

EXPUNERE DE MOTIVE

Adoptarea prezentului act normativ urmărește satisfacerea unor obiective sociale importante prin crearea unui cadru favorabil dezvoltării pieței creditului ipotecar și a sectoarelor de activitate aferente (sectorul construcțiilor, sectorul asigurărilor, etc.) având în vedere că acest domeniu îmbină interesul public în dezvoltarea unor astfel de piețe cu interesele private ale consumatorilor, cererea pentru acest produs – credit ipotecar – fiind din ce în ce mai mare. Dezvoltarea pe scară largă a construcțiilor de locuințe este un obiectiv social declarat al actualei guvernări, care însă nu poate fi adus la îndeplinire fără asigurarea unor condiții cât mai favorabile pentru crearea unui sistem consistent de finanțare pe termen lung.

Cadrul legal existent în materia creditului ipotecar constă în Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, Normele metodologice nr.3/2000 emise de Banca Națională a României și de Comisia Națională a Valoilor Mobiliare și Regulamentul nr. 2/2000 emis de Comisia Națională a Valoilor Mobiliare. Unul dintre principalele aspecte nereglementate în legislația actuală este cadrul juridic aplicabil “institutiilor financiare autorizate”, care, conform Legii nr. 190/1999, au capacitatea de a acorda credit ipotecar.

Având în vedere că nevoile și interesele consumatorilor care doresc să obțină credite ipotecare vor fi realizate într-o mai mare măsură prin crearea unei piețe a creditului ipotecar pe baze competitive prin reglementarea corespunzătoare și libertatea de a participa pe această piață a unui număr cât mai larg de instituții care să ofere un produs de tip credit ipotecar cât mai atractiv, adoptarea acestui act normativ a apărut ca necesară.

Crearea unei piețe concurențiale a creditului ipotecar va conduce la **diminuarea costurilor legate de construcția și achiziționarea de locuințe**, având drept rezultat creșterea numărului de persoane care vor putea dobândi locuințe proprii.

Creditul ipotecar reprezintă un motor de creștere economică prin atragerea de capital (inclusiv extern) în investiții garantate cu locuințe (parte importantă a avutiei naționale insuficient utilizată din punct de vedere financiar). Facilitarea finanțării impulsionează construcțiile imobiliare, generează cerere de produse și servicii, sporește gradul de ocupare al forței de muncă. Prin potențialul pe care stocul imobiliar îl are, lansarea creditului ipotecar poate reprezenta un factor important de creștere economică. În țările europene investițiile în locuințe se ridică la 2-4% din PIB, în timp ce în România ele reprezintă numai 0.8% din PIB.

Gradul de dezvoltare a sistemelor de finanțare a sectorului de locuințe este considerat și un reper al implementării economiei funcționale de piață.

Mai mult, îmbunătățirea cadrului legislativ existent va facilita **atragera unor fonduri însemnate din partea unor investitori străini** care doresc să fie prezenți pe piața creditului ipotecar începând cu anul 2002, fapt care justifică urgența adoptării prezentului act normativ în anul 2002. Creșterea volumului de resurse atrase pe această piață va avea efecte benefice asupra lichidității pieței și va conduce la stabilirea, pe baza cererii și ofertei, a unor rate de dobândă scăzute, facilitând accesul consumatorilor la acest produs.

Dezvoltarea instrumentelor financiare aferente creditului ipotecar reprezintă un factor cheie în maturizarea, extinderea și **eficientizarea pieței financiare** (atât bancare, dar mai ales a celei de capital). Pentru sistemul bancar efectul benefic va fi introdus prin asigurarea resurselor de refinanțare pe termen lung la costuri relativ reduse și va contribui la eficientizare prin sporirea competitivității. În ceea ce privește dezvoltarea pieței de capital efectul de dezvoltare va fi extrem de puternic prin introducerea unor instrumente noi cu grad de risc redus care este de presupus că vor atrage pe piața de capital resurse financiare suplimentare de la investitorii instituționali. Dezvoltarea pieței creditului ipotecar va crea oportunități reale de plasament pentru fondurile de pensii. Etapele pregătitoare pentru o piață funcțională durează însă cel puțin doi ani.

Față de cele prezentate mai sus, a fost elaborat proiectul de Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului privind societățile de credit ipotecar, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM MINISTRU

