

**IMPACTUL NOILOR REGLEMENTĂRI
ALE BĂNCII NAȚIONALE A
ROMÂNIEI ASUPRA SISTEMULUI
BANCAR**

Asist.univ. Ana-Maria ZAMFIR
Academia de Studii Economice
București, România

**THE IMPACT OF ROMANIAN
NATIONAL BANK NEW
REGULATIONS ON ROMANIAN
BANKING SYSTEM**

Ana-Maria ZAMFIR
Academy of Economic Studies
Bucharest, Romania

Rezumat

Lucrarea va arăta impactul noilor reglementări ale Băncii Naționale a României asupra sistemului bancar românesc. Ultima criză economică a confirmat efectul ciclurilor afacerilor asupra economiei. În fiecare sistem există o perioadă de bum în care sistemul bancar devine mai relaxat în ceea ce privește standardele de creditare, permițând în acest mod persoanelor care înainte nu puteau accesa un împrumut datorită incapacității de plată, venitului, lipsa de garanții sau a unei slujbe stabile, să poată realiza acest lucru într-o astfel de perioadă. De exemplu ne putem orienta privirea asupra recente crize subprime din Statele Unite.

Banca Națională a României a publicat în luna august 2008, noile reglementări pentru sistemul bancar românesc pentru a proteja economia datorită faptului că în ultimii ani standardele de creditare au fost relaxate excesiv, iar o cotă importantă a populației are un contract de credit sau o linie de creditare, fapt care a condus la incapacitatea de plată în numeroase cazuri sau întârzierea plăților ratelor lunare, în cazurile cele mai fericite. Băncile comerciale românești găsesc aceste noi reglementări ca fiind restrictive și că vor genera o scădere a profitului datorită numărului redus al clienților care vor fi atrași de contractarea unui împrumut în asemenea condiții.

Cuvinte cheie: comunicarea în sectorul bancar, reglementări pentru sectorul bancar

Cadrul teoretic

Comunicarea băncii centrale poate fi definită ca furnizarea de informații opiniei publice asupra obiectivelor și strategiei politicii monetare, asupra stării de ansamblu a

Abstract

This paper will show the impact of the new regulations made by the Romanian National Bank on the banking system. Recent economic crisis confirmed the business cycles effect over the economy. In every system in the boom period the banking sector becomes more relaxed referring to credit standards, allowing persons that couldn't get a loan before due to their incapacity to payment, their income, the lack of collateral or a stable job, to asses one in such a period. As an example, we can look to the recent in the US subprime market crisis.

Romanian National Bank made public, in August 2008, new regulations for the banking system as a protective measure, because in the last years the credit standards relaxed to much and a considerable number of the population has or, in the fortunate cases, had a bank loan or line of credit which lead to the incapacity of payment for some or delayed monthly rates. The Romanian commercial banks find these new regulations restrictive and that will generate a profit loss due to the small number of clients that will be attracted to take a loan in such conditions.

Keywords: communication in banking sector, regulations for the banking sector

Theoretical framework

Central bank communication may be defined as providing information to the public on the objectives and strategy of monetary policy, the overall state of the

economiei și asupra deciziilor economice cu efecte viitoare. Comunicarea poate fi realizată utilizând mai multe canale cum ar fi: conferințele de presă, procesele verbale, buletinele lunare, declarațiile și interviurile. Lucrările, pe acest subiect, au arătat că nu există o strategie optimă de comunicare a băncii centrale, ceea ce este valabil pentru o bancă centrală nu este funcțional pentru alta. O problemă importantă, în cazul de față, este cum este relaționat procesul de luare a deciziilor de strategia de comunicare. Acest subiect a fost cercetat în amănunt de A. S. Blinder.

O altă problemă relevantă care, însă, a fost cercetată redus, este aceea a sincronizării comunicării băncii centrale. Poate exista o comunicare mai intensă pe măsură ce data întâlnirii corpului decizional este mai apropiată pentru a pregăti publicul. În mod alternativ, pot exista câteva declarații înaintea ședințelor ce au în vedere ratele pentru a preveni tulburările de pe piețele financiare. Băncile centrale pot avea nevoie de o comunicare mai frecventă dacă ratele dobânzii s-au modificat recent sau dacă vor fi modificate, cu siguranță, în cadrul următoarei întâlniri. În toate aceste cazuri, intensitatea comunicării este endogenă luării de decizie a băncii centrale.

M. Ehrmann și M. Fratzcher au realizat o analiză comparativă asupra sincronizării comunicării Rezervelor Federale (FED), Băncii Central Europeene (BCE) și Băncii Angliei (BoE). Autorii au descoperit că, în general, în zilele dinaintea ședințelor pentru politica monetară există o cantitate de comunicare considerabil mai redusă, decât în alte zile. Mai mult, pentru fiecare dintre cele trei bănci intensitatea comunicării este diferită înainte și după ce au loc aceste întâlniri. Cu excepția zilelor din preajma acestor ședințe, există un nivel de activitate, oarecum, mai ridicat înaintea acestora decât după, ceea ce denotă încercarea băncilor centrale de a pregăti piețele sau destresarea acestora pentru întâlnirea ce urmează. Următoarele lucrări analizate cercetează în detaliu impactul

economy and decisions on future economic effects. Communication can be achieved using multiple channels such as press conferences, minutes, monthly newsletters, statements and interviews. Works on this topic, showed that there is an optimal strategy for central bank communication, but something that is valid for a central bank is not running for another. An important issue in this case, how is it related decision-making strategy of communication. This matter was thoroughly investigated by Blinder.

Another relevant issue which, however, was poorly researched, is the timing of central bank communication. There may be a more intensive communication as the date of the meeting decision-making body is closer in order to educate the public. Alternatively, there may be some statements before the meetings that have as a central objective the rates to prevent disturbances on financial markets. Central banks may need more frequent communication if interest rates were recently changed or if they will be changed, certainly at the next meeting. In all these cases, the intensity of communication is endogenous in the decision-making of the central bank.

