

## Barometrul KPMG privind Creditarea Imobiliara: Împrumuturile imobiliare câștiga importanța în perioada pandemică



Ori Efraim  
Audit Partner  
Head of Real-Estate



Daniel Pană  
Tax Partner



Ionuț Măstăcăneanu  
Tax Director



Download the PDF  
and read more

**Investițiile în proprietăți imobiliare în Europa Centrală și de Est (CEE) în primul semestru al anului 2021 au scăzut cu 22% în comparație cu aceeași perioadă a anului anterior, ceea ce nu reprezintă o surpriză având în vedere repercusiunile economice semnificative ale crizei sanitare internaționale cauzate de COVID-19 în majoritatea sectoarelor economice.**

Într-adevăr, dezvoltarea imobiliară, investițiile și împrumuturile în acest sector au fost afectate de efectele pandemiei asupra economiei mondiale, dar, conform rezultatelor ultimei ediții a [Barometrului KPMG privind Creditarea Imobiliară \("KPMG's Property Lending Barometer" – PLB\)](#), un studiu anual care cuantifică apetitul bancilor în ceea ce privește creditarea pe piețele imobiliare ale CEE, împrumuturile imobiliare au avut o importanță sporită pentru bănci în 2021, întrucât, pe de o parte, portofoliile de credite imobiliare se deteriorează, iar, pe de altă parte, condițiile de piață continuă să se îmbunătățească treptat. În plus, perioadele mai dificile au condus la situația în care instituțiile de credit din regiune sunt capabile să selecteze și să alegea celor mai buni proiecte de dezvoltare și investiții să acorde împrumuturi, în condiții mai stricte.

Ediția din acest an a studiului KPMG a inclus peste 40 de instituții de credit care activează pe 11 piețe din CEE și au răspuns la întrebări cu privire la nivelul împrumuturilor depreciate, importanța proprietăților imobiliare ca parte a strategiei de creditare a unei bănci, precum și mărimea medie a împrumuturilor acordate și preferințele avute, printre altele. Pentru a 12-a ediție a PLB, KPMG a colectat date prin chestionare online și prin interviuri aprofundate cu reprezentanții bancilor în lunile mai și iunie ale anului 2021.

Pe lângă furnizarea de informații detaliate privind tendințele de finanțare și piețele imobiliare ale CEE, în ansamblu, ediția din 2021 a Barometrului include, de asemenea, profiluri naționale individuale care oferă informații pentru fiecare dintre piețele examinate, precum și o secțiune dedicată analizei dezvoltatorilor pentru a afla modul în care aceștia sunt capabili să asigure finanțare pentru proiectele avute într-o perioadă de incertitudine fără precedent.

### **COVID continuă să exercite influența asupra piețelor imobiliare**

Tranzacțiile imobiliare în CEE s-au ridicat la 4,9 miliarde de euro pentru primul semestru al anului 2021, 80% din acestea provenind din trei țări din regiune: mai mult de jumătate din suma provine din Polonia (53%), urmată de Republica Cehă și de Ungaria, cu 18% și, respectiv, 13%. Slovacia, România și Ungaria au continuat să crească în primul semestru al anului 2021, în timp ce Bulgaria și Republica Cehă au înregistrat cele mai accentuate scăderi

ale activității de investiții, de la an la an.

Potrivit participanților la studiul PLB, nu numai ca pandemia globală continuă să afecteze acordarea de împrumuturi imobiliare, dar, în topul celor mai importante aspecte care afectează acordarea de împrumuturi bancare imobiliare, participanții au menționat faptul că pandemia a surclasat condițiile macroeconomice locale. Aceasta exercită cea mai mare influență asupra modului în care se desfășoară acordarea de împrumuturi pentru proiecte imobiliare, influențând, de exemplu, determinarea tipurilor de proiecte imobiliare care sunt susceptibile/puțin susceptibile să primească finanțare.

Totodată, reprezentanții bancilor au evidențiat că, deși sustenabilitatea este în prezent un subiect de mare interes în rândul profesioniștilor din domeniul imobiliar, menționat frecvent în cadrul evenimentelor care se concentrează pe viitorul industriei imobiliare, acesta nu este încă un factor-cheie atunci când se ia în considerare finanțarea unui proiect imobiliar.

### **Clasa de active rezidențiale depășește segmentul industrial/logistic**

Între timp, potrivit respondenților studiului, clasa de active rezidențiale a devenit cea mai atractivă pentru majoritatea bancilor din regiune la un an după izbucnirea pandemiei de COVID-19, depășind segmentul industrial/logistic, care, în plină pandemie, devansase clasa de active reprezentând spații de birouri în anul 2020.

**Andrea Sartori**, *KPMG Head of Real Estate în Europa Centrală și de Est*, care a inițiat Barometrul, explică faptul că, deși dezvoltarea imobiliară în Europa se desfășoară într-un mediu nesigur din cauza efectelor persistente ale crizei sanitare mondiale, majoritatea bancilor din regiune care au participat la studiu s-au concentrat mai mult asupra împrumuturilor imobiliare, comparativ cu anul trecut. În cele din urmă, acest lucru se traduce în căutarea de către bănci a unor „proiecte mai sigure” atunci când vine vorba de ceea ce sunt dispuse să finanțeze.

