, absolut toate statele au dobânzile plafonate. Ca atare, e suficient atât amar de ani cât băncile și IFN-urile au fost lăsate să îi jecmănească pe români. Dacă BNR a închis ochii în toți acești ani, cred că noi avem obligația să intervenim".

Florin Dănescu, președintele executiv al Asociației Române a Băncilor (ARB), i-a răspuns liberalului, precizând că nicio țară membră a Uniunii Europene nu a propus o lege a plafonării dobânzilor similară cu inițiativa sa. 14 state din 28 nu au o lege în acest sens, 10 țări raportează dobânda la o medie a pieței, iar 4 dintre ele au o abordare exogenă, raportând dobânzile la unele dobânzi cheie, dar nu la dobânda băncii centrale, susține Dănescu, precizând că aceste limitări privesc doar unele produse bancare.

RADU ZILIȘTEANU: **"Plafonarea dobânzilor va distorsiona piața imobiliară"**

Băncile care activează pe piața noastră își vor reorienta resursele către sistemele bancare din alte țări, dacă proiectul plafonării dobânzilor va fi aprobat în forma actuală, este de părere Ion Radu Zilișteanu, doctor în economie. Domnia sa ne-a precizat: "Băncile nu vor renunța la creditare, dar vor căuta alte plasmamente. Având în vedere că majori-



tatea instituțiilor de credit care funcționează în România fac parte din grupuri bancare multinaționale, o să asistăm la o redirectionare de resurse dinspre sistemul nostru bancar către alte sisteme bancare, unde nu există asemenea restricții.

Specialistul ne-a precizat: "Dacă efectele Legii dării în plată depindeau de volumul dărilor în plată, plafonarea dobânzilor la credite ar conduce la o distorsionare clară a pieței dobânzilor bancare, ceea ce va avea consecințe serioase asupra acelor pe care legea spune că-i apără. Vom asista la o restrângere importantă a creditării, iar băncile se vor orienta către alte produse din care să câștige".

În opinia lui Radu Zilișteanu, cel mai important lucru este că, printr-o astfel de măsură, "am ajunge să reglăm dobânzile bancare după o dobândă stabilită administrativ": "Ne întoarcem la economia planificată de pe vremea lui Ceaușescu".

În acest context, piața imobiliară va fi și ea afectată, mai consideră domnul Zilișteanu, care subliniază: "Creditele care contează, adică cele ipotecare, vor fi afectate, iar când volumul de creditare scade, cererea solvabilă de pe piața imobiliară scade și ea și atunci vom asista din nou la distorsiuni pe piața imobiliară. Noi vrem să bancarizăm economia și, practic, printr-o astfel de măsură, îndepărtăm lumea de sistemul bancar și debancarizăm economia.

Acestea sunt inițiative făcute în laboratoarele unor minți care nu cunosc domeniul bancar".

Menționând că unul dintre efectele plafonării dobânzilor va fi înăsprirea condițiilor de creditare, Radu Zilișteanu consideră că, deși este foarte bine să avem un avans mai ridicat, foarte mulți clienți nu au acești bani și, deci, vor avea accesul tăiat la creditare. "Sunt con-

În opinia lui Radu Zilișteanu, cel mai important lucru este că, printr-o astfel de măsură, "am ajunge să reglăm dobânzile bancare după o dobândă stabilită administrativ": "Ne întoarcem la economia planificată de pe vremea lui Ceaușescu".

Sergiu Manea:
"Scopul declarat al acestor inițiative legislative, respectiv protejarea consumatorilor de un preț al creditului care conduce la rate absolut necontrolate este legitim și corect, dar trebuie văzut cum să punem în operă acest deziderat, într-un mod efectiv și nu punitiv".



vins că mai există o mulțime de alte efecte la care nici măcar nu ne gândim", conchide domnia sa, apreciind: "Eu nu știu de vreo țară normală care să practice o astfel de măsură. Pentru IFN-uri, într-adevăr ar fi fost o măsură de protecție, dar la bănci nu era necesară".