M. Ehrmann and M. Fratzcher have made a comparative analysis of communication synchronization of Federal Reserve (FED), the European Central Bank (ECB) and Bank of England (BOE). The authors found that in general, in the days before monetary policy meetings there is a considerable less amount of communication than other days. Moreover, for each of the three banks the intensity of communication is different before and after these meetings. With the exception of days around these meetings, there is a level of activity, somehow, higher before than after them, which shows the central banks attempt to prepare markets or distressing them for the meeting which follows. The following works

comunicării unor bănci centrale. Cercetătorii au angrenat diverse metode de analiză ale impactului comunicării băncilor centrale asupra piețelor financiare. Unul dintre filioanele de cercetare pornește de la presupunerea că nu există o metodă clară pentru a cuantifica această comunicare. D. L. Kohn și B. Sack în studiul realizat în 2004 se concentrează pe volatilitatea variabilelor financiare în zilele în care banca centrală comunică. Ideea de bază este că în condițiile în care comunicarea are un efect asupra variabilelor financiare, atunci volatilitatea acestora ar trebui să fie ridicată în zilele în care banca centrală comunică, decât ar fi în mod normal. Principalul impas al acestei abordări indirecte este că nu cercetează impactul economic asupra mediei variabilelor financiare de interes. Așadar, numeroși analiști au cuantificat comunicarea pentru a fi capabili să cerceteze direcția și magnitudinea efectului comunicării asupra variabilelor financiare.

Un exemplu în acest sens este cercetarea lui M. Ehrmann și M. Fratzcher. Aceștia au utilizat canalul de presă REUTERS pentru a extrage acele declarații zilnice ale bancherilor Rezervelor Federale, Băncii Angliei și Băncii Central Europene despre politica viitoare și starea de ansamblu a economiei și le-au clasificat în trei categorii: degajată, neutră și contractată și respectiv, slabă, neschimbată sau puternică. Declarațiile cu privire la starea de ansamblu a economiei sunt și ele cuantificate în același mod.

Într-un mod similar, C. Rosa și G. Verga analizează impactul declarației introductive a Președintelui BCE în cadrul conferinței de presă lunare, precedată de ședința Consiliului Guvernatorilor. Autorii au descoperit că abilitatea predictivă a acestor declarații este similară celei implicate de măsurile fundamentate pe piață ale așteptărilor politicii monetare. Mai mult, declarațiile BCE furnizează, mai degrabă, o informare complementară decât substituibilă asupra variabilelor macroeconomice. În final, C. Rosa și G. Verga arată că așteptările pieței reacționează la componenta neașteptată a

analyzed examine in detail the impact of central bank communication. Researchers engaged various methods of analysis of the impact of central banks communication on financial markets. One of the fields of research was based on the assumption that there is no clear way in which to quantify this communication. D. L. Kohn and B. Sack in the study conducted in 2004 focuses on the volatility of financial variables in the days that the central bank communicates. The basic idea is that if the communication has an effect on financial variables, then their volatility should be high in the days that the central bank communicates than would normally be. The main drawback of this indirect approach is that it does not examine the economic impact on the financial variables of interest. Therefore, many analysts have quantified the communication to be able to investigate the direction and magnitude of the effect of communication on financial variables.

An example on this issue is the research of M. Ehrmann and M. Fratzcher. They have used the press channel REUTERS to extract those daily statements of Federal Reserve bankers, the Bank of England and European Central Bank on the future policy and status of the overall economy and have classified into three categories: free, neutral and contracted and respectively weak, unchanged or strong. Statements about the state of the overall economy are cuantificated in the same way.

In a similar way, C. Rosa and G. Verga examine the impact of the introductory statement by the President of the ECB monthly press conference, preceded by the meeting of the Governing Council. The authors found that the predictive ability of these statements is similar to that involved in the measures based on market expectations of monetary policy. Moreover, the ECB statements provide rather complementary information than a substitutable one on macroeconomic variables. Finally, C. Rosa and G. Verga

informației difuzate de BCE, după ce au controlat politica monetară de șocuri.

M. Rozkrut, K. Rybiński, L. Sztaba și R. Szwaja au cercetat impactul comunicării băncii centrale în Republica Cehă, Ungaria și Polonia. Aceștia au descoperit că anumite comentării verbale ale decidenților de politică și comunicatele băncii centrale influențează piețele financiare. Acest efect diferă între țările analizate. Banca Centrală Cehă pare a fi mai abilă în a-și realiza obiectivele spre deosebire de celelalte două bănci când ne referim la coordonarea vorbelor cu faptele. Mai mult, cercetarea autorilor menționați anterior arată cum predictibilitatea politicilor monetare este afectată de comunicare, însă, în acest caz, rezultatele depind de structura comitetului decident și a stilului de comunicare. În sfârșit, lucrarea aduce dovezi cum că urmărirea unor ținte numeroase în cadrul procesului de țintire a inflației duce la inconsecvențe și în sectorul comunicării băncii centrale.

R. Reeves și M. Sawicki cercetează modul în care piețele financiare din Marea Britanie reacționează la comunicarea Băncii Angliei, folosind o metodologie similară lucrării realizate de D. L. Kohn și a lui B. Sack. R. Reeves și M. Sawicki analizează efectul comunicării asupra pătratelor reziduurilor regresiiilor din schimbările produse de controlul evenimentelor surpriză monetare și macroeconomice folosind date zilnice și din timpul zilei. Autorii au găsit dovezi cum că publicarea proceselor verbale ale ședințelor comitetului de politică monetară și a rapoartelor despre inflație afectează semnificativ așteptările despre rata dobânzii imediate, acest efect fiind vizibil mai ales în cazul datelor din timpul zilei.

Noile reglementari ale Băncii Naționale a României

Dubiile care au planat asupra modalității de acordare a creditelor de către băncile comerciale au dus la perfecționarea normelor de creditare a societăților bancare, la

show that market expectations react to the unexpected information disseminated by the ECB, after having control of monetary policy shocks.

M. Rozkrut, K. Rybiński, L. Sztaba and R. Szwaja have investigated the impact of central bank communication in the Czech Republic, Hungary and Poland. They found that certain verbal comments of policy makers and central bank announcements affect financial markets. This effect differs between the countries surveyed. Czech Central Bank seems to be better placed in order to achieve the objectives when we talk about the coordination of words with deeds, unlike the other two banks. Moreover, the research of the above mentioned authors shows how the predictability of the monetary policy is affected by communication, but in this case, the results depend on the structure of the decision and style of communication. Finally, the paper proves that the pursuit of numerous targets in the process of inflation targeting leads to inconsistencies in the communication of the central bank.

R. Reeves and M. Sawicki examine how the financial markets in the UK reacts to the Bank of England communication, using a similar methodology to the work performed by D. L. Kohn and B. Sack. The authors have found evidence that the publication of minutes of meetings of the monetary policy committee and reports on inflation expectations significantly affect the immediate interest rate, this effect is visible especially in the case of data during the day.

The new regulations of the National Bank of Romania

Doubts that the methods of granting loans by commercial banks has led to an improvement of lending standards by the banks, to lowering overall risk of lending and to the emergence of specialized funds to guarantee loans, primarily aimed at securing

scăderea riscului general de creditare și la apariția unor fonduri specializate de garantare a creditelor, în principal orientate spre garantarea facilităților bancare acordate întreprinderilor mici și mijlocii și sectorului agricol privat. Se observă, astfel, că practicile concurențiale au stârnit controverse datorită protecției structurii de oligopol. S-au realizat progrese în echilibrarea cantității de informații existente pe piața bancară, dar sunt necesare garanții din partea statului sau altor organisme pentru piața primară, optând, așadar din punct de vedere doctrinar pentru intervenționism, deși în aparență este liberalism.

În luna august a acestui an, 2008, Banca Națională a României a reglementat condiții noi de acordare a creditelor, mult mai drastice. Mai mult, birocrăția aferentă acestor condiții va crește volumul de muncă al bancherilor. Astfel, gradul de îndatorare al clienților nu va mai fi calculat numai în funcție de venit, ci și de tipul de credit (de consum sau ipotecar), moneda în care se acordă, de tipul dobânzii (fixă sau variabilă) și de comportamentul clientului. În plus, birocrăția va crește și în cazul băncilor care și-au externalizat o parte din activitatea de creditare către brokeri sau prin francize. Așadar, bancherii comerciali trebuie să monitorizeze portofoliul de finanțări al fiecărui broker, iar în funcție de acesta banca va decide dacă va continua colaborarea prin brokeri.

Noul regulament prevede luarea în calcul a unor venituri majorate cu cel mult 20% față de anul anterior, disponibile în declarațiile fiscale furnizate de angajator, excepție făcând creșterile salariale ca urmare a schimbării funcției de încadrare în muncă sau a schimbării locului de muncă. Banca Centrală cere băncilor, de asemenea, să acorde o atenție sporită gradului maxim de îndatorare deoarece acesta nu trebuie depășit pe toată perioada de derulare a creditului. Totodată băncile comerciale trebuie să își avertizeze clienții în privința anumitor creșteri ale sumelor datorate, în speță rata lunară, în cazul unor evoluții nefavorabile ale cursului valutar sau de dobândă, această măsură va conduce la

banking facilities granted to small and medium enterprises and to private agricultural sector. It can be noted that the competitive practices have stirred controversy because of the oligopoly structure. Progress was made in balancing the amount of information available on the banking market, but there are still required guarantees from the government or other bodies for the primary market, choosing, from doctrinaire point of view for interventionism, although apparently it is liberalism.

In August, 2008, the Romanian National Bank regulated new conditions for granting loans, much more drastic. Moreover, the bureaucracy related to those conditions will increase the volume of work of the bankers. Thus, the degree of indebtedness of customers will no longer be calculated in correlation to their income, but also on the type of credit (consumer or mortgage), on the currency in which it is granted, on the type of interest (fixed or variable) and on customer behavior. In addition, bureaucracy will increase if banks have outsourced a part of lending to brokers or through franchisees. Therefore, commercial bankers must monitor the portfolio of finance of each broker, and accordingly the bank will decide whether to continue working through brokers or not.

The new regulation requires taking into account certain revenue increased by up to 20% over the previous year, available fiscal sheets provided by the employer, except for salary increases following a change in the position of employment or a change of employment. Central Bank requires banks, also pay specific attention to the maximum degree of indebtedness because it should not be exceeded during the ongoing credit. Meanwhile commercial banks must warn customers about certain increases in the amounts due, in particular the monthly rate, in case of adverse developments in exchange rates or interest rates. This measure will lead to the

eliminarea creditelor cu dobândă promoțională, o practică des întâlnită pe piața românească în lupta pentru teritoriu.

O altă măsură impusă de BNR vizează creditarea în alte valute decât euro, astfel în fundamentarea nivelurilor maxime admise pentru gradul total de îndatorare se vor utiliza cel mult cea mai mare majorare a ratei dobânzii, precum și cea mai mare depreciere a monedei naționale, potrivit statisticilor disponibile la banca centrală din ultimele 18 luni. Însă BNR-ul nu publică decât statistici pentru creditele în lei sau în euro, dar în regulament este prevăzut că în cazul în care nu există statistici pentru alte valute se va utiliza statistica privind ratele medii ale dobânzii la euro.

Activitățile de promovare a creditelor și cele de analiză a riscului de credit și monitorizare a acestuia trebuie să fie separate.

Aceste restricții trebuie puse în aplicare în cel mult 45 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial (din 22 august 2008) pentru instituțiile care dispun de reglementări proprii validate de BNR, adică băncile care au deja credite relaxate, și respectiv în termen de cel mult 30 de zile celelalte instituții trebuie să trimită normele proprii de creditare sau vor aplica un grad de îndatorare de maxim 35%. Regulamentul de creditare impus pare a favoriza băncile străine, care pot derula activități pe baza pașaportului financiar european, fără a se supune reglementărilor administrative ale BNR. În această situație se află băncile care funcționează în regim de sucursală, așa cum sunt ING Bank sau Garanti Bank, care dețin rețele teritoriale destul de extinse. În altă ordine de idei, băncile vor căuta soluții pentru atragerea clienților, având în vedere competiția acerbă de pe piață.

Banca Națională a întărit considerabil politica monetară, demarând o campanie în acest sens încă din toamna lui 2007, crescând dobânda de referință la lei de la 7% la 10,25% pe an, în condițiile în care s-a confruntat cu o creștere a presiunii inflaționiste pe fondul scumpirii alimentelor și a combustibililor. BNR a subliniat în repetate rânduri că și

elimination of loans with promotional interest rate, a practice common on the Romanian market in the fight for territory.

Another measure imposed by the Central Bank seeks credit in currencies other than the Euro, so that the maximum permissible levels for the total degree of indebtedness will be no more than the largest increase in interest rates and the greater depreciation of the national currency, according to statistics available at the central bank in the last 18 months. But the NBR publishes statistics only for loans in US Dollars or in Euro, therefore the regulation stipulates that where there are no statistics for other currencies there will be used the statistics on average interest rates of Euro.

The activities to promote credit and the credit risk analysis and monitoring must be separated.

These restrictions should be implemented no later than 45 days from publication in the Official Gazette (22nd of August 2008) for institutions that have their own rules validated by the central bank, i.e. banks which have already relaxed credits, and no later than 30 days for the other institutions that should send their credit standards or they will apply a degree of indebtedness of up to 35%. This regulation imposed to lending appears to encourage foreign banks, which can run activities based on their European financial passport, but aren't subjected to administrative regulations of the NBR. In this situation are the banks that operate under the branch office, as ING Bank and Garanti Bank, which own territorial networks quite extensive. In another vein, the banks will seek solutions to attract customers, given the powerful competition in the market.

NBR has strengthened considerably the monetary policy, engaging a campaign since the fall of 2007, increasing reference interest to the Lei from 7% to 10.25% per year, due to an increase in inflationary pressure. NBR stressed repeatedly that the excessive consumption puts a pressure on

consumul excesiv pune presiune pe creșterea prețurilor, iar aceasta este în mare parte alimentat de accesul ușor la creditul bancar.

Lipsa unei culturi bancare în rândul populației reprezintă unul dintre motivele pentru care băncile mențin marje ridicate de dobândă. Spre exemplu, prin website-urile băncilor, instituțiile de credit oferă, în general, informații numai despre câștigul oferit de depozitele la termen, fie ele în lei sau în valută, fără să specifice comisioanele aferente sau impozitele. Adică, în cazul unui depozit la termen sau al unui cont de economii ar trebui să existe informații despre dobânda aferentă, modalitatea de calcul a acesteia, comisioanele percepute, scadența depozitului și impozitul pe dobândă. Dacă ne gândim la credite băncile prezintă doar informații despre documentele necesare și, eventual, un calculator pentru ratele unui credit. Dar, de cele mai multe ori, informațiile prezentate în urma unei simulări se referă numai la costul indus de dobânda creditului, nu și la cel al comisioanelor sau asigurărilor de viață.

Un alt motiv pentru care băncile speculează gradul redus de cunoștințe al populației în înțelegerea costurilor asociate unui împrumut ține de evoluția creditelor. De câțiva ani, creditul și-a început evoluția ascendentă, populația solicită un credit fără a fi interesată de costuri. În prezent, deși situația s-a schimbat, totuși costurile unui credit continuă să fie ridicate. Solicitanții unui credit vor să știe care este valoarea maximă a creditului și ce rata lunară vor trebui să plătească, cea din urmă influențându-le administrarea veniturilor lunare. Or, aceste valori sunt influențate de perioada de derulare a creditului, cu cât este mai extinsă perioada de acordare, cu atât valoarea creditului poate fi mai mare, chiar dacă rata lunară pare să fie acceptabilă. Însă, în realitate, costul total al creditului, rezultat din dobândă, comisioane și asigurări, este ridicat, dobânda anuală efectivă putând depăși chiar și 18% - 20%.

În momentul de față, băncile comerciale publică în mod obligatoriu dobânda anuală efectivă în toate contractele de

price increases, and this is largely fueled by easy access to bank credit.

The lack of a banking culture among the population is one of the reasons that banks maintain high interest margins. For example, on banks websites, credit institutions generally offer only information about the gain of term deposits, whether they are in Lei or in foreign currency, without specifying the related commissions or taxes. Meaning, if we take a term deposit or a savings account there should be information about interest on the way of calculating, its fees, levied maturity, deposit interest and taxes. If we think of loans the banks submit information only about the necessary documents and possibly a calculator for a loan rates. But often, the information presented in a simulation covers only the cost of credit induced by interest, not taking into account the commissions or the cost of a life insurance.

Another reason for banks to speculate the low degree of knowledge of the population in understanding the costs associated with a loan is the evolution of loans. For several years, credit started the upward trend, people requesting a loan without the knowing the real cost. At present, although the situation has changed, however, the cost of credit continues to be high. Loan applicants want to know what is the maximum amount of the loan that they can have and what is the monthly rate that they have to pay the latter influencing the administration of monthly income. Or, these values are affected by the period of the ongoing credit, as it is more extended, the amount of credit may be higher, even if the monthly rate appears to be acceptable. But in reality, the total cost of credit, as a result of interest rate, commissions and costs with insurance is high, the effective annual interest rate may even exceed 18% - 20%.

Currently, commercial banks are required to publish annual effective interest in all contracts of credit. However, there isn't a statistic designed to give an overview

credit. Însă, nu există o statistică menită să ofere o imagine de ansamblu a acestui indicator, felul în care se poziționează o bancă față de media sistemului bancar.

