

EXPUNERE DE MOTIVE

Necesitatea unor orientări noi în construcția de locuințe decurge din criza manifestată în acest domeniu în țara noastră și cauzată de calitatea necorespunzătoare a locuințelor existente - uzate fizic și moral, de ocuparea inadecvată a fondului construit, de numărul insuficient de locuințe, dar mai ales *de insuficiența resurselor financiare ale solicitanților de locuințe*

În țările cu economie de piață dezvoltată majoritatea fondurilor necesare finanțării construcțiilor de locuințe proprietate privată provin din economiile făcute în mod voluntar de beneficiarii acestora (în mod curent datorită ipotecară reprezintă între 20% - 60% din P.I.B. la nivelul țărilor din Uniunea Europeană); în foarte puține țări statul mai furnizează aceste fonduri din surse publice.

Pentru atragerea unor surse disponibile de finanțare a construcției de locuințe, cu degrevarea treptată a bugetului de stat, surse care să satisfacă cererea de credite pe termen lung și care să asigure în același timp rentabilitatea și lichiditatea investițiilor în locuințe, prin efectul Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, s-a înființat, s-a organizat și funcționează Agenția Națională pentru Locuințe.

Rezultatele obținute de Agenția Națională pentru Locuințe, în domeniul dezvoltării construcției de locuințe, au probat viabilitatea sistemului de finanțare prin credit ipotecar dar și un grad insuficient de satisfacere a cererilor de creditare, acesta fiind influențat negativ de dependența agenției față de nivelul resurselor constituite din alocații bugetare.

Sistemul de creditare ipotecară din România trebuie să se bazeze pe experiența existentă pe plan internațional, să fie adaptat legislației noastre și să țină seama de condițiile macroeconomice, de solvabilitate limitată a populației și de nivelul încă ridicat al inflației.

În acest context și în ideea diminuării presiunii exercitate asupra bugetului de stat este necesar să se pună bazele unui parteneriat public-privat, între autoritatea tehnico-administrativă, antreprenori și finanțatori, astfel încât surse importante din sectorul bancar să poată fi direcționate eficient și reciproc avantajos către finanțarea locuințelor.

Este bine cunoscut faptul că, în țara noastră, principalii indicatori macroeconomici reflectă o putere redusă de economisire și cumpărare a populației, precum și un nivel încă foarte ridicat al dobânzilor. Accesul populației la construirea și/sau cumpărarea de locuințe proprietate privată se poate îmbunătăți atât prin subvenționarea ratelor dobânzii la creditele ipotecare cât și prin creșterea eficienței în creditare prin stimularea concurenței între cât mai mulți finanțatori și produse.

Subvențiile trebuie direcționate către suplimentarea resurselor și nu să substituie sistemele de finanțare a locuințelor bazate pe mecanismele economiei de piață. Promovarea acestui tip de parteneriat ar dinamiza piața construcțiilor de locuințe, fără a produce interferența excesivă a sectorului public cu cel privat sau a deforma mecanismele pieței, consolidând sustenabilitatea politicilor macroeconomice.

Dezvoltarea creditului ipotecar determină creșterea numărului de locuințe deținute în proprietate privată, fapt ce contribuie la majorarea sumelor colectate cu titlu de impozit de către autoritățile fiscale. Stimularea sectorului construcțiilor de locuințe antrenează creștere economică la nivel multisectorial și implicit creșterea resurselor bugetare colectate.

În acest scop, resursele bugetare destinate finanțării creditelor acordate de Agenția Națională pentru Locuințe vor fi redirecționate către subvenționarea dobânzilor, fapt ce va facilita atragerea altor surse în vederea constituirii de fonduri destinate construirii unui număr sporit de locuințe și implicit vor satisface un număr mult mai mare de cereri de credite ipotecare.

Cazul excepțional prevăzut de art.114 alin.(4) din Constituție constă în necesitatea asigurării urgente a resurselor de finanțare în vederea derulării programelor de construcții de locuințe prin credit ipotecar prin Agenția Națională pentru Locuințe, subfinanțate în condițiile bugetului public de austeritate. Din cauza insuficienței resurselor de finanțare, Agenția Națională pentru Locuințe nu poate derula programul de construcții de locuințe care are în vedere realizarea a 28000 de unități locative, limitând totodată posibilitatea unor cetățeni de a avea acces la o locuință în proprietate privată. Precizăm că până în prezent agenția are înregistrate peste 30000 de asemenea solicitări.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de lege alăturat, în vederea aprobării Ordonanței de urgență a Guvernului privind subvenționarea dobânzilor aferente creditelor ipotecare acordate pentru construcția de locuințe prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.


PRIM MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE
