

# Credite ipotecare: evolutie si perspective

Sergiu Oprescu  
CEO  
Alpha Bank Romania

12 iunie 2012



Status

Evolutii

Obligatiuni ipotecare: cale de a finanta expansiunea creditului  
ipotecar

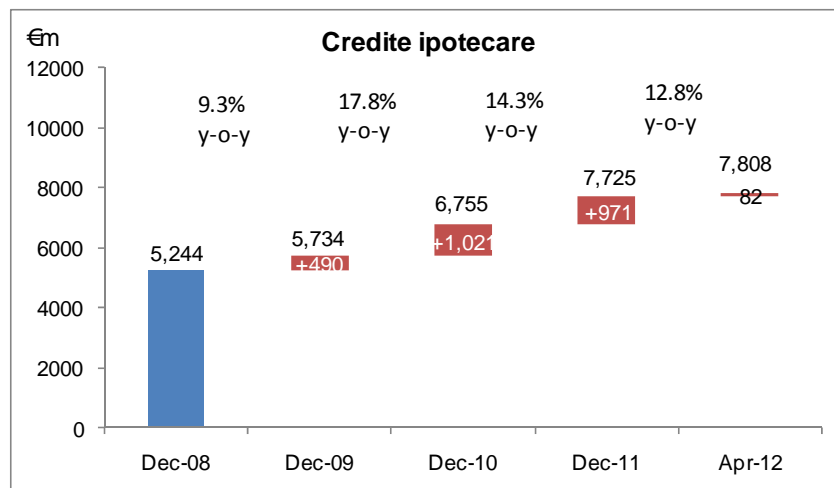
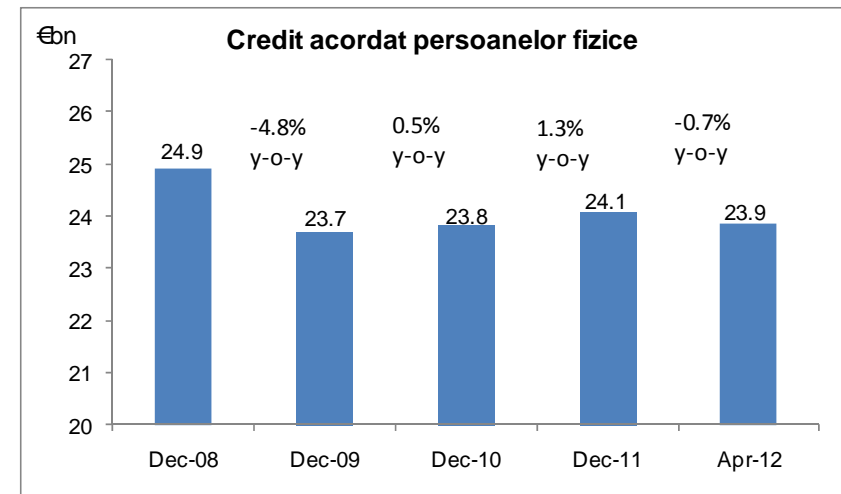
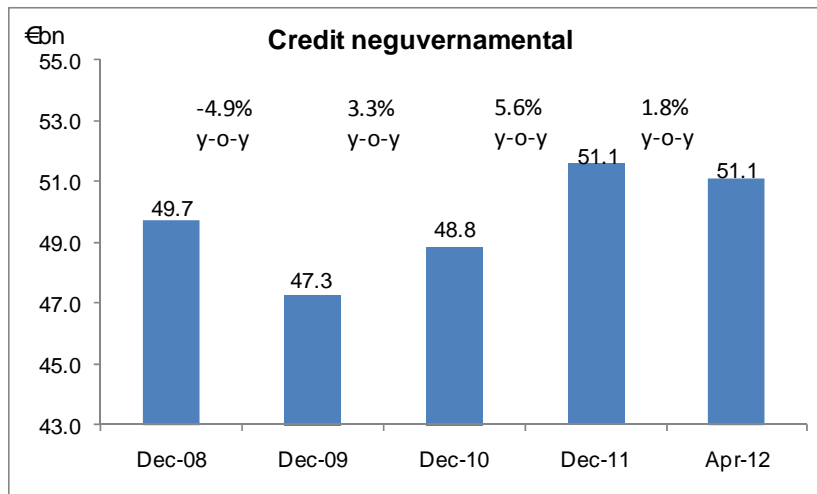
Concluzii

