Cushman & Wakefield Echinox: Expunerea sectorului bancar faţa de sectorul imobiliar comercial din România este printre cele mai reduse din Europa, reflectând un echilibru între prudenţa şi potenţial de creştere

Expunerea sectorului bancar asupra pieţei imobiliare comerciale (excluzând segmentul rezidenţial) a depăşit 100 de miliarde de lei în septembrie 2024, reprezentând jumatate din totalul creditelor acordate companiilor nefinanciare. Aceasta creştere, alimentata de utilizarea proprietaţilor imobiliare comerciale drept garanţii, subliniaza importanţa sectorului în susţinerea economiei româneşti, arata datele companiei de consultanţa imobiliara pe baza informaţiilor publicate de Banca Naţionala a României (BNR).

Aproape 60% din aceste credite sunt garantate cu proprietaţi imobiliare, restul fiind expuneri directe catre companiile din sector. Expunerea directa a bancilor a crescut cu 10% în 2024, faţa de o creştere de 6% a expunerii indirecte.

Expunerea sectorului bancar faţa de firmele active în construcţii şi imobiliare în România este de 21%, printre cele mai reduse atât din Europa, cât şi din Europa Centrala şi de Est.

Comparativ cu ţari precum Cehia (35%), Polonia (24%), Ungaria (22%) şi mai ales cu ţari din nordul Europei cu expunere mult mai mare (Suedia - 62%, Norvegia - 49%, Danemarca - 47%), poziţia României indica o piaţa mai puţin expusa la riscuri sistemice. În schimb, ţarile din sudul Europei (Grecia - 10%, Malta - 14%, Italia - 15%) înregistreaza o expunere semnificativ mai redusa.

Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: "Cu o expunere bancara de doar 21% în construcţii şi imobiliare, România se poziţioneaza strategic într-un punct de echilibru între prudenţa şi oportunitate. Aceasta indicator, printre cele mai scazute din Europa, sugereaza un potenţial semnificativ de creştere şi dezvoltare, oferind spaţiu pentru investiţii şi inovaţie în piaţa imobiliara, fara a suprasolicita sistemul bancar. Creşterea constanta a creditarii în acest sector ilustreaza o încredere crescânda şi un apetit robust pentru proprietaţile comerciale, promiţând un viitor dinamic pentru piaţa imobiliara din România."

Deşi calitatea portofoliului de credite acordate sectorului imobiliar continua sa fie inferioara celei aferente portofoliului companiilor nefinanciare la nivel agregat, aceasta s-a situat pe o tendinţa de îmbunataţire continua.

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

De asemenea, majoritatea covârşitoare 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 vulnerabilitaţilor din sectorul imobiliar comercial din România riscurile se mențin la un nivel gestionabil și pe o tendința de îmbunatațire, date fiind semnalele de revenire a activitaţii pe piața imobiliara comerciala.

Sectoarele construcţii și imobiliare sunt importante pentru stabilitatea financiara atât datorita dimensiunii acestora, cât și interconexiunilor cu sistemul financiar și cu economia reala.

Aşadar, valoarea adaugata bruta aferenta acestor sectoare ca pondere din PIB se situeaza 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 financiara și economica, dar și un risc substanțial de contagiune catre economia reala.

Comparativ cu situația la nivel european, în România activitatea de construcţii şi imobiliare se situeaza 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 activeaza în sectoarele construcţii și imobiliare reprezinta 15% din totalul companiilor nefinanciare (aproximativ 126.000, date la nivelul anului 2023), angajeaza 12% din numarul salariaţilor din economie (circa 486.000) și dețin 20% din activele aferente companiilor nefinanciare.

Companiile care opereaza în sectoarele construcţii și imobiliare au un grad de îndatorare mai ridicat comparativ cu întregul sector al companiilor nefinanciare, însa pe o tendința descendenta în ultimii ani. Astfel, gradul de îndatorare (datorii raportate la capitalul propriu) se situa la 181,7% în 2023 (fața de 158,2% pentru întregul sector nefinanciar), în scadere de la 210,6% în 2022.