

## Informație de presă

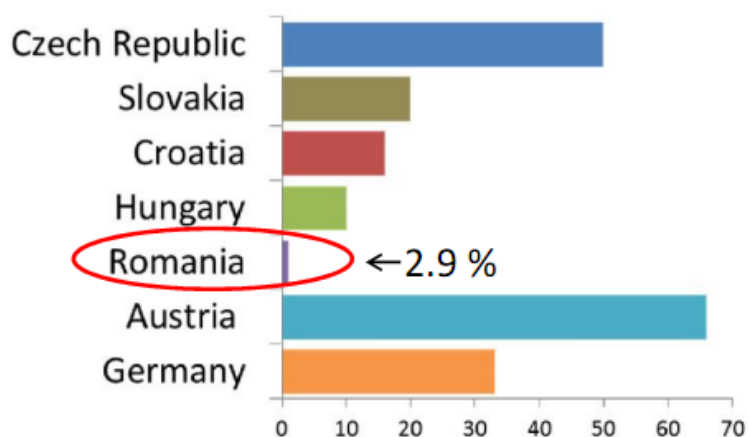
9 Decembrie 2015

### Andreas J. Zehnder, Federația Europeană a Bancilor pentru Locuințe:

## **“Economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ în Europa: o poveste de succes”**

**București, 9 decembrie 2015** – Numărul clienților care beneficiază de economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ din România (cunoscut și sub denumirea de sistem BAUSPAR) este cu mult mai mic decât în cazul altor țări europene, astfel încât este deosebit de important ca prima de stat pentru economisire-creditare să susțină sistemul BAUSPAR pentru ca acesta să ajungă la maturitate și pentru a se dezvolta, așa cum s-a întâmplat în celelalte țări europene, a declarat Andreas J. Zehnder, Director Executiv al Federației Europene al Băncilor pentru Locuințe și Presedinte al Uniunii Internaționale pentru Finanțarea Locuitului.

### Bauspar savers as a percentage of population:



Principiile fundamentale ale sistemului de economisire-creditare sunt simple. Întâi clientul BAUSPAR economisește, apoi banca acordă credite pentru domeniul locativ din fondul economisit acelor clienți care își doresc acest lucru și care sunt eligibili.

“Practica standard este aceea ca pentru a obține prima de stat pentru domeniul locativ nu exista criteriile de eligibilitate – fiecare cetățean, indiferent de vârstă, are dreptul la primă pentru depunerile sale pentru domeniul locativ. Principiul de bază

al unui contract de economisire-creditare este acela că leagă etapa de economisire cu dreptul de a primi un credit pentru domeniul locativ. Clientul are dreptul să facă împrumutul, însă nu este obligat. Sistemele BAUSPAR din Europa sunt proiectate pentru a oferi o finanțare de termen lung pentru domeniul locativ. Cu toate acestea, din moment ce se bazează în mod exclusiv pe resurse colective, adică pe economiile tuturor celor care au un contract de economisire-creditare și economisesc, suma totală a creditelor nu poate depăși, prin definiție, suma economiilor și amortizarea împrumuturilor pentru orice perioadă dată. Prin urmare, este la fel de importantă atragerea persoanelor care economisesc pentru domeniul locativ și care decid să nu facă un împrumut BAUSPAR.

Dacă sistemul BAUSPAR are suficienți clienți care economisesc pentru domeniul locativ, îi crește vizibilitatea și îi permite să ofere produse de credit atrăgătoare. Prima de stat pentru locuințe trebuie

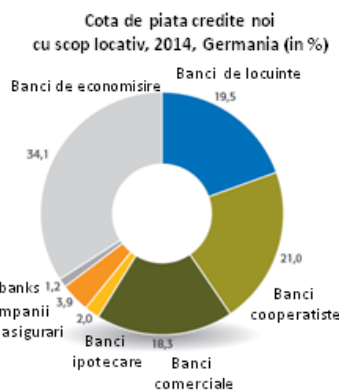
privită în acest context. O primă de stat atractivă din partea statului, care să nu fie supusă unor reguli restrictive și distinctive, atrage un segment mai mare din populație către sistemul BAUSPAR și implicit către investiții în domeniul locativ”, a precizat Andreas J. Zehnder.