	<b>EU27</b>	<b>Ro</b>	<b>Cz</b>	<b>PI</b>	<b>Hu</b>	<b>Bg</b>
Credite ipotecare	6500mld € ~51.7% PIB	7.7mld € ~5.6% PIB	23mld€ ~16% PIB	73mld€ ~20% PIB	23mld€ ~24% PIB	4.5mld€ ~12% PIB
Locuinte supraaglomera te <sup>1</sup> , % populatie	17.6%	54.9%	22.5%	47.5%	47.2%	47.4%
Rata de ocupare de catre proprietari	69%	98%	78%	69%	95%	88%
Obligatiuni ipotecare, % credite ipotecare	1700mld€ 25%	-	8.2mld€ 36%	0.5mld€ 0.7%	6.2mld€ 27%	86m€ 2%

Sursa: Comisia Europeana, European Mortgage Federation

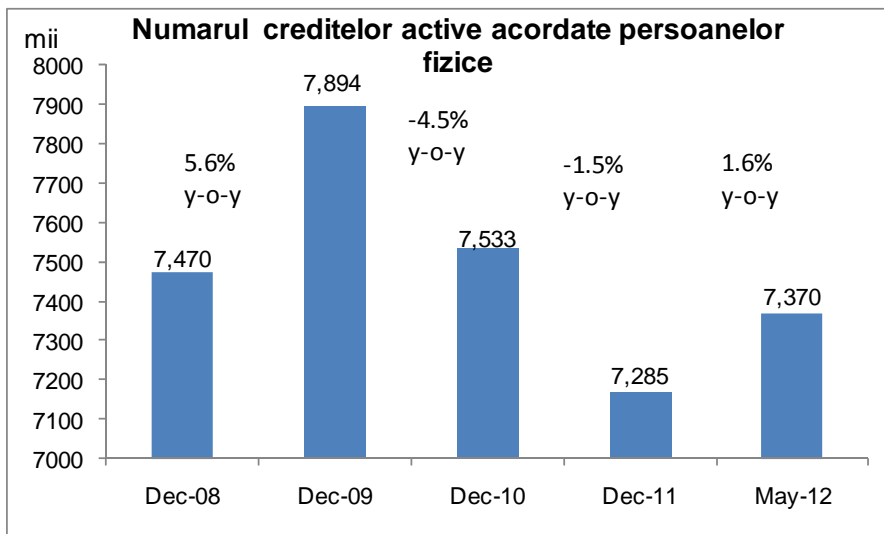
Nota: <sup>1</sup> locuinta supraaglomerata este cea in care numarul camerelor este mai mic decat numarul membrilor cu varsta peste 18 ani din gospodarie

## Dinamica alerta: a stocului de credite ipotecare locul 3 in UE27, dupa Cehia si Slovacia in 2011



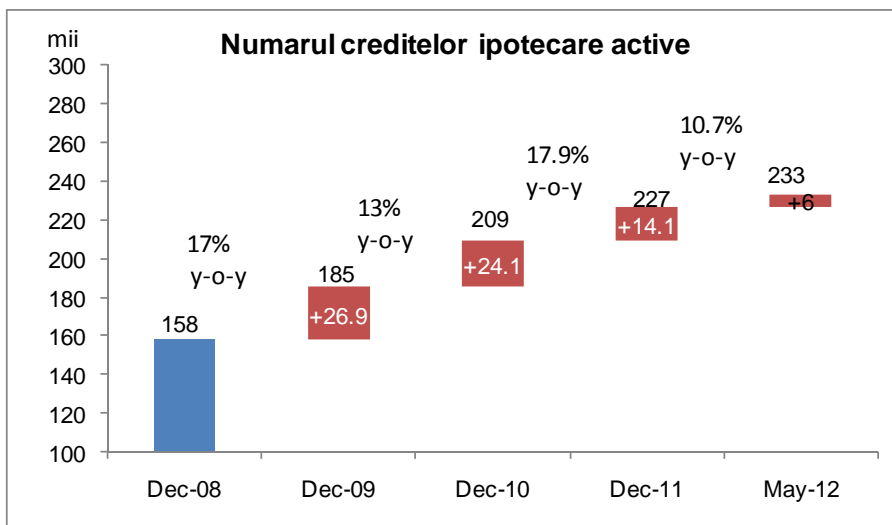
- Creditul ipotecar este cel mai dinamic segment al creditului neguvernamental;
- In perioada ian 2009-apr 2012, creditul ipotecar a crescut cu 2.5mld € (din care 1.9mld € valoarea garantiilor de stat din programul "Prima casa"), iar valoarea rambursarilor a fost de 1.8mld €

Sursa: BNR

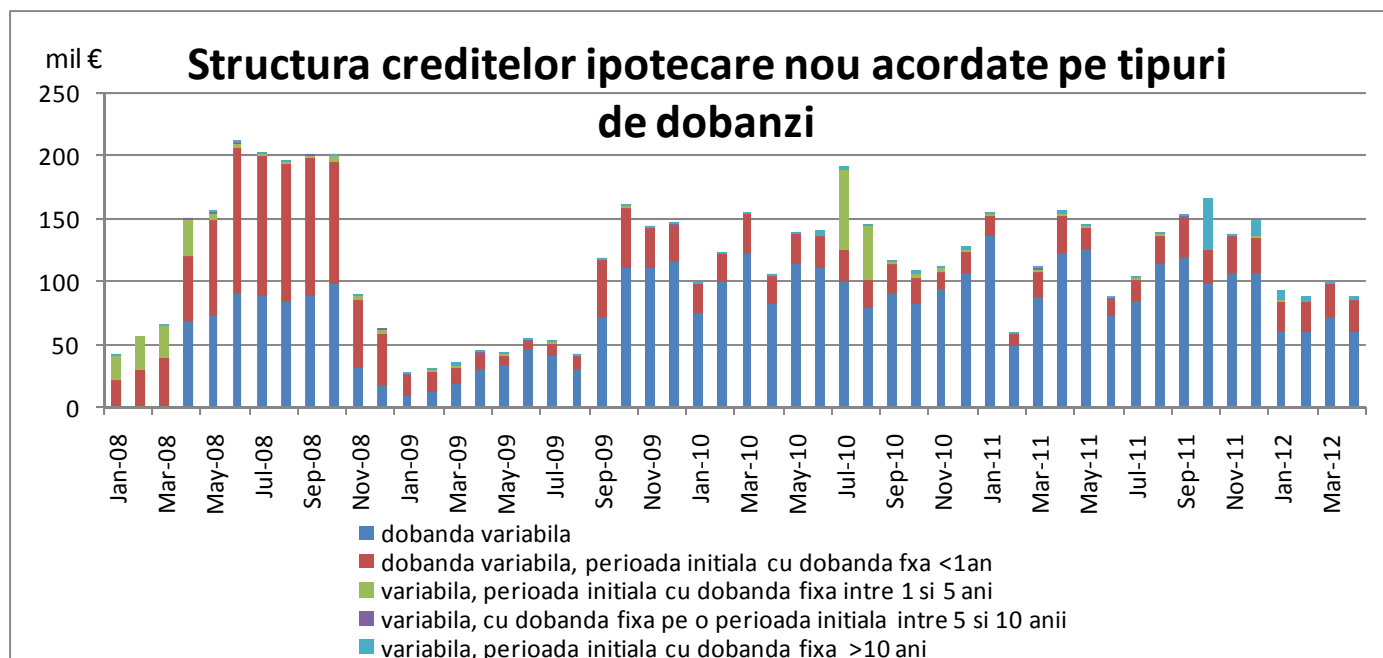


- Numarul creditelor active acordate persoanelor fizice a fluctuat;

- Numarul creditelor ipotecare a crescut la 233 mii in mai 2012 (cu 75 mii in perioada ian 2009-mai 2012)



