

[BNR va descuraja constructiile noi](#) Categoria [Imobiliare](#)

Banca Nationala va descuraja creditele acordate constructorilor, cu scopul declarat de a interveni in stabilizarea pietei imobiliare. Restrictiile vor fi introduse printr-un set de legi si norme propuse spre dezbateri.

Prevederile care tintesc spre piata imobiliara se refera la modul de evaluare si de luare in calcul a garantiilor imobiliare.

Bariere pentru developeri

Astfel, un articol din proiectul normei privind tehnicile de diminuare a riscului de credit prevede ca "o garantie imobiliara poate fi luata in calcul daca rambursarea sumelor datorate nu depinde semnificativ de fluxurile de numerar generate de proprietatea adusa in garantie".

Daca aceasta prevedere va fi mentinuta, va impiedica finantarea de catre banci a proiectelor imobiliare rezidentiale sau comerciale. Ceea ce inseamna ca fie numarul de proiecte va scadea, fie clientii vor fi cei care vor plati pentru lucrari - ori cash, ori in cateva rate de ordinul miilor de euro, ori prin credite ipotecare.

Nu sunt probleme de rambursare

"Nu cred ca ar trebui ridicate restrictii in calea dezvoltatorilor, deoarece pana acum proiectele acestora au avut succes si n-au ridicat probleme de rambursare pentru banci", sustine consultantul financiar Bogdan Baltazar.

Analistul Matei Paun, de la Bac Investment, nuanteaza: "Nimeni nu construiește fara sa aiba prevandut sau preinchiriat 30a-40a din cladire", prin urmare bancile n-ar trebui sa se teama ca nu va exista cerere pentru proiectul respectiv.

Fara specula

Un alt articol se refera la modul de evaluare a imobilelor: Valoarea de ipoteca va fi stabilita "luand in considerare caracteristicile ce pot fi mentinute pe termen lung, conditiile normale de piata precum si conditiile de pe piata locala (). Elementele speculative nu vor fi luate in considerare la evaluarea ipotecii".

Prevederea a dat forma temerilor reprezentantilor BNR. Acestia, in frunte cu guvernatorul Mugur Isarescu, s-au referit la existenta unei bule speculative care a determinat umflarea nejustificata a preturilor apartamentelor si terenurilor.

"Mesajul este simplu. Se considera ca pietele imobiliare sunt fluctuante, iar BNR vrea sa evite doua riscuri: cel al bancilor si al celui care isi ia credit.

Pentru asigurarea stabilitatii, exista o singura cale: sa reteze din cererea de consum considerata peste nivelul ofertei si pe piata imobiliara", sustine Adrian Vasilescu, consilierul guvernatorului BNR.

In ceea ce priveste modul in care va fi determinata valoarea reala a unui imobil, consilierul guvernatorului spune ca este vorba de detalii tehnice. Si ca nimic nu a fost decis inca, asteptandu-se reactiile bancherilor.

Analistii sunt insa mai sceptici. "Formulara lasa loc la interpretari. Cred ca e mai degraba un indemn la banci sa fie mai prudente, decat de restrictii propriu-zise", este de parere Matei Paun.

Citeste tot articolul in [Evenimentul zilei](#)

Sursa [Evenimentul zilei](#)