

Scris de cristian.hostiuc pe 13 iulie 2020, 10:41

Ce vrea guvernul Orban cu programul Noua Casa

Sa speram ca majorarea surprinzatoare a plafonului la 140.000 de euro si o garantie a statului catre banci de 80% nu va duce doar la cresterea pretului apartamentelor de la 70.000 euro la 100.000 euro pentru doua camere, de exemplu.

Guvernul Orban a luat joi in discutie propunerea Ministerului de Finante de modificare a celebrului program **Prima Casa**, rebotezat **O familie, o casa**, care va fi redenumit **Noua Casa**.

[Guvernul schimba din nou programul Prima Casa: Statul garanteaza 60% din creditele ipotecare pentru locuinte noi cu un pret maxim de 100.000 euro si cu 50% pentru locuintele vechi, pana la un plafon de 70.000 euro. Programul se va numi "Noua Casa"](#)

Varianta propusa de Florin Citu, ministrul finantelor, "in urma discutiilor pe care le-am avut atat cu cetatenii, cat si cu cei care sunt implicati direct" (probabil dezvoltatorii si bancile - n.r.) a fost de majorare la 100.000 de euro a plafonului si garantarea a 60% de catre stat din creditul dat de banci clientilor pentru locuintele noi, si un plafon de 70.000 de euro pentru locuintele vechi, cu o garantie a statului de 50%.

Avansul a fost mentinut la 5%.

Dar, surpriza imensa: la briefingul de presa de dupa sedinta de guvern, Ionel Danca, seful Cancelariei primului ministru, a declarat ca plafonul de garantare pentru locuintele noi s-a majorat de la 100.000 de euro la 140.000 de euro, cu o garantie a statului in proportie de 80% a creditului ipotecar acordat de banci clientilor.

[Ionel Danca, seful Cancelariei prim-ministrului, anunta schimbari radicale la programul "Prima Casa": S-a majorat plafonul pentru creditele pentru achizitia de locuinte noi de la 70.000 euro la cel putin 140.000 euro, cu o valoare a garantiei de 80% din valoarea creditului](#)

Ordonanta de urgenta a guvernului a fost adoptata in prima lectura, iar dupa obtinerea avizelor va reintra in sedinta de guvern pentru aprobarea finala.

Majorarea plafonului de garantie de la 100.000 de euro la 140.000 de euro, total neasteptata si

mai ales cu o garantie data de stat de 80%, este fabuloasa pentru dezvoltatorii imobiliari si pentru banci.

Acum sa vedem daca va fi si pentru clienti.

[Dan Bucsa, economist-sef al UniCredit Bank pentru regiune, este "absolut sigur"](#) ca aceasta majorare a plafonului de garantie va duce la cresterea pretului locuintelor.

Pana acum, preturile apartamentelor in Romania, fata de cele din regiune, au fost tinute in frau de plafonul din programul **Prima Casa** de 65.000 de euro, dar daca va creste limita, preturile se vor duce spre 95.000 de euro, crede Dan Bucsa.

De mai bine de un an, pe piata imobiliara se discuta despre faptul ca in Romania, mai precis in Bucuresti, preturile locuintelor - in special cele noi - sunt prea mici fata de regiune, dar si fata de schimbarile economice si de cresterea puterii de cumparare din ultimii ani.

Dezvoltatorii au adus in discutie cresterea preturilor materialelor de constructie, cresterea salariilor din constructii, mai ales dupa Ordonanta 114 data de Dragnea, dupa cresterea preturilor la terenuri, la care s-au adaugat evolutia extrem de stabila a cursului leu/euro, cresterea din ultimii ani fiind de numai 10%. Peste toate acestea se adauga si scaderea mare a dobanzilor la lei, ceea ce a dus si la reducerea substantiala a ratelor la creditele ipotecare. ROBOR-ul era de peste 6% in 2012, iar acum, cu toata criza, este de 2,15-2,2%.

La polul opus, cresterea pretului apartamentelor era doar de cateva procente pe an.

Asa ca era nevoie de un impuls de undeva pentru o crestere mai substantiala a pretului apartamentelor, mai ales ca salariile s-au dublat sau chiar triplat in ultimii 10 ani, la banca au fost stransi foarte, foarte multi bani (depozitele din banci ale populatiei erau de 238 de miliarde de lei in mai 2020, fata de 82 de miliarde de lei in decembrie 2008), iar parintii si bunicii au si ei o proprietate pe care o pot lasa mostenire.

La nivelul salariilor, spre exemplu, cei din IT, o categorie extraordinar de buna de clienti pentru banci, au avut o crestere salariala in ultimul deceniu de la 2.600 de lei, adica 700 de euro in septembrie 2008, pana la 8.000 de lei, 1.700 de euro, la jumatatea acestui an.

[Care vor fi castigatorii crizei de acum?](#)

Cei din asigurari au avut o crestere salariala de la 2.020 de lei la 6.700 de lei, un plus de peste 300% in acelasi interval de timp. in intermediari financiare salariile au crescut de la 3.000 de lei, la aproape 6.000 de lei.

Salariul mediu a crescut de la 1.300 de lei la 3.300 de lei, adica de la 350 de euro la 680 de euro.

La polul opus, pretul apartamentelor noi a crescut, poate, de la 50.000 de euro, la 65.000 de euro, adica cu 30%.

intr-o analiza facuta la finalul anului trecut, societatea de brokeraj imobiliar SVN spune ca, datorita cresterii salariilor si a scaderii pretului apartamentelor (vechi) de dupa criza anterioara, rata pentru un apartament cu 2 camere a scazut la mai putin de 60% dintr-un salariu mediu net, fata de 250% cat era in 2008.

Romania a ajuns o tara de vis pentru cei care vor sa-si cumpere o locuinta: Datorita cresterii salariului si a scaderii pretului apartamentelor de dupa criza, rata pentru un apartament cu 2 camere a ajuns la mai putin de 60% din salariul mediu net, fata de 250% in 2008

in 2008, pretul unui apartament de 2 camere de 50 mp utili in Bucuresti ajunsese la 130.000 de euro, cu o rata lunara de plata la banca de 826 de euro, la un salariu mediu de 330 de euro.

Chiar daca in ultima perioada ponderea creditelor ipotecare **Prima Casa** a scazut la 30% in total credit ipotecar de la 90% cat era in anii anteriori, toti clientii au ca reper plafonul **Prima Casa**, iar dezvoltatorii trebuiau sa se ghideze dupa acest lucru. Chiar si pentru apartamentele cu un pret mai mare decat plafonul **Prima Casa**, de 65.000 de euro, clientii nu acceptau sa plateasca preturi mult mai mari.

Nu stiu ce va fi acum, dupa aparitia programului **Noua Casa**, dar daca dam timpul inapoi, spre exemplu cu 15 ani, cresterea exponentiala de atunci - de la 30.000 de euro un apartament de 2 camere in Militari a ajuns in numai 5 ani la 120.000 de euro, pe varful pietei - a avut la baza aparitia creditelor in franci elvetieni, o oferta de nerefuzat avand in vedere dobanzile extraordinar de mici fata de euro sau lei, si mai apoi a creditelor in euro. Sper ca va mai amintiti.

Toate aceste oferte de creditare in franci elvetieni si euro au fost impinse in fata de banci in detrimentul imprumuturilor in lei, care aveau dobanzi duble sau triple. Dar aceste oferte de nerefuzat purtau in spate un risc valutar, de crestere a cursului, care a fost transferat clientilor romani, pe care bancile ii considera in proportie de 90% needucati financiar.

Pe langa riscul valutar vandut clientilor, a mai intervenit si cresterea pretului apartamentelor, acceptata de banci in dosarele de evaluare si de acordare de credit, chiar daca salariile nu justificau acel lucru. Si nici pretul metrului patrat vandut, care ajunsese ca in Viena.

Eu sper ca acum sa nu se ajunga la aceeasi situatie, in care programul **Noua Casa** sa duca la cresterea pretului apartamentelor, asa dintr-o data.

Mai sper ca bancile sa se uite cu mare atentie la evaluarile de peste 100.000 de euro, sa spunem, pentru ca intre timp a aparut si Legea darii in plata.

Mai ales ca acum intre 30-50% din apartamente sunt cumparate ca o investitie, pentru a fi date in chirie.

Dar daca guvernul PNL vrea sa garanteze creditul **Noua Casa** in proportie de 80% la un plafon de 140.000 de euro, nu-i nicio problema pentru banci, pentru ca are cine sa acopere pierderile in cazul in care piata imobiliara va avea o sincopa, iar clientii nu vor mai putea sa-si plateasca ratele.

ADRESA: <http://crct.ro/nwml>