Sursa: Biroul de credit



### Dupa "Prima Casa"

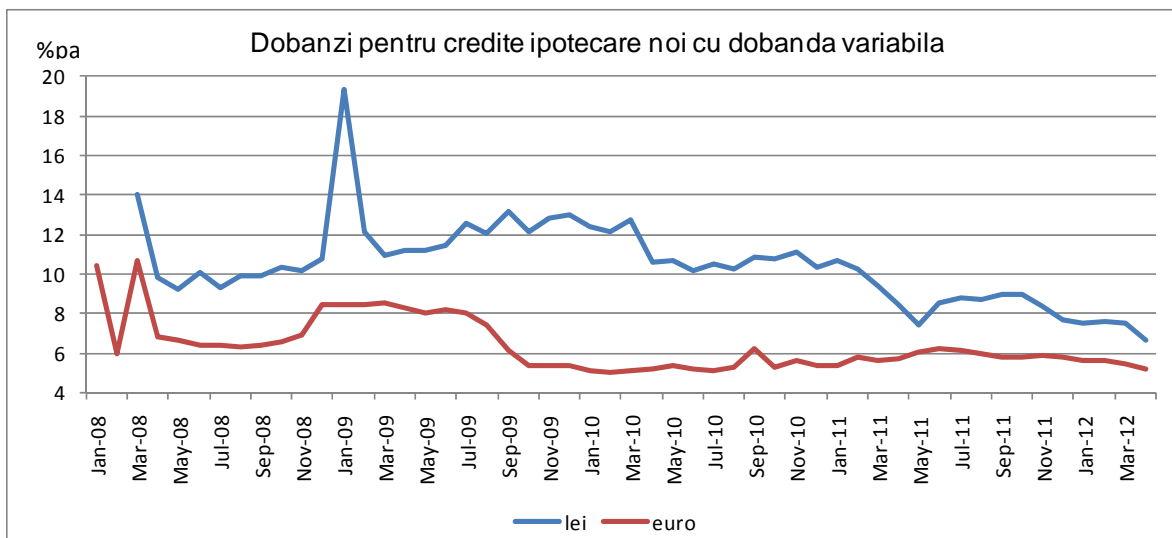
- Majoritatea creditelor noi sunt cu dobanza variabila
- Volumul lunar al creditelor noi intre 100m si 150m €

### Dupa dec 2011

- Volumul lunar al creditelor noi a coborat sub 100m €

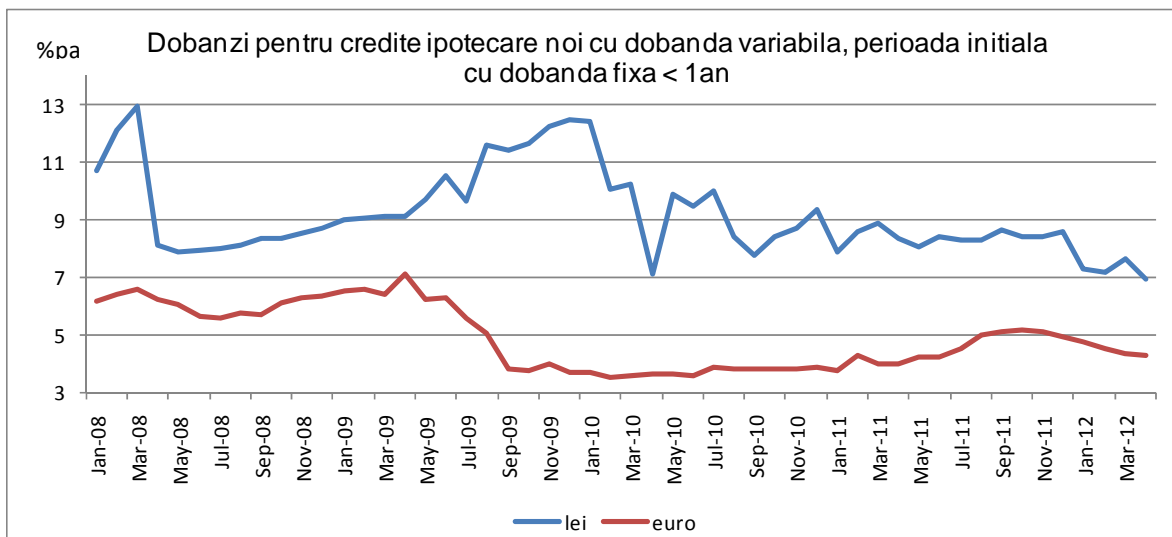
	Rambursari (m€)	Credite noi (m€)	Δ (m€)
2009	400	890	490
2010	540	1,560	1,020
2011	596	1,566	970
apr 2012	288	368	80

Sursa: Biroul de credit



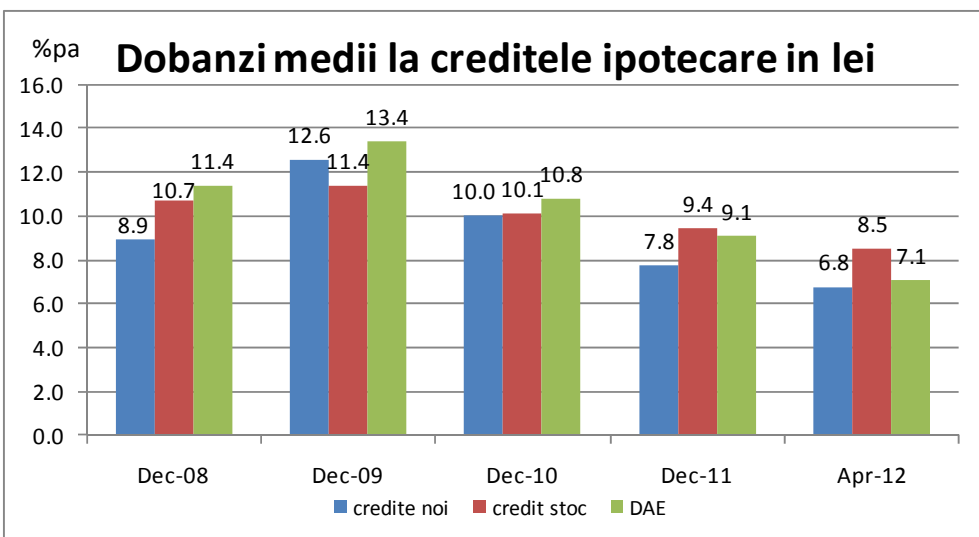
In apr 2012 fata de media din 2008:

Diferentialul de dobanda la creditele cu dobanda variabila **a scazut** la **1.4pp** de la **2.4pp**



Diferentialul de dobanda la creditele cu dobanda variabila, perioada initiala cu dobanda fixa < 1an **a scazut** la **2.6pp** de la **3.1pp**

## leftinirea creditului ipotecar



In apr 2012 fata de dec 2008

Dobanda medie la creditele ipotecare noi **a scazut** cu:

**2.2pp** la lei

**2.1pp** la €

Dobanda medie la creditele ipotecare in stoc **a scazut** cu:

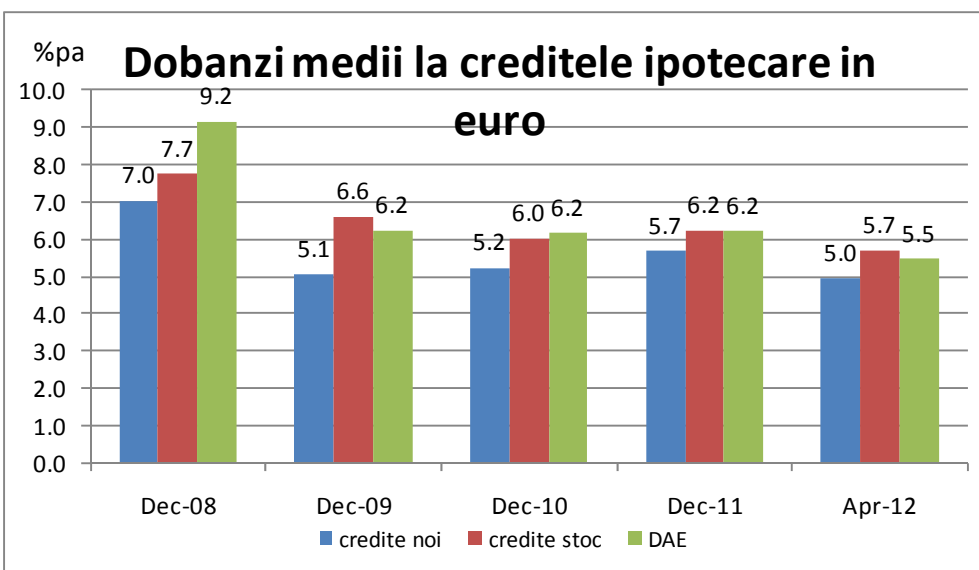
**2.2pp** la lei

**2pp** la €

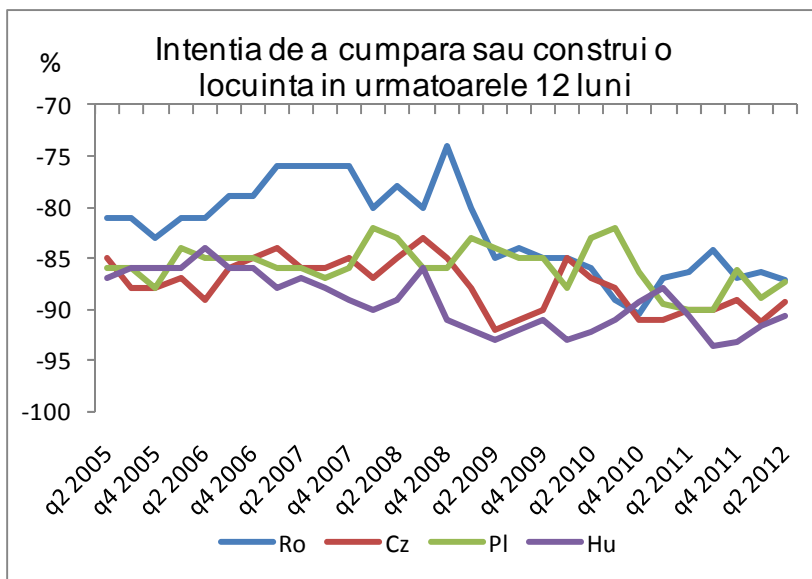
Dobanda anuala efectiva medie **a scazut** cu:

**4.4pp** la lei

**3.7pp** la €







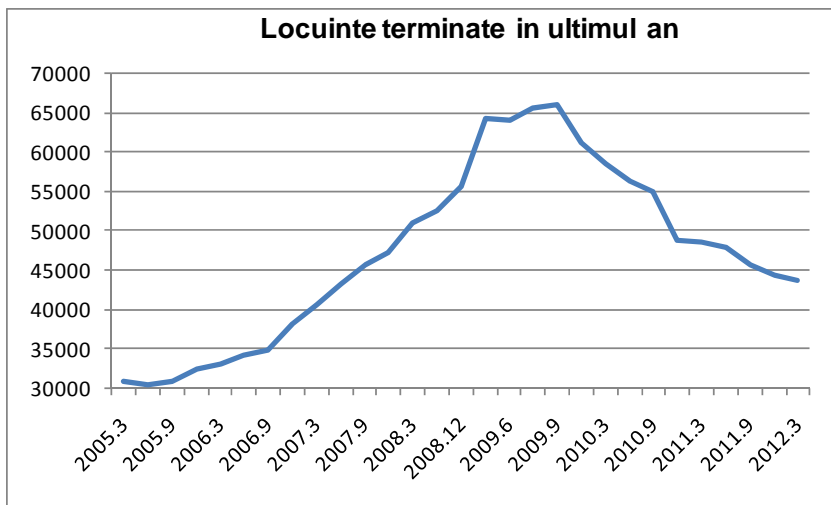
Pe de o parte,

intentia de a cumpara o locuinta a crescut, chiar peste nivelul inregistrat in tarile din regiune, incepand cu trim. 3, 2010.

Pe de alta parte,

numarul locuintelor terminate este in continua scadere dupa 2009.

In consecinta, decalajul intre cererea si oferta de locuinte va continua sa se accentueze.



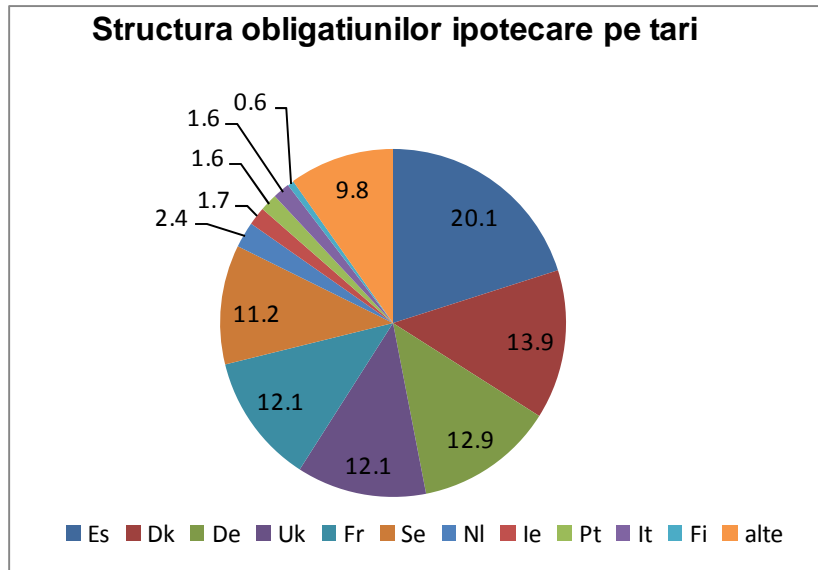
Sursa: Comisia Europeana

Nota: diferenta dintre ponderea repondentilor cu raspuns pozitiv si ponderea repondentilor cu raspuns negativ

### 5 argumente pro obligatiuni ipotecare

- contribuie la extinderea maturitatii pasivelor, permitand bancilor echilibrarea adecvata a portofoliului de active cu maturitati lungi
- ofera stabilitate surselor de finantare, permitand cresterea predictibilitatii profilelor de maturitate
- permit emitentului diversificarea bazei de investitori, atat ca geografie, cat si ca tip de investitor
- sursa de finantare rezilienta, chiar si in vremuri de instabilitate financiara, datorita faptului ca performanta obligatiunilor ipotecare este conectata la performanta obligatiunilor de stat din tara emisiunii si mai putin la performanta emitentului
- sursa de finantare ieftina (datorita calitatii creditului).

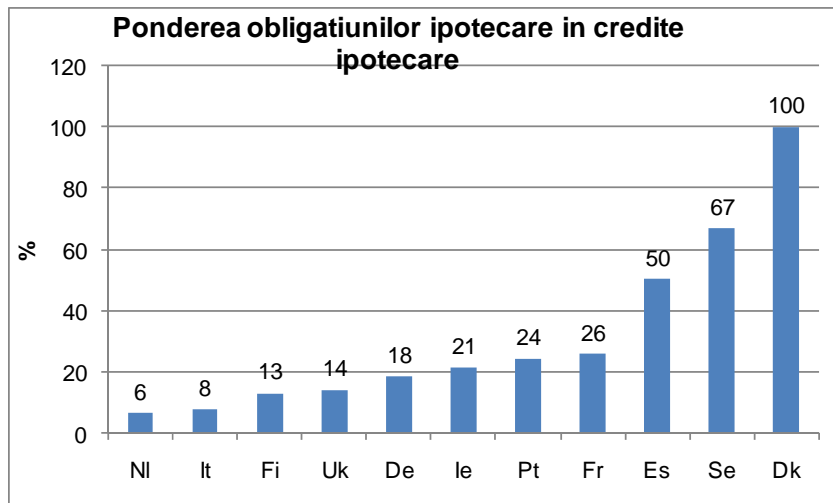
## Obligatiuni ipotecare: in UE27



- 1700 mld € obligatiuni ipotecare in 2011

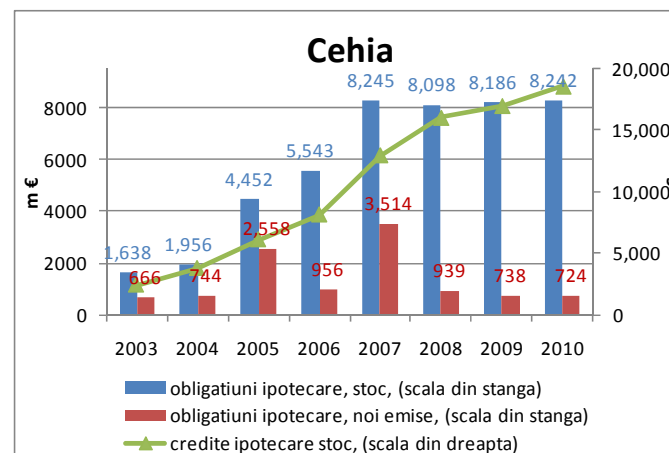
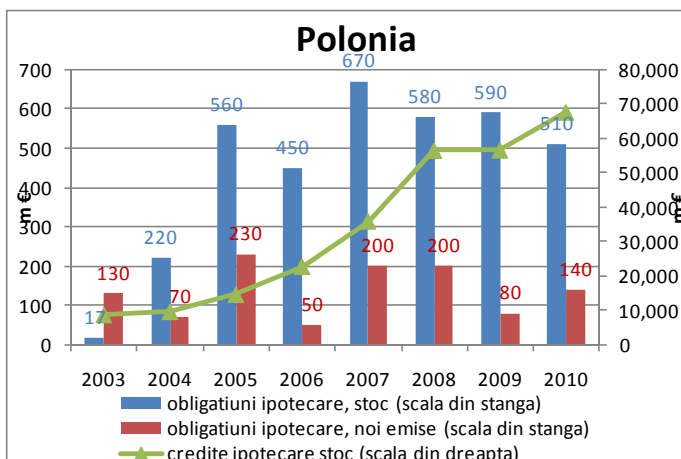
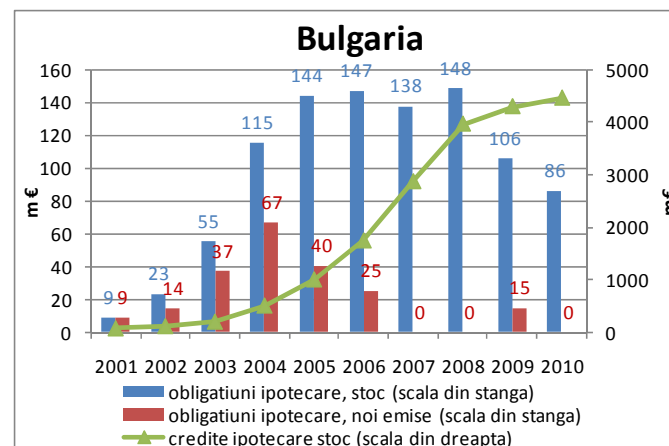
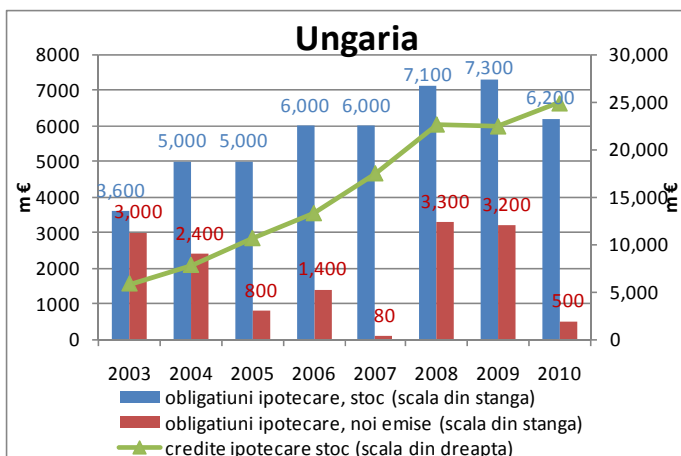
- Cei mai mari emitenti de obligatiuni ipotecare sunt Spania, Danemarca, Germania, Marea Britanie, Franta, Suedia

- In cazul celor mai mari emitenti de obligatiuni ipotecare ponderea obligatiunilor ipotecare in volumul creditelor ipotecare variaza (de la min 6% in Olanda la max 100% in Danemarca)



Sursa: European Covered Bond Fact Book, 2011

## Obligatiuni ipotecare: in tari vecine



Stocul creditelor ipotecare in Ro (7.8mld €) este suficient de mare pentru initierea obligatiunilor ipotecare (Hu, Cz si Bg au inceput emiterea de obligatiuni ipotecare cand stocul de credite ipotecare a fost mai mic decat stocul actual al creditelor ipotecare din Ro)

Sursa: European Covered Bond Fact Book 2011

- Stocul de credite ipotecare relativ la PIB este redus, de doar 5.6%;
- Intentia de achizitionare de locuinta a crescut incepand cu trim. 3 - 2010, in timp ce numarul locuintelor terminate a scazut continuu, accentuand decalajul dintre cerere si oferta;
- Continuarea programului “Prima Casa”, ce ar putea impulsiona cererea pentru creditele ipotecare precum in anii anteriori, trebuie coroborata cu relaxarea conditiilor de creditare pentru produsele standard, in special cele in lei.

### **Anticipatii pentru 2012**

- costul creditului ipotecar se va stabiliza la nivelele actuale;
- ponderea creditului ipotecar in lei va creste;
- cresterea stocului de credite ipotecare va fi sub nivelul anului 2011 si nu va fi la fel de dominata de programul “Prima Casa” ca in anii anteriori;
- cu toate acestea, creditul ipotecar va ramane segmentul de credit neguvernamental cu cea mai ridicata dinamica.