FMI: "Inițiativele legislative care afectează sistemul financiar ar trebui evitate"

Fondul Monetar Internațional (FMI) a recomandat evitarea inițiativelor legislative care vizează plafonarea dobânzilor la credite și a prețurilor la care persoanele fizice pot răscumpăra datoriile achiziționate de terțe părți. Fondul arată: "Inițiativele legislative care afectează sistemul financiar ar trebui evitate. Mai multe inițiative recente, dacă ar fi adoptate, ar reduce creditul oferit economiei reale și ar încetini rezolvarea problemei creditelor neperformante, afectând în mod negativ stabilitatea financiară. Printre aceste inițiative se numără propunerile privind limitarea dobânzilor la creditele pentru gospodării și a prețurilor la care persoanele fizice pot răscumpăra datoriile achiziționate de terțe părți".

Băncile din România sunt bine capitalizate, iar rata creditelor neperformante (NPL) a scăzut la 6,4% din totalul împrumuturilor în decembrie 2017, aproape de media UE, se arată în documentul publicat, recent, de Fondul Monetar Internațional (FMI).

Instituția financiară avertizează că noi potențiale riscuri la adresa stabilității financiare vin din expu-

nerea ridicată a băncilor la sectorul imobiliar și la obligațiunile suverane ale României, din finanțarea băncilor în valută și din creșterea rapidă a creditorilor financiari non-bancari. Pentru întărirea suplimentară a sistemului financiar din România, FMI recomandă o limitare a DSTI (debt service to income - raportul serviciului datoriei în venit n.r.) la creditarea ipotecară, care ar atenua riscurile din expunerea băncilor la sectorul imobiliar.

"Propusa limitare a DSTI poate îmbunătăți situația celor care iau împrumuturi și ar trebui impusă la toate creditele ipotecare, inclusiv la programul Prima Casă. Este binevenită strategia Guvernului de a reduce gradual programul", menționează instituția financiară internațională.

De asemenea, FMI avertizează că sistemul bancar din România este vulnerabil la pierderi, în eventualitatea unei creșteri semnificative a ratelor dobânzilor.

KPMG: **"Adoptarea proiectelor de lege va conduce la încetinirea creșterii economice, la scăderea consumului și a investițiilor, precum și la diminuarea veniturilor la bugetul de stat"**

ARB și CPBR au comandat către KPMG un studiu al efectelor pe



care le-ar avea adoptarea celor trei texte de lege.

Printre altele, studiul relevă faptul că, atât impactul individual, cât și cel cumulat al proiectelor de lege aflate în discuție ar putea conduce la încetinirea creșterii economice, la scăderea consumului și a investițiilor, precum și la diminuarea veniturilor la bugetul de stat, conform comunicatului industriei bancare, ce subliniază: "Principale-

le efecte cuprinse în studiul de impact sunt reprezentate de:

- ✓ Înăsprirea condițiilor de creditare/reducerea creditării cu impact direct asupra reducerii consumului (achiziții de locuințe, bunuri de folosință îndelungată și bunuri de larg consum) și a avuției nete a populației;
- ✓ Reducerea creditării pentru achiziția de locuințe, ce poate crește presiunea asupra pieței imobiliare;
- ✓ Adâncirea diferențelor dintre clasele sociale;
- ✓ Alterarea comportamentului la plată al consumatorilor;
- ✓ Reducerea accesului la creditare al populației, cu potențial de propagare la nivelul de ansamblu

al economiei -, cu beneficii limitate în planul protecției consumatorilor;

- ✓ Limitarea capacității instituțiilor de credit de utilizare a cesiunii de creanță în vederea gestionării nivelului creditelor neperformante, cumulată cu apariția litigiilor de obținere a titlului executoriu, care vor conduce la încărcarea suplimentară a sistemului judiciar;
- ✓ Creșterea creditelor neperformante ca urmare a creșterii duratei și costurilor de recuperare, blocării pieței secundare și a modificării comportamentului la plată al debitorilor, ceea ce poate conduce la creșterea riscului de țară;
- ✓ Faptul că, la nivel european există demersuri paralele de îmbunătățire a cadrului de protecție a consumatorilor și de stimulare a soluționării nivelurilor ridicate de credite neperformante, având în vedere că acestea sunt considerate a reprezenta un risc la adresa stabilității financiare și a creșterii economice;
- ✓ Reducerea profitabilității și a fondurilor disponibile pentru creditare;
- ✓ Lipsa predictibilității legislative

poate avea consecințe negative asupra mediului de afaceri și a investițiilor".

