

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul matricei de condiționalități aferente programului PAL încheiat cu Banca Mondială, unul dintre obiective este dezvoltarea pieței ipotecare. În acest sens, una dintre condiționalitățile prevăzute în etapa a doua a programului este adoptarea legislației primare și secundare pentru piața ipotecară. În conformitate cu planul de acțiune pentru îndeplinirea condiționalităților asumate de Guvernul României pentru etapa a doua a programului PAL încheiat cu Banca Mondială, trebuie menționat faptul că termenul de adoptare a legislației primare este luna martie a anului 2005, având în vedere că până la sfârșitul lunii septembrie trebuie adoptată și legislația secundară a pieței ipotecare.

În cadrul proiectului USAID privind dezvoltarea piețelor financiare din România, echipa FMR (Financial Market Reform) formată din reprezentanți ai Deloitte Touche Tohmatsu (administratorul proiectului) și-a propus ca obiectiv dinamizarea pieței creditului ipotecar din România, obiectivul final al proiectului fiind acela de a crea cadrul legal și instituțional necesar dezvoltării unei piețe secundare a creditului ipotecar (emiterea de titluri ipotecare), cu efecte benefice atât asupra dezvoltării pieței de capital din România (prin introducerea de noi instrumente financiare), cât și asupra posibilităților de refinanțare a băncilor și companiilor ipotecare.

În acest sens, primul pas este crearea legislației primare necesare funcționării eficiente a pieței ipotecare. Propunerile legislative încorporează solicitările venite din partea operatorilor în piața creditului ipotecar, avându-se în vedere atât interesul în consolidarea pieței primare a creditului ipotecar (cu precădere faza de acordare a creditelor) cât și necesitatea pe termen mediu și lung de a constitui cadrul și de a asigura încă de la nivelul pieței primare premisele unei bune funcționări a pieței secundare a creditului ipotecar (respectiv refinanțarea creditelor și asigurarea continuității activității de creditare).

Proiectele legislative sunt elaborate ca urmare a problemelor întâlnite în practica de creditare precum și cele care, în opinia părților implicate (bănci, societăți de credit ipotecar, consultanți, societăți de avocatură, instituții de reglementare) se anticipează că ar putea afecta procesul de creditare ipotecară, și vizează atât îmbunătățirea actualului cadru legal aplicabil pieței primare a creditului ipotecar (modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare respectiv proiectul Legii privind băncile de credit ipotecar) cât și crearea unui cadru legal adecvat refinanțării operațiunilor de creditare ipotecară (a se vedea proiectul Legii privind obligațiunile ipotecare) precum și a operațiunilor comerciale în general (a se vedea proiectul Legii privind securitizarea creanțelor).

În consecință, pachetul legislativ privind piața ipotecară conține următoarele propuneri:

- proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare;
- proiectul de Lege privind băncile de credit ipotecar;
- proiectul de Lege privind obligațiunile ipotecare.
- proiectul de Lege privind securitizarea creanțelor.

În contextul noului pachet legislativ, proiectul Legii privind băncile de credit ipotecar reprezintă o propunere normativă sintetică, menită a contrapune băncilor universale o nouă entitate specializată în originarea de credite ipotecare.

La nivelul pieței primare a creditului ipotecar funcționează deja operatori specializați, organizați sub forma de societăți de credit ipotecar, în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr.200/2002 privind societățile de credit ipotecar, aprobată prin Legea nr.330/2003. Societățile de credit ipotecar au, însă, o capacitate de exercițiu limitată legislativ la originarea de credit ipotecar, accesul la finanțare prin emisiuni de obligațiuni ipotecare exclusiv în temeiul portofoliului de credite urmând a fi rezervat entitatilor reglementate, constituite și supravegheate ca instituții de credit în înțelesul Legii nr.58/1998 privind activitatea bancară, republicată (opțiune ce răspunde exigențelor practicii europene consacrate prin Directiva nr.85/611/CEE privind legile, reglementările și prevederile administrative referitoare la OPCVM, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene nr.375/31 decembrie 1985, cu modificările ulterioare).

Prin urmare, băncile de credit ipotecar sunt concepute a întruni condițiile pentru a acționa deopotrivă pe piața primară a creditului ipotecar, ca împrumutător, și pe piața secundară, în calitate de emitent de obligațiuni ipotecare, întocmai ca băncile universale. Pentru aceste motive, băncile de credit ipotecar împrumută mult din fizionomia băncilor universale, cu precizarea, însă că:

(i) activitatea de creditare este limitată la împrumuturi pentru a căror garantare se constituie un drept real de ipotecă și


(ii) atragerea de depozite este exclusă.

Ținând cont de aceste particularități, autorizarea și funcționarea băncilor de credit ipotecar urmează a se realiza sub incidența Legii nr.58/1998 privind activitatea bancară și a normelor emise în aplicarea acesteia, cu excepția dispozițiilor referitoare la activitatea de atragere de depozite și protejarea deponenților. De altfel, Legea privind băncile de credit ipotecar, însăși se completează în mod necesar și direct cu legislația bancară.

Având structuri organizatorice suplă și prestând exclusiv servicii de creditare ipotecară, băncile de credit ipotecar din țările europene care au servit ca model legislativ au avut față de concurență avantajul unei adaptări mai rapide și mai eficiente la nevoile de deservire ale consumatorilor, ajungând în unele cazuri să dețină peste 90% din cota de piață ipotecară primară. Neputând atrage depozite, aceste entități sunt substanțial interesate de obținerea de finanțare de pe piața de capital, devenind în țările cu o piață de capital puternică promotori ai pieței secundare a creditului ipotecar, cu consecințe benefice asupra diversificării și lichidității instrumentelor financiare specifice și dezvoltării pieței de capital în ansamblul ei.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind băncile de credit ipotecar, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM – MINISTRU


Călin Popescu – Tăriceanu

