

2014 - anul cu "Prima Casă" doar în lei

Anul acesta este primul în care creditarea pentru programul "Prima Casă" se face exclusiv în lei, iar băncile sunt încrezătoare că vor utiliza integral plafonul disponibil.

Ministerul Finanțelor Publice (MFP) a hotărât, în vara anului trecut, acordarea și plata doar în moneda națională a garanțiilor aferente programului.

Plafonul pentru acest an a fost stabilit la 1,2 miliarde lei, prag similar celui din 2013. De asemenea, autoritățile au permis folosirea sumelor repartizate anul trecut și care nu au fost utilizate.

Debutul finanțării exclusive în lei a determinat o scădere, în primă fază, a volumului creditelor oferite în cadrul "Prima Casă", din cauza ratelor mai mari pe care băncile le percepeau pentru aceste împrumuturi, potrivit băncilor. Diferența dintre o rată în lei și una în euro ajungea și la 30%, anul trecut, arătau estimările analiștilor imobiliari.

Treptat, însă, creditarea a început să crească, în urma reducerii indicelui ROBOR la trei luni, în funcție de care se stabilește dobânda, precum și a reazezării prețurilor din piața imobiliară, volumele ajungând, în medie, la nivelul celor înregistrate în perioada în care finanțarea era disponibilă și în euro, ne-au declarat reprezentanții băncilor.

Deși 2014 a debutat cu o cerere mare de credite "Prima Casă", perspectivele pentru întregul an sunt incerte, având în vedere creșterea bruscă a ROBOR la trei luni în februarie, comparativ cu luna precedentă, consideră Cristina

Anton, Specialist Credite Ipotecare în cadrul companiei de consultanță financiară "Advisers".

"Dacă vorbeam în luna ianuarie, unde aveam un ROBOR la trei luni de 2% pe



an, am fi putut spune că s-ar putea să nu ajungă fondurile până la sfârșitul anului. Însă acum, cu un ROBOR 3M de 3,59% pe an (n.r. valoare înregistrată pe

14 februarie) care face ca dobânda prin programul «Prima Casă» să se apropie sau chiar să fie mai mare decât cea a creditelor standard, s-ar putea ca mulți clienți să se reorienteze către alte oferte", ne-a declarat domnia sa.

Indicele ROBOR la trei luni a fluctuat între 1,94% și 2,43% pe an în perioada 3 – 30 ianuarie, menținându-se sub nivelul de 2% timp de 12 zile.

În ultima zi a lunii trecute, însă, acesta "a sărit" la 3,54% pe an, pe fondul retragerii de capitaluri de pe piețele emergente. Valorile înregistrate în această

lună s-au situat în apropierea pragului de 3,5% pe an.

Având în vedere apropierea dobânzilor pentru ofertele standard de creditare pentru investiții imobiliare, atât în lei, cât și în euro, de cele aferente "Prima Casă", singurul avantaj pe care programul îl mai oferă constă în avansul de doar 5% pe care îl presupune, susține Cristina Anton.

Băncile ne-au confirmat că interesul pentru creditele imobiliare standard în lei a crescut în ultima perioadă, așteptările pentru acest an fiind ca avansul să continue, în condițiile convergenței costurilor pentru aceste produse și a celor pentru împrumuturile "Prima Casă".

"În momentul de față întâlnim în piață oferte de achiziție standard mai bune decât cele prin «Prima Casă». Acest lucru se întâmplă ca urmare a faptului că ROBOR la 3 luni, care este componentă a dobânzii percepută prin program, a crescut la sfârșitul lunii ianuarie. Diferența majoră între cele două oferte (n.r. standard sau prin

«Prima Casă») rămâne, însă, avansul, care este de cele mai multe ori principalul motiv în luarea deciziei privind alegerea ofertei", ne-a mai precizat consultantul financiar.

Dobânda anuală efectivă (DAE) pentru un credit "Prima Casă" variază între 4,88% și 7,34% pe an, potrivit portalului Conso.ro. În cazul creditelor imobiliare standard, indicatorul este cuprins între 5,73% și 11,28% pe an, numărul produselor cu DAE mai mic de 7,34% fiind de 26, conform sursei citate.

Dacă, pentru clienți, principalul avantaj al "Prima Casă" îl reprezintă avansul de 5% din prețul locuinței, băncile reușesc să obțină un nivel foarte scăzut al ratei creditelor neperformante (Non Performing Loans – NPL).

Fondul Național pentru Garantarea Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM) a anunțat o rată a neperformanței de 0,1% la nivelul celor 16 bănci participante la program, în timp ce instituțiile de credit ne-au comunicat valori individuale cuprinse

FNGCIMM a anunțat, la începutul anului, că în 2013 a acordat aproximativ

25.500
de garanții pentru programul "Prima Casă", valoarea medie a unei finanțări fiind de circa 37.000 euro.

între 0% și 0,5% pentru NPL, de maxim 1%, pentru restanțele mai mari de 30 de zile.

Acest lucru înseamnă că împrumuturile prin "Prima Casă" sunt, de departe, cele mai puțin problematice de la nivelul sistemului nostru bancar, care înregistrează o rată a creditelor neperformante de 21,56%, la sfârșitul lunii septembrie, nivel care ar putea fi semnificativ mai mare, pentru întreg anul, în urma controalelor efectuate de Banca Națională a României (BNR).

Programul "Prima Casă" a fost introdus în anul 2009, pentru deblocarea pieței imobiliare. În cadrul său, statul garantează, prin intermediul FNGCMM, maxim 50% din finanțarea pe care băncile o acordă.

Pentru ca o persoană să fie eligibilă pentru "Prima Casă", aceasta trebuie ca, la data solicitării creditului, fie să nu dețină, în proprietate exclusivă sau împre-



ună cu soțul ori soția, nicio locuință, indiferent de modul și de momentul dobândirii, fie să fie proprietarul unei locuințe cu o suprafață utilă mai mică de 50 metri pătrați. Beneficiarii pot să cumpere o singură locuință prin program, pe care să nu o înstrăineze timp de cinci ani de la data dobândirii.

Avansul pe care trebuie să îl plătească este de minimum 5% din prețul de achiziție a locuinței și/sau care acoperă diferența dintre valoarea rezultată din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată.

De asemenea, aceștia sunt obligați să constituie un depozit colateral pentru garantarea dobânzii, cu o valoare egală cu trei rate de dobândă și care să fie valabil pe întreaga durată a finanțării.

Locuințele care se pot cumpăra în cadrul "Prima Casă" trebuie să se încadreze în una dintre clasele A, B sau C de eficiență energetică, potrivit condițiilor de eligibilitate.

Perioada de aprobare a dosarului este de cel mult o lună și jumătate, în cazul în care clientul a găsit deja locuința pe care dorește să o cumpere, susține Cristina Anton.

Domnia sa explică: "Primul pas este obținerea unei preaprobări financiare, care presupune analiza veniturilor și durează două – trei zile. Apoi se face evaluarea imobilului, care mai necesită încă trei sau patru zile, și analiza juridică a documentelor acestui imobil (alte două – trei zile). Deci, de la momentul depunerii dosarului, putem avea aprobarea băncii în două săptămâni".

Etapele următoare constă în trimiterea dosarului la FNGCMM, unde poate sta de la trei – patru zile până la două săptămâni, conform Cristinei Anton.

Ultimul pas îl reprezintă semnarea contractului de credit și a celui de vânzare – cumpărare, care se face în aproximativ trei zile de la primirea acceptului din partea Fondului, pentru ce este nevoie ca notarul să solicite Oficiului de Cadastru un extras de autentificare, precizează consultantul financiar, care încheie: "După semnare se așteaptă două - trei zile pentru intabularea



imobilului pe numele cumpărătorului și în favoarea băncii și a statului, după care se virează banii vânzătorului".

FNGCMM a anunțat, la începutul anului, că în 2013 a acordat aproximativ 25.500 de garanții pentru programul "Prima Casă", valoarea medie a unei finanțări fiind de circa 37.000 euro.

Cele mai cumpărate locuințe, cu o pondere de peste 51% în totalul achizițiilor, au fost apartamentele cu două camere.

Locațiile preferate au fost București și județele Cluj, Ilfov, Timiș și Constanța, potrivit Fondului.

Cele șaisprezece bănci care participă la "Prima Casă" sunt BCR, BRD, Banca Transilvania, CEC Bank, Raiffeisen Bank, UniCredit Țiriac Bank, Alpha Bank, Bancpost, Banca Românească, Piraeus Bank, OTP Bank, Millennium Bank, Intesa Sanpaolo Bank, Bank Leumi, Credit Agricole Bank și Romanian International Bank.

Din 2011 și până în prezent, garanțiile pentru creditele destinate achiziției sau construcției de locuințe prin "Prima Casă" se acordă de către finanțatorii care au optat pentru a prelua 50% din riscurile asumate de stat în cadrul etapelor anterioare, în limita plafonului reutilizat, rezultat în urma restrângerii garanției statului, precum și a plafonului suplimentar acordat în 2012 și 2013.

| Costul unui credit "Prima Casă" în valoare de 166.500 (echivalentul în lei a 37.000 euro, la cursul de 4,5 lei pentru 1 euro) | | |
|---|-----------------------|--|
| Banca | DAE | Costuri |
| CEC Bank | 4,88% | Cost total: 310 238,9 lei Prima rată: 817,1 lei |
| Banca Transilvania | 4,98% | Cost total: 302 915,5 lei Prima rată: 926,3 lei |
| Millennium Bank | 5,01% | Cost total: 315 173,5 lei Prima rată: 839,7 lei |
| Raiffeisen Bank | 5,33% cu virare venit | Cost total: 326 348,5 lei Prima rată: 861,5 lei |
| Alpha Bank | 5,48% | Cost total: 330 793,8 lei Prima rată: 886,7 lei |
| Raiffeisen Bank | 5,53% | Cost total: 333 641,6 lei Prima rată: 881,6 lei |
| UniCredit Țiriac Bank | 5,63% | Cost total: 336 977,8 lei Prima rată: 925,1 lei |
| Intesa Sanpaolo Bank | 5,65% | Cost total: 336 854,1 lei Prima rată: 922,7 lei |
| OTP Bank | 5,76% | Cost total: 342 127,5 lei Prima rată: 905,0 lei |
| BCR | 6,22% cu virare venit | Cost total: 357 510,7 lei Prima rată: 947,5 lei |
| Banca Românească | 6,24% | Cost total: 359 977,7 lei Prima rată: 988,8 lei |
| BCR | 6,72% standard | Cost total: 376 698,9 lei Prima rată: 1.000,4 lei |
| BRD | 6,74% | Cost total: 378 023,0 lei Prima rată: 1.007,9 lei |
| Credit Agricole | 6,79% cu virare venit | Cost total: 379 421,6 lei Prima rată: 1.007,9 lei |
| Bancpost | 6,79% | Cost total: 377 667,8 lei Prima rată: 1.041,9 lei |
| Bank Leumi | 6,84% | Cost total: 380 742,9 lei Prima rată: 1.011,6 lei |
| Piraeus Bank | 7,34% | Cost total: 395 728,0 lei Prima rată: 1.041,9 lei |

Sursa: Conso.ro

Costul unui credit imobiliar standard în valoare de 166.500 lei (echivalentul în lei a 37.000 euro, la cursul de 4,5 lei pentru 1 euro)

| Banca | DAE | Costuri | Banca | DAE | Costuri |
|-----------------------|--|--|----------------------------|-------------------------------|--|
| CEC Bank | 5,73% | Cost total: 339 378,4 lei Prima rată: 943,2 lei | Banca Comercială Carpatica | 7,82% | Cost total: 420 237,7 lei Prima rată: 1.143,7 lei |
| ING Bank | 5,98% | Cost total: 347 909,1 lei Prima rată: 907,4 lei | Bancpost | 7,83% | Cost total: 418 075,2 lei Prima rată: 1.133,6 lei |
| UniCredit Ţiriac Bank | 6,07% | Cost total: 349 066,7 lei Prima rată: 974,0 lei | Bank Leumi | 7,83% | Cost total: 418 382,1 lei Prima rată: 1.133,6 lei |
| Banca Transilvania | 6,14%, cu virare venit | Cost total: 357 036,4 lei Prima rată: 933,9 LEI | BRD | 7,85% | Cost total: 406 511,2 lei Prima rată: 1.085,5 lei |
| Raiffeisen Bank | 6,17%, cu virare venit | Cost total: 356 124,9 lei Prima rat: 961,2 lei | Banca Italo-Romena | 7,97%, cu virare venit | Cost total: 415 066,8 lei Prima rată: 1.000,4 lei |
| CEC Bank | 6,18% | Cost total: 354 268,8 lei Prima rată: 984,0 lei | OTP Bank | 8,01% | Cost total: 428 131,0 lei Prima rată: 1.165,7 lei |
| Raiffeisen Bank | 6,25%, cu virare venit | Cost total: 358 151,1 lei Prima rată: 996,3 lei | Credit Agricole | 8,03%, cu virare venit | Cost total: 425 407,5 lei Prima rată: 1.133,5 lei |
| Banca Transilvania | 6,25%, cu virare venit | Cost total: 360 537,6 lei Prima rată: 1.025,2 lei | Millennium Bank | 8,14%, cu virare venit | Cost total: 428 761,5 lei Prima rată: 1.174,5 lei |
| Banca Românească | 6,29% | Cost total: 361 913,5 lei Prima rată: 1.002,5 lei | UniCredit Ţiriac Bank | 8,23% | Cost total: 424 468,9 lei Prima rată: 1.138,9 lei |
| Alpha Bank | 6,33%, cu virare venit, achiziţionat împreună cu pachet de cont curent şi card de credit | Cost total: 362 240,7 lei Prima rată: 980,1 lei | Marfin Bank | 8,45%, cu virare venit | Cost total: 442 553,0 lei Prima rată: 1.107,7 lei |
| Raiffeisen Bank | 6,42% | Cost total: 365 789,5 lei Prima rată: 988,0 lei | Volksbank | 8,51% | Cost total: 446 522,4 lei Prima rată: 1.240,3 lei |
| Alpha Bank | 6,43%, cu virare venit | Cost total: 366 072,4 lei Prima rată: 990,8 lei | Banca Italo-Romena | 8,52% | Cost total: 435 100,1 lei Prima rată: 1.054,6 lei |
| Raiffeisen Bank | 6,50% | Cost total: 367 823,3 lei Prima rată: 1.023,6 lei | Marfin Bank | 8,70% | Cost total: 454 435,8 lei Prima rată: 1.107,7 lei |
| BCR | 6,60%, cu virare venit | Cost total: 373 465,1 lei Prima rată: 919,4 lei | Marfin Bank | 9,07%, cu virare venit | Cost total: 465 062,1 lei Prima rată: 1.247,3 lei |
| Intesa Sanpaolo Bank | 6,68% | Cost total: 375 731,3 lei Prima rată: 1.017,6 lei | Marfin Bank | 9,37% | Cost total: 477 808,8 lei Prima rată: 1.282,6 lei |
| Banca Transilvania | 6,69% | Cost total: 376 171,5 lei Prima rată: 986,5 lei | Banca Italo-Romena | 9,52%, cu virare venit | Cost total: 471 584,0 lei Prima rată: 1.166,5 lei |
| Garanti Bank | 6,72%, cu virare venit | Cost total: 372 270,9 lei Prima rată: 1.051,7 lei | Credit Agricole | 9,68% | Cost total: 489 270,9 lei Prima rată: 1.309,8 lei |
| Banca Transilvania | 6,75% | Cost total: 377 656,6 lei Prima rată: 1.025,2 lei | Banca Comercială Feroviară | 9,87% | Cost total: 500 513,1 lei Prima rată: 1.390,3 lei |
| Alpha Bank | 6,88%, achiziţionat împreună cu pachet de cont curent şi card de credit | Cost total: 382 483,7 lei Prima rată: 1.033,8 lei | Banca Italo-Romena | 10,07% | Cost total: 492 940,0 lei Prima rată: 1.224,0 lei |
| Garanti Bank | 6,90% | Cost total: 379 284,2 lei Prima rată: 1.070,8 lei | Piraeus Bank | 10,28% | Cost total: 507 169,8 lei Prima rată: 1.356,3 lei |
| Alpha Bank | 6,98% | Cost total: 386 404,8 lei Prima rată: 1.044,7 lei | ING Bank | 11,28% | Cost total: 553 452,3 lei Prima rată: 1.508,6 lei |
| ING Bank | 6,98%, cu asigurare de viaţă | Cost total: 384 183,6 lei Prima rată: 1.007,2 lei | ING Bank | 11,28%, cu garanţie ipotecară | Cost total: 553 452,3 lei Prima rată: 1.508,6 lei |
| BCR | 7,01%, cu virare venit | Cost total: 389 226,3 lei Prima rată: 972,7 lei | | | |
| BCR | 7,10% | Cost total: 392 366,1 lei Prima rată: 971,6 lei | | | |
| BRD | 7,36% | Cost total: 393 860,7 lei Prima rată: 988,6 lei | | | |
| Bank Leumi | 7,43%, cu virare venit | Cost total: 402 000,0 lei Prima rată: 1.088,1 lei | | | |
| BCR | 7,56% | Cost total: 408 502,7 lei Prima rată: 1.026,3 lei | | | |

Sursa: Conso.ro