Din punct de vedere al situației actuale pe piața bancară din România avem de-a face cu o multitudine de informații și produse bancare, dar și cu un grad scăzut de cultură în domeniul bancar. De cele mai multe ori situațiile sunt incomplete, există campanii publicitare care dezinformează și nu prezintă avantajele și dezavantajele reale ale produsului, accentul căzând pe anumiți stimuli ca perioadă de grație, fără rate, doar cu buletinul, o dobândă atât de mică încât nici nu o vezi, etc. Creșterea gradului de transparență și comunicare a sistemului bancar se obține nu prin restricții, ci prin ridicarea gradului de cunoaștere și înțelegere a costurilor asociate produselor și serviciilor acordate de către bănci.

Impactul

Impactul pe piața imobiliară

Impactul noilor reglementări ale BNR în ceea ce privește creditarea este multiplu la nivelul economiei românești. Astfel, îngrădirea accesului la credite pentru populație, dar și pentru companii, conduce la diminuarea activităților sau chiar blocarea anumitor piețe. Un prim blocaj, observabil deja de ceva vreme, este cel al pieței imobiliare care a început prin a avea un număr din ce în ce mai redus de tranzacții, până în momentul de față când piața este blocată total.

Faptul că piața imobiliară din România a ajuns la apogeu pentru a intra în declin este o veste veche, ale cărei rădăcini se află în primăvara acestui an. Voi încerca să vă prezint câteva aspecte istorice ale pieței imobiliare românești și să trasez câteva direcții posibile de evoluție.

Piața imobiliară românească a fost un continuu banchet pentru oricine avea ceva bani și investea în clădiri sau terenuri. Totul a început imediat după revoluție, când s-a deschis această oportunitate extraordinară. Pe atunci singurii care dispuneau de capital

of this indicator, the way in which positions itself a bank than the average banking system.

In terms of the current situation on the banking market in Romania we are dealing with a multitude of information and banking products, but also with a low banking culture. Often situations are incomplete, there are advertising campaigns that misinform and don't present advantages and disadvantages of the real product, focusing on some items like "period without a monthly rate", "just your ID card", "with an interest rate so low that you can't even see it", and so on. Increasing transparency and communication of the banking system is achieved not by restrictions, but by increasing the knowledge and understanding of the costs associated to the products and the services provided by banks.

The impact

The impact on the real estate market

The impact of the new NBR regulations regarding credit is multi-level one on the Romanian economy. Thus, the access restriction to loans for population, but also for companies, will lead to a reduction of activities or even blocking certain markets. A first noticeable already pitching for a while is the real estate market that began by having a number of increasingly reduced transactions, until now when the market is totally blocked.

The fact that the real estate market in Romania reached the climax to enter the decline is old news, whose roots are in the spring of this year. I will try to introduce some historical aspects of the Romanian real estate market and to draw few possible directions of evolution.

Romanian real estate market has been an ongoing banquet for anyone that had money and invested in buildings or land. It all started immediately after the '89 revolution, when this extraordinary opportunity opened. Back then the only

pentru așa ceva au fost ex-nomenclaturiști regimului Ceaușescu. Dar ei erau produsul comunismului și nu au știut să beneficieze „în masă” de această epocă „de aur” din istoria imobiliarelor românești. După câțiva ani s-a închegat bruma de întreprinzători care au făcut bani în degringolada post-revoluționară. Rechini cu miros de sânge (bani) și intuiție pentru prada ușoară (afacerile imobiliare), unii dintre ei au știut să beneficieze cu istețime financiară de oportunitățile imense care au apărut. Nu trebuie decât să arunci o privire la „elita” financiară a României și să observi cel puțin câteva figuri care au propășit în acest fel.

Pe măsura ce anii au trecut, tot mai multe firme s-au agățat în piața imobiliară. Au început să vină giganții europeni, apoi mondiali, finanțatori cu miliarde de dolari gata să-i înmulțească pe această piață emergentă deosebit de atractivă. La nivel politic înalt s-au tras sfori și s-au nivelat drumurile în așa fel încât lucrurile să meargă „cum trebuie”, fapt ce a îmbogățit anumite nume „de vază” ale politicului.

Ultimii veniți au fost investitorii de rând. Mulți dintre ei s-au trezit prea târziu, apucând o piață la apogeu, gata să plezească. Pentru că balonul s-a umflat peste măsură, prețurile au crescut inimaginabil, dincolo de orice logică.

Oprirea creșterii a venit pe nesimțite, de unde te așteptai cel mai puțin: de la guvern. Acesta a lansat zvonuri și apoi ordonanțe de urgență legate de impozitarea tranzacțiilor imobiliare. În stilul românesc, aceste ordonanțe au fost lăsate deliberat fără norme de aplicare. Toată lumea era în ceață: investitorii, notarii, cumpărătorii. Nimeni nu știa cum se vor aplica directivele guvernului, piața speculatorilor s-a oprit.

Singurul sector care a continuat să funcționeze a fost cel al firmelor, care aveau reglementari clare de impozitare. Acestea și-au continuat activitatea, fără să bănuiască colapsul iminent. Pentru că dincolo de efectul de oprire al speculațiilor imobiliare, piața imobiliară încremenită a reacționat ciudat: nu numai investitorii s-au oprit din vânzări

available capital for it were ex-communists of Ceausescu's regime. But they were the product of communism and did not know to enjoy in "mass" of this period "gold" in the Romanian real estate history. After several years there were few entrepreneurs who made money in the post-revolutionary mess. They were sharks with the smell of blood (money) and intuition for easy prey (real estates), some of them knew how to enjoy the cleverness of financial immense opportunities that have emerged. You have to just look at the financial "elite" in Romania and see at least some figures that thrive in this way.

As the years passed, more and more companies have been caught in this real estate market. The European giants started to come, then world wide companies, some financed with billions of dollars and were ready to multiply them on this very attractive emerging market. At the high level of politics were pulled some strings in such a way this real estate market will work "properly", which in turn has enriched some "notable" politicians.

