



Ambasada Britanică
la Chișinău



Cum transformăm programul „Prima casă” din vis în realitate

Autor:

Sergiu Gaibu

Chișinău, Ianuarie 2017

Publicația a fost realizată în cadrul proiectului „Susținerea reformelor structurale în sectoarele bancar, energetic și a întreprinderilor de stat din Moldova”, finanțat de către Ambasada Marii Britanii la Chișinău prin intermediul Fondului pentru Buna Guvernare. Responsabilitatea pentru conținutul acestei publicații îi aparține autorului, și nu reflectă neapărat poziția Guvernului Britanic

Definirea problemei

Asigurarea populației cu instrumente fiabile accesibile la un nivel larg pentru rezolvarea problemei locuinței, în special pentru familiile tinere este unul din obiectivele fundamentale din domeniul social pe care un stat democratic modern trebuie să îl atingă. În pofida unor tentative anterioare de inițiere a unor proiecte prima casă acestea fie au eșuat, fie au avut un termen și volum limitat de aplicare. În anumite situații autoritățile au confundat programul "Prima casă" care reprezintă programe de finanțare cu proiecte de construcție a locuințelor (ex. programul implementat de primăria Chișinău).

Toate țările dezvoltate atrag o atenție deosebită programelor de finanțare a locuinței pentru familii, fiind considerate fundamentale în suita de necesități sociale ale cetățenilor. Astfel majoritatea țărilor dezvoltate oferă cetățenilor un pachet extins de facilități cum ar fi:

1. Programe de finanțare facilitare cu dobândă redusă, asigurare garanții din partea statului pe termen lung 20-30 de ani.
2. Scutirea de impozit pe venit a porțiunii salariale / venit care este destinată achitării unui credit ipotecar în special pentru prima locuință.
3. Programe de renovare (retrofitting) a locuințelor vechi cu acordarea de granturi în proporții de 50%-90% din costul renovării.
4. Programe de creditare facilitară și granturi pentru proiecte de eficiență energetică în sectorul rezidențial.

În cadrul Uniunii Europene au fost adoptate un șir de garanții sociale prin Harta Drepturilor Fundamentale ale UE¹ la 7 Decembrie 2000, al cărui efect legal a fost fortificat prin Tratatul de la Lisabona din 1 Decembrie 2009. Printre acestea, articolul 34 "Securitatea Socială și Asistența Socială", alineatul 3 prevede următoarele: ***"Pentru a combate marginalizarea socială și sărăcia, UE recunoaște și respectă dreptul la asistență socială și locuință pentru a asigura un trai decent pentru toți cei care au resurse insuficiente în conformitate cu regulile stabilite de Legea Comunitară și Legile și practicile naționale."*** Practic nu vom găsi stat în Uniunea Europeană care să nu aibă majoritatea programelor orientate spre asigurarea locuinței și îmbunătățirea condițiilor de trai specificate mai sus.

În Republica Moldova, la momentul actual nu există nici un program național care să faciliteze achiziția de locuință în condiții accesibile pentru o pătură largă a cetățenilor. În același timp Guvernul înțelege importanța inițierii unui program la nivel național "Prima casă" și a demarat unele inițiative la acest subiect și încearcă să găsească soluții adecvate în condițiile Moldovei. Astfel la data de 5 august 2016 în cadrul Grupului de Lucru 3 „Stimularea și Menținerea Investițiilor Private” al Consiliului Economic pe lângă Prim-ministru a fost prezentat un draft de program "Prima casă"². Membrii grupului au constatat că programul conține condiții neatractive atât pentru beneficiari cât și pentru instituțiile financiare, fiind decisă analiza și căutarea de noi soluții.

La 15 decembrie 2016, subiectul "Locuințe pentru familiile tinere și diminuarea fenomenului salariilor în plic"³ a ajuns în lista subiectelor incluse pe agenda Consiliului Economic al Prim-Ministrului. La fel ca și în ședința grupului de lucru s-a constatat că este necesară continuarea consultărilor cu BNM și instituțiile financiar-bancare.

