Anexă

la Hotărîrea Guvernului

nr.\_\_\_ din\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CONCEPTUL**

**Programului „Prima casă”**

1. **Identificarea problemei și unele practici**
   1. **Situația curentă a creditelor imobiliare în Republica Moldova**

În Republica Moldova soldul creditelor raportat la PIB scade continuu: *42,0 la sută în 2013, 31,0 la sută în 2015 și cca 27,5 la sută în 2016*. Conform datelor oficiale ale Băncii Mondiale, în economiile dezvoltate ponderea creditelor ipotecare în PIB înregistrează valori în limitele și peste 100 %: media în UE - 138%; Olanda - 220%; Suedia – 132%, Danemarca - 180%, Austria -118%, Islanda - 99%. În țările în curs de dezvoltare, ponderea acestor credite în PIB variază între 60%-100%, de ex. Bulgaria - 60%, Croația - 70%, Rusia - 60%, Turcia - 70%, Ucraina - 61%.

* 1. **Constrîngerile de bază identificate de către bănci la acordarea creditelor imobiliare**
* Insuficiența garanției/gajului pentru obținerea creditelor imobiliare din partea clienților în proporțiile solicitate de către bancă. Bunul imobil procurat este acceptat în garanție, în medie, de 65-70 la sută din valoarea acestuia, solicitanții fiind nevoiți fie să participe cu o contribuție proprie foarte mare (de circa 30 la sută) sau să constituie gaj suplimentar;
* Lipsa resurselor financiare pentru creditare în condiții de dobîndă atractivă, în special pentru familiile tinere care nu dispun de locuință;
* Veniturile modeste ale solicitanților de credit pentru deservirea creditului imobiliar.
  1. **Practici de susținere din partea statului a creditării imobiliare**
* **Practici naționale**

1. *Programul „Prima casă” al Primăriei mun. Chișinău*

Programul a derulat în perioada anilor 2011 – 2012. Primăria mun. Chișinău a garantat 100 % pentru creditele imobiliare în cadrul programului municipal. Ipoteca a fost creată în proporție de 100 % în favoarea băncii. Suprafața imobilului eligibil în program se determina pornind de la 12 m2 pentru fiecare membru al familiei. În perioada menționată au fost acordate cca 250 credite imobiliare.

1. *Programul emis în scopul finisării lucrărilor de construcţie a caselor cooperatiste de locuit (CCL)*

Finanțarea băncilor pentru acest program a fost realizată din sursele BNM, prin acordarea acestora în perioada anilor 1992 – 2000 a creditelor pe termen lung în baza unor hotărâri ale Guvernului şi Parlamentului Republicii Moldova. Pentru deservirea creditelor respective, BNM stabileşte o rată de bază a dobânzii pentru creditele pe termen lung (mai mare de 5 ani), care se determină periodic de către aceasta. Conform ultimelor statistici ale BNM, acest indicator constituie 6,0 la sută.

1. *Programul național de susținere a tinerilor absolvenți angajați în sfera bugetară*

Acest program a fost lansat prin Hotărîrea Guvernului nr.1259 din 12 noiembrie 2008 și a fost destinat asigurării cu locuință gratuită a tinerilor specialiști cu studii superioare, repartizați și angajați în cîmpul muncii în instituțiile bugetare din sate (comune). Ca rezultat, prin intermediul Ministerului Administrației Publice Locale, au fost procurate din contul bugetului de stat 25 case de locuit în diferite raioane ale țării. Costul unei case nu putea să depășească 100,0 mii lei.

* **Practici internaționale**

1. *Practica României*

**Programul „Prima casă” în România a fost lansat în anul 2009.** Conform ultimilor statistici din România, valoarea medie a unui credit ”Prima casă” este de cca 178,0 mii RON (echivalentul în lei moldovenești – 850 mii lei sau 38,0 mii euro). Inițial, statul garanta 80 la sută din valoarea creditului, la moment – 50 la sută.

b) *Practica Italiei* denotă, de asemenea, susținerea din partea autorităților locale (a regiunilor) a tinerilor - cupluri de familie în procurarea de locuințe sociale (ex. Bologniei).

c) În *Kazahstan*, în scopul asigurării cu locuințe a populației prin intermediul sporirii accesului cetățenilor la sistemul de creditare și îmbunătățirii calității funcționării acestuia, în anul 2003 printr-o hotărîre a Consiliului de administrație a Băncii Naționale a fost creat Fondul de garantare a creditelor ipotecare, sub formă de societate pe acțiuni, iar acționari au devenit Banca Națională și Ministerul Finanțelor. Sarcinile de bază ale Fondului respectiv sînt crearea condițiilor optime pentru creșterea termenului de scadență a creditelor ipotecare, scăderea nivelului dobînzilor, majorarea sumei creditelor și micșorarea avansului, precum și crearea sistemului de garantare a creditelor ipotecare și a segmentului de piață a asigurărilor. Fondul achită pierderile creditorului în limitele sumei maximale de acoperire, prevăzute de obligația de garantare.

1. **Conceptul Programului „Prima casă” în Republica Moldova**

Planul de acțiuni al Guvernului pentru anii 2016-2018, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.890 din 20 iulie 2016 include acțiuni referitor la elaborarea conceptului și cadrului normativ pentru implementarea Programului ”Prima casă” în Republica Moldova.

* 1. **Dispozițiile generale ale Programului**

***Scopul Programului*** *constă în facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate parțial de stat, în special, pentru familii tinere.* Programul este unul național, aplicabil pe întreg teritoriul Republicii Moldova și poartă un caracter social, reprezentat de intervenția statului în procesul de garantare a creditelor.

**Obiectivele Programului** sînt îndreptate spre:

* Suportul familiilor tinere în obținerea primei locuințe prin facilitarea accesului la credite ipotecare;
* Crearea condițiilor optime pentru creșterea termenului de scadență a creditelor ipotecare;
* Reducerea migrației în rîndul tinerilor. Absența unei locuințe este cauza principală pentru care tinerii moldoveni decid să migreze;
* Oficializarea angajărilor în economia națională și transparentizarea salarizării;
* Creșterea transparenței tranzacțiilor imobiliare;

**Subiecții Programului:**

* Beneficiarul Programului – persoana fizică care dorește să-și procure o locuință prin creditare,
* Creditorul – banca finanțatoare și
* Garantul – Ministerul Finanțelor, prin mandatarea Organizației pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare - ODIMM) să emită garanții în numele şi în contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziţia unei locuinţe în cadrul Programului, în limita plafoanelor aprobate anual pentru acest scop.

**Obiectul Programului**: *Locuințe finalizate, date în exploatare și locuințele din fondul locativ existent*, aflate pe teritoriul Republicii Moldova*.*

**Elementele principale ale Programului ”Prima casă”:**

1. **Criteriile de eligibilitate ale beneficiarului Programului:**

* Vîrsta beneficiarului – până la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;
* Este cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova și dispune de venituri din surse oficiale;
* Nu deține în proprietate individuală sau în comun cu soțul/soția sau cu alte persoane, o locuință, și nu are în derulare un credit ipotecar pentru achiziționarea locuinței;
* Plata lunară achitată de către beneficiar (dobînda și suma principală) nu va depăși 50 la sută din veniturile oficiale salariale nete cumulative ale familiei beneficiarului Programului. La stabilirea valorii veniturilor salariale vor fi acceptate și veniturile oficiale rudelor de gradul I ;
* Se obligă să nu înstrăineze locuința achiziționată în primii 5 ani de la data dobîndirii, cu excepția cazului de achitare deplină. După expirarea acestui termen, cu acordul băncii și ODIMM, în cazul preluării contractului de credit de către un terț, acesta trebuie să întrunească criteriile de eligibilitate a beneficiarilor Programului;
* Întrunește, în dependență de politica băncii, alte condiții specifice prevăzute de normele interne de creditare și principiile de management a riscurilor băncilor finanțatoare.

1. **Condițiile Programului ”Prima casă”:**

* Plafonul maxim al prețului de achiziție a locuinței –1,0 milion lei;
* Participația proprie inițială a beneficiarului Programului este de cel puțin 5 la sută din prețul de achiziție a locuinței;
* Termenul creditului va fi de pînă la 25 de ani;
* Unitatea monetară de creditare: lei moldovenești;
* Rata maximă a dobînzii efective la creditele acordate se reglementează de condițiile programului;
* Creditul va fi rambursat integral până la momentul expirării contractului de credit, cu posibilitatea achitării anticipate;
* Constituirea ipotecii asupra locuinței achiziționate în cadrul Programului:
  + - 50 la sută din valoarea locuinței în favoarea băncii și,
    - 50 la sută din valoarea locuinței în favoarea statului.

1. **Criterii de eligibilitate ale băncii finanțatoare:**

* Participarea băncilor în Programul ”Prima casă” este voluntară;
* Orice bancă licențiată din Republica Moldova poate acorda credite ipotecare în cadrul Programului ”Prima casă” persoanelor fizice, care îndeplinesc criteriile de eligibilitate ale Programului;
* Volumul total al creditelor acordate de către bănci în cadrul Programului ”Prima casă” va fi monitorizat de către ODIMM și comunicat băncilor. Din momentul atingerii nivelului maxim de creditare al Programului, băncile nu vor mai acorda credite noi, cu excepția cazului în care se va decide asupra extinderii Programului;
* Solicitarea achitării mijloacelor în baza garanției acordate de stat numai în condițiile în care beneficiarul nu-și onorează plata sumei principale și a dobînziilor în decurs de peste 91 de zile consecutiv;

1. **Mecanismul de garantare a creditelor prin intermediul Programului ”Prima casă”:**
2. ***Valoarea Programului și procentul de garantare***

* Valoarea maximă a Programului nu va depăși 1000,0 milion lei în primii 2 ani de la lansarea acestuia;
* Statul va garanta 50 la sută din soldul creditului (suma principală);
* Beneficiarul Programului, concomitent cu achitarea plății lunare pentru credit va achita, lunar, băncii finanțatoare un *comision de garantare* în sumă de 0,5 la sută anual din soldul garanției de stat;
* Comision de garantare va fi revizuit cel puțin o data la 2 ani de către Ministerul Finanțelor în baza experiențelor de default la creditele Programului ”Prima casă”;
* Banca finanțatoare va transfera, trimestrial, către ODIMM comisioanele de garantare colectate de la beneficiari pentru fiecare contract de credit acordat în cadrul Programului ”Prima casă”.

1. ***Rata dobînzii la creditele ipotecare***

* Rata maximă efectivă a dobînzii (în continuare - DAE) va fi suma a următoarelor componente:

a) rata de referință pentru programul ”Prima casă” comunicată de către BNM (calculată ca rata medie ponderată a dobînzilor la depozitele cu termenul de la 6 luni pînă la 12 luni);

b) o marjă maximă de pînă la 3,0 la sută, care va fi precizată anual de către Guvern;

c) comisionul de garantare de 0,5 la suta anual din soldul garanției de stat;

* Rata DAE va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM o dată la 6 luni. Rata dobînzii care se va aplica pentru semestrul următor va fi adusă la cunoștința beneficiarului de credit în scris sau în format electronic de către băncile finanțatoare în termen de 10 zile lucrătoare a semestrului următor. Modificarea ratei DAE va fi obligatorie pentru bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.

1. ***Alte comisioane și tarife***

* Băncile nu sunt în drept să perceapă alte taxe adiționale, cu excepția unui comision unic la acordarea creditului pentru a acoperi costurile juridice ce țin de documentarea creditului, valoarea căruia va fi stabilită în cadru juridic al Programului ”Prima casă”, , dar nu mai mult de 1,0 la sută din suma creditului;
* Beneficiarii vor achita separat prima de asigurare pentru asigurarea ipotecii în favoarea băncii finanțatoare și Ministerului Finanțelor proporțional cotelor garanțiilor acordate (50 la sută/ 50 la sută) în conformitate cu prevederile Legii cu privire la ipotecă nr.142 din 26 iunie 2008;
* Guvernul va revizui taxele de stat pentru autentificarea contractelor de înstrăinare a imobilului și pentru autentificarea contractelor de gaj semnate în cadrul Programului ”Prima casă”.

1. ***Procedura de obținere a garanției de către banca finanțatoare***

* În cazul în care beneficiarul nu-și onorează plata sumei principale și a dobînzii în decurs de peste 91 de zile consecutiv, banca va clasifica creditul ipotecar ca neperformant;
* După clasificarea creditului ca neperformant, banca va expedia o solicitare în adresa ODIMM de efectuare a plății garanției în sumă de 50 la sută din soldul creditului (Anexa la Conceptul Programului ”Prima casă”);
* După recepționarea solicitării de plată a garanției, Ministerul Finanțelor va efectua plata garanției în valoare de 50 la sută din soldul creditului în termen de 15 zile lucrătoare.

1. ***Exercitarea dreptului de gaj***

* Odată cu clasificarea creditului ca neperformant, în cazul în care banca solicită plata garanției de stat, băncile imediat vor iniția procesul de exercitare a dreptului de gaj în modul stabilit de legislația în vigoare;
* Prețul de vînzare a gajului urmează a fi coordonat de către bancă cu ODIMM. În cazul comercializării gajului, banca va transfera Ministerului Finanțelor 50 la sută din prețul obținut, dar nu mai mult decît suma primită ca urmare a activării garanției;
* În cazul în care suma obținută de Ministerul Finanțelor ca urmare a comercializării gajului este mai mică, decît cea transferată băncii din contul garanției, beneficiarul este obligat să achite diferența Ministerului Finanțelor și băncilor în decurs de 30 de zile calendaristice.

**Anexă**

**la Concepția Programului**

**”Prima casă”**

**Procedura de obținere a garanției de către banca finanțatoare**

Băncile care vor acorda credite în cadrul Programului ”Prima casă” urmează să verifice dacă beneficiarul îndeplinește condițiile de eligibilitate. Băncile pot să impună și unele condiții mai rigide în conformitate cu politicile proprii de gestionare a riscurilor. După efectuarea verificării corespunderii beneficiarului tuturor criteriilor de eligibilitate, banca va expedia în mod electronic ODIMM informații cu privire la eligibilitatea beneficiarului și locuință care va fi ipotecată.

După recepționarea solicitării de credit din partea băncii, ODIMM în termen de 5 zile lucrătoare va informa banca dacă solicitarea a fost aprobată sau nu. În cazul respingerii acesteia, ODIMM va menționa motivele deciziei respective. ODIMM va menține o bază de date cu privire la creditele ipotecare garantate de stat și va atribui un număr de înregistrare a acestora, informând banca în acest sens.

Băncile care au acordat credite în cadrul Programului ”Prima casă” vor transfera comisionul de garantare la începutul fiecărui trimestru și vor comunica în același timp soldul creditelor. Imediat ce un credit este clasificat drept neperformant, banca va solicita ODIMM plata garanției de stat. Comunicarea din partea băncii va conține numărul de înregistrare a creditului la ODIMM și soldul creditului care este datorat.

Odată cu recepționarea solicitării de plată a garanției de stat, Ministerul Finanțelor în baza unei confirmării de către ODIMM va efectua în numele băncii, în termen de 15 zile lucrătoare, plata garanției în sumă de 50 la sută din soldul creditului.

Odată cu clasificarea unui credit drept neperformant, banca care a acordat creditul va iniția imediat procedura de exercitare a dreptului de gaj. Valoarea netă de recuperare a gajului după deducerea costurilor administrative generate de procedurile de lichidare va fi adusă la cunoștința ODIMM în termen de 10 zile lucrătoare de la data vînzării gajului. Banca, de asemenea, va transfera către Ministerul Finanțelor 50 la sută din suma obținută în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a ODIMM cu privire la lichidarea gajului. Pentru orice întîrziere, Ministerul Finanțelor va percepe o dobîndă egală cu rata de bază stabilită de BNM.