Aprobat

prin Hotărîrea Guvernului

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

**CONCEPTUL**

**Programului „Prima casă”**

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

În Republica Moldova soldul creditelor raportat la Produsul Intern Brut (în continuare- 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 Uniunea Europeană - 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**

a) 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;

b) lipsa resurselor financiare pentru creditare în condiții de dobîndă atractivă, în special pentru familiile tinere care nu dispun de locuință;

c) 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 construcție a caselor cooperatiste de locuit (CCL)*

Finanțarea băncilor pentru acest program a fost realizată din sursele Băncii Naționale a Moldovei, prin acordarea acestora în perioada anilor 1992 – 2000 a creditelor pe termen lung în baza unor hotărâri ale Guvernului și Parlamentului Republicii Moldova. Pentru deservirea creditelor respective, Banca Națională a Moldovei stabilește 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 Băncii Naționale a Moldovei, 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 lei românești (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 al 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 pentru implementarea Programului ”Prima casă” în Republica Moldova. În baza conceptului aprobat, va fi elaborat cadrul normativ necesar în vederea implementării Programului ”Prima casă”.

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:

1. suportul familiilor tinere în obținerea primei locuințe prin facilitarea accesului la credite ipotecare;
2. crearea condițiilor optime pentru creșterea termenului de scadență a creditelor ipotecare;
3. reducerea migrației în rîndul tinerilor. Lipsa unei locuințe este cauza principală pentru care tinerii moldoveni decid să migreze;
4. oficializarea angajărilor în economia națională și transparentizarea salarizării;
5. creșterea transparenței tranzacțiilor imobiliare.

**Subiecții Programului:**

a)beneficiarul Programului – persoana fizică care dorește să-și procure o locuință prin creditare,

b)creditorul – banca finanțatoare, și

c)garantul – Ministerul Finanțelor, prin mandatarea Organizației pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare - ODIMM) să emită garanții în numele și în contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului, în limita plafoanelor aprobate anual pentru acest scop. Printre rolurile principale ale Ministerului Finanțelor în cadrul Programului vor fi următoarele:

- propune Parlamentului spre aprobare plafonul anual al garanțiilor de stat care pot fi emise conform Programului;

- propune Parlamentului spre aprobare suma mijloacelor financiare destinate executării garanțiilor de stat emise conform Programului în cazul activării acestor garanții;

- efectuează plata garanției în contul băncilor finanțatoare, în baza confirmării de către ODIMM;

- stabilește cuantumul comisionului de garantare pentru garanția de stat.

**Obiectul Programului**:Apartamente din blocuri locative și case de locuit individuale, care se află pe teritoriul Republicii Moldova și care au fost finalizate și date în exploatare până la depunerea cererii de către beneficiarul Programului.

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

**Criteriile de eligibilitate ale beneficiarului Programului:**

a) vîrsta beneficiarului – până la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;

b) este cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova și dispune de venituri din surse oficiale;

c) nu deține în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția o locuință și nu are în derulare un credit ipotecar pentru achiziționarea locuinței;

d) 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 ale rudelor de gradul I;

e)întrunește, în dependență de politica băncii, alte condiții specifice prevăzute de normele interne de creditare și principiile de management a riscurilor băncilor finanțatoare.

**Condițiile Programului ”Prima casă”:**

1. plafonul maxim al prețului de achiziție a locuinței –1,0 milion lei;

b)participația proprie inițială a beneficiarului Programului este de cel puțin 10 la sută din prețul de achiziție a locuinței;

c)termenul creditului va fi de pînă la 25 de ani, dar nu va depăși vîrsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislația în vigoare;

d) unitatea monetară de creditare: lei moldovenești;

e)rata maximă efectivă a dobînzii la creditele acordate se reglementează de condițiile Programului;

f)creditul va fi rambursat integral până la momentul expirării contractului de credit, cu posibilitatea achitării anticipate, fără achitarea de către beneficiar a comisioanelor pentru această situație;

g)constituirea ipotecii asupra locuinței achiziționate în cadrul Programului:

- 50 la sută din prețul de achiziție a locuinței în favoarea băncii și,

- 50 la sută din prețul de achiziție a locuinței în favoarea statului.

h) beneficiarul Programului se obligă să nu înstrăineze locuința achiziționată în primii 5 ani de la data dobîndirii în proprietate, cu excepția cazului de achitare deplină a datoriei pe credit care include suma principală, dobînda și comisioanele aferente. 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.

**Criterii de eligibilitate ale băncii finanțatoare:**

1. participarea băncilor în Programul ”Prima casă” este voluntară;

b) orice bancă licențiată din Republica Moldova poate acorda credite ipotecare în cadrul Programului ”Prima casă” persoanelor fizice, care îndeplinesc criteriile de eligibilitate ale Programului;

c) 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 valorii maxime de creditare al Programului, băncile nu vor mai acorda credite noi, cu excepția cazului în care se va decide asupra extinderii Programului;

d) 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;

e) băncile comerciale implicate în Programul ”Prima casă” vor prezenta Băncii Naționale a Moldovei informația privind creditele imobiliare neperformante, iar Banca Națională a Moldovei, la rîndul său, va publica pe pagina sa web informația respectivă în formă agregată pe sistemul bancar.

1. **Mecanismul de garantare a creditelor prin intermediul Programului ”Prima casă”:**

**Plafonul maxim al Programului și nivelul de garantare:**

a)plafonul maxim al Programului nu va depăși 1,0 miliard de lei în primii 2 ani de la lansarea acestuia;

b)statul va garanta 50 la sută din soldul creditului (suma principală);

c)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;

d)comisionul 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”;

e)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”.

**Rata dobînzii la creditele ipotecare:**

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

a) rata de referință pentru programul ”Prima casă” comunicată de către Banca Națională a Moldovei (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;

d) Rata RED va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM, o dată la 6 luni, pe pagina sa web. Rata dobînzii care se va aplica pentru perioada 1 iulie - 31 decembrie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna mai, iar pentru perioada 1 ianuarie - 30 iunie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna noiembrie a anului precedent. Aceasta va fi adusă la cunoștința beneficiarului de credit, în scris sau în format electronic, de către băncile finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice pînă la modificarea ratei RED. Modificarea ratei RED va fi obligatorie pentru bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.

**Alte comisioane și tarife:**

a) 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 cadrul normativ al Programului ”Prima casă”, dar nu mai mult de 1,0 la sută din suma creditului;

b) beneficiarii vor achita separat prima de asigurare pentru asigurarea ipotecii în favoarea băncii finanțatoare și Ministerului Finanțelor proporțional cotelor garanțiilor de stat acordate (50 la sută/50 la sută) în conformitate cu prevederile Legii cu privire la ipotecă nr.142 din 26 iunie 2008 la valoarea de înlocuire, împotriva tuturor riscurilor de pieire sau deteriorare fortuită;

c) Guvernul va efectua o analiză și va prezenta propuneri către Parlament privind revizuirea taxelor de stat pentru autentificarea contractelor de înstrăinare a imobilului și pentru autentificarea contractelor de ipotecă semnate în cadrul Programului ”Prima casă”.

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

a)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;

b)după clasificarea creditului ca neperformant, banca va expedia o solicitare în adresa ODIMM de efectuare a plății garanției de stat în sumă de 50 la sută din soldul creditului nerambursat (Anexa la Conceptul Programului ”Prima casă”);

c)după recepționarea solicitării de plată a garanției de stat, Ministerul Finanțelor va efectua plata garanției de stat în valoare de 50 la sută din soldul creditului nerambursat în termen de 15 zile lucrătoare;

d) garanția de stat este irevocabilă, dar poate fi retrasă în cazul încălcării de către bancă a condițiilor Programului ”Prima casă”.

**Exercitarea dreptului de ipotecă:**

a)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 ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare;

b)prețul de vînzare a locuinței ipotecate urmează a fi coordonat de către bancă cu ODIMM. În cazul comercializării locuinței ipotecate, banca va transfera Ministerului Finanțelor 50 la sută din prețul obținut (cu deducerea costurilor administrative generate de procedurile de realizare a locuinței ipotecate confirmate de ODIMM), dar nu mai mult decît suma primită ca urmare a activării garanției de stat;

c)în cazul în care suma obținută de Ministerul Finanțelor ca urmare a comercializării locuinței ipotecate este mai mică, decît cea transferată băncii din contul garanției de stat, beneficiarul este obligat să achite diferența datoriei Ministerului Finanțelor și băncii în decurs de 90 de zile calendaristice.

**Anexă**

**la Concepția Programului**

**”Prima casă”**

**Procedura de obținere a garanției de stat 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 suplimentare în conformitate cu politicile proprii de gestionare a riscurilor, însă în limita prevederilor Programului ”Prima casă”. 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 de stat în sumă de 50 la sută din soldul creditului nerambursat.

Odată cu clasificarea unui credit drept neperformant, banca care a acordat creditul va iniția imediat procedura de exercitare a dreptului de ipotecă. Valoarea netă de recuperare a locuinței ipotecate după deducerea costurilor administrative generate de procedurile de lichidare confirmate de către ODIMM va fi adusă la cunoștința ODIMM în termen de 10 zile lucrătoare de la data vînzării locuinței ipotecate. 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 vînzarea locuinței ipotecate, dar nu mai mult decît suma primită ca urmare a activării garanției de stat. Pentru orice întîrziere, Ministerul Finanțelor va percepe de la bancă o dobîndă egală cu rata de bază stabilită de Banca Națională a Moldovei.