Cel mai important impediment în crearea unui program "Prima casă" cu acoperire națională largă este lipsa de resurse ieftine și pe termen lung în valută națională și volatilitatea a ratelor dobânzilor la resursele în valută națională în virtutea crizelor și proceselor inflaționiste. Această problemă devine și mai pregnantă

¹ http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_en.pdf

² http://consecon.gov.md/public/files/PV_05.08.2016.pdf

³ <http://consecon.gov.md/libview.php?l=ro&idc=81&id=337&t=/Activitati/Subiecte-pe-agenda/LOCUINE-PENTRU-FAMILIILE-TINERE-IL-DIMINUAREA-FENOMENULUI-SALARIILOR-IN-PLIC-IN-ATENIA-PREMEIRULUI>

în contextul nivelului scăzut al veniturilor populației, care afectează și cererea pentru asemenea produse. Atât timp cât nu se vor găsi soluții fiabile pentru soluționarea acestor deficiențe, orice inițiativă de proiect "Prima casă" este sortită eșecului.

Condițiile necesare pentru Programul "Prima casă" ca să devină program național

La momentul actual majoritatea ofertelor de credit ipotecar în valută națională se situează în intervalul de 10%-12% dobândă anuală. La începutul anului 2016 creditele pentru imobile erau acordate cu o dobândă medie de peste 15%. În condițiile de criză și intervenție a BNM pentru stoparea proceselor inflaționiste, băncile comerciale sunt forțate să majoreze parțial dobânzile la creditele ipotecare. Ofertele promoționale de la finele anului 2016 au crescut volumul creditelor imobiliare acordate persoanelor fizice față de început de an de circa 3 ori. Această evoluție indică susceptibilitatea înaltă a volumului creditelor pe termen lung noi acordate față de rata dobânzii.

În tabelul de mai jos este indicată suma lunară spre achitare al aceluiași credit, acordat pe aceeași perioadă de timp, după metoda anuității cu rata dobânzii anuale diferite. În cazul creditelor investiționale pe termen lung, variații ușoare a mărimii ratei dobânzii schimbă semnificativ povara financiară lunară ce se așează pe familie. De asemenea pentru fiecare scenariu, în tabel este prezentat venitul lunar necesar pentru o familie ca să se califice condiției răspândite la acordare credite ipotecare: pentru asigurarea rambursabilității unui credit este necesar ca suma achitată lunar să nu reprezinte mai mult de 50% din venitul net cumulativ al soțului și soției.

Tabel 1: Povara financiară asupra unei familii în condiții diferite a ratei dobânzii

Suma creditului, MDL	800,000			
Termenul creditului, ani	25			
Dobânda anuală	15%	10%	5%	3%
Rata lunară achitată prin metoda anuității	10,247	7,270	4,677	3,794
Venitul minim cumulativ al unei familii (salariu brut)	27,101	18,989	11,922	9,516
Procentul estimativ al salariaților care ar putea accesa acest credit*	<4%	<7%	~ 14%	~ 28%

Suma creditului, MDL	400,000			
Termenul creditului, ani	25			
Dobânda anuală	15%	10%	5%	3%
Rata lunară achitată prin metoda anuității	5,123	3,635	2,338	1,897
Venitul minim cumulativ al unei familii (salariu brut)	13,138	9,083	5,548	4,399
Procentul estimativ al salariaților care ar putea accesa acest credit*	~ 12%	~ 32%	~ 48%	~ 70%

*Notă: Se ia în considerație faptul că ambii soți lucrează și au venituri aproximativ echivalente.

Pentru comparație, programul "Prima casă" în România oferă o dobândă ROBOR 3M+2% (circa 2.9% anual), fără comision de acordare sau de administrare. Vețeți anexa 2 pentru detalii. Pentru a califica proiectul "Prima casă" drept proiect național, rata dobânzii anuale pentru beneficiarul final nu trebuie să depășească valoarea de 5%. Dacă dobânda va rămâne una comercială, nici un alt parametru de program, inclusiv garanții din partea statului, nu va face programul atractiv.

Condițiile cheie optime pentru "Prima casă"

În condițiile Republicii Moldova limita maximă al creditului acordat conform condițiilor programului "Prima casă" nu ar trebui să depășească suma de 40 000 EUR echivalent și să fie acordat pentru procurarea atât a locuințelor de pe piața secundară, a locuințelor noi în diferite faze de construcție sau pentru construirea unei case individuale. Toate familiile care nu au locuință sau au o locuință mai mică de 50 m² trebuie să fie eligibile pentru programul "Prima casă". **Dobânda trebuie să fie de cel mult 5%.**

Cum am putea obține o dobândă de 5% fără cost pentru guvern și care ar fi mecanismul fiabil de asigurare a resurselor financiare la un astfel de cost?

Instrumente moderne de finanțare a programelor naționale extensive și asigurare a dezvoltării economice.

Sistemul financiar-monetar internațional actual încă foarte tânăr, este în continuă dezvoltare și căutare de instrumente noi. Politicile monetare și instrumentele de finanțare la nivel național ocupă în continuare creierele cercetătorilor și practicienilor privind soluțiile optime privind asigurarea dezvoltării economice stabile, asigurarea finanțării programelor financiare, menținerii unor rate a dobânzilor joase și a unei inflații joase.

Ultimele experimente de instrumente combinate de politica monetară și finanțare a economiei naționale a fost utilizarea instrumentului "Quantitative Easing" (QE), considerată politică monetară neconvențională aplicată pentru prima dată de autoritățile Japoniei în 2001 pentru stimularea creșterii economice, reducerea dobânzilor și finanțarea unor programe guvernamentale investiționale pe termen lung. Cu toate că rezultatele s-au arătat a fi obținute mai lent decât s-a preconizat, experimentul a fost considerat un succes remarcabil.⁴ Ca urmare a crizei financiare, Statele Unite au urmat exemplul Japoniei și începând cu 2008 au inițiat utilizarea acestui instrument, urmați de Marea Britanie. Este considerat că recuperarea mai rapidă a Statelor Unite se datorează într-o proporție semnificativă utilizării instrumentului QE și a programelor inițiate de guvern pentru relansarea economică, inclusiv pentru programe de locuințe, recunoscut drept un motor al declanșării creșterii economice. Uniunea Europeană a inițiat utilizarea acestui instrument abia în 2015.⁵

Utilizarea acestor instrumente necesită și competențe sporite, echipe de macro-economiști foarte bune, capabile să evalueze impactul și să asigure prognoze calitative pentru a gestiona corect injecțiile de masă monetară la achiziția de hârtii de valoare de stat (T-bills, bonds etc) procurate în bază de emisie de monedă.

Moldova în condițiile actuale are semne similare de stagnare profundă în condiții de inflație redusă. Moldova la fel are nevoie de instrumente financiar-monetare pentru soluționarea problemelor sale fundamentale: lipsa resurselor în valută națională pe termen lung, costul înalt al resurselor financiare, programe extensive de redresare a economiei și stimularea creării de locuri de muncă noi a cărei lipsă este acută în Moldova. Instrumentele financiare și de politică monetară practic nu au evoluat în Moldova după anii nouăzeci. Programul "Prima casă" ar putea fi un pilot în utilizarea instrumentelor financiare inovatorii. Mai mult ca atât, implementarea proiectului "Prima casă" în cadrul instrumentarului actual este mai curând sortit eșecului.

