

Cushman & Wakefield Echinox: Expunerea sectorului bancar față de sectorul imobiliar comercial din România este printre cele mai reduse din Europa, reflectând un echilibru între prudența și potențial de creștere



Expunerea sectorului bancar asupra pieței imobiliare comerciale (excluzând segmentul rezidențial) a depășit 100 de miliarde de lei în septembrie 2024, reprezentând jumătate din totalul creditelor acordate companiilor nefinanciare. Aceasta creștere, alimentată de utilizarea proprietăților imobiliare comerciale drept garanții, subliniază importanța sectorului în susținerea economiei românești, arată datele companiei de consultanță imobiliară pe baza informațiilor publicate de Banca Națională a României (BNR).

Aproape 60% din aceste credite sunt garantate cu proprietăți imobiliare, restul fiind expuneri directe către companiile din sector. Expunerea directă a bancilor a crescut cu 10% în 2024, față de o creștere de 6% a expunerii indirecte.

Expunerea sectorului bancar față de firmele active în construcții și imobiliare în România este de 21%, printre cele mai reduse atât din Europa, cât și din Europa Centrală și de Est.

Comparativ cu țări precum Cehia (35%), Polonia (24%), Ungaria (22%) și mai ales cu țări din nordul Europei cu expunere mult mai mare (Suedia - 62%, Norvegia - 49%, Danemarca - 47%), poziția României indică o piață mai puțin expusă la riscuri sistemice. În schimb, țările din sudul Europei (Grecia - 10%, Malta - 14%, Italia - 15%) înregistrează o expunere semnificativ mai redusă.

Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: "Cu o expunere bancară de doar 21% în construcții și imobiliare, România se poziționează strategic într-un punct de echilibru între prudență și oportunitate. Acest indicator, printre cele mai scăzute din Europa, sugerează un potențial semnificativ de creștere și dezvoltare, oferind spațiu pentru investiții și inovație în piața imobiliară, fără a suprasolicita sistemul bancar. Creșterea constantă a creditării în acest sector ilustrează o încredere crescândă și un apetit robust pentru proprietățile comerciale, promițând un viitor dinamic pentru piața imobiliară din România."

Deși calitatea portofoliului de credite acordate sectorului imobiliar continuă să fie inferioară celei aferente portofoliului companiilor nefinanciare la nivel agregat, aceasta s-a situat pe o tendință de îmbunătățire continuă.

Astfel, rata creditelor neperformante din sectoarele construcții și imobiliare se situa la 4,3% în septembrie 2024 (-0,1 puncte procentuale în termeni anuali și -4,5 puncte procentuale față de septembrie 2019), iar cea asociată creditelor cu garanții imobiliare (altele decât cele acordate sectoarelor construcții și imobiliare) a coborât la 4,9% în septembrie 2024 de la 6,1% în urma cu un an.

De asemenea, majoritatea covârșitoare a creditelor din acest segment (86%) au asociat un grad de acoperire a

serviciului datoriei de peste 2, ceea ce indica faptul ca firmele care au contractat creditele respective sunt capabile sa acopere cel puțin dublul valorii anuale a serviciului datoriei.

Conform celor mai recente evaluari ale vulnerabilităților din sectorul imobiliar comercial din România riscurile se mențin la un nivel gestionabil și pe o tendința de îmbunătățire, date fiind semnalele de revenire a activității pe piața imobiliară comercială.

Sectoarele construcții și imobiliare sunt importante pentru stabilitatea financiară atât datorită dimensiunii acestora, cât și interconexiunilor cu sistemul financiar și cu economia reală.

Așadar, valoarea adăugată brută aferentă acestor sectoare ca pondere din PIB se situează la nivelul de 15,3% (T2 2024), în creștere în ultimii ani de la 13,8% în T2 2022, indicând atât relevanța acestui sector pentru stabilitatea financiară și economică, dar și un risc substanțial de contagiune către economia reală.

Comparativ cu situația la nivel european, în România activitatea de construcții și imobiliare se situează peste media UE (14,9% din PIB în T2 2024), dar și la un nivel superior celui întâlnit în Bulgaria și Polonia, unde contribuția sectorului la PIB este de 10,8%, respectiv 11,2%.

Firmele care activează în sectoarele construcții și imobiliare reprezintă 15% din totalul companiilor nefinanciare (aproximativ 126.000, date la nivelul anului 2023), angajează 12% din numărul salariaților din economie (circa 486.000) și dețin 20% din activele aferente companiilor nefinanciare.

Companiile care operează în sectoarele construcții și imobiliare au un grad de îndatorare mai ridicat comparativ cu întregul sector al companiilor nefinanciare, însă pe o tendința descendentă în ultimii ani. Astfel, gradul de îndatorare (datorii raportate la capitalul propriu) se situează la 181,7% în 2023 (față de 158,2% pentru întregul sector nefinanciar), în scădere de la 210,6% în 2022.