În cazul propunerilor legislative privind plafonarea dobânzilor și eliminarea caracterului de titlu executoriu al unui contract de credit, studiul KPMG arată că o potențială reducere a creditării populației cu 5% ca urmare a diminuării capacității instituțiilor de credit de a finanța sectorul privat este estimată să conducă la reducerea consumului cu 1,39%, a investițiilor cu 0,17% și a PIB cu 1,80%. În cazul propunerii legislative privind limitarea valorii recuperabile a creanțelor cesionate, având în vedere potențialul de diminuare a capacității instituțiilor de credit de a finanța economia reală, o potențială reducere a creditării populației și a agenților economici cu 5%, conform estimărilor, poate să conducă la reducerea consumului cu 2,19%, a investițiilor cu 0,27% și a PIB cu 2,84%.

În schimb, reducerea ratei creditelor neperformante la un nivel de 3%

(continuare în pagina 26)



"Prețul este direct proporțional cu riscul, iar odată limitat prețul, se limitează universul celor care se califică la riscul respectiv", a menționat Sergiu Oprescu, adăugând că perdanții sunt în principal clienții de bună credință.

urmare din pagina 25

ar putea genera, pentru instituțiile de credit, capital suplimentar de 6,3 miliarde lei, care ar putea susține un volum de credite suplimentar de 47 miliarde lei", conform KPMG.

Nivelul ridicat al neperformanței ar crește riscul de țară, putând ajunge și la separarea și reorientarea investițiilor străine, este de părere Angela Manolache, partener KPMG, considerând că aplicarea legilor în discuție ar afecta stabilitatea băncilor și ar conduce la ieșiri de capital din zona financiară, reducând concurența la nivelul sectorului.

Unele bănci ar putea chiar să renunțe complet la acordarea de credite, dacă nu vor putea acoperi costurile de creditare, avertizează reprezentantul KPMG, menționând că am putea asista la o reorientare a creditelor în valută.

Potrivit doamnei Manolache, consumatorii ar putea să se confrunte cu o limitare a gamei de servicii financiare oferite de instituțiile de credit, unele bănci putând să nu mai prelungească, pentru anumiți clienți, produsele de tip revolving,

cum sunt cardurile de credit și overdraft-urile, sau ar putea să decidă să renunțe la acordarea de perioade de grație la plata dobânzii pentru cardurile de credit sau la furnizarea de servicii conexe cu costuri zero.

De asemenea, produse de creditare precum creditele cu dobândă fixă pe o perioadă mai îndelungată de timp ar putea fi retrase complet din oferta băncilor, potrivit studiului KPMG.

Printre altele, propunerile legislative generează incertitudini cu privire la perspectivele de profitabilitate ale instituțiilor de credit și determină creșterea cerințelor de capital, ca urmare a limitării veniturilor și creșterii provizioanelor și a costurilor interne.

Studiul KPMG mai arată că limitarea valorii pe care băncile o pot recupera de la clienți după cesionarea creanțelor va bloca piața secundară a creditului, ceea ce va conduce la creșterea gradului de neperformante.



"KPMG nu garantează că informațiile prezentate în studiu răspund obiectivelor oricărei terțe părți, alta decât ARB și CPBR", se arată la finalul lucrării comandate de bănci, reprezentanții KPMG arătând că "nu datorează și nu acceptă nicio obligație față de terțele părți care au acces la studiu" și că "nu va fi ținută răspunzătoare pentru nicio pierdere, dană sau cheltuială de orice natură cauzată de utilizarea de către terțe părți a studiului, a informațiilor cuprinse în acesta sau a declarațiilor emise în legătură cu acesta sau care sunt în alt fel o consecință a accesului terțelor părți la studiu": "Dacă orice terță parte dorește să se bazeze pe studiu și pe declarațiile formulate de KPMG în legătură cu acestea, va face acest lucru exclusiv pe riscul său".

