

Pas cu pas spre prima casă

Finante Banci - Mădălina Drăghici

Programul "Prima Casă" se adresează tuturor celor care nu au o locuință în momentul de față

**Boc: Băncile trebuie să perceapă un avans de maximum 5% și dobânzi cât mai scăzute
"Nu am pus nicio condiție, ca locuința să fie nouă sau veche"**

Programul "Prima Casă" anunțat de către premierul Emil Boc a stârnit încă de la început o serie de discuții în condițiile în care nu se știe nimic clar, fiind vorba doar de un anunț. Prezent în cadrul emisiunii Nașul de la B1 TV, premierul Boc a încercat să aducă lămuririle necesare pentru a nu mai lăsa loc de interpretări. Potrivit așteptărilor, garantarea creditelor pentru cumpărarea primei locuințe, în limita maximă de 60.000 euro, ar putea impulsiona piața imobiliară și a construcțiilor, dar nu trebuie uitat faptul că rezultatul depinde de modul cum va fi aplicat programul și de reacția băncilor. "Pornind de la premisa că în România există o mare nevoie de locuințe, Programul «Prima Casă», pe care l-am demarat în cadrul Guvernului, se adresează tuturor românilor care nu au în proprietate o locuință în momentul de față, tineri în special, dar nu numai tineri", a precizat Boc. Din cele spuse de premier reiese că pot apela la acest program persoanele care nu au în momentul în care fac solicitarea o locuință în proprietate, și fără a fi impusă vreo limită de vârstă, "credem că cu preponderență tinerii vor fi aceia care vor fi primii", a specificat premierul. În plus, nu există deocamdată nicio restricție în ceea ce privește achiziția unui imobil nou sau vechi. "Nu am pus niciun fel de condiție deocamdată. Un imobil, o locuință 60 de mii de euro, atâta garantează maxim statul", a menționat Boc.

De asemenea, și băncile care vor să adere la acest program trebuie să îndeplinească o serie de condiții. O primă condiție se referă la avansul pe care instituțiile bancare îl percep, în acest caz acesta nu trebuie să fie mai mare de 5%. De asemenea, un alt criteriu ia în calcul costul efectiv al finanțării, la care se adaugă și nepenalizarea rambursării anticipate a creditului. În aceste condiții, rămâne de văzut care vor fi băncile interesate de propunerea premierului.

"Două condiții sunt absolut obligatorii pentru bănci. În primul rând, să nu cereți mai mult de 5% avans pentru locuință. Asta va fi condiția pe care o vom pune băncilor, ca să poată să se încadreze în acest program și să poată primi bani de la Fondul de garantare. A doua condiție importantă este costul efectiv al finanțării, dobânda. Acele bănci care vor da cele mai mici dobânzi. Pe lângă aceste două condiții de bază mai punem încă două: nepenalizarea rambursării anticipate a creditului. Și - o chestiune tehnică - sistemul de evaluare al imobilului acceptat în garanție", a declarat Emil Boc, în cadrul emisiunii Nașul.

Cine ia casa dacă nu sunt plătite ratele?

În cadrul proiectului "Prima Casă" riscul neplății este preluat atât de stat cât și de bănci numai că în proporții diferite.

"Statul (îți ia casa)... în proporția bancă-stat fiecare cât are contribuția în garanție. Noi 80% avem garanția pe cele 100 de milioane de euro pe care le dăm. Deci, va fi împărțită responsabilitatea între stat și bancă, dar statul preia o pondere foarte importantă din această garanție și în condițiile acestea evident că riscul băncii se diminuează. Diminuându-se riscul băncii, banca nu mai este obligată să-și pună acele provizioane, adică acei bani deoparte pentru creditul neperformant în cazul că nu se dau banii înapoi. Și atunci, diminuându-se costurile evident că și banca va putea să scadă costul, creditul pe care îl dă la tânăr sau la cetățean", a specificat Boc.