⁴ <https://www.federalreserve.gov/pubs/ifdp/2011/1018/ifdp1018.pdf>

⁵ <https://www.theguardian.com/business/2015/jan/22/quantitative-easing-around-the-world-lessons-from-japan-uk-and-us>

Mecanismul optim pentru implementarea programului "Prima casă" la o dobândă de 5% pentru beneficiarul final în condițiile macroeconomice ale Republicii Moldova

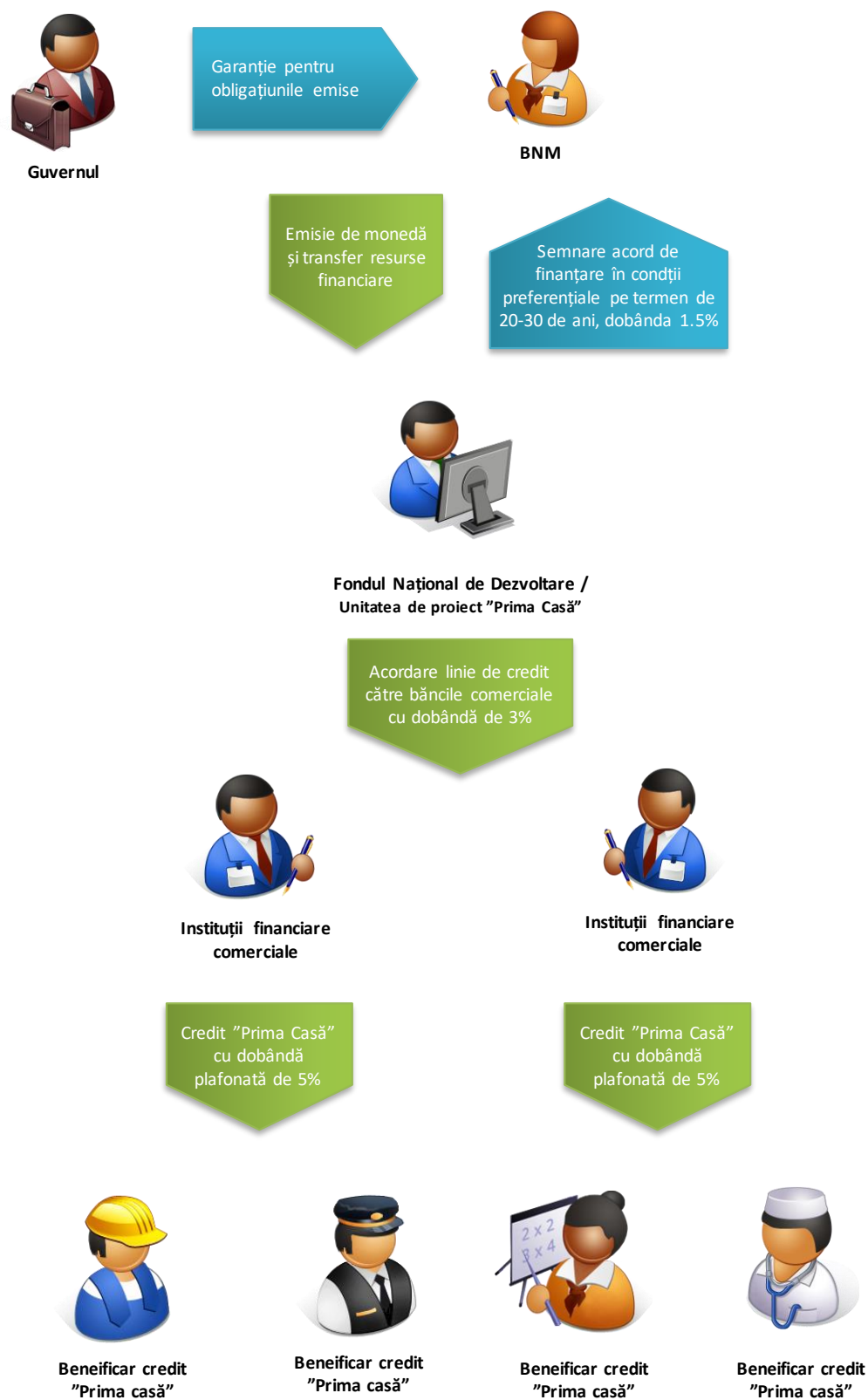
Republica Moldova are o configurație macroeconomică suficient de fragilă și injectarea directă în economie fie prin instrumente financiare clasice sau mai noi pentru stimularea creșterii economice nu este posibilă. Utilizarea acestor instrumente în forma clasică este extrem de limitată de dimensiunile mici ale economiei și toleranța mică la fluctuațiile masei monetare libere injectate, care imediat se canalizează spre importuri directe, ce are impact imediat asupra pieței valutare, stimulând inflația. Pentru atenuarea operațiunilor speculative, diminuarea impactului asupra cursului valutar și proceselor inflaționiste este necesară utilizarea unui instrument de finanțare care să direcționeze injecțiile de lichidități către sectoarele ce au impact minim asupra stimulării importurilor și impact maxim asupra creării de locuri de muncă și creare de valoare adăugate în interiorul economiei naționale. "Prima casă" și programele de stimulare a sectorului construcțiilor reprezintă un astfel de sector care stimulează creșterea locurilor de muncă și are o pondere înaltă a valorii adăugate interne, pe lângă faptul că asigură îmbunătățirea situației sociale a multor familii, în special celor tinere.

