

Programul 'Noua casa': Statul ar putea garanta 60% din valoarea creditului pentru achizitia de locuinte noi

Programul "Prima casa", redenumit în acest an "O familie, o casa", va deveni "Noua casa", potrivit unui proiect de ordonanta publicat de Ministerul Finantelor Publice, iar creditele pentru achizitionarea unei locuinte noi, de maximum 100.000 de euro, vor fi garantate de stat în procent de 60%.

Pentru achizitia unei alte categorii de locuinte, în valoare maxima de 70.000 de euro, statul garanteaza 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile.

Se mentine avansul minim de 5% din pretul de achizitie al locuintei, acesta reprezentând diferenta dintre pretul de achizitie al locuintei rezultat din antecontractul de vânzare-cumparare si finantarea garantata.

"În vederea accentuarii obiectivului urmarit prin modificarile si completarile propuse, este necesara modificarea titlului actului normativ si corelativ, a denumirii Programului, respectiv programul "Noua casa". Schimbarile preconizate prin prezentul act normativ faciliteaza accesul persoanelor fizice la achizitia unei locuinte noi în cadrul Programului sau la alte categorii de locuinte prin acordarea de garantii de stat în favoarea fiecarui beneficiar pentru una dintre urmatoarele categorii de credite, dupa cum urmeaza: a) credit acordat unui beneficiar pentru achizitionarea unei locuinte noi, în valoare maxima de 100.000 de euro, echivalent lei, garantat de catre stat, prin Ministerul Finantelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele si spezele bancare aferente creditului garantat; b) credit acordat unui beneficiar pentru achizitia unei alte categorii de locuinte, în valoare maxima de 70.000 euro, echivalent lei, garantat de catre stat, prin Ministerul Finantelor Publice, în procent de maximum 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele si spezele bancare aferente creditului garantat", se arata în nota de fundamentare care însoteste proiectul de act normativ.

Potrivit initiatorilor, prin stabilirea unor valori diferite ale finantarilor garantate, care cresc progresiv în functie de încadrarea locuintelor în categoria noi, s-a urmarit stimularea achizitiei de locuinte noi, superioare din punct de vedere calitativ, în vederea înnoirii si cresterii calitatii fondului locativ, având ca rezultat implicit si relansarea sectorului de constructii. Acelasi scop s-a urmarit si prin diferentierea procentelor de garantare în functie de încadrarea locuintelor în categoria noi, mentinându-se astfel politica legislatiei actuale în vigoare de diferentiere a procentelor de garantare în functie de aceasta încadrare.

Prin noul proiect, autoritatile propun abrogarea unor dispozitii din programul 'O familie, o casa', prevazute de Legea nr. 40/2020 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 60/2009. Este vorba despre cele referitoare la procentele diferite de garantare de maximum 100% pentru toate categoriile de locuinte achizitionate de catre persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistentei sociale nr. 292/2011, cu modificarile si completarile ulterioare, de maximum 50% pentru locuinte noi si consolidate, respectiv receptionate la terminarea lucrarilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitarii creditului si de maximum 40% pentru celelalte tipuri de locuinte.

De asemenea, se propune eliminarea dispozitiilor referitoare la limitele restrictive de venituri impuse beneficiarilor la data solicitarii creditului garantat, individual sau ale beneficiarului împreuna cu sotul sau sotia, dupa caz, care nu pot depasi valoarea de 4.500 lei, respectiv nu pot depasi valoarea veniturilor nete lunare ale familiei de 7.000 lei, pentru familiile cu unul sau mai multi copii, la data solicitarii creditului garantat.

"Accentuarea caracterului social al programului "O familie, o casa" a ridicat unele probleme în ceea ce priveste modalitatea în care poate fi acordat sprijinul statului pentru a facilita accesul la finantari bancare pentru persoanele

defavorizate și a persoanele care fac parte din grupuri vulnerabile, persoane pentru care se acorda de regula alte forme de sprijin și intervenții din partea statului. Ținând cont de faptul că programul "Prima casa" a fost conceput ca un program de sprijin pentru populația activă, din clasa medie, capabilă să achiziționeze o locuință în condițiile pieței și să acceseze și să sustină plata ratelor din împrumuturi bancare, este necesar resistemizarea funcțională a mecanismului de finanțare-garantare specific, astfel încât să poată fi create premise pentru atingerea obiectivelor și pentru stimularea construcției și achiziționării de locuințe noi. În contextul actual, caracterizat de manifestarea efectelor crizei economice pe fondul pandemiei de Covid-19, trebuie să fie utilizate programe și mecanisme de finanțare-garantare care și-au dovedit în timp funcționalitatea și eficiența, atât în privința adresabilității, cât și sub aspectul rezultatelor, așa cum este cazul programului "Prima casa". Un alt avantaj al utilizării unor mecanisme adaptate și funcționale este reprezentat de faptul că atât criteriile de eligibilitate, cât și condițiile de accesare și de derulare a mecanismului de finanțare-garantare sunt consacrate și extrem de cunoscute în piață, de către beneficiari, bănci, autoritățile și organismele implicate, existând astfel premise ca noul Program va fi ușor de implementat. Modificările și completările propuse prin prezentul proiect de ordonanță de urgență sunt centrate pe reluarea și consolidarea elementelor de bună practică din prevederile, în prezent abrogate, ale vechiului program "Prima casa", precum și pe utilizarea mandatului specializat al statului în operațiuni de garantare în numele și în contul statului a creditelor destinate achiziționării de locuințe - FNGCIMM", se mai arată în nota de fundamentare.

Pe de altă parte, inițiatorii proiectului de act normativ precizează că noile valori garantate de stat au fost stabilite având în vedere indicatorul supraaglomerării și calitatea locuirii.

Potrivit sursei citate, suprafața medie a unei locuințe în UE-28 este de peste 100 metri patrati (mp) în timp ce în România suprafața medie utilă a unei locuințe era de 47,7 mp la 31 decembrie 2019 (conform datelor publicate de INS în Studiul - Fondul de locuințe la 31 decembrie 2019). Totodată, în comparație cu suprafața medie locuibilă de 34 mp pe persoană din Europa, România are o medie relativ scăzută pe persoană (20 m²).

"Supraaglomerarea și aspectele legate de condițiile de locuit sunt luate în considerare pentru crearea unui indicator mai complet al calității locuirii. Rata privării severe de locuință, definită ca fiind proporția persoanelor care locuiesc într-o locuință considerată supraaglomerată, fiind afectate în același timp de probleme locative, trebuie îmbunătățită prin politici publice de susținere a accesului populației la achiziționarea de locuințe superioare calitativ, cu o suprafață corespunzătoare. În aceste condiții, în considerarea analizei de mai sus, propunem stabilirea următoarelor praguri valorice maxime pentru finanțările garantate în cadrul Programului Noua casă: 100.000 euro echivalent lei pentru locuințele noi și pentru cele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate locuințelor noi, cu un procent de garantare de maximum 60%; 70.000 euro echivalent lei pentru celelalte categorii de locuințe, cu un procent de garantare de maximum 50%", se mai arată în nota de fundamentare.