

BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI

*Mesajul d-lui Mugur Isărescu, guvernatorul BNR,
adresat participanților la conferința "CREDITUL IPOTECAR", WTC București,
20 februarie 2002*

Doamnelor și domnilor,

Îmi face o plăcere deosebită să transmit salutul meu participanților la prima ediție a conferinței "Creditul ipotecar", organizată de către Societatea Finmedia. Consider că organizarea unei asemenea întâlniri este un eveniment deosebit de util și oportun. Sunt încredințat că acest forum va da posibilitatea specialiștilor prezenți să efectueze o analiză cuprinzătoare a situației actuale în domeniul creditului ipotecar în România și o evaluare lucidă a pașilor necesari pentru dezvoltarea în viitor a unui sistem eficient și orientat spre piața de finanțare a construcțiilor.

Importanța problemelor ce vor fi discutate în cadrul conferinței rezidă în aceea că finanțarea construcțiilor de locuințe văzută ca un proces investițional reprezintă un factor care contribuie în mod efectiv la multiplicarea activităților economice, după cum demonstrează experiența din perioada postbelică a multor țări. De asemenea, posibilitatea de a avea o casă determină comportamentul multor persoane fizice, stabilirea unor condiții mai bune de locuit și obligativitatea rambursării creditelor pe termen lung fiind o motivație solidă pentru muncă, pentru a obține venituri. Aceasta reprezintă o importantă forță motrice în obținerea creșterii economice. Totodată, într-o țară în tranziție, cum este România, acest proces este un factor ce condiționează ritmul restructurării economice, prin creșterea mobilității forței de muncă.

O casă este întotdeauna o necesitate primară. În același timp, întotdeauna și oriunde, ea este o investiție costisitoare, întrucât casele sunt, de obicei, prea scumpe pentru a fi cumpărate de public cu bani lichizi. Din aceste motive, dezvoltarea sectorului construcțiilor este strict dependentă de eficiența mecanismului de finanțare pe termen lung, de împrumuturile ipotecare care anticipează viitoarele venituri ale împrumutaților.

Pentru ca un sistem de finanțare a construcțiilor să funcționeze eficient sunt necesari mai mulți factori.

În primul rând, este necesar un cadru juridic care să faciliteze tranzacțiile ipotecare.

Un al doilea factor este existența unui mecanism care să mobilizeze suficiente fonduri pentru a finanța împrumuturile ipotecare. În acest sens, în economiile dezvoltate au fost consolidate diferite modele de finanțare. În general, gama acestor metode de finanțare evoluează de la metode generale de finanțare, în care se includ depozitele bancare și împrumuturile interbancare, către metode specializate de finanțare cum ar fi emisiunea de obligațiuni ipotecare, titlurile garantate cu portofolii de creanțe ipotecare ("asset-backed securities") și schemele contractuale de economii. Tendința care se observă, în prezent, pe plan european, este cea de recurgere în mai mare măsură la piața de capital prin redescoperirea obligațiunilor

ipotecare. Această tendință se conjugă cu difuzarea tehnicilor de titlurizare ("securitisation") de sorginte anglo-saxonă.

În al treilea rând, trebuie să existe o structură de reglementare adecvată. Având în vedere că sectorul construcțiilor este o parte integrantă a economiei, precum și importanța sa socială, orice guvern trebuie să se implice într-un fel sau altul în sistemul de finanțare a construcțiilor. Nu trebuie însă să se uite că mecanismul de finanțare a construcțiilor reprezintă o componentă a sistemului general de alocare a capitalului. Prin urmare, reglementările privind mecanismul de finanțare trebuie proiectate și puse în practică în așa fel încât să nu distorsioneze alocarea resurselor financiare în economie.

În al patrulea rând, pentru ca un mecanism de finanțare să funcționeze eficient este importantă obținerea stabilității macroeconomice. Un cadru macroeconomic relativ stabil este strict necesar, întrucât incertitudinea economică și mai ales inflația ridicată descurajează creditarea pe termen lung.

Doamnelor și domnilor,

În ultima perioadă au fost făcute unele progrese pe linia creării cadrului juridic pentru facilitarea tranzacțiilor ipotecare. Un exemplu în această direcție îl reprezintă adoptarea Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare. Alături de CNVM, BNR s-a implicat activ în elaborarea normelor metodologice de aplicare a acestei legi. Experiența acumulată până în prezent indică însă că este necesară clarificarea unor aspecte controversate ale legii, precum și lărgirea sferei sale de reglementare, în special în domeniul obligațiilor ipotecare.

În ceea ce privește perfecționarea mecanismelor de finanțare, o recentă propunere legislativă are în vedere introducerea unui sistem de economisire și creditare în sistem colectiv, ce urmează modelul Bausparkassen din Germania. BNR susține introducerea acestei scheme contractuale de economii pentru construcții, cu luarea în considerare a unor amendamente care să asigure o mai mare uniformitate cadrului de reglementare bancară. Totodată, BNR consideră că un asemenea sistem va fi viabil în condițiile realizării unei macrostabilități economice durabile care să asigure creșterea veniturilor reale ale populației și a puterii de economisire a acestora pe termen lung, precum și un nivel relativ scăzut al inflației.

O atenție deosebită trebuie acordată problematicii obligațiilor ipotecare, pentru a vedea dacă adoptarea acestei tehnici în România este de natură să ofere avantaje față de finanțarea bazată pe depozite bancare, cel puțin atunci când volumul împrumuturilor ipotecare este încă redus. Un răspuns afirmativ în această privință va implica amendarea legislației în vigoare care nu conține prevederi adecvate pentru emiterea obligațiilor ipotecare. Într-o perspectivă mai îndepărtată se va putea trece la proiectarea unui mecanism de mobilizare a fondurilor de pe piața secundară prin adoptarea legislației care să permită titlurizarea creanțelor ipotecare.

În ceea ce privește factorul macroeconomic, revigorarea sectorului imobiliar depinde de reluarea creșterii economice, reducerea inflației la un nivel scăzut, creșterea salariilor reale și crearea unei percepții de stabilitate a locului de muncă pentru

marea majoritate a populației. BNR, în calitatea sa de bancă centrală, va continua și în viitor să depună eforturi pentru asigurarea stabilității macroeconomice și, în special, pentru îndeplinirea obiectivului său fundamental de menținere a stabilității prețurilor.

De asemenea, este important ca strategia de finanțare a investițiilor imobiliare să fie bine integrată în cadrul general de dezvoltare a sistemului financiar. În acest sens, pentru a da doar un exemplu, dezvoltarea rapidă a investitorilor pe termen lung, cum ar fi fondurile de pensii și societățile de asigurări de viață, va juca un rol important în implementarea unui sistem eficient de creditare ipotecară.

În concluzie, în anii recentți s-a înregistrat o serie de progrese pe linia dezvoltării creditului ipotecar. Eforturi majore trebuie însă depuse în continuare pentru a dezvolta politici coerente și eficiente de finanțare a investițiilor imobiliare. În această direcție o întărire a colaborării între ministerele economice, ministerul de finanțe și banca centrală ar putea accelera considerabil ritmul schimbării.

Având încrederea că toate aspectele prezentate mai sus vor face obiectul unor vii dezbateri, urez mult succes lucrărilor conferinței.