Limitarea dobânzilor Propagarea efectelor economice



IULIAN IANCU, CĂTRE BANCHERI:

"Să vă dezbrăcați de haina partizanatului și să veniți în întâmpinarea soluționării dezechilibrului"

Modul conflictual în care au decurs dezbaterile pe legile senatorului Zamfir la Comisia de industrii din Camera Deputaților l-au uimit pe Iulian Iancu, președintele acestei comisii, care a remarcat: "Nu am mai avut niciodată o situație atât de încordată și conflictuală în această comisie", continuând: "Balanța comercială totală a României înregistra minus 3 miliarde euro înainte de aderare, iar acum este minus 12 miliarde euro. Situația este de 19 ori în defavoarea noastră, în raport cu Polonia, și de 24 de ori în raport cu Slovenia, Slovacia și Ungaria la un loc. Poate fi Ungaria, față de noi, într-o situație atât de avantajoasă când știm care este diferența dintre terenurile și produsele agricole

românești și cele ungurești? Am dat aceste cifre, dintr-un studiu pe domeniul agricol, ca să vedeți cât de mult s-a prăbușit România și cât de gravă este situația per ansamblu a țării noastre, în raport cu celelalte țări. Nici măcar Bulgaria nu mai este un reper de folosit.

De ce suntem astăzi aici? De ce vorbim acest subiect? De ce acest subiect este proiect de lege? De ce avem acest tip de discuție și această tensiune? De ce simțim nevoia să reglementăm? Nu cumva s-a creat un dezechilibru care s-a dus la o extremă atât de mare încât se simte nevoia unei intervenții legislative? Nu era firesc ca el să fie anticipat și atenuat din timp? Nu era firesc să încercăm cu toții să inter-

venim în favoarea reglementării pentru a atenua dezechilibrul respectiv? Doar sinceritatea ne mai poate salva, ca formă supremă a curajului. Nu mai puteam salva situația decât dacă avem sinceritate. Dacă rămânem partizani - ori politic, ori economic -, atunci se va menține dezechilibrul și suferința va plesni. Nu am fi avut această discuție dacă nu am fi avut un dezechilibru. Poate că domnul senator (n.r. Daniel Zamfir) nu a avut formula cea mai bună, poate nu are limbajul cel mai potrivit, poate nu are forma ideală de dialog cu dumneavoastră, poate nu mai are răbdarea necesară, pentru că nu este nimeni perfect, dar el a avut curajul să-și asume tot oprobriul tutu-



ror celor care l-au transformat în țintă. Este foarte greu să devii țintă și să ai răbdarea să duci această cruce. Poți să nu ai cele mai bune argumente, pentru că nu ești cel mai bun expert în domeniu. Dumneavoastră (n.r. către bancheri) sunteți experți și dumneavoastră trebuie să vă dezbrăcați de această haină a partizanatului și să veniți în întâmpinarea soluționării dezechilibrului".

RADU ZILIȘTEANU:

"Programul Prima Casă are o cotă foarte mică în totalul tranzacțiilor imobiliare"

Programul Prima Casă are o cotă foarte mică în totalul tranzacțiilor din sector, conform lui Radu Zilișteanu, care ne-a explicat: "La 700.000 de tranzacții, Programul Prima Casă generează 20.000, care înseamnă o picătură într-un ocean".

Expertul imobiliar ne-a spus că, din totalul tranzacțiilor imobiliare, doar între 20% și 40% sunt făcute prin credit bancar, însă nu există date concrete care să ilustreze situația exactă din domeniu. Restul tranzacțiilor sunt finanțate din surse proprii, împrumuturi particulare, rate la dezvoltator etc. În general, se cumpără apartamente medii, ne-a mai spus domnia sa, menționând: "Noi livrăm între 40.000 și 50.000 de locuințe pe an. Jumătate sunt în mediul rural, iar din jumătatea din mediul urban 50% sunt în regie proprie și restul de la dezvoltatori. Așadar, dezvoltatorii imobiliari dau 10.000-15.000 de locuințe noi pe an, ceea ce este foarte puțin. Mai este suficient loc pe piață pentru locuințe noi, dar ne lovim de problema finanțării".

Potrivit specialistului, sunt multe date care ar putea conduce la ideea că urmează o nouă criză, însă o criză poate fi judecată fie la nivel global, fie european sau național: "Problema, la noi, este că, în mare parte, creșterea economică de 7% se bazează pe consum. Însă, în acest an, nu mai



avem alimentare pentru creștere din consum și tindem să mergem pe deficite. Statul are foame de bani, a mărit impozitele locale etc., ceea ce înseamnă că nu stăm deloc bine. Am avut creștere mare, dar nesustenabilă și nu ne putem baza pe ea în continuare".