„Decizia de a lua credit rămâne întotdeauna la latitudinea clientului. Nimeni nu te poate obliga să iei un împrumut dacă nu vrei unul. Cred că cel mai important aspect al sistemului BAUSPAR este faptul că multe persoane contribuie prin economisire la dezvoltarea sistemului, astfel încât sistemul BAUSPAR poate fi privit ca o pușculiță în care mulți strâng bani pentru domeniul locativ. Deci se formează un fond cu scopul de a susține investițiile în locuit. Aceasta este important pentru înțelegerea modului de funcționare a băncilor de locuințe, nu faptul dacă toți clienții obțin un credit, ceea ce este imposibil de realizat. Important este să existe fonduri suficiente pentru aceia care vor să investească în domeniul locativ – modernizare, construcție, cumpărare etc. Acesta este aspectul principal. Așa funcționează economisirea-creditarea în sistem colectiv și băncile pentru locuințe. În toate țările, economisirea-creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ este susținută de stat prin prime de stat. Astfel, statul încurajează oamenii să facă economii pe termen lung și să investească în domeniul locativ. Este un semnal important din partea statului către populație. Rezultatele acestor măsuri ale statului sunt cele pe care le puteți vedea în Germania, Austria, Franța. Să încurajăm oamenii să-și construiască propriile case, să investească în domeniul locativ. Aceasta este util și pentru stat, deoarece dacă oamenii investesc în propriile locuințe, guvernul nu trebuie să mai fie preocupat de situația lor locativă. Am realizat un sondaj prin intermediul biroului nostru de audit general acum 2-3 ani care a relevat că, chiar și fără conditionarea de a folosi fondurile în scopul îmbunătățirii locative, 95% din totalul clienților foloseau acești bani în scopuri locative”, a adăugat Andreas J. Zehnder.

Un sistem BAUSPAR bine înrădăcinat contribuie la stabilitatea economică datorită modelului de funcționare anti-ciclic. Funcția de stabilizare a acestui model s-a demonstrat din nou în cadrul crizei financiare mondiale din 2007 - 2008. În timp ce alți creditori erau îngrijorați cu privire la lipsa de fonduri sau de problemele privind creditele în altă valută, băncile de locuințe au putut oferi credite clienților.

## Rolul bancilor de locuinte astazi

- Bancile de locuinte sunt foarte populare in multe tari europene
- 6 din 10 austrieci si 4 din 10 cehi si cetateni germani au un contract de economisire-creditare
- Bancile de locuinte au finantat cu 32.4 miliarde Euro creditarea in Germania in anul 2014 – ceea ce face sa fie al treilea mare participant din piata
- Incepand cu 1948, mai mult de 1000 miliarde de Euro in fonduri Bauspar au fost investite in domeniul locativ in Germania



În Europa băncile de locuințe și economisirea-creditarea reprezintă un element important al sistemului financiar. Economii emergente sunt, astfel, bine sfătuite dacă susțin dezvoltarea și extinderea economisirii-creditarii pentru domeniul locativ. Toate segmentele de populație, fără diferențiere de vârstă și cu precădere pentru populația cu venituri mai mici sunt sprijinite de stat prin prima de stat. În Germania, sistemul de economisire-creditare (Bauspar) are o experiență de peste 80 de ani.

„Băncile pentru locuințe din Germania (de exemplu), unde există o populație de 80 milioane, gestionează aproximativ 30 milioane de contracte BAUSPAR cu o valoare de aproximativ 865 miliarde EURO, având o cotă de

piață de 19,5%. Fondurile BAUSPAR sunt din punct de vedere al importanței a treia sursă de finanțare pentru locuințe din Germania. Începând din 1984, în Germania din fondurile BAUSPAR au fost construite peste 13 milioane de locuințe. În Austria, cinci din zece austrieci dețin un contract de tip BAUSPAR, iar în Republica Cehă, patru din zece. Aceste cote impresionante arată cât de populare sunt bancile pentru locuințe și în zilele noastre.

Motivul inițial care a stat la baza introducerii primei de stat pentru depuneri pentru domeniul locativ în Germania era unul social, și anume - formarea capitalului privat pentru populația mai săracă. Bonusul a reușit și reușește și astăzi să atragă grupuri de populație care altfel nu ar participa cu economiile lor la investiții în domeniul locativ. Aș vrea să reamintesc în acest context faptul că una dintre cele mai importante părți ale procesului de construcție sau cumpărare al unei case este reprezentată de plata avansului. Economisirea banilor este cel mai bun mod de a acumula banii necesari. Băncile solicită de obicei un avans considerabil înainte să aprobe un credit, iar un avans mai mare – acumulat pe un contract de economisire-creditare - reduce considerabil riscurile atât ale creditorului cât și ale împrumutatului”, a spus Andreas J. Zehnder.

***Produsele de economisire-creditare sunt produse care au un ciclu de viață lung. Clientul încheie un contract de economisire-creditare pentru domeniul locativ cu o valoare care reflectă intențiile lui în domeniul locativ. Depune periodic o anumită sumă de bani în contul contractului său de economisire-creditare, până ajunge la suma economisită de 40%-50%. Acest tip de abordare a asigurării confortului locativ în viitor impune o planificare a resurselor financiare proprii și o disciplină financiară individuală pe un timp îndelungat.***

***Statul încurajează efortul cetățenilor, indiferent de varsta, de a îmbunătăți condițiile locative, de a renunța la consumul imediat în beneficiul investițiilor pe termen lung în domeniul locativ. Statul încurajează efortul cetățeanului prin acordarea primei în cuantum de 25% din economiile efectuate anual, nu mai mult de 250 EUR/an (echivalent lei). La finalizarea procesului de economisire și în funcție de îndeplinirea condițiilor de repartizare, clientul dobândește dreptul de a accesa un credit cu valoarea de 50%-60% din suma contractată. Atât pentru sumele economisite cât și în cazul creditelor banca oferă dobânzi fixe.***

\* \*