

Prima Casă

Plafonul Prima Casă ar putea fi suplimentat în acest an

Programul guvernamental Prima Casă a avut și are un rol major în construcția și stimularea achiziției de locuințe în România, cu atât mai important în contextul declinului accentuat al pieței rezidențiale ca urmare a crizei economice.

Pentru anul 2013 Programul Prima Casă a dispus de alocări de aproape 800 milioane de euro (din care 50% a reprezentat suma garantată de stat, iar restul de 50% suma pentru care băncile și-au asumat riscul).

De la începutul anului curent și până la mijlocul lunii iunie au fost acordate aproximativ 11.650 de credite prin program, cu o valoare totală de 433 milioane de euro. Băncile partenere mai aveau de cheltuit un plafon de aproximativ 150 - 160 milioane de euro (n.r. suma garantată de stat), prin urmare mai puteau acorda credite de 300 - 320 milioane de euro.

În luna mai s-au depus în medie la FNGCIMM în jur de 140 - 150 de dosare de creditare pe zi, în creștere de la aproximativ 100 de dosare pe zi la începutul anului. „Dacă se păstrează același ritm de depunere, fondurile rămase de cheltuit vor ajunge cel mai probabil până în a doua jumătate a lunii septembrie”, ne-a declarat Aurel Șaramet, președintele Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici Și Mijlocii (FNGCIMM), coordonatorul programului Prima Casă.

Alocările Programului Prima Casă ar putea fi suplimentate în acest an

Intervalul considerabil de timp care se scurge de la depunerea dosarului la bancă până la acordarea propriu-zisă a finanțării, lasă impresia că băncile au epuizat plafonul, când ele de fapt au multe dosare în așteptare. Acest lucru alimentează starea de incertitudine asupra datei terminării banilor. Nicio bancă din program nu își va cheltui plafonul acordat mai devreme de luna august, apreciază domnul Șaramet.

Odată dosarul Prima Casă depus la bancă, procesarea lui durează o



Aurel Șaramet, președintele Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici Și Mijlocii (FNGCIMM)

lună-două în cadrul instituției bancare. După ce este transferat mai departe la Fond, durata de soluționare a dosarului nu se întinde pe mai mult de patru zile în 90% din cazuri. Unele întârzieri apar în cazul dosarelor incomplete sau care necesită modificări.

Chiar și în eventualitatea în care o bancă și-ar epuiza plafonul mai repede, beneficiarul Prima Casă se va putea orienta spre alte bănci care mai au disponibilități. Tot așa, este posibil ca unele bănci să epuizeze plafonul mai târziu de luna septembrie.

Autoritățile au în vedere o eventuală suplimentare a plafonului programului Prima Casă în acest an cu o sumă cuprinsă între 250 și 400 milioane de euro, ne-a mai precizat președintele FNGCIMM.

Un program Prima Casă multianual ar fi benefic pentru economie

În opinia domnului Șaramet, derularea

programului Prima Casă pe un orizont de timp de cel puțin doi - trei ani, așa cum și-ar dori constructorii și dezvoltatorii, ar antrena efecte importante în piață și le-ar permite antreprenorilor să își dimensioneze mai bine proiectele. În patru ani de funcționare a programului au fost acordate peste 93.000 de credite, însumând mai mult de 3,6 miliarde de euro, ceea ce reprezintă o susținere importantă pentru industria construcțiilor.

Putere de absorbție a creditelor există în continuare, cu atât mai mult cu cât se confirmă o anumită revenire și stabilizare a economiei și, implicit, o mai mare predictibilitate a veniturilor cetățenilor.

Singurul impediment pentru implementarea programului „Noua Casă” este de natură psihologică

O limitare a programului Prima Casă

constă în preponderența achiziției de locuințe vechi, construite înainte de anii 1990, este de părere domnul Șaramet.