The last to come were common investors. Many of them have been awakened too late, grabbing a climax market, ready to burst. Because this balloon was inflated over the measure, prices have increased inconceivable, beyond logic.

Stopping the growth came imperceptibly, from where you least expect: the government. It launched rumors and emergency ordinances related to taxation of property transactions. In the Romanian style, these ordinances have been deliberately left without implementing rules. Everybody was in the mist: investors, notaries, buyers. Nobody knew how to apply government directives and the speculative market stopped.

The only sector that continued to function was that of firms which had clear rules of taxation. And they continued their work, without suspecting the imminent collapse. Because beyond the effect of

(neștiind când și cum li se va impozita profitul) dar și cumpărătorii. Ca urmare, dezvoltatorii care ridicau blocuri de apartamente pe banii clienților, cu plata în avans (și care își spuneau cu mândrie „investitori”) au observat cu stupeoare că nimeni nu mai dădea bani în avans. Lucrurile stăteau foarte simplu: mecanismul pieței este unul psihologic, suprapus peste cel economic, pentru că această cerere vine de la populație, însă populația nu are cunoștințe de macro sau microeconomie.

Piața imobiliară românească a înregistrat, potrivit studiilor de specialitate, majorări ale prețurilor cu până la 50%, de la începutul acestui an. În București, spre exemplu, prețul apartamentelor din blocurile vechi a crescut în acest an în medie cu 3.000 de euro, până la 5.000 de euro, lunar. În aceste condiții, o locuința cu două camere a ajuns să coste în decembrie 2007 chiar 110.000-120.000 de euro, față de 70.000 de euro, nivel la care se tranzacționa în decembrie cu un an înainte.

În acest moment, cele mai scumpe sunt apartamentele din centrul Bucureștiului sau din împrejurul acestuia, iar cele mai ieftine sunt la periferie. În centru, garsonierele au în acest moment prețuri medii de 120.000 de euro, un apartament cu două camere costă 140.000 de euro, un apartament cu trei camere - 160.000 de euro, iar unul de patru camere - 180.000 de euro. În zona din jurul centrului, prețurile pornesc de la 95.000 de euro pentru o garsonieră și ajung la 120.000 de euro pentru o locuință cu două camere.

La situația existentă s-au adăugat, rând pe rând, limitări în sectorul imobiliar românesc: restricționarea creditelor, de la BNR și apoi criza mondială.

Pe piața imobiliară din prezent se pot observa următoarele: piața terenurilor este blocată: se vinde uneori chiar cu 50% sub prețurile din primăvară. Piața apartamentelor vechi e în cădere liberă: nu se vinde mai nimic. Toamna, altă dată frenetică în achiziționarea de garsoniere și apartamente cu două camere pentru studenți, în centrele

stopping the real estate speculation, the still real estate market reacted strangely: not only investors have stopped sales (not knowing when and how their profit will be taxed) but also the customers stopped buying. As a result, developers who were building apartment blocks on customer's money, paid in advance (and who called themselves with pride "investors") have observed with stupefaction that no one paid money in advance. Things stayed pretty simple: the market mechanism is the psychological one, superimposed over the economy, because demand comes from the population and the population has no knowledge of macro and microeconomics.

Romanian real estate market recorded, according to specialist's studies, price increases of up to 50%, from the beginning of this year. In Bucharest, for example, the price of old blocks of apartments has increased this year with an average of 3,000 euro to 5,000 euro per month. In these conditions, an apartment with two rooms has reached a cost in December 2007 up to even 110,000-120,000 Euros, compared to 70,000 Euros, the level in December the year before.

At this time, the most expensive apartments are in the centre of Bucharest or around it, and the cheapest are the suburbs. In the center, studios have at this point the average price of 120,000 Euros, an apartment with two rooms cost 140,000 Euros, a three-room apartment - 160,000 Euros and one of four rooms - 180,000 Euros. In the area around the center, prices start at 95,000 Euros for a studio and get to 120,000 Euros for an apartment with two rooms.

At this situation have been added, row on row, the limitations in the Romanian real estate: restraining loans from the central bank and then worldwide crisis.

On the real estate market today you may see the following: the land market is stuck: it is sold even 50% below prices in the spring. Old apartments market is in free

universitare, înregistrează o apatie evidentă. Proiectele imobiliare finanțate cu bani în avans de către cumpărători s-au oprit, cei care au dat avansul sunt în situația de a nu putea să primească apartamentul la termen sau, mai rău, să piardă banii. Blocurile nou construite stau goale, fără cumpărători.

În anii ce vor urma, în care piața imobiliară o să scadă, vor exista următoarele (posibile) urmări: valoarea de piață a proprietăților va scădea, la început încet, apoi mai tare, pentru a se stabili la o rată de scădere moderată. Scăderea va dura probabil trei ani, posibil mai mult datorită cuplării cu mega-criza mondială. Cele mai afectate vor fi apartamentele vechi. Prețul lor va scădea cel mai tare datorită caracteristicilor lor (confort redus, necesitatea de îmbunătățiri structurale continue, lipsa de atractivitate pentru cumpărătorii de rând și pentru investitori). Terenurile scumpe, mai ales din zonele Zero și Unu, vor scădea cel mai mult. După acestea urmează terenurile din zonele rezidențiale care nu sunt dezvoltate (și a căror dezvoltare ulterioară se va încetini până aproape de zero, datorită crizei care vine), de asemenea va scădea valoarea terenurilor industriale, a căror cerere se va diminua datorită crizei economice. Cu cât terenurile sunt mai ieftine, cu atât scăderea procentuală va fi mai mică. Și în sfârșit, vor apărea situații ciudate, când terenuri din zonele industriale vor fi date în folosință „pe gratis“, numai pentru a atrage investitori.

