

□ **Modificările ce vor fi aduse programului Prima Casă – așa cum sunt prezentate în programul de guvernare – îl vor transforma dintr-un potențial program de sprijinire al vânzărilor băncilor, la suport pentru curățarea balanțelor de credite corporatiste ipotecare toxice.**



Ca atare, prin urmare, guvernul lui Victor Ponta va susține și garanta jumătate din valoarea creditelor ipotecare vândute de bănci, dar pentru achiziția de locuințe noi, adică devine Noua Casă, mai ales că de acest program dse vor putea folosi și cei care au cumpărat locuințe vechi prin vechiul Prima Casă.

La prima vedere susținerea pare a fi pentru dezvoltatori, mai ales că mulți dintre ei sunt printre potențaii zilei. Ei bine, nu e tocmai așa. Principalii beneficiari ai noii variante a Prima Casă sunt tot băncile. De ce? Simplu. Întâi pentru că vând ipotecare, adică credite pe termen lung, care asigura venituri măricele (dobânzile sunt încă mari, mai ales că sunt semne clare că majoritatea finanțărilor vor fi în lei) pentru 20-30 de ani, apoi al doilea beneficiu e curățarea balanțelor de multe dintre creditele corporatiste de dezvoltare imobiliară neperformante oferite de bănci dezvoltatorilor.

Majoritatea proiectelor rezidențiale sunt pe butuci tocmai din cauza lipsei banilor și au datorii de zeci de milioane de euro la bănci – multe de altfel sunt falimentare sau în insolvență (Asmita Gardens, Citadella Titan, Cortina Residence etc.) – iar prin înlesnirea vânzărilor instituțiile de finanțare vor putea scăpa de o parte dintre aceste creanțe, câștigând astfel de două ori. Odată prin venitul adus de credit și a apoi prin recuperarea măcar parțială a restanțelor de la dezvoltatori.

Prima Casă a apărut în anul 2009 și a fost destinat inițial persoanelor care doreau să-și cumpere o locuință, dar nu dețineau în proprietate alt imobil. Ulterior, programul a fost extins și la persoanele care aveau o locuință, de sub 50 mp. Solicitanții creditului puteau acorda un avans de doar 5% din valoarea casei. Prețul locuințelor care se încadrau în program nu putea fi mai mare de 60.000 de euro.

Acum, de aceste credite vor putea beneficia și cei care au mai cumpărat prin Prima Casă, dar locuințe vechi. În total, prin Prima Casă s-au acordat circa 70.000 de credite, cu o valoare cumulată de 3,8 miliarde de euro.

Un alt efect al noului program va fi scăderea cererii pentru locuințele vechi, care vor fi scoase pe piață fără sprijinul unui credit garantat fie și pe jumătate de stat sau al unui avans de doar 5%, cum e în cazul Prima Casă. Iar asta va duce la scăderea prețurilor apartamentelor vechi care, e de așteptat, vor inunda piața.

În fine, varianta propusă acum a Prima Casă va permite epuizarea stocului nevândut de locuințe noi (peste 7.000 acum pe piață doar în București), urmând să rămână necomercializate doar apartamentele foarte scumpe, cu suprafețe mari și amplasate în zone nefericite. De aici, nu e exclusă apariția unui nou val de proiecte rezidențiale noi, cu locuințe care să se preteze condițiilor programului de susținere a creditării ipotecare, care, dacă va impune un preț maxim, va avea și un merit. Va bloca o nouă potențială bulă imobiliară.

*** sursa : businesscover.ro