În acest scop este propusă utilizarea unui instrument de finanțare Quantitative Easing ajustat prin direcționarea masei monetare condiționat către anumite sectoare și nu injectate direct în piața liberă.

Mai jos este indicat schematic mecanismul de finanțare a programului "Prima casă".

Diagrama 1

Mecanismul de finanțare al programului „Prima Casă”



Crearea cadrului pentru mecanismul de finanțare a programului "Prima casă":

1. Crearea Fondului Național de Dezvoltare (FND) în calitate de instituție publică independentă, non-profit la autogestiune și al cadrului legal privind activitatea sa. Scopul FND este de a elabora programe de finanțare al sectoarelor strategice definite de către Guvern, evalua impactul macroeconomic, monetar și valutar, a coordona aceste programe cu Guvernul și BNM și să asigure buna gestionare a fluxurilor bănești, respectării clauzelor de finanțare, monitorizării liniilor de creditare și asigurării decontărilor cu instituțiile financiare participante la programe.
2. Pregătirea pachetului de modificări în cadrul normativ pentru asigurarea posibilității de emitere de monedă de către BNM pentru programele de dezvoltare la cost preferențial în baza garanțiilor oferite de stat.

Condiții cheie pentru guvernanța corectă și eliminarea riscurilor de delapidare de fonduri:

1. Resursele financiare sunt distribuite către beneficiarii finali exclusiv prin instituții financiare comerciale selectate în baza de criterii de stabilitate.
2. Fondurile vor fi alocate instituțiilor financiare exclusiv prin linii de creditare și condiții de eligibilitate predefinite și uniforme și transparente pentru toți participanții. În acest sens BERD, BIRD, BEI și alte bănci internaționale au o experiență bogată care poate să fie preluată și implementată.
3. Fondurile vor fi eliberate de către BNM doar în baza contractelor de acordare a liniilor de creditare semnate între FND și instituțiile bancare și cererea de tragere a tranșei din partea instituției financiare. FND va juca doar rol de tranzit, astfel FND nu va deține careva fonduri în contul său.
4. Echipa FND va fi formată din profesioniști în domeniul macroeconomic, monetar și al instrumentelor financiare cu un Consiliu larg profesionist, preponderent neguvernamental.
5. Finanțarea operațională a FND va fi efectuată din contul a 1.5% încasate din liniile de creditare gestionate, astfel fiind asigurată independența financiară a acestei instituții.
6. FND, Guvernul și BNM nu va avea nici o putere decizională privind finanțarea proiectelor individuale de către instituțiile financiare private și vor fi efectuate în baza procedurilor interne de evaluare și creditare, auditate în prealabil de către FND sau instituții specializate la comanda FND.
7. Controlul asupra modului de respectare a condițiilor liniilor de creditare și a eligibilității criteriilor va fie efectuată atât de FND cât și de BNM. Instituțiile financiare care vor încălca condițiile date vor risca să fie excluse din program și suferi penalități.