În prezent, aproximativ 28 - 30% din locuințele cumpărate prin program sunt locuințe noi, cu tendința de ușoară creștere. Creditele acordate pentru începerea construcției unei locuințe reprezintă însă doar în jur de 4% din creditele totale. Rămâne la latitudinea băncii ce pondere din plafonul acordat va fi îndreptată spre achiziția de locuințe vechi, respectiv noi sau în construcție. Unele bănci ar putea fi interesate să încheie mai repede acordarea unui credit pentru achiziția unei locuințe finalizate decât să aștepte până la 18 luni (cât prevede programul) pentru acordarea unui credit destinat construcției unei locuințe. Pe de altă parte, sunt și alte bănci care percep ca pe un avantaj dacă atât clientul, cât și constructorul cu care acesta își ridică locuința accesează credite de la aceeași bancă, crescând astfel gradul de

certitudine, argumentează domnul Șaramet.

Printre propunerile de îmbunătățire a programului Prima Casă promovate de Fond se număra acordarea de credite Prima Casă doar pentru achiziția de locuințe noi, așa-zisul program „Noua Casă”. Acesta s-ar implementa păstrând în rest regulile consacrate ale programului. Un mare avantaj al orientării spre achiziția de locuințe noi constă în faptul că acestea corespund îndeaproape necesităților și cerințelor unei etape noi în dezvoltarea societății. În plus, efectele economice se resimt și asupra constructorilor, industriei materialelor de construcții etc, cu efecte de multiplicare în economie foarte importante, subliniază Aurel Șaramet.

În opinia președintelui FNGCMM nu sunt impedimente pentru implementarea programului „Noua Casă”, exceptând poate unul de natură psihologică. Decizia de a implementa programul „Noua Casă” este în același timp una economică și politică și îi revine Guvernului. Odată demarat un astfel de program, la un moment dat ar exista o pauză în vânzarea apartamentelor vechi. De asemenea, ar dura poate 5-7 luni până când ar apărea alternativele, respectiv până când dezvoltatorii imobiliari ar recâștiga încrederea clienților, având în vedere că acum 7 - 8 ani au creat unele premise care i-au dezavantajat și descurajat pe unii cetățeni, consideră domnul Șaramet.

Inițiativă pentru creditarea constructorilor

O altă măsură de îmbunătățire a programului Prima Casă, propusă de FNGCMM în urmă cu aproximativ un an, viza completarea programului în sensul acordării de credite către constructori, cu garanția și din capitalurile FNGCMM. Deși propunerea a fost fundamentată prin studii și calcule privind efectele asupra bugetului prin antrenarea sectorului de construcții, propunerea nu a generat un răspuns din partea autorităților centrale, a precizat domnul Șaramet.

Beneficiarii optează pentru case mai mari și mai ieftine

În evoluția programului Prima Casă se remarcă mai multe tendințe. Astfel, creditele acordate s-au redus cu 10% față de anul 2009, respectiv de la aproximativ 41.600 euro la 37.500 euro în prezent. Pe de altă parte, în același interval a crescut cu aproximativ

10-11% ponderea apartamentelor cu 3 și 4 camere, în detrimentul garsonierelor și apartamentelor cu două camere, fapt ce sugerează accesul mai mare din partea familiștilor. Media de vârstă a cumpărătorilor a rămas însă relativ stabilă, ponderea beneficiarilor până în 35 de ani depășind 80% din totalul creditelor acordate, sesizează domnul Șaramet.

Clienții preferă creditele în valută

De departe cele mai multe credite Prima Casă sunt acordate în valută, peste 90% din total, iar restul în lei. Acest fapt se explică prin diferența destul de mare între dobânzile practicate la lei și cele în valută, în defavoarea leului. Diferența acoperă în multe cazuri riscul devalorizării monedei naționale în raport cu valuta respectivă.