Ca în orice criză, marea majoritate a oamenilor vor pierde, iar cei care știu mecanismele manipulării valorii și au capacitatea financiară să investească vor face o groază de bani. În acest mod se desfășoară lucrurile de sute de ani, așadar nimic nou sub soare.

Impactul pe piața creditului pentru companii

O altă piață pe care se poate observa un declin este cea a creditului pentru companii, care a înregistrat în luna septembrie a acestui an cea mai slabă creștere din ultimii doi ani. Volumul creditelor pentru companii

fall: it's selling nothing. In the autumn, other times frantically in the purchase of studios and apartments with two rooms for students in university centers, recorded an obvious apathy. Real estate projects financed with money in advance from buyers were stopped; people who paid in advance are in a situation in which they could not receive the apartment in time or, worse, to lose money. The newly built blocks are empty, with no buyers

In years to come, in which the real estate market is to fall, there will be the following (potential) consequences: the market value of the properties will drop, slowly at first, then rapidly in order to stabilize at a rate of moderated decline. Dropping will probably last for 3 years, possibly more because of the mega world crisis. Most affected will be the old apartments market. Their price will drop because of their characteristics (less comfort, the need for continuing structural improvements, the lack of attractiveness for customers and for investors). Expensive lands, especially in the areas Zero and One will drop the most. After them are residential lands in areas that are not developed (and whose subsequent development will slow up to almost zero, which is due to the crisis), also industrial land will decrease, whose demand is to fall due to economic crisis. As the land is cheaper, as lower the percent of loss will be. And finally, will appear strange situations, when land in industrial zones will be put into service for "free" only to attract investors.

As in any crisis, the vast majority of people will lose, and those who know the mechanisms manipulating the value and have the financial capacity to invest will make a lot of money. In this manner things have developed for hundreds of years, so nothing new under the sun.

The impact on the credit market for companies

Another market that may see a

acordate în România a avut în septembrie cel mai redus ritm de creștere din ultimii doi ani. Astfel, piața creditelor către companii a crescut cu 12,1% în septembrie față de aceeași lună a anului trecut, după un avans de 12,6% în august. Totodată, rata de creștere a creditelor de consum a scăzut la 3,8%. În plus, condițiile de obținere a finanțării s-au înăsprițit, atât pentru companii, cât și pentru consumatori, iar evoluția din septembrie conduce la perspective pesimiste.

Restricțiile la creditele pentru companii vor genera presiuni asupra profitabilității și continuității activității. Numeroase companii vor fi nevoite să își reducă activitatea, în condițiile unui credit scump.

Impactul pe piața auto

Impactul noilor reglementări se poate observa și pe piața auto din România. După ani de zile de creșteri spectaculoase, în primele nouă luni din 2008 vânzările de autoturisme noi în România înregistrau un ușor recul, de 2,6 %, față de perioada similară din 2007, de la 228.877 unități la 222.997 unități. Mai mult, vânzările de autovehicule noi în România s-au redus cu circa 30 % în luna octombrie 2008, față de luna similară a anului trecut, și s-au situat la 23.526 unități comparativ cu 33.835 unități în luna octombrie 2007, conform datelor preliminare ale Asociației Producătorilor și Importatorilor de Automobile, menționate într-un comunicat de compania Dacia. Dacia a vândut în România, în octombrie 2008, 6.664 unități, în raport cu 9.094 în octombrie 2007.

Această scădere a fost determinată de consecințele crizei financiare asupra creditului (peste 60 % din mașinile noi marca Dacia se cumpăra pe credit sau leasing), dar mai ales prin invazia de vehicule uzate importate odată cu aplicarea noii legislații. În perioada iulie-septembrie 2008, s-au importat 93.996 mașini second-hand, față de 123.842 pentru tot anul 2007. În primele nouă luni din 2008, importurile de mașini second-hand au fost de 168.339 unități, față de 84.789 în perioada

declinului creditelor pentru companii, care înregistră în septembrie anul curent cea mai slabă creștere din ultimii doi ani. Volumul de împrumuturi acordate companiilor în România în septembrie a avut cea mai mică rată de creștere din ultimii doi ani. Astfel, împrumuturile acordate companiilor au crescut cu 12,1% în septembrie față de aceeași lună din anul precedent, după un avans de 12,6% în august. În același timp, rata de creștere a împrumuturilor de consum a scăzut la 3,8%. În plus, condițiile de obținere a finanțării s-au înăsprițit, atât pentru companii, cât și pentru consumatori, iar evoluția din septembrie conduce la perspective pesimiste.

Restricțiile la creditele pentru companii vor genera presiuni asupra profitabilității și continuității activității. Numeroase companii vor fi nevoite să își reducă activitatea, în condițiile unui credit scump.

The impact on auto market

The impact of new regulations can be seen on the Romanian automobile market. After years of spectacular growth in the first nine months of 2008 sales of new cars registered in Romania an easy rebound, 2.6%, compared to the same period of 2007, from 228,877 units to 222,997 units. Moreover, sales of new motor vehicles in Romania were reduced by about 30% in October 2008, compared to the same month last year, and were at 23,526 units versus 33,835 units in October 2007, according to preliminary data of the Manufacturers and Importers Association of Automobile mentioned in a communiqué of the Dacia. Dacia sold in Romania in October 2008, 6664 units, in comparison with 9094 in October 2007.

This decrease was determined by the consequences of financial crisis on credit (over 60% of the Dacia brand new cars are bought on credit or lease), but mostly through the invasion of imported used vehicles with the implementation of the new legislation. During the period July to September 2008, were 93,996 cars imported

similară a anului 2007, iar în trimestrul trei al 2008 importurile au explodat comparativ cu primul semestru sau cu aceeași perioadă a anului trecut.

În ultimii ani apetitul românilor pentru automobile a fost de nestăvilit, cifrele crescând de la an la an, se pare însă că am ajuns în momentul în care vânzările apucă pe o pantă descendentă, să fie oare o sincopă de moment sau piața a ajuns la saturație. Odată cu intrarea în Uniunea Europeană românii au trecut pe lista de cumpărături automobilele. Era de așteptat să se atingă apogeul mai devreme sau mai târziu, iar acest moment se pare că se apropie.