Etapele mecanismului de finanțare:

1. FND elaborează programul de finanțare, criteriile de eligibilitate, cuantifică impactul asupra situației macroeconomice și pieței monetare, determină volumul optim al finanțării programului.
2. Programul este coordonat cu Guvernul și BNM și validat în Consiliul larg al FND.
3. În baza programului sunt elaborat condițiile liniilor de creditare și criteriile de finanțare a beneficiarilor finali, sunt perfectate modelele de contract pentru liniile de creditare, clauzele obligatorii în contractul cu beneficiarul final.
4. După semnarea contractului între FND și instituția financiară, instituția financiară face tragerea de resurse financiare, pe care FND le centralizează și le solicită de la BNM.
5. BNM transferă fondurile solicitate în baza emiterii de monedă.
6. FND are obligația să efectueze transferul în X zile către instituțiile financiare conform condițiilor acordului cu BNM sau returnarea fondurilor neutilizate către BNM.
7. Instituția financiară efectuează debursarea creditelor conform contractelor încheiate.
8. Principalul achita de beneficiarii finali și dobânda aferentă liniei de creditare (în cazul "Primei case" se sugerează 3%) sunt returnate către FND.

9. FND returnează fondurile colectate de la instituțiile financiare și dobânda aferentă (în cazul "Prima casă" se sugerează 1.5%)
10. BNM radiază masa monetară emisă înregistrând profitul încasat.

Mitigarea riscurilor inflaționiste:

1. Mecanismul de finanțare descris mai sus este asigurat un control înalt al emiterii de monedă și garantează utilizarea acesteia exclusiv în obiectivele stabilite de program și returnarea imediată la BNM și radierea acesteia.
2. Fiecare program în parte va avea o expertizare separată a impactului asupra economiei naționale și în special asupra pieței monetar-valutare. Fiecare program va fi cuantificat separat în ceea ce privește volumele admisibile de finanțare și coordonat cu BNM
3. Programele vor fi orientate preponderent către sectoarele economie cu valoare adăugată internă mare sau stimulare exporturi. Astfel programele date vor asigura fortificarea echilibrului pe piața monetară și valutară și vor îmbunătăți elasticitatea piețelor date.
4. În cazuri de crize și în caz de necesitate debursările pe programele respective pot fi stopate pentru protejarea stabilității financiare a țării. Iar retragerea masei monetare pe măsura achitării creditelor din programe va asigura în aceste condiții un instrument suplimentar de reducere naturală a masei monetare.

Beneficii

Guvernul:

1. Realizarea unui program "Prima casă, într-adevăr cu orientare socială și amplu la cost zero pentru bugetul de stat. Se recomandă ca riscurile de credit să fie integral transferate pe seama instituțiilor financiare conform clauzelor clasice de acordare a liniilor de credit. Astfel încât guvernul ar putea suferi în limitele unei fracțiuni reziduale doar dacă o bancă comercială beneficiară a liniei de credit va falimenta integral, eveniment mitigat de criteriile de eligibilitate, filtrarea instituțiilor riscante și controlul riguros atât al Fondului Național de Dezvoltare, cât și al BNM. Chiar și în acest caz riscul este rezidual minim aferent portofoliului ipotecar al băncii comerciale falimentate, deoarece creditele date sunt gajate cu apartamente, iar în clauzele contractuale vor fi incluse prevederi de cesionare în astfel de situații a dreptului de gaj către Guvernul Republicii Moldova, reprezentat de Fondul Național de Dezvoltare. Programul ar putea fi inițiat cu 1 mlrd. MDL de lei, iar în anii următori extins cu 1-2 miliarde pe an în cazul în care se înregistrează cerere robustă.
2. Crearea de locuri de muncă suplimentare în sectorul construcțiilor și beneficierea de o creștere a impozitelor la buget.
3. Testarea unui instrument de finanțare preferențială a unor programe de revitalizare a economiei. Posibilitatea replicării mecanismului pentru finanțarea sectoarelor strategice la cost zero, în special acelor care aduc impact benefic asupra situației monetare a țării cum ar fi finanțarea operațiunilor de export.
4. Replicarea instrumentului dat pe sectoarele strategice ar putea revoluționa creșterea economiei naționale și asigura o dezvoltare incomparabilă față de primii 25 de ani de independență.

