

BCE: Bancile din zona euro vor fi afectate de dificultatile cu care se confrunta sectorul imobiliar comercial

Sectorul imobiliar comercial din zona euro s-ar putea confrunta cu dificultati ani de zile, ceea ce reprezinta o amenintare pentru bancile si investitorii care îl finanteaza, se arata într-un raport publicat marti de Banca Centrala Europeana, transmite Reuters.

Piata imobiliara europeana este sub presiune, dupa ce BCE a majorat semnificativ dobânzile, care sunt acum la niveluri record, iar economia încetineste.

Raportul BCE examineaza amenintarile la adresa stabilitatii financiare, subliniind temerile majore privind efectele boom-ului imobiliar care acum provoaca probleme în tari ca Germania si Suedia.

Conform BCE, preturile proprietatilor comerciale sunt afectate de slabiciunea economica si de majorarile de dobânzi din ultimul an si reprezinta o amenintare pentru profitabilitatea sectorului bancar si modelul de afaceri.

Sectorul imobiliar comercial din zona euro nu este suficient de mare pentru a provoca un risc sistemic creditorilor, dar ar putea spori surcile din sistemul financiar si ar putea afecta profund firmele financiare, de la fondurile de investitii la companiile de asigurari, inclusiv sectorul bancar din umbra.

"Desi marimea relativ limitata a portofoliilor imobiliare ale bancilor comerciale implica faptul ca este putin probabila declansarea unei crize sistemice, aceste evolutii ar putea juca un rol de amplificare semnificativ în eventualitatea unor presiuni mai ample pe piata", se arata în raportul BCE de evaluare a stabilitatii financiare.

Creantele ipotecare rezidentiale reprezinta aproximativ 30% din portofoliile de împrumuturi ale bancilor, în timp ce împrumuturile imobiliare comerciale reprezinta aproape 10%.

"O evolutie negativa a acestor împrumuturi va duce la pierderi majore în alte parti ale sistemului financiar, de exemplu la fondurile de investitii si companiile de asigurari", avertizeaza BCE.

Pe fondul dobânzilor scazute si al injectiilor masive de lichiditati de catre BCE, în ultimul deceniu miliarde de euro au fost investite în sectorul imobiliar, în special în statele europene bogate, cum ar fi Germania, Franta si Țările de Jos.

Cresterea rapida a inflatiei în ultimii doi ani a fortat BCE sa majoreze dobânzile, ceea ce a stopat cresterea preturilor în sectorul imobiliar, multi dezvoltatori intrând în insolventa.

Bancile din zona euro au redus accesul la credite, în special la cele ipotecare, iar cererea din partea gospodariilor si companiilor este în scadere, arata datele BCE.

Luna trecuta, Banca Centrala Europeana a cerut evaluatorilor imobiliari sa explice metodologiile pe care le utilizeaza, în conditiile în care se înmultesc îngrijorarile ca bancile din regiune au fost mult prea lente în a deprecia valoarea creditelor imobiliare comerciale din bilanturile lor.

Potrivit unor surse care au dorit sa își pastreze anonimatul, schimburile de informatii din ultimele luni fac parte dintr-un efort mai amplu al BCE de a identifica potentialele lovituri la adresa bancilor. Chiar daca bancile si-au constituit provizioane pentru posibilele pierderi suferite de pe urma portofoliilor de credite imobiliare comerciale, este posibil ca bancile sa sufere noi pierderi daca se va dovedi ca evaluarile atribuite acestor portofolii sunt

învechite, sustin sursele.

Unele banci s-au îndreptat spre acordarea de împrumuturi pentru active imobiliare comerciale în ultimul deceniu pentru a-si creste veniturile, în conditiile în care dobânzile negative le-au erodat profitabilitatea. Însa, aceasta clasa de active a fost afectata de extinderea muncii de acasa si cumparaturile online în timpul pandemiei, iar majorarile rapide ale dobânzilor în ultimul an au diminuat si mai mult cererea pentru activele imobiliare comerciale.