Continuând: „În comparație cu rezultatele de anul trecut, nu numai că vedem o deschidere continuă pentru finanțarea proiectelor generatoare de venituri, dar mai multe bănci din regiunea CEE sunt dispuse să finanțeze noi proiecte de dezvoltare; firesc și în concordanță cu studiile anterioare, proiectele generatoare de venituri primesc de obicei termeni mai favorabili, ceea ce demonstrează importanța eliminării riscului de dezvoltare și de intrare pe piață.”

Potrivit lui Sartori, o altă schimbare majoră înregistrată în studiul din acest an este apariția segmentului rezidențial ca fiind cea mai populară clasă de active într-o serie de țări, în timp ce industria/logistica ocupă locul 2, potrivit reprezentanților bancilor care au răspuns la studiul KPMG.

„Poate că nu este o surpriză”, spune el, „deoarece este evident o consecință a pandemiei asupra modului în care oamenii fac afaceri - atât în regiunea noastră, cât și în întreaga lume: fie complet de la domiciliu, fie lucrând de la birou în mod neregulat. Nu numai că a fost un șoc pentru segmentul spațiilor de birouri, dar a însemnat că locuințele sunt în centrul atenției la nivelul societății. În ansamblu - toate casele noastre au acum un dublu scop: să servească atât viața de familie, cât și viața profesională.”

Anul trecut, notează Sartori, segmentul logistic a avut parte de un impuls uriaș (și a fost în vârful PLB de anul trecut) ca urmare a perioadei de carantină din timpul pandemiei, când consumatorii își comandau acasă orice putea fi livrat, în loc să viziteze magazine în mod fizic. Ceea ce trebuie încă evaluat este dacă anumite tendințe recente, cum ar fi munca de acasă și înlocuirea cumpărăturilor fizice cu cele online, cel puțin parțial, vor deveni obiceiuri obișnuite ale persoanelor care trăiesc în CEE.

Într-o secțiune specială a studiului din acest an, dezvoltatorii din șapte țări din regiunea CEE au comunicat perspectivele privind finanțarea imobiliară în aceste vremuri dificile. În ceea ce privește modul în care aceștia

selectează o ofertă de la două bănci care oferă condiții de finanțare similare, dezvoltatorii au indicat că viteza procesului este criteriul cel mai important.

În plus față de aceste constatări, Barometrul privind Creditarea imobiliară include informații detaliate ale respondenților privind așteptările acestora referitoare la indicatorii raportului împrumut – cost ("loan-to-cost") și împrumut – valoare ("loan-to-value"), la așteptările lor privind gradul de pre-închiriere și rata de acoperirea a datoriei, precum și în privința marjelor de dobândă.

### **Tendențe ale împrumuturilor imobiliare și bancare în România**

În ceea ce privește evoluțiile recente în domeniul imobiliar și al împrumuturilor imobiliare în România, **Ori Efraim**, Partener, Head of Real Estate, KPMG în România spune: „Anticipând recuperarea post-COVID, piața imobiliară din România a câștigat teren nou, alimentat de optimism și de o îmbunătățire generală a economiei. Conducând avansul, piața logistică și industrială și-au menținut rata de creștere, în timp ce apetitul crescând pentru proprietăți rezidențiale premium a încurajat un avans semnificativ pe piață. Privind în perspectiva, investitorii și-au recâștigat încrederea pierdută în 2020 și ar putea relua proiectele întrerupte în timpul pandemiei, stimulând o tendință ascendentă pentru piața imobiliară din România”.

**Ionuț Mastacaneanu**, Director în Departamentul de Consultanță Fiscală, KPMG în România declară „În România, tendința în rândul creditorilor este oarecum în concordanță cu cea de anul trecut, având în vedere că o treime dintre băncile respondente și-au sporit într-o oarecare măsură interesul pentru acordarea de credite imobiliare comparativ cu anul precedent. La fel ca anul trecut, băncile sunt deschise să finanțeze atât proiecte noi de dezvoltare imobiliară, cât și proprietăți generatoare de venituri, cu o ușoară preferință pentru acestea din urmă. Perspectivele pentru viitor au fost optimiste, deoarece marea majoritate a celor chestionați consideră că întregul portofoliu de credite imobiliare al sectorului bancar va crește sau va crește semnificativ în următoarele 12-18 luni”.

**Daniel Pana**, Partener Consultanță Fiscală, KPMG în România, adaugă: ”Având în vedere contextul mai larg al pieței imobiliare din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), România este printre puținele țări care au înregistrat creștere în prima jumătate a anului 2021, comparativ cu perioada similară din 2020, inclusiv în ceea ce privește randamentele din sectorul clădirilor de birouri premium. Va fi interesant de urmărit dacă România va păstra trendul pozitiv pe termen mediu sau dacă se va alinia la evoluția preponderentă din ECE”.