



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare nr.105

www.parlament.md

28 octombrie 2013

FPD2 Nr. 44

Biroului Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În conformitate cu dispozițiile art. 73 din Constituția Republicii Moldova și prevederile art. 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege cu privire la programul de finanțare socială a locuințelor.

Anexe:

- 1) Proiect de lege,
- 2) Nota informativă.

Marcian Popovici
Vladimir Popovici

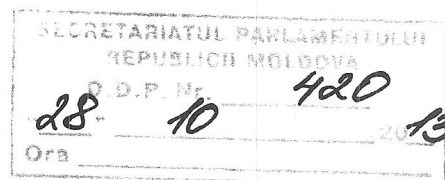
Deputat în Parlament

A. Căndu

I. CORMAN

D. Diacov

S. Scob



LEGE

cu privire la programul de finanțare socială a locuințelor

Luând act de obligațiunea statului de a lua măsuri pentru asigurarea oricărei persoane un nivel de trai decent,

Având în vedere necesitatea acordării de credite pentru dezvoltarea economiei naționale,

În vederea susținerii cetățenilor Republicii Moldova pentru a-și îmbunătăți condițiile de trai prin facilitarea accesului populației la locuințe printr-o finanțare atractivă,

Parlamentul adoptă prezenta lege organică,

Articolul 1. – Scopul prezentei legi

Prezenta lege are drept scop reglementarea expresă și punerea în aplicare a unui program special de finanțare (creditare) a populației pe termen lung și la costuri accesibile în vederea îmbunătățirii condițiilor de trai.

Articolul 2. – Obiectul prezentei legi

(1) Prezenta lege reglementează cadrul juridic general și modalitatea de finanțare prin intermediul creditelor bancare pe termen lung și condiții accesibile a proiectelor de construcție, reparație capitală și achiziționare a spațiului locativ.

(2) Relațiile care nu sunt reglementate expres de prezenta lege sînt supuse reglementărilor generale ale legislației Republicii Moldova, cu derogările implicite.

Articolul 3. – Îmbunătățirea condițiilor de trai

În sensul prezentei legi, prin îmbunătățirea condițiilor de trai se înțelege îmbunătățirea condițiilor locative fie prin procurarea de locuințe pe piața primară și

secundară, construcția sau participarea la investirea în construcția spațiului locativ și reparația capitală a spațiului locativ.

Articolul 4. – Beneficiarii prezentei legi

(1) Beneficiarii legii sunt persoanele fizice, rezidenți ai Republicii Moldova, care solicită finanțare pentru achiziția locuințelor, participarea la proiecte investiționale a locuințelor, sau reparația capitală a acestora. Legea se aplică doar în cazul locuințelor (achiziție, reparație) și nu se aplică spațiilor/obiectelor comerciale.

(2) În cazul în care solicitările de credite vor depăși posibilitățile reale ale băncilor de a satisface toate cererile, Guvernul va putea stabili unele criterii clare și obiective pentru a limita beneficiarii, sau a stabili priorități.

Articolul 5. – Mijloacele financiare destinate realizării legii

(1) Băncile licențiate vor acorda credite beneficiarilor programului de creditare socială a locuințelor din finanțarea pe termen lung acordată de Banca Națională a Moldovei.

(2) Suma totală a creditelor pe termen lung acordate de Banca Națională a Moldovei în cadrul programului de creditare socială a locuințelor până la 1,5 miliarde lei.

Articolul 6. – Condițiile de acordare a mijloacelor financiare

(1) Banca Națională a Moldovei va acorda credite băncilor licențiate pe termen de cel puțin 20 ani, la rată variabilă, egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei plus o marjă de 0.25 puncte procentuale, respectând prevederile art. 18 al Legii cu privire la Banca Națională a Moldovei (Nr. 548-XIII din 21.07.1995).

(2) Plafonul maxim al creditelor totale, acordate de băncile licențiate în cadrul programului de creditare socială a locuințelor, se stabilește prin actele normative ale Băncii Naționale a Moldovei.

Articolul 7. – Destinația creditelor acordate de Banca Națională a Moldovei

(1) Creditele sociale acordate de Banca Națională a Moldovei băncilor licențiate, în condițiile prezentei legi, vor putea fi utilizate exclusiv în scopul creditării beneficiarilor pentru îmbunătățirea condițiilor de trai.

(2) În scopul monitorizării corectitudinii gestionării mijloacelor financiare destinate realizării prezentei legi, Banca Națională a Moldovei va ține un registru special în care vor fi înregistrate toate creditele acordate pentru îmbunătățirea condițiilor de trai.

(3) Banca Națională a Moldovei va verifica utilizarea conform destinației a creditelor acordate de băncile licențiate în cadrul programului de creditare socială a locuințelor și va aplica sancțiuni în caz de neconformitate în baza actelor sale normative.

Articolul 8. – Creditarea socială a beneficiarilor

(1) Băncile licențiate vor acorda credite beneficiarilor programului de creditare socială a locuințelor pe un termen de cel puțin 20 ani, la rată variabilă, egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei plus o marjă de cel mult 3.25 puncte procentuale.

(2) Banca Națională a Moldovei stabilește mărimea contribuției inițiale din costul locuinței ce urmează a fi depusă de către beneficiarul programului de creditare socială a locuințelor în baza actelor sale normative.

Articolul 9. – Răspunderea

Pentru utilizarea frauduloasă și contrară destinației a mijloacelor de creditare socială, puse la dispoziție de Banca Națională a Moldovei, precum și alte încălcări ale prezentei legi, persoanele responsabile sunt pasibile de răspundere civilă, contravențională și penală, în conformitate cu legislația în vigoare.

Articolul 10. – Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezenta lege va intra în vigoare la 1 ianuarie 2014.

(2) Prevederile legale în vigoare referitor la creditare se vor aplica în măsura în care nu contravin prezentei legi.

(3) Guvernul, în termen de 30 de zile de la data publicării legii:

- va propune Parlamentului modificarea și completarea legislației pentru a o aduce în conformitate cu prevederile prezentei legi;

- va aduce actele sale în conformitate cu prezenta lege.

(4) Banca Națională a Moldovei va adopta, în termen de 30 de zile de la publicare a legii, conform competenței, actele normative necesare punerii în aplicare a prezentei legi.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de lege cu privire la programul de finanțare socială a locuințelor

Fundamentare generală

Conform art. 47 alin. (1) din Constituție, statul este obligat să ia măsuri pentru ca orice cetățean să aibă un nivel de trai decent, care să-i asigure sănătatea și bunăstarea, lui și a familiei acestuia, cuprinzând hrana, îmbrăcămintea, locuința, îngrijirea medicală, precum și serviciile sociale necesare.

Potrivit art. 126 din Legea Supremă, statul trebuie să asigure crearea condițiilor pentru creșterea calității vieții.

Unul din elementele de bază ale îmbunătățirii condițiilor de trai în Republica Moldova este spațiul locativ decent, în dependență de necesitățile familiei.

Problema insuficienței de spațiu locativ în Republica Moldova este una perpetuă, în special în rândul tinerilor, familiilor social-vulnerabile și alții.

De-a lungul timpului statul a încercat să creeze condiții pentru soluționarea acestei probleme, dar cu regret, din lipsa de mijloace financiare această problemă a rămas a fi una stringentă. Creditele ipotecare și imobiliare încă sunt puțin disponibile cercului larg al populației dat fiind dobânda bancară ridicată, iar termenul de acordare este unul insuficient pentru ca aceste credite să fie accesibile.

În vederea creării unor premise reale de a pune bazele soluționării acestei probleme sociale stringente pentru o bună parte din cetățenii Republicii Moldova, se propune a fi adoptat proiectul de lege privind finanțarea socială a locuințelor, care va aduce o contribuție considerabilă pentru populație în vederea îmbunătățirii condițiile de trai.

Proiectul de lege are drept scop reglementarea expresă și punerea în aplicare a unui program special de finanțare (creditare) a populației pe termen lung (cel puțin 20 de ani) și la costuri accesibile.

Astfel, se propune de a reglementa cadrul juridic general și modalitatea de finanțare prin intermediul creditelor bancare pe termen lung și stabilirea unei dobânzi minime a proiectelor sociale de construcție, reparație capitală și achiziționare a spațiului locativ.

În acest sens se propune ca rolul principal în finanțarea acestui proiect să fie pus în sarcina Băncii Naționale a Moldovei, care va acorda băncilor licențiate credite în sumă cumulativă de până la 1,5 miliarde lei, la rată variabilă, egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, plus o marjă de 0.25 puncte procentuale.

În același timp băncile licențiate vor acorda credite beneficiarilor programului de creditare socială a locuințelor pe un termen de cel puțin 20 ani, la rată variabilă, egală cu rata de bază a Băncii Naționale, limitată la o marjă de rentabilitate de cel mult 3.25 puncte procentuale.

Toate procedurile și modalitățile vor fi aprobate de către Banca Națională a Moldovei.

Pentru a nu admite utilizarea creditelor în alte scopuri, se va institui un control strict și cu o răspundere adecvată.

Creditele urmează a fi acordate tuturor cetățenilor care solicită îmbunătățirea condițiilor de trai pentru procurarea ori construcția locuințelor, sau efectuarea reparațiilor capitale a locuințelor. În cazul în care solicitările de credite sociale vor depăși posibilitățile reale ale băncilor de a satisface toate cererile, Guvernul va putea stabili unele criterii clare și obiective pentru beneficiarii care vor avea prioritate.

Prezentul proiect de lege este un prim pas care va pune bazele creării în Republica Moldova a unui sistem de creditare socială a populației pentru îmbunătățirea condițiilor de trai în condiții avantajoase și pe termen lung.

Fundamentare economică

Proгноza Ministerului de Economie cu privire la creșterea PIB: 2013 (5.5%), 2014 (4%), 2015 (5%) și 2016 (4.5%). Deși aceste ritmuri de creștere sunt bune, în comparație cu rezultatele din regiune, acestea, totuși, nu permit accelerarea creșterii vizibile a nivelului de trai a populației.

În Republica Moldova creșterea PIB este bazată, în principal, pe consumul final al gospodăriilor populației (susținut de creșterea remiterilor de peste hotare), care constituie aproximativ 94% din PIB. Iată de ce, strategia pe termen lung a Republicii Moldova este să pornească cel de-al doilea motor de creștere bazat pe investiții și export.

Creșterea investițiilor în fondul locativ, va stimula activitatea și în alte sectoare conexe (industria extractivă, transport, servicii, comerț etc.) și va contribui la o creștere mai accentuată a PIB.

Valoarea adăugată brută în construcții a fost în anul 2012 în valoare de 3.1 mlrd. lei, ceea ce constituie 3.5% din PIB. În 6 luni ale anului 2013, construcțiile au însumat 1.7 mlrd. lei sau 3.6% din PIB.

În baza unor estimări, creșterea în sectorul construcțiilor cu 10% generează o creștere cumulativă a PIB cu cca. 1.8-2.1 puncte procentuale. După unele estimări, dacă se vor acorda 1.5 mlrd de lei credite suplimentare, aceasta ar putea contribui cu circa 0.2-0.4 puncte procentuale la creșterea PIB.

Portofoliu de credite bancare la 30 august 2013 a însumat 38.6 mlrd. lei din care, soldul creditelor acordate persoanelor fizice a constituit 4.4 mlrd. lei (sau 11.4%). Sursa de finanțare principală a creditelor bancare în Republica Moldova o constituie depozitele bancare, care la 30 august 2013 au înregistrat un sold de 42.9 mlrd lei, din care 28.4 mlrd (66.2%) depozite persoane fizice.

Deponenții preferă să plaseze economiile lor la bănci pe termen de până la 12 luni. Astfel, ponderea depozitelor cu termen mai mare de 1 an este de cca 13%, iar ponderea depozitelor plasate la termen mai mare de 5 ani este de cca 0.1%.

Deși rata dobânzii medie la credite în lei este în continuă scădere (în septembrie 2013 s-a atins minimul istoric de 11.79%), aceasta este încă destul de ridicată pentru a stimula creditarea pentru investiții pe termen lung.

Rata dobânzii la credite depinde de costul resurselor atrase. În luna septembrie 2013 rata medie la depozite a scăzut la 6.62%. Totuși, nivelul actual al ratei dobânzii la depozite, nu permite băncilor scăderea mai accentuată a ratelor la credite.

Ratele relativ înalte la credite și durata scurtă de atragere a resurselor, face dificilă dezvoltarea accelerată a creditelor pentru imobil. Astfel, în luna august 2013 au fost acordate credite totale în lei în sumă totală de 1.5 mlrd lei, la o rată medie de 11,79%, iar creditele noi acordate persoanelor fizice pentru imobil pe termen mai mare de 5 ani, au însumat 56 milioane lei (3.6%) la o rată medie de 10.7%.

La 30 august 2013 soldul creditelor a crescut cu cca 4.7 mlrd lei, sau cu cca 14%. În anul 2012 soldul creditelor a crescut cu 14.3%. O majorare a creșterii soldului creditelor cu cca 1.5 mlrd lei, astfel cum prevede legea, care în total ar ajunge până

la 6.2-7.0 mlrd lei pe an, sau cu 18%-20% pe an, nu va cauza presiuni inflaționiste suplimentare și nu va destabiliza sistemul bancar din Republica Moldova.

Două elemente principale, prevăzute de respectivul proiect de lege, (i) termenul lung de creditare, cel puțin 20 de ani, și (ii) dobânda limitată (prin limitarea ratei suplimentare aplicabile de băncile comerciale, de cel mult 3.25%, aplicate ratei de bază a BNM) vor avea un impact semnificativ asupra capacităților populației la creditarea achizițiilor de locuințe.

Un simplu exercițiu matematic ar evidenția că, la un credit de 40,000 euro, accesat pentru o perioadă de 20 de ani, și în condițiile scăderii ratei dobânzii de la 10.71% (media actuală) la 6.75% rata lunară (maxima stabilită potrivit legii propuse), va reduce dobânda efectivă achitată de beneficiar, de la 405 euro la 304 euro (sau cu 25%), dobânda totală plătită s-ar reduce cu 24,206 euro sau cu (42.3%), iar plățile totale s-ar reduce tot cu 24,206 euro sau cu 25% (vezi tabelul de mai jos)

Credit ipotecar		10.71%	6.75%	Var	Var%
Suma principală acordată (Euro)	40,000.00				
Rata dobânzii anuale (actuală)	10.71%				
Perioada ipotecii (ani)	20				
Rata dobânzii anuale (revizuită)	6.75%				
		Plățile anuale ale creditului	4,860.12	3,649.80	(1,210.32) -24.9%
		Plățile lunare	405.01	304.15	(100.86) -24.9%
		Dobânda în primul an calendaristic	4,254.85	2,670.05	(1,584.80) -37.2%
		Dobânda la sf. perioadei de creditare	57,202.40	32,996.00	(24,206.40) -42.3%
		Suma totală a plăților	97,202.40	72,996.00	(24,206.40) -24.9%

Din aceste considerente, autorul proiectului de lege expus, solicită corpului legiuitor susținerea și adoptarea acestui act normativ.

Vladimir Băkoțnic

Deputat în Parlament

A. Candu
I. CORMAN
D. CORMAN
S. S. S. S.