„Nu cred că ne putem permite să îngrădim opțiunea cetățeanului. O bancă poate să pună o pondere mai mare pe leu sau valută, să creeze anumite avantaje, ține de strategia băncii. Probabil că într-o perspectivă apropiată, având în vedere dobânzile pasive la bănci, dacă se păstrează trendul s-ar putea să devină mai atractiv și creditul în lei. În cele din urmă piața va decide”, consideră domnul Șaramet.

Odată ce banca a stabilit prin contract cu beneficiarul să îi acorde creditul într-o monedă sau alta nu mai poate schimba moneda fără acordul clientului. În perspectivele economice actuale este improbabil ca un client să accepte trecerea de la un credit în valută la unul în lei, de exemplu. Unele bănci au încercat să acorde credite Prima Casă exclusiv în lei, însă ritmul lor de consumare a plafonului acordat a scăzut dramatic, precizează domnul Șaramet.

Nu se întrevăd schimbări în privința plafonului Prima Casă

La începutul programului Prima Casă băncile doreau majorarea plafonului maxim de creditare, pentru a putea include și locuințele cu suprafețe foarte mari. Acest lucru ar fi depășit însă suportabilitatea de plată a clientului. Între timp, dezvoltatorii și constructorii și-au modificat și redimensionat proiectele vechi și au început altele noi, mai bine adaptate cererii.

În eventualitatea demarării programului „Noua Casă” (destinat

exclusiv achiziției de locuințe noi) este posibilă o eventuală creștere de 5.000 de euro a plafonului maxim acordat pentru achiziția unei locuințe, pentru a permite o paletă mai largă de beneficiari și pentru a încuraja și construcția de locuințe individuale.

Altfel, nu se întrevăde o creștere sau scădere a plafonului maxim garantat prin program, menționează reprezentantul FNGCMM.

Indiferent de ce formă va lua pe viitor programul Prima Casă, împărțirea riscurilor va rămâne cel mai probabil la o pondere de 50-50%, între stat (prin FNGCMM) și bănci. De altfel, sistemul bancar agreează această variantă, mai precizează domnul Șaramet.

Prima Casă a redus riscurile și pentru beneficiar și pentru bancă

Prima Casă a avut succes și din perspectiva riscurilor. Programul este în derulare deja de 4 ani, timp în care mai puțin de 0,1% din creditele acordate au devenit neperformante. „Băncile ne confirmă că există în continuare interes pentru cumpărare”, subliniază domnul Șaramet.

Dacă totuși un beneficiar al programului nu își mai poate plăti ratele, vânzarea locuinței achiziționate reprezintă ultima soluție luată în calcul. Până să se ajungă aici, Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF), instituția însărcinată cu execuția creanțelor bugetare, are multe alte variante, incluzând propriiri pe salariu, vânzarea altor bunuri etc. De abia după ce toate variantele sunt epuizate se trece la vânzarea locuinței în cauză. Din raționamente tehnice, nici banca nu are interesul să execute locuința clientului.

Oricum, intrarea unei bănci într-un program se face numai după o temeinică analiză internă, acoperind și aceste riscuri de neplată.

Împărțirea banilor rezultați din vânzarea locuinței se va face în mod egal între stat și bancă, nu este avantajată una dintre părți, explică domnul Șaramet.

Rezultatele programului Prima Casă țin și de abordarea și strategia de marketing aplicată de bănci. Presupunând că una dintre băncile partenere s-ar decide totuși să se retragă din program, plafonul său nu ar fi blocat, ci ar fi redistribuit celorlalte bănci, adaugă reprezentantul FNGCMM.

„Sunt mulțumit că, în ciuda poate a unor sincope din partea noastră, am ajuns la o procedură care ne permite să rezolvăm foarte rapid cererile. De asemenea, am reușit să avem un dialog mult mai deschis cu băncile partenere în Program și cu Ministerul Finanțelor. Sunt mulțumit, de asemenea, că nu am făcut modificări de costuri (n.r. comisionul de gestiune pentru emiterea unei garanții, perceput de FNGCMM) de-a lungul celor patru ani”, a mai afirmat Aurel Șaramet.