BNM:

1. Creșterea portofoliului de credite a sistemului bancar, acest tip de credite la costuri de resurse financiare minime vor înregistra riscuri reduse ceea ce va duce la îmbunătățirea calității portofoliului pe întreg sistemul bancar și va duce la creșterea stabilității acestuia.
2. Realizarea unui profit suplimentar de 1.5% anual în baza monedei emise.

3. Impact minim asupra politicii monetare și posibilitatea testării unui instrument nou de politică monetară direcționată. Emisia unui miliard de lei în următorul an, echivalent a 50 mil. USD, în condițiile în care BNM a făcut achiziții de circa 500 mil. USD pe parcursul 2016 în rezervele valutare nu reprezintă nici un risc chiar dacă ar fi fost direcționat direct în consum și import, fapt care nu va avea loc datorită infuziei direcționate a masei monetare într-un sector ce va limita utilizarea acestor resurse pentru importuri directe.

Sectorul construcțiilor și sectorul rezidențial:

1. Creșterea cererii la locuințe noi și în piața secundară. Revitalizarea sectorului.

Societatea civilă și populația:

1. Ar fi unul din puținele programe ample de susținere a populației.
2. Lipsa unei locuințe și imposibilitatea accesării este una din cauzele exodului populației. Posibilitatea achiziționării locuinței la costuri de finanțare minime ar reprezenta un factor de reducere a migrației spre exterior.
3. Mecanismul dat oferă o segregare distinctă a funcțiilor și permite construirea unei guvernante a proceselor programului care minimizează la maxim posibilitățile de delapidare de fonduri, net superioare oricărui alt mecanism de distribuire a fondurilor existent la moment, iar riscul de transformare a garanției în datorie publică este apropiat de zero, riscul asociat creditării fiind transferat integral pe instituțiile financiar-bancare private.

Concluzii și recomandări finale

Utilizarea emisiei de valută națională direcționată în calitate de instrument de finanțare a programului "Prima casă" prin adaptarea instrumentului "Quantitative Easing", ar putea asigura dezvoltarea unui instrument financiar capabil să revoluționeze finanțarea dezvoltării social-economice a țării. Aplicarea mecanismului descris prin care ar fi lărgit semnificativ accesul la finanțare a familiilor fără locuințe ar reprezenta un semnal puternic pentru societate privind angajamentul guvernării de a asigura drepturile fundamentale sociale. Extinderea ulterioară al instrumentului dat pentru finanțarea altor programe investiționale importante pentru dezvoltarea sectoarelor strategice ale economiei naționale ar lăsa în urmă o serie de probleme fundamentale privind lipsa finanțării și costurile ridicate al acestora.

În acest sens se recomandă:

1. Guvernul cu suportul BNM, al experților naționali și internaționali să constituie un grup robust de lucru care să definească mecanismul în detalii, ajustările eventuale regulatorii sau elaborarea de acte normative noi pentru a asigura constituirea Unității de proiect "Prima Casă" sau a unei instituții mai robuste "Fondul Național de Dezvoltare", precum și a cadrului normativ pentru implementarea instrumentului financiar descris.
2. Dezvoltarea pachetului de acorduri inter-instituționale și a criteriilor de operare în cadrul programului. Coordonarea acestui pachet cu FMI, partenerii de dezvoltare și actorii cheie.
3. Pentru susținerea mai intensă de către Guvern a proiectului social "Prima casă" este recomandabil ca plățile de dobândă aferente finanțării de locuințe (nu doar programul "Prima casă") să fie scutite de impozitul pe venit și fondul social. Practici similare sunt prezente în Suedia, SUA, Norvegia, Olanda, India cu aplicarea unor limite fie în timp sau a valorii maxim admisibile (anuale, totale) spre deducere.
4. Eliminarea prevederii fiscale de considerare a diferenței între dobânda efectivă calculată la credit și dobânda calculată cu aplicarea ratei de bază anunțate de BNM în calitate de venit impozabil din 3 motive:
 - a. diferența dată NU reprezintă venit efectiv. Este la fel cum s-ar impozita faptul că un contribuabil consumă mai puțină pâine sau nu realizează cheltuieli pentru că merge cu bicicleta. Aplicarea acestei prevederi este eronat omologată cu creșterea de capital.
 - b. reprezintă impozitare dublă pentru că contribuabilul este forțat să contribuie la stat suplimentar din venituri pentru care deja a efectuat plăți de taxe, iar bază de calcul nu reprezintă o valoare reală fie de venit încasat fie de activ ce poate fi transformat în valoare.
 - c. Rata de bază a BNM nici pe departe nu reprezintă un reper adecvat. Rata de bază nu reflectă costul real al resurselor financiare în piață, ci un instrument de politică monetară care în anumite condiții poate fi semnificativ peste costul real al resurselor financiare sau uneori mai jos de nivelul costului real în dependență de politica promovată de BNM. Astfel contribuabilii sunt tratați inegal și discriminatoriu de această prevedere.

Anexa nr. 1: Evoluția dobânzii și volumul creditelor imobiliare noi acordate în MDL persoanelor fizice

	Peste 5 ani	
	%	Suma, mil. Lei
ian. 2016	15.07	11.48
feb. 2016	15.20	24.72
mart. 2016	14.47	19.69
apr. 2016	14.37	20.41
mai 2016	14.07	20.18
iun. 2016	12.11	37.90
iul. 2016	11.88	48.63
aug. 2016	11.97	30.42
sept. 2016	12.11	43.88
oct. 2016	10.77	36.65
nov. 2016	10.30	52.30
dec. 2016	9.90	80.13

Anexa nr. 2: Condițiile programului "Prima casă" în România

Obiect:

Credit în Lei pentru achiziționarea unei locuințe finalizate, a unei locuințe nefinalizate, aflate în diverse stadii de construcție, destinate achiziționării după finalizare (prin emiterea de către bancă a unei promisiuni unilaterale de creditare) sau construcția unei locuințe (atât de către beneficiari individuali, cât și de asociații alcătuite din minimum 2 beneficiari).

Eligibilitate:

Persoane care fie nu dețin în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie dețin în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Programul Prima Casă, în suprafața utilă mai mică de 50 mp.

Avans minim de 5%

Fără comision de acordare

Fără comision de gestiune lunară

Posibilitatea rambursării în rate lunare egale sau descrescătoare

Valuta: RON

Dobânda: ROBOR 3M + 2% (mai puțin de 2.9%)

Perioada de creditare: Minim: 120 luni; Maxim: 360 luni

Gama variată de venituri acceptate din: salarii, dividende, pensii, activități independente, drepturi de autor, diurne, rente viagere etc. (cu excepția chiriei)

Valoare maximă credit

Achiziție locuință finalizată sau a unei locuințe nefinalizate, aflate în diverse faze de construcție, destinate achiziționării după finalizare (prin emiterea de către bancă a unei promisiuni unilaterale de creditare):

echivalentul în Lei a 57.000 Euro

Achiziție locuințe noi, construite în baza autorizațiilor de construire eliberate după data de 22.02.2010:

echivalentul în Lei a 66.500 Euro

Construcție locuință:

echivalentul în Lei a 66.500 Euro, beneficiar individual

echivalentul în Lei a 71.250 Euro, beneficiar care face parte dintr-o societate de minimum 2 beneficiari

Garanții

Achiziție locuință:

- ipoteca legală de rang I asupra locuinței finanțate prin credit, în favoarea statului român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice

Construcție locuință:

- ipoteca legală de rang I asupra terenului și a locuinței viitoare (finanțate prin credit), în favoarea statului român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și a băncii comerciale

Asigurări

- asigurarea extinsă pentru toate riscurile a imobilului ipotecat, cesionată în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor și în favoarea băncii comerciale