Pe de altă parte, premierul a subliniat faptul că dacă programul va funcționa va fi multiplicat pentru că există bani. "Dacă programul va fi de succes îl vom multiplica de 2 ori, de 3 ori, de

4 ori, pentru că bani există. Dacă vom observa că este un program de succes, vom mai lua încă 100 de milioane de euro, încă 100 de milioane de euro și în loc să garantăm pentru un miliard de euro - locuințe, vom garanta de 3 miliarde de euro - locuințe", a declarat Boc.

Geoană: Se pot construi 50.000 de locuințe

Președintele PSD, Mircea Geoană, a declarat sâmbătă, la Constanța, că se pot construi prin Programul "Prima Casă" 50.000 de locuințe. "În estimarea noastră, se pot construi prin garanția statului spre 50.000 de unități de locuințe, care pot să însemne câteva zeci de mii de locuri de muncă noi sau păstrate, ceea ce evident reprezintă un titlu prioritar al nostru", a spus liderul social-democrat.

Geoană a spus că, discuțiile viitoare pe această temă vor avea în vedere două probleme. Prima vizează TVA, care în opinia sa trebuie să fie cât mai mic pentru construcția de locuințe, iar cea de-a doua se referă la posibilitatea transferului de terenuri, din domeniul public către autoritățile locale, cu titlu gratuit, pentru dezvoltările imobiliare.

Pe de altă parte, ministrul Finanțelor, Gheorghe Pogea a declarat sâmbătă că statul poate garanta circa 16.000-17.000 de case noi cumpărate prin Programul "Prima casă" și poate dubla suma garantată la 200 milioane euro dacă piața se mișcă, iar băncile pot să dea credite din august-septembrie.

"Dacă vreți să vă cumpărați un apartament de 100.000 de euro, vă duceți la bancă și cereți împrumut acei bani. Banca spune că poate să vă ia avans 30%. Dumneavoastră nu aveți 30% și atunci acest fond de garantare vine și garantează băncii. Orice persoană care nu are o locuință în proprietate are dreptul la asta și va garanta cu locuința pe care o cumpără. Prin fondul de garantare, Guvernul garantează 16.000-17.000 de apartamente", a spus Pogea.

Ministrul a explicat că, în urma discuțiilor preliminare avute cu experții băncilor, aceștia au fost mulțumiți de program, întrucât "acest pachet este cel mai bun mecanism pentru că ajută la securizarea riscului de nerambursare".

MFP a invitat, săptămâna trecută, CEC Bank și alte cinci bănci să le prezinte proiectul Prima Casă, a declarat, vineri, vicepreședintele CEC Bank, Mirela Iovu, potrivit NewsIn.

"CEC Bank a fost invitată săptămâna trecută la o întâlnire cu Ministerul Finanțelor, împreună cu alte cinci bănci, dacă nu mă înșel, și ni s-a prezentat acest proiect al Guvernului. Noi vom sprijini, bineînțeles, implementarea proiectului cu finanțare", a spus Mirela Iovu.

Aceasta a apreciat că ajutorul primit din partea statului, prin garantarea acestor credite, ar urma să reducă "binișor" dobânzile pe care trebuie să le plătească beneficiarii acestui proiect.

Plosceanu: Nu se vede un dialog între stat și bănci

Deși Guvernul mizează pe faptul că în acest fel se va oferi un sprijin real sectorului construcțiilor, președintele ARACO atrage atenția că efectele nu vor apărea imediat. "Inițiativa Guvernului este una bună, dar în acest moment problema este cum va reacționa sectorul bancar la această propunere. Nu trebuie eliminat din ecuație faptul că băncile merg pe un avans de 30-40%, iar premierul Boc le cere 5%, ceea ce scoate în vidență faptul că nu a existat un dialog eficient între cele două părți", a declarat, pentru Curierul Național, Laurențiu Plosceanu, președintele Asociației Române a Antreprenorilor de Construcții (ARACO). În același timp, potrivit președintelui ARACO sectorul construcțiilor are nevoie în perioadă de criză de măsuri imediate și nu de unele ce se vor aplica pe termen lung. "Este o cale lungă până se va pune în practică, iar sectorul construcțiilor are nevoie de măsuri mai rapide pentru că foarte multe firme sunt afectate", a subliniat Plosceanu.