Pentru prima dată în ultimii ani, se înregistrează un procent negativ atunci când vine de raportarea cifrelor față de anul precedent, potrivit Asociația Constructorilor Europeni de Automobile. În primele opt luni, s-au înmatriculat 201.870 de unități în scădere cu 3,5% față de aceeași perioadă a anului trecut. Cu acest volum piața din România ocupă locul al 11-lea în Europa. În luna august, în România a fost înregistrat un declin de 0,9% al înmatriculărilor, de la 33.533 de unități anul trecut, la 30.523 de mașini în august 2008. În ceea ce privește luna august, în România a fost înregistrat un declin de 0,9% al înmatriculărilor, de la 33.533 de unități anul trecut, la 30.523 de mașini în august 2008.

Concluzii

Noile reglementări ale BNR vor avea un efect major asupra sectorului bancar, fapt ce va determina băncile să se replieze pentru a atrage clienți. Tendința observată pe piața bancară este de a stimula clienții în a depune banii la bancă în depozite după cum aceștia vor beneficia de rate ale dobânzii crescute.

Contractarea de împrumuturi ipotecare se va reduce semnificativ, din moment ce populația nu va mai putea accesa un astfel de contract (acest tip de împrumuturi au fost profitabile pentru bănci, pe termen lung). Contractarea de împrumuturi de consum va

second-hand, compared to 123,842 for all of 2007. In the first nine months of 2008, imports of second-hand cars were 168,339 units, from 84,789 in the same period of 2007, and in the third quarter of 2008 imports have exploded compared with the first semester or to the same period of the past year.

In recent years Romanians' appetite for cars was uncurbed, the numbers were increasing from year to year, but it seems that the market got to a downward slope, it's a moment of syncope or market has reached saturation. With the integration into the European Union Romanians have been adding to their shopping list: cars. It was expected for this market to reach its peak sooner or later, and this time it seems that is coming.

For the first time in recent years, it is recorded a negative percent when it comes to reporting figures from the previous year, according The European Automobile Manufacturers Association. In the first eight months were registered 201,870 units declining by 3.5% over the same period last year. With this volume Romanian market ranks 11th position in Europe. In August, in Romania was registered a decline of 0.9% of registrations, from 33,533 units last year, to 30,523 units in August 2008.

Conclusions

The new regulations of NBR will ultimately have an effect on the banking sector, determining banks to take some other decisions in order to attract clients. And the observed trend is to stimulate people to come with their savings at banks because they will benefit of an increased interest.

Contracting mortgage loans will drop, as none of the people could contract one (these loans were profitable for banks, on the long term). Contracting consumption loans for cars will drop also, which will affect the automobile market, especially the

înregistra, de asemenea, o scădere puternică, fapt ce va afecta piața automobilelor, în special producătorul autohton.

Restricțiile asupra împrumuturilor destinate companiilor vor genera probleme companiilor de dimensiuni mijlocii și falimentarea celor mici, din moment ce acestea nu vor mai putea accesa banii necesari continuării activității.

Creșterea transparenței și comunicării în sistemul bancar nu se atinge prin impunerea de restricții, ci prin creșterea cunoștințelor și a înțelegerii costurilor asociate produselor și serviciilor bancare.

national one.

The restrictions to companies' loans will generate some problems for medium sized companies and bankruptcy for small ones, as they cannot access money in order to continue their activity.

Increasing transparency and communication of the banking system is achieved not by restrictions, but by increasing the knowledge and understanding of the costs associated products and services provided by banks.

Bibliografie

- Blinder, AS, *Monetary policy by committee: Why and how?*, European Journal of Political Economy, Vol. 23, Nr. 1, 2007, p. 106-123.
- Ehrmann, M., Fratzcher, M., *The timing of Central Bank communication*, European Journal of Political Economy, Nr. 23, 2007, p. 124-145.
- Kohn, D. L., Sack, B., *Central bank talk: does it matter and why?*, Macroeconomics, Monetary Policy, and Financial Stability, Bank of Canada, Ottawa, 2004, p. 175–206.
- Rosa, C., Verga, G., *On the consistency and effectiveness of central bank communication: Evidence from the ECB*, European Journal of Political Economy, Vol. 23, Nr. 1, 2007, p. 146-175.
- Rozkrut, M., Rybiński, K., Sztaba, L., Szwaja, R., *Quest for central bank communication: Does it pay to be "talkative"?*, European Journal of Political Economy, Vol. 23, Nr. 1, 2007, p. 176-206.
- Reeves, R., Sawicki, M., *Do financial markets react to Bank of England communication?*, European Journal of Political Economy, Vol 23, No. 1, 2007, p. 207-227.

Bibliography

- Blinder, AS, *Monetary policy by committee: Why and how?*, European Journal of Political Economy, Vol. 23, Nr. 1, 2007, p. 106-123.
- Ehrmann, M., Fratzcher, M., *The timing of Central Bank communication*, European Journal of Political Economy, Nr. 23, 2007, p. 124-145.
- Kohn, D. L., Sack, B., *Central bank talk: does it matter and why?*, Macroeconomics, Monetary Policy, and Financial Stability, Bank of Canada, Ottawa, 2004, p. 175–206.
- Rosa, C., Verga, G., *On the consistency and effectiveness of central bank communication: Evidence from the ECB*, European Journal of Political Economy, Vol. 23, Nr. 1, 2007, p. 146-175.
- Rozkrut, M., Rybiński, K., Sztaba, L., Szwaja, R., *Quest for central bank communication: Does it pay to be "talkative"?*, European Journal of Political Economy, Vol. 23, Nr. 1, 2007, p. 176-206.
- Reeves, R., Sawicki, M., *Do financial markets react to Bank of England communication?*, European Journal of Political Economy, Vol 23, No. 1, 2007, p. 207-227.