

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Secțiunea 1 Titlul proiectului de act normativ

HOTĂRÂRE
pentru completarea art.3 din anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă"

Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

2.1. Sursa proiectului de act normativ

Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român - Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM)

2.2. Descrierea situației actuale

Programul "Prima casă/Noua casă" a fost implementat la nivelul anului 2009, într-un context în care fluxurile specifice tranzacțiilor pe piața imobiliară erau blocate deoarece persoanele fizice se confruntau cu dificultăți în accesarea unui credit de investiții imobiliare destinat achiziționării/construirii unei locuințe, dificultăți care se datorau în principal lipsei garanțiilor solicitate de instituțiile de credit conform normelor de creditare proprii.

Pe acest fond, la care se adaugă și faptul că programul "Prima casă/Noua casă" a fost implementat pentru a răspunde unei nevoi sociale pregnante-problema locativă, programul a cunoscut până în prezent o dinamică semnificativă, antrenând fluxuri de numerar în economie și stimulând în mod indirect industriile orizontale adiacente sectorului construcțiilor.

Încă de la lansare, Programul a imprimat tendințele în piața creditelor ipotecare, toate aceste elemente contribuind nemijlocit la stabilizarea și la maturizarea pieței imobiliare și a pieței creditelor ipotecare, decelând un areal al cererii de credite pentru care este obligatorie o susținere din partea statului pentru asigurarea accesului la creditare.

Prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 129/2020 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă" s-a modificat denumirea Programului din programul "Prima casă" în programul "Noua casă".

Garanțiile pentru creditele destinate achiziției de locuințe în cadrul Programului se acordă începând cu anul 2013 numai în lei, de către finanțatorii care au optat pentru împărțirea riscurilor și pierderilor între stat și finanțator, proporțional cu procentul de garantare.

În contextul în care Strategia de derulare pe termen mediu (2017-2021) a programului "Prima casă"/"Noua casă" a

expirat la finele anului 2021, cu un trend predictibil al plafoanelor alocate și cu un mecanism corelativ de decelerare a intervenției statului, în calitate de garantor, în piața rezidențială, este important de subliniat faptul că au fost atinse principalele obiective și linii directoare urmărite prin strategie, iar derularea Programului la nivelul anului 2023 s-a realizat în condițiile unei relative stabilități.

Astfel, conform ultimei analize realizate pe baza datelor raportate în ianuarie 2023 în baza prevederilor Ordinului nr. 3097/2017 privind aprobarea Procedurii și criteriilor de evaluare anuală a modului de utilizare a plafoanelor de garantare de către finanțatorii participanți în cadrul programului "Prima casă" de către băncile participante în Program, față de primul an de derulare a strategiei, s-a diminuat considerabil raportul între volumul finanțărilor garantate acordate în cadrul Programului și volumul creditelor pentru locuințe acordate de finanțatori persoanelor fizice, negarantate de către stat în anul precedent raportării, de la aprox. 70% credite de tip "Prima casă" în anul 2017, la circa 13% în anul 2022, invers proporțional cu creșterea corespunzătoare a finanțărilor negarantate de stat, destinate achiziției de locuințe de către persoanele fizice care au atins pragul de 87%.

De la lansarea Programului în anul 2009 până la finele lunii noiembrie 2023, au fost acordate 333.030 garanții și promisiuni de garantare, în valoare totală de 31,5 miliarde lei, iar de la începutul anului 2023 și până la finele lunii noiembrie 2023 au fost acordate 2.077 lei garanții în valoare totală de 271,34 mil. lei și 83 promisiuni de garantare, în valoare totală de 0,12 mld. lei.

De asemenea, în perioada cuprinsă între data implementării Programului și data de 31.12.2023 au fost plătite de Ministerul Finanțelor un număr de 1.313 garanții, în valoare totală de 103,0 mil. lei. Din suma totală de 103,0 mil. lei plătită de către Ministerul Finanțelor, până la data de 30 septembrie 2023 a fost recuperată suma de 59,67 mil lei, precum și o sumă de aproximativ 20,29 mil. lei reprezentând un număr de aproximativ 245 repuneri în drepturile și obligațiile inițiale ale contractului de garantare.

Corespunzător, rata de default efectivă a garanțiilor din punct de vedere numeric este de aproximativ 0,316%, iar sub aspect valoric este de cca 0,26%, raportat la totalul portofoliului de garanții acordate în cadrul Programului "Prima casă/Noua Casă", situându-se cu mult sub rata de neperformanță a creditelor aferente debitorilor persoane fizice pe întregul sistem bancar. Astfel, din datele puse la dispoziție de Fondul National de Garantare a Creditelor pentru Intreprinderi Mici și Mijlocii rata de neperformanță aferentă creditelor ipotecare denominate în valută s-a redus ușor în perioada analizată (semestrul I 2023) (-0,2 puncte procentuale), menținându-se însă la un nivel ridicat (3,9 la sută), în timp ce rata de neperformanță pentru creditele ipotecare denominate în lei

	<p>s-a majorat cu 0,23 puncte procentuale, ajungând la 1,08 la sută.</p> <p>De asemenea, în cursul anului 2023, s-au primit solicitări pentru înscrierea în Program din partea unor finanțatori care nu au participat în trecut în cadrul Programului.</p> <p>Precizam ca în prezent la nivelul legislației care guvernează programul "Noua casă" nu există posibilitatea ca în Program să fie cooptați și alți finanțatori fata de cei existenți.</p>
2.3.Schimbări preconizate	<p>Prin Legea nr. 417/2023 pentru aprobarea plafoanelor unor indicatori specificați în cadrul fiscal - bugetar pe anul 2024, a fost aprobat plafonul privind emiterea de garanții de către Guvern prin Ministerul Finanțelor și de către unitățile/subdiviziunile administrativ teritoriale, pentru anul 2024, în sumă de 40.000 milioane lei.</p> <p>Propunerea de alocare de plafon pentru anul 2024 asigură continuarea în condiții optime a programului "Noua casă" fără a se crea disfuncționalități resimțite în rândul beneficiarilor persoane fizice, în special a beneficiarilor tineri și foarte tineri, care doresc achiziționarea unei locuințe.</p> <p>Acest segment de potențiali beneficiari reprezentat în principal de tineri și foarte tineri (cu vârsta cuprinsă între 18 și 28 de ani), care nu au venituri suficient de mari încât să poată susține un proces rapid de economisire a avansului (în cazul creditelor ipotecare standard, nivelul avansului minimum solicitat este de peste 15% din valoarea locuinței care se achiziționează prin credit) se află la prima achiziție de locuință și în general întâmpină dificultăți mai mari în accesarea și susținerea unui credit ipotecar.</p> <p>De asemenea, un alt argument în susținerea asigurării continuității Programului "Noua Casă", îl constituie și iminenta creștere a prețului de achiziție a locuințelor noi a căror valoare se încadrează în limita a 120.000 Eur, de la 01 ianuarie 2024, având în vedere creșterea TVA-ului de la 5% la 9% pentru acest segment de locuințe.</p> <p>Pe lângă argumentele de ordin social privind continuarea Programului, trebuie luate în considerare și cele de ordin general desprinse din studii recente care arată că, în ciuda incertitudinii care a dominat economia europeană în anul 2022 și 2023, în condițiile agresiunii Rusiei împotriva Ucrainei, întreprinderile din UE pot fi afectate în mai multe moduri, atât direct, cât și indirect. Consecințele pot fi întreruperea contractelor și a proiectelor existente, ceea ce poate avea drept urmare pierderi în ceea ce privește cifra de afaceri, perturbarea lanțurilor de aprovizionare, în special cu materii prime și prefabricate, sau a altor factori de producție care nu mai sunt disponibili sau nu mai sunt abordabili din punct de vedere economic. Ca urmare, în cele mai multe cazuri, piața rezidențială a înregistrat creșteri de prețuri din cauza creșterii continue a costurilor de construcție, determinate într-o măsură semnificativă de creșterile înregistrate la prețurile la energie electrică și la gaze, ceea ce a condus la scăderea accesibilității finanțării.</p>

Astfel, pentru conturarea unei imagini de ansamblu cu privire la creditarea populației din România, conform Raportului asupra stabilității financiare, elaborat de către BNR la 30 iunie 2023, îndatorarea totală a populației a continuat să se tempereze la data Raportului anterior, respectiv decembrie 2022, ca urmare a ascensiunii ratelor de dobândă, dar și înăspriii standardelor de creditare.

Mentionăm că, în conformitate cu concluziile publicate în Raportul “Piața imobiliară rezidențială T III 2023” publicat pe site-ul: imobiliare.ro, perioada 2024-2025 va aduce probabil dobânzi mai scăzute, dar la pachet cu prețuri mai mari ale locuințelor, determinate pe de o parte, în prima parte a anului, de presiunea care va veni din creșterea TVA de la 5% la 9% pentru locuințele noi achiziționate a căror valoare se situează sub 120.000 Euro, apoi dacă trendul inflației se confirmă dintr-o posibilă relaxare a creditării, toate acestea pe fondul unei oferte în scădere.

Aceste tendințe care se estimează a se manifesta începând cu anul 2024, sunt de natură să pună în continuare presiune asupra creșterii prețurilor imobilelor, ceea ce determină necesitatea continuării sprijinului Statului în procesul de achiziționare a unei locuințe de către persoanele fizice, pentru a se evita distorsiunile și sincopete în asigurarea accesului la finanțare.

Având în vedere contextul socio - economic prezentat anterior, precum și tendința de relativă stabilitate a pieței imobiliare și a creditelor ipotecare previzionate pentru anul 2024, precum și a cererii potențialilor beneficiari, se propune alocarea pentru anul 2024 a unui plafon de garantare de 1.000 mil.lei, în vederea emiterii de garanții potrivit art.1 alin.(6) din OUG nr.60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.368/2009, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, se propune ca în termen de 7 zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a prevederilor prezentei Hotărâri de Guvern, finanțatorii care nu au participat în Program în anul precedent să transmită către Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii cererile de înscriere în etapa 2024 a Programului, precum și solicitările de alocare de plafoane de garantare în funcție de nivelul estimat al finanțărilor pe care le vor acorda în anul 2024 și nivelul costurilor totale, respectiv marja maximă anuală peste nivelul IRCC, pe care le vor aplica finanțărilor acordate în cadrul Programului.

Având în vedere faptul că noile prevederi de înscriere a noilor finanțatori în Program se vor aplica pentru solicitările apărute după data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se impune introducerea unor norme tranzitorii în acest sens.

2.4 Alte informații

Nu au fost identificate

Secțiunea a 3-a Impactul socio-economic						
3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ	Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a flexibilizării mecanismelor de gestionare a garanțiilor acordate.					
3.2 Impactul social	Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziționării unei locuințe în condiții avantajoase.					
3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului	Proiectul de act normativ este corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale la aceasta, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.					
3.4 Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic.					
3.4.1 Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici	Nu este cazul.					
3.4.2 Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Nu este cazul					
3.5 Impactul asupra mediului de afaceri	Alocarea plafonului total al garanțiilor care pot fi emise în cadrul programului "Noua casă" în anul 2024 este o condiție sine qua non pentru asigurarea continuității acestuia, cu consecințe directe atât asupra pieței imobiliare și a sectoarelor adiacente acesteia, cât și asupra activității de creditare pe segmentul retail.					
3.6 Impactul asupra mediului înconjurător	Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect					
3.7 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării	Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect					
3.8 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării rurale	Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect					
3.9 Alte informații	Nu au fost identificate					
Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri -în mii lei (RON)-						
Indicatori	Anul Curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
1	2	3	4	5	6	7
4.1.Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugetele locale:	Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.					

<p>i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări d) alte tipuri de venituri</p>	
<p>4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii d) alte tipuri de cheltuieli</p>	<p>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a cheltuielilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.</p>
<p>4.3 Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale</p>	<p>Suma reprezentând valoarea de executare a garanțiilor care nu au fost recuperate în exercițiul financiar aferent anului în care a fost plătită reprezintă cheltuielile a bugetului de stat. Nu este cazul.</p>
<p>4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.5 Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.6 Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.7 Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente: a) fișa financiară prevăzută la art. 15 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, însoțită de ipotezele și metodologia de calcul utilizată; b) declarație conform căreia majorarea de cheltuieli respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară.</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.8 Alte informații</p>	

Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
5.1 Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;	Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă"
5.2 Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul.
5.3. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE) 5.3.1. Măsuri normative necesare transpunerii directivelor UE 5.3.2. Măsuri normative necesare aplicării actelor legislative UE	Nu este cazul.
5.4 Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul.
5.5 Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate	Nu este cazul.
5.6 Alte informații	Nu este cazul.
Secțiunea a 6-a. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
6.1 Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative	Nu este cazul.
6.2. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, instituite de cercetare și alte organisme implicate	Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român - Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii.
6.3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect .
6.4 Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
6.5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul.

6.6 Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
7.1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	<p>Proiectul de act normativ a fost elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, fiind publicat pe site-ul Ministerului Finanțelor la data de 25.01.2024 și dezbătut în cadrul Comisiei de Dialog Social, constituită la nivelul Ministerului Finanțelor, la care au participat reprezentanți ai organismelor interesate. Proiectul de Hotărâre a Guvernului a fost inițiat în condițiile art.7 alin (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.</p> <p>Încadrarea în această excepție este justificată prin prisma reglementării unei situații urgente pentru segmentul pieței imobiliare a locuințelor finanțate prin credite bancare, piața caracterizată de o sezonabilitate specifică, care impune adoptarea imediată a soluției de aprobare a plafonului total pentru anul 2024, știut fiind că începutul lunii februarie este în mod tradițional rezervat operațiunilor de aprobare și alocare de plafon, premergătoare începutul fiecărei etape anuale a Programului Noua casă.</p> <p>În vederea evitării unei grave perturbări a funcționării mecanismelor de reglare a pieței creditelor destinate achiziționării locuințelor, propunem adoptarea proiectului de act normative anterior expirării termenului prevăzut la alineatul (2) al art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.</p>
7.2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
Secțiunea a 8-a Măsurile privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ	
8.1 Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
8.2 Alte informații	Nu este cazul.

Pentru considerentele de mai sus, a fost elaborat proiectul de HOTĂRÂRE pentru completarea art.3 din anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă".

MINISTRUL FINANTELOR
Marcel - Ioan Boloș

Avizăm:
VICEPRIM-MINISTRU

Marian Neacșu

MINISTRUL JUSTIȚIEI

Alina - Ștefania GORGHIU