

Cum sunt afectate gospodăriile de financiarizarea locuirii și a dezvoltării imobiliare (partea 1)

Ioana Florea

Începând cu anul 2001, în contextul liberalizării programelor de creditare către gospodării, numărul de persoane cu credite bancare a crescut foarte mult. Astfel, în anul 2005 existau 72.500 de persoane cu credite la bănci; până în 2009 acest număr s-a dublat de la an la an. În 2017, a fost atins pentru prima dată pragul de 1 milion de persoane cu credite bancare. Doi ani mai târziu, acest număr depășea deja 1.3 de persoane dintre care 485.270 cu credite imobiliare (mai mult de jumătate din acestea, 283.769, reprezentând credite ipotecare). În noiembrie 2022, momentul celor mai recente date consultate, peste 1,5 milioane de persoane erau îndatorate băncilor. Din datele publice ale [Băncii Naționale](#), reiese faptul că suma creditelor (către populație) pentru o locuință a depășit suma creditelor de consum deja din anul 2016.

Din totalul numărului de persoane cu credite bancare, procentul celor cu restanțe la plata ratei este foarte mic, la jumătate față perioada crizei din 2008-09. În anul 2015, când începea să se resimtă creșterea economică și distanțarea de perioada austerității, precum și intrarea într-un nou val de boom imobiliar, numărul total de persoane cu restanțe la bănci era de 31.015, iar numărul de persoane cu un grad de îndatorare peste 65% era de aproape 45.000.

Statisticile BNR privind creditele imobiliare la finalul lui 2015



Sursa datelor: BNR

Bancherul.ro

Aceste gospodării au fost profund afectate, o parte din poveștile lor fiind făcute publice de [Grupul Clienților cu Credite în CHF](#), în cartea „România sub teroare bancară. Vieți distruse. 100 de împrumutați în franci elvețieni rup tăcerea” (2018). Cu toate acestea, cifrele sunt foarte mici în comparație cu populația țării și cu numărul de persoane cu restanțe din țările învecinate, în aceeași

perioadă. Chiar și cumulat cu numărul persoanelor cu restanțe la plata chiriilor, numărul persoanelor cu restanțe la ipotecă nu ajunge la 1% din populația țării; doar anul 2021 pare a face excepție, cu 1%.

IT X	TIME	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GEO											
European Union (EU6-1998, EU9-1973, EU10-1981, EU1...		4.0	4.2	4.3	4.1	3.6	3.3	3.3	3.0 (e)	:	:
European Union - 28 countries (2013-2020)		4.0	4.2	4.3	4.1	3.6	3.3	3.3	3.0 (e)	:	:
European Union - 27 countries (2007-2013)		4.0	4.2	4.3	4.1	3.6	3.3	3.3	3.0 (e)	:	:
Iceland		10.7	12.0	9.9	9.0	7.6	5.3	4.6	:	:	:
United Kingdom		3.4 (b)	4.2	3.7	3.8	3.4	4.2 (b)	4.9	:	:	:
Kosovo (under United Nations Security Council Resolu...		:	:	:	:	:	:	0.6	:	:	:
Romania		0.8	0.8	0.7	0.5	0.9	0.3	0.4	0.5	0.4	1.0
Poland		1.7	1.5	1.4	1.1	1.3	1.1	0.8	0.7	0.6	0.5
Montenegro		:	4.0	2.1	3.0	3.5	3.7	0.9	0.9	0.6	:
Estonia		2.7	2.8	2.7 (b)	2.0	1.8	1.4	1.8	2.0	0.7	1.3
Croatia		1.3	0.9	1.0	1.6	1.3	1.2	0.9	0.9	0.8	0.7
Serbia		:	1.6	1.3	1.6	1.1	0.8	0.8	1.1	0.8	0.4
Albania		:	:	:	:	:	1.0	1.3	1.2	1.2	:
Bulgaria		1.8	2.0	2.2 (b)	1.9	2.1 (b)	2.1	1.7	1.2	1.3	1.2
Czechia		3.5	3.2	3.7	2.7	2.4	1.8	1.9	1.8	1.7	1.6
Lithuania		0.6	0.9	0.9	1.7	1.4	1.0	1.2	1.7	1.7	0.9
North Macedonia		0.8	0.8	0.8	0.3	1.1	1.4	0.8	0.8	1.7	:
Slovenia		3.6	3.7	4.2	4.0	3.1	3.0	2.4	2.0	1.8	1.8
Germany (until 1990 former territory of the FRG)		2.0	2.1	2.1	2.2	1.6	1.7	1.7	1.4	1.9 (b)	2.2
Latvia		4.8	4.3	3.8	4.1	2.7	2.5	2.6	1.8	2.0	1.6
Netherlands		3.4	3.5	4.5 (p)	3.7	3.2 (b)	3.1	2.5	2.4	2.0	1.7
Luxembourg		1.5	2.9	2.2	3.2	2.7 (b)	1.5	2.3	1.9	2.1 (b)	2.3 (b)
Hungary		6.5	6.8	7.3	6.0	5.1	4.4	2.9	2.0	2.1	2.2
Switzerland		2.3	2.4	2.8 (b)	2.7	3.3	2.7	3.1	2.4	2.1	2.8
Malta		2.3	2.4	2.7	2.4	2.6	1.9	2.6	2.4	2.2	1.8
Italy		4.6	4.8	4.9	5.4	4.2	2.6	2.5	1.9	2.3	2.5
Portugal		4.8	5.7	5.8	4.4	3.6	3.6	2.8	2.4	2.4	2.5 (b)
Sweden		3.4	2.7	2.3	2.4	2.3	2.2	2.2	2.4	2.4	2.6
Belgium		3.9	3.0	3.4	3.1	3.2	2.6	3.1	2.4 (b)	2.7	1.8
Denmark		2.9	3.2	3.2	2.5	2.0	1.8	2.9	3.0	3.0	1.9
Norway		4.1	4.3	2.5	2.8	2.2	2.8	2.9	3.1	3.1	:
European Union - 27 countries (from 2020)		4.0 (e)	4.2 (e)	4.3 (e)	4.1 (e)	3.6 (e)	3.1 (e)	3.0 (e)	2.7 (e)	3.3	3.2
Austria		4.3	4.0	3.7	3.4	3.6	3.5	3.5	2.5	3.3	3.0
Cyprus		7.3	8.0	8.9	8.0	8.6	7.6	7.1	4.4	3.5	5.4
Slovakia		4.1	4.1	4.5	3.9	3.5	3.8	4.8	5.0	3.6	:
Euro area (EA11-1999, EA12-2001, EA13-2007, EA15-2...		4.6 (e)	4.8 (e)	5.0 (e)	4.8 (e)	4.2 (e)	3.6 (e)	3.5 (e)	3.1	3.9	3.9

Eurostat – [Arrears on mortgage or rent payments](#)

În același timp, trebuie amintit faptul că cea mai răspândită formă de îndatorare a gospodăriilor din România este cea legată de plata utilităților, fie că este vorba de gaz, electricitate, apă etc. În comparație cu acest tip de îndatorare, numărul celor cu datorii la bănci a fost și este în continuare unul foarte mic. Chiar dacă a fost în scădere în ultimii ani, de la peste 30% în anii de austeritate, la circa 14% în ultimii ani (datele pe 2021 nu au fost complete), populația afectată de această formă de îndatorare este de circa 2.8 milioane, chiar și în anii cu creștere economică. Diferența mare dintre cei cu datorii la bănci și cei cu datorii la companiile de utilități poate fi explicată prin faptul că doar o mică parte din populație își permite să acceseze credite bancare, și anume populația cu venituri în jurul venitului mediu și peste; iar majoritatea populației este mult sub acest prag.

În plus, statisticile legate de îndatorarea către companiile de utilități nu indică numărul gospodăriilor care nu sunt branșate la sistem (pentru că nu-și permit aceste costuri) și nici numărul gospodăriilor care fac economii la consumul utilităților, locuind în condiții precare și fiind astfel afectate de deprivare locativă. De exemplu, 10% din populație nu își permite să își încălzească adecvat locuința; această cifră a fost mult mai mare în anii de criză și austeritate, peste 20%, dar nu a fost mult mai mică în anii de creștere economică – 9.8% și 9.3% în anii 2018 respectiv 2019.

În concluzie, chiar dacă îndatorarea populației către companiile de utilități este mai mică decât în anii cei mai grei, rămâne una dintre cele mai ridicate din UE și rămâne o povară constantă pentru milioane de locuitori.

↑ ↓	⌵	TIME	2012 ⬆	2013 ⬆	2014 ⬆	2015 ⬆	2016 ⬆	2017 ⬆	2018 ⬆	2019 ⬆	2020 ↓	2021 ⬆
		GEO ⬇										
		Montenegro	:	37.3	52.3	38.4	34.8	31.6	27.7	32.9	31.5	:
		North Macedonia	38.9	39.6	38.8	40.1	41.0	38.6	36.9	34.4	29.9	:
		Greece	31.8	35.2	37.3	42.0	42.2	38.5	35.6	32.5	28.2	26.3
		Serbia	:	36.7	41.4	34.8	34.8	18.1	28.4	25.8	26.7	:
		Albania	:	:	:	:	:	28.9	26.3	26.5	24.6	:
		Turkey	41.8	39.8	35.8	33.2	29.0	26.3	23.7	26.6	22.8	:
		Bulgaria	28.4	34.0	32.9 (b)	31.4	31.7 (b)	31.1	30.1	27.6	22.2	19.2
		Romania	29.7	29.7	21.5	17.4	18.0	15.9	14.4	13.7	13.9	7.3
		Croatia	28.9	30.4	29.1	28.7	25.3	21.0	17.5	14.8	13.6	15.2
		Hungary	24.4	25.0	22.3	19.4	16.2	13.9	11.1	10.2	10.4	9.7
		Spain	7.5	8.3	9.2	8.8	7.8	7.4	7.2	6.5	9.6	9.5
		Slovenia	19.3	19.7	20.3	17.5	15.9	14.3	12.5	11.2	9.4	7.7
		Cyprus	18.4	21.9	20.5	20.1	15.4	13.7	12.2	10.4	9.2	9.1
		Latvia	22.4	20.7	19.6	16.7	13.2	11.9	11.6	8.7	8.3	5.8
		Ireland	17.4	17.9	18.1	15.2	11.9	9.9	8.6	8.9	7.9 (b)	7.5
		Finland	7.9	8.4	7.9	7.5	7.7	7.8	7.7	7.8	7.1	5.8
		European Union - 27 countries (from 2020)	10.1 (e)	10.4 (e)	10.3 (e)	9.4 (e)	8.4 (e)	7.3 (e)	6.8 (e)	6.2 (e)	6.5	:
		Lithuania	12.6	13.2	10.4	8.4	9.7	7.9	9.2	7.5	6.3	5.5
		Malta	10.1	11.6	14.6	10.2	9.5	5.6	6.9	6.5	6.3	:
		Euro area (EA11-1999, EA12-2001, EA13-2007, EA15-2...)	7.7 (e)	8.0 (e)	8.5 (e)	8.4 (e)	7.3 (e)	6.1 (e)	6.0 (e)	5.4	6.1	:
		Euro area - 19 countries (from 2015)	7.9	8.1	8.6	8.4	7.3	6.1	6.0	5.4	6.1	:
		Euro area - 18 countries (2014)	7.8	8.1	8.5	8.4	7.2	6.1	5.9	5.4	6.1	:
		Italy	11.7	11.9	12.2	12.6	8.9	4.8	4.5	4.5	6.0	6.5 (p)
		France	6.7	6.2	6.3	5.9	6.1	6.1	6.4	5.6	5.5 (b)	7.1
		Slovakia	5.8	5.9	6.1	5.7	5.7	5.5	7.9	8.4	5.2	:
		Estonia	10.9	10.4	10.0 (b)	7.9	7.9	6.3	6.5	7.2	5.0	4.1
		Poland	14.1	14.0	14.4	9.2	9.5	8.5	6.3	5.8	4.7	5.2 (p)
		Denmark	3.5	3.6	4.6	3.4	2.5	3.5	5.1	3.6	4.2	2.9
		Belgium	6.1	5.0	5.8	5.1	5.0	4.1	4.5	4.1 (b)	3.8	2.9
		Portugal	6.3	8.2	8.5	7.8	7.3	5.6	4.5	4.3	3.5	:
		Germany (until 1990 former territory of the FRG)	3.4	3.6	4.2	4.0	3.0	2.8	3.0	2.2	3.3 (b)	3.7
		Switzerland	3.6	3.0	4.2 (b)	3.6	4.5	3.6	4.1	4.5	3.2	:
		Austria	3.8	4.6	3.5	3.5	4.2	3.6	2.4	2.4	3.1	2.4
		Luxembourg	2.2	3.1	3.2	2.4	4.0 (b)	1.7	3.6	2.4	2.9 (b)	:
		Norway	4.6	4.5	3.1	3.2	2.4	3.0	2.7	3.2	2.8	:
		Sweden	4.3	4.7	3.6	3.2	2.6	2.2	2.2	2.3	2.4	2.2

Eurostat – [Arrears on utility bills](#)

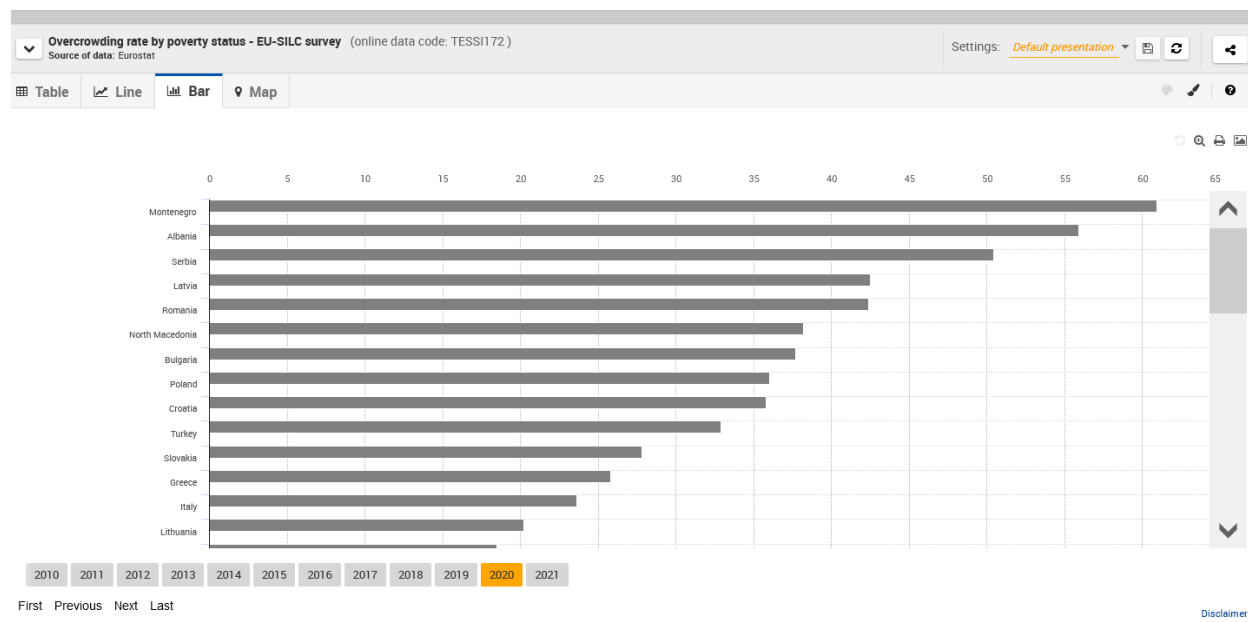
Din statisticile de mai sus, se poate observa că gospodăriile sunt afectate diferențiat de financiarizarea locuirii și a dezvoltării imobiliare, în funcție de veniturile lor: cele cu venituri medii și peste medie își pot permite credite, dar pot fi afectate sever de fluctuațiile ratelor lunare și de fluctuațiile de pe piața muncii; cele cu venituri mai mici sunt afectate de alte tipuri de îndatorare, cel puțin la fel de riscante. De exemplu, îndatorarea pentru consum, prin cumpărarea de produse în rate, din magazine, de la producători etc. afectează peste 2% din populație în ultimii ani și a ajuns aproape de 6% în anii de austeritate; acestea sunt forme de creditare precară, pentru persoane cu venituri mai mici, care nu își permit creditele bancare. Privind mai amănunțit, gospodăriile cu venituri mici-spre-medii, care doar în anumite condiții se încadrează pentru accesarea unui credit, sunt primele afectate de schimbări în programele de tip Prima Casă și în schimbările de politică monetară. Actorii pieței imobiliare îi consideră drept „categorie vulnerabilă”.

Cu toate acestea, actorii pieței imobiliare au considerat programul Prima Casă ca fiind avantajos pentru dezvoltarea imobiliară și pentru creșterea creditării, chiar dacă – sau tocmai pentru că – a fost destinat unei părți din această „categorie vulnerabilă”. A fost adresat în special tinerilor, un

segment de clienți căutat de bănci datorită longevității acestora în piața muncii (timp suficient în care să își plătească creditele).

Din anul 2019 însă, programul Prima Casă nu mai este metoda principală de achiziționare a unei locuințe, chiar și dintre cele cu ipotecă. În ultimii ani, a reprezentat doar aproximativ 25% din totalul tranzacțiilor încheiate, în timp ce segmentul „middle” – deci al cumpărătorilor cu venituri medii, care își permit să cumpere locuințe cu prețuri medii, nu dintre cele mai mici – a dominat piața ([profit.ro 2019](https://profit.ro)).

Din interviurile noastre, reiese că segmentul „middle” este într-adevăr cel mai important pentru actorii pieței imobiliare, reprezentând principalul segment de cumpărători pe piața rezidențială¹. Caracteristic pentru acest grup este achiziționarea de locuințe în momentul creșterii veniturilor și a avansării profesionale. Un alt factor caracteristic este dorința creșterii gradului de confort, odată cu mărirea gospodăriei sau odată cu mutarea în altă localitate pentru venituri mai mari. Noile achiziții ale acestui segment sunt legate de rata de supra-aglomerare din locuințe și de nevoia de a o reduce, pentru mai mult confort. Această rată de supra-aglomerare este dintre cele mai mari din Europa, depășind 40% chiar și pentru persoanele care au venituri peste pragul de sărăcie.

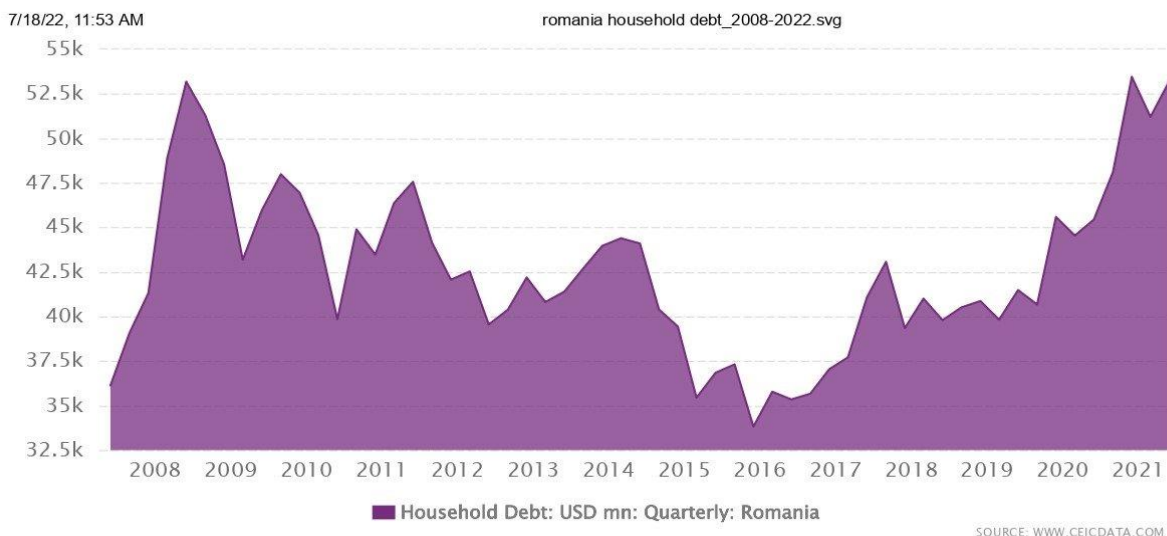


Eurostat – Overcrowding rate by poverty status, 2020

¹ Într-un interviu cu un broker de credite, s-a menționat faptul că doar 10% din piață sau chiar mai puțin sunt acei proprietari „mici investitori” care își iau un credit ipotecar pentru încă un apartament pe care să îl închirieze, iar chiria să acopere ratele ipotecii. Majoritatea sunt cei care își fac credite ipotecare legate de o nevoie de locuire (inclusiv pentru familia extinsă) sau, mai puțin, o dorință de a investi într-un activ sigur.

Persoanele cu venituri aproape de venitul mediu (chintila 3, cei din mijlocul ierarhiei de venituri) au în ultimii ani un nivel foarte mic de împovărare cu costurile locuirii². În anul 2021, acesta era la 2%. Cumulat cu gradul mare de supra-aglomerare în locuințe, deci presiunea pentru creșterea confortului, actorii pieței imobiliare consideră că este mult loc de creștere pentru creditarea ipotecară către această categorie de venituri.

La nivel național, creditele ipotecare reprezintă aproximativ 8% din PIB, ultimul loc din UE, care are media de circa 46%. Soldul creditelor ipotecare este de aproximativ 20 miliarde de euro, în timp ce soldul de economii al populației este mult mai mare, de aproximativ 60 de miliarde de euro. Chiar dacă creditarea ipotecară a crescut foarte mult – în anul 2007, 10-15% dintre tranzacțiile imobiliare rezidențiale se făceau cu creditare, în anul 2021 s-a ajuns la 50% – actorii pieței imobiliare estimează continuarea creșterii.



Pătrunderea creditelor ipotecare și mai mult în populație va însemna, pe de o parte, creșterea îndatorării, externalizarea riscurilor activității financiar-bancare către consumatori; pe de altă parte, va însemna creșterea inegalităților dintre gospodăriile care își permit să cumpere o locuință fără credit, cele care își permit să cumpere cu credit, și cele care nu își permit deloc. Cele care nu își permit deloc vor fi afectate de alte tipuri de îndatorare și economisire, pentru reducerea costurilor, mai puțin vizibile dar mai riscante pentru sănătate și viață. Iar cele care își permit să cumpere cu credit vor fi afectate și mai profund de disciplinarea muncii: frica de a-și pierde locul de muncă sau de a primi un salariu mai mic, care ar însemna întârzieri la plata ratelor ipotecare. Fapt care este bine știut și apreciat de actorii pieței imobiliare, după cum s-a relevat în interviurile noastre.

11.04.2023.

² Numele indicatorului în Eurostat este „housing cost overburden rate”, care înseamnă procentul din populație care trăiește în gospodării care plătesc mai mult decât 40% din venitul lor disponibil/ net pentru costurile locuirii (chirie sau rate, impozite).