

## EXPUNERE DE MOTIVE

Pentru punerea în practică a strategiei de dezvoltare a construcției de locuințe adoptată de Guvern și adaptată la condițiile socio-economice existente în România, Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului a dezvoltat și dezvoltă programe de construcții de locuințe la nivel național sau sectorial, derularea acestor programe de construcții fiind realizată de Agenția Națională pentru Locuințe.

Implementarea și derularea acestor programe de construcții de locuințe la nivel național sau sectorial se realizează de Agenția Națională pentru Locuințe, instituție de interes public aflată sub autoritatea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, care asigură atragerea, administrarea resurselor și realizarea unor montaje financiare pentru investiții publice la nivel național sau investiții private în construcția de locuințe.

Agenția Națională pentru Locuințe a fost promotorul creditului ipotecar și a argumentat faptul că acest sistem de finanțare poate asigura o variantă viabilă de dezvoltare a construcției de locuințe. Stimularea dezvoltării acestui sistem de finanțare a locuințelor, în condițiile socio-economice existente în primii ani de funcționare a agenției, s-a realizat prin implicarea bugetului de stat atât în asigurarea surselor de creditare cât și în acordarea unor subvenții beneficiarilor de credite pentru prima locuință construită, păstrând un raport rezonabil între costul de construcție și veniturile populației.

Începând cu anul 2003, pe fondul înregistrării unor condiții favorabile de deschidere a pieței financiar-bancare către investițiile imobiliare bazate pe credite ipotecare, băncile și instituțiile financiare și-au exprimat disponibilitatea finanțării acestor investiții și participă la derularea unor proiecte pentru dezvoltarea zonelor de locuit. Agenția Națională pentru Locuințe, fiind implicată direct în finanțarea locuințelor prin acordarea de credite ipotecare din surse bugetare, a preluat noile oportunități de finanțare existente pe piața financiar-bancară, degrevând treptat de această sarcină bugetul de stat.

În noua relație creată între Agenția Națională pentru Locuințe și băncile finanțatoare s-a pus accent pe securitizarea creditelor ipotecare, această cerință fiind condiționată de reglementarea regimului juridic al terenurilor pe care sunt amplasate construcțiile de locuințe, reglementare nerealizată în prezent prin prevederile legislativ-normative aflate în vigoare. Mai mult de atât, promulgarea unei legi speciale pentru reglementarea regimului juridic al terenurilor destinate construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe a condus la ideea creării unor facilități acesteia, facilități de care nu beneficiază alți operatori de pe piața creditului ipotecar.

De asemenea, în contextul în care dezvoltarea programelor de construcții de locuințe prin credit ipotecar a luat amploare o dată cu apariția pe piață a unor operatori privați, sistemul de subvenționare a costurilor pentru locuințele construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (inaccesibil pentru beneficiarii de locuințe construite în afara programelor dezvoltate de agenție) a fost caracterizat ca discreționar, agenția intrând sub incidența unor acuze, de creare a unor practici neloiale, discriminatorii pe piața locuințelor.

Pe de altă parte, dezvoltarea unor programe de construcții de locuințe la nivel național sau sectorial de către Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe destinate celor care nu au acces pe piața liberă, este limitată la construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii. În acest sens este necesară orientarea obiectului de activitate al agenției către toate programele guvernamentale de construcții de locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și/sau de intervenții la fondul construit, pentru care se acordă sprijin material și/sau financiar de către stat, în vederea atragerii capitalului privat în finanțarea acestora și administrării eficiente a banilor publici (locuințe sociale și de necesitate, locuințe destinate închirierii persoanelor evacuate din imobile preluate abuziv de stat și retrocedate foștilor proprietari, alte locuințe stabilite prin programe guvernamentale, în aplicarea unor măsuri de protecție socială).

Toate cele de mai sus au condus la necesitatea restructurării activităților Agenției Naționale pentru Locuințe, în contextul transformării acesteia într-o entitate de piață, urmărindu-se respectarea următoarelor principii:

- ❖ orientarea obiectului de activitate al Agenției Naționale pentru Locuințe către toate programele guvernamentale de construcții de locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pentru care se acordă sprijin material și/sau financiar de către stat;

- ❖ eliminarea subvențiilor care se acordă prin Agenția Națională pentru Locuințe pentru construcția de locuințe proprietate personală. Pentru îmbunătățirea relației dintre costul de piață al locuinței și venitul mediu familial agenția va avea posibilitatea să aplice propria politică de prețuri, urmărind asigurarea corespondenței dintre valoarea reală și valoarea declarată a construcțiilor;

- ❖ asigurarea accesului la terenuri viabilizate prin dezvoltarea construcțiilor de locuințe în parteneriat cu autorități publice locale și cu persoane fizice sau juridice deținătoare de terenuri de construcție; asigurarea corelării programelor de investiții în construcția de locuințe cu programele de investiții în viabilizarea terenurilor, prin parteneriate încheiate cu autoritățile administrației publice locale (pentru realizarea de utilități și dotări tehnico-edilitare);

- ❖ construirea de locuințe prin credit ipotecar în parteneriat cu promotori privați de proiecte;


- ❖ atragerea de surse suplimentare de finanțare de pe piața financiar bancară și promovarea de proiecte în cofinanțare cu persoane juridice;

- ❖ eliminarea prevederilor legislative discriminatorii, prin care se asigură facilități exclusiviste, numai pentru agenție și/sau numai pentru clienții acesteia.

Situația extraordinară, prevăzută de art.115 alin.(4) din Constituția României, republicată, se motivează prin necesitatea urgentă a eliminării facilităților exclusiviste pentru agenție și/sau pentru clienții acesteia, dar și necesitatea orientării obiectului de activitate al agenției către toate programele guvernamentale de construcții de locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și/sau de intervenții la fondul construit, pentru care se acordă sprijin material și/sau financiar de către stat.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de lege anexat, în vederea aprobării Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

**PRIM – MINISTRU**



**Călin Popescu – Tăriceanu**