



# Conflictul dintre Curtea de Conturi și băncile pentru locuințe a blocat sistemul de economisire - creditare

*Cele două bănci de locuințe de la noi (BCR BpL și Raiffeisen Banca pentru Locuințe - RBL) nu mai încheie contracte noi de economisire - creditare și înapoiază doar depozitele clienților, fără prima de stat, acordând, însă, credite în baza contractelor existente, au spus președinții acestor bănci.*

*Astfel, sistemul de economisire-creditare (Bauspar) este blocat, subliniază aceștia, menționând că situația de criză din domeniu a apărut ca urmare a deciziei emise de Curtea de Conturi, în urma unor controale efectuate anul trecut la cele două bănci.*

*Reprezentanții BCR BpL și RBL spun că nu au altă soluție, pentru moment, întrucât decizia Curții de Conturi este executorie, dar că au contestat această decizie în instanță și că speră ca hotărârea justiției să remedieze situația actuală.*

*În Parlament există în dezbatere o inițiativă legislativă de modificare a legii actuale, care își propune să clarifice aspectele vizate de Curtea de Conturi. Conducerile celor două bănci spun că au nevoie urgent de această lege, pentru ca piața noilor contracte să se deblocheze, dar și de hotărârea instanței legată de actualele contracte de economisire-creditare, întrucât legea care urmează să fie aprobată nu va avea efect retroactiv.*

Scandalul iscat în urmă cu câteva luni în jurul băncilor pentru locuințe din țara noastră, ca urmare a unui control făcut de Curtea de Conturi a României la cele două instituții care au produs de economisire-creditare (BCR Banca pentru Locuințe și Raiffeisen Banca pentru Locuințe) face deja victime în rândul clienților acestora.

În timp ce Curtea de Conturi a precizat, în raportul aferent anului trecut, că BCR BpL și RBL au încălcat legea și a trasat criterii clare pe care cele două bănci trebuie să le respecte (contradictorii cu cele aplicate până în prezent), instituțiile financiare în cauză afirmă contrariul, considerând că, dimpotrivă, decizia Curții de Conturi încalcă legea în vigoare.

Consecințele conflictului dintre

cele două părți se revarsă asupra clienților. Aceștia au început deja să reclame faptul că, deși inițial reprezentanții băncilor pentru locuințe le-au spus că, după cinci ani de economisire, pot retrage banii depuși pe numele copiilor minori, cu tot cu prima de la stat, acum li se spune că nu vor mai lua și prima de la stat.

Atât BCR BpL, cât și RBL răspund clienților confirmând situația controversată în care se află aceștia și explicând că de vină sunt deciziile luate de Curtea de Conturi.

Reprezentanții RBL ne-au precizat: "În anul 2015, Curtea de Conturi a derulat o acțiune de control la cele două bănci pentru locuințe din România, conform programului său de activitate pentru 2015.

