

## Simpozionul

### “Sistemul de economisire și creditare pentru domeniul locativ”

27 octombrie 2011, Banca Națională a României

Discurs<sup>1</sup> al domnului Mugur Isărescu, guvernatorul BNR

Doamnelor și domnilor,

Suntem bucuroși să găzduim la Banca Națională a României un simpozion despre sistemul de economisire și creditare specific domeniului locuințelor. Vom dezbate astăzi această temă împreună cu reprezentanți ai guvernului, experți din băncile pentru locuințe, precum și cu alți specialiști.

Dați-mi voie să vă spun, în deschiderea acestui eveniment, câteva cuvinte despre evoluția sistemului de economisire și creditare în sistem colectiv pentru domeniul locativ „*Bauspar*”.

Originile conceptului de bază al sistemului „*Bauspar*” sunt în Anglia, în urmă cu 200 de ani, dar sistemele cele mai cunoscute în Europa sunt cele din Austria și Germania. De exemplu, sistemul din Austria, al cărui model îl avem și noi, a luat ființă acum 85 de ani, după Primul Război Mondial, și este diferit față de sistemul „*building societies*” britanic. Sistemul de *building societies* a evoluat de la organizații de într-ajutorare, în care toți membrii unei comunități se asociau pentru a construi locuințe și trăgeau la sorți cine este primul beneficiar, cine este al doilea etc. Treptat, participanții au început să se împrumute pentru a grăbi construcția de locuințe. În final au devenit numai finanțatori de locuințe, adică au devenit participanți la industria de mortgage în sensul cunoscut. Sistemul *building societies* a ajuns să fie înghițit de marile bănci. În schimb, sistemul austriac a implicat statul într-o măsură mai mare, dar fără a elimina rolul pieței. S-a dovedit un sistem de succes.

---

<sup>1</sup> Textul poate fi diferit față de prezentarea din timpul evenimentului.

Experiența arată că atunci când economia este în expansiune, când există un proces de liberalizare a piețelor și piața de capital este foarte dinamică, rolul băncilor de locuințe este estompat, devine mai puțin vizibil. Dar el continuă să-și facă treaba.

În schimb, dacă este recesiune, aceste bănci redevin vizibile și rolul lor apare mai clar. În cursul istoriei, statele au adoptat chiar legi speciale pentru locuință și domeniul locativ, ca măsură de impulsione a economiei.

Perioada post-război a fost caracterizată, în Austria, de rate ale dobânzii mici și de subvenții mari. Primele au fost mari la lansarea sistemului. Ele se calculează ca procent din sporul de economisire într-un an, având o sumă maximă pentru care statul plătește prima. S-au practicat și prime de 30, 35 sau chiar 40 la sută. Sistemul românesc are o primă de 25 la sută, care în opinia mea este adecvată pentru situația României.

Dați-mi voie să mă refer la câteva efecte macroeconomice:

- Băncile de locuințe sunt un instrument al politicii economice. Importanța acestor bănci poate fi sintetizată în legătură cu două concepte cheie pentru perioada pe care o traversăm: *stabilitate și efecte ciclice pozitive*. Spre deosebire de băncile generale, care se pot angaja în operații speculative, care pot contribui la crearea unei bule imobiliare, creând astfel riscuri ridicate pentru economie, aceste bănci au limitări care nu le permit angajarea în operații riscante.
- Băncile de locuințe sunt un instrument de stimulare a economisirii. Astfel, ele au un impact direct asupra cererii agregate, depinzând de magnitudinea sistemului. Aceste bănci pot contribui la încetinirea cererii agregate în perioadele de supraîncălzire a economiei.
- Pe de altă parte, băncile de locuințe pot contribui la încetinirea unor trenduri descendente în economie. Economiiile acumulate în conturi pot fi utilizate pentru construcții, modernizări de locuințe sau achiziția de anumite bunuri, astfel stimulând și consumul și investițiile.

- Investiția statului (prima de stat anuală) reprezintă o soluție extrem de eficace de sprijinire a activității de construcții și modernizări de locuințe, dar și crearea de venituri la buget. Subvențiile acordate populației prin băncile de locuințe se reîntorc, în final, la bugetul de stat prin taxe și impozite. Această dinamică este virtuoaasă.
- Economisirea pentru construcții de locuințe reduce riscul ratei de schimb pentru cei împrumutați, deoarece creditele se acordă în moneda națională. Obiectul acestor credite – în principal locuința – face ca grija împrumutatului să fie maximă. Aceasta garantează că volumul creditelor neperformante va fi întotdeauna relativ mic.

Am spus deja că există efecte pozitive în industria de locuințe. În România fondul locativ este cu mult sub nivelul nevoii de locuințe. Totuși, în condițiile crizei, cererea de locuințe tinde să rămână în urma nevoilor. Acest lucru este în special adevărat pentru segmentul de populație cu venituri medii și mici. Sistemul de economisire-creditare pentru locuințe ajută prin atragerea și mobilizarea economiilor populației către investiții în renovare, construcție sau achiziție de locuințe, la îmbunătățirea fondului locativ.

Ați văzut ce efecte devastatoare a avut criza financiară asupra construcțiilor. Recesiunea în acest sector a fost mai mare și mai de durată decât în ansamblul economiei. Cauza a reprezentat-o spargerea bulei imobiliare, care a fost foarte puternică. Cred că scăderea producției de construcții ar fi fost și mai mare dacă nu exista schema de subvenționare a construcțiilor de locuințe prin sistemul băncilor de locuințe, la care s-a adăugat sistemul Prima Casă. Implicațiile sunt importante și pentru industriile conexe domeniului construcțiilor (comerțul retail cu bunuri de folosință îndelungată, serviciile de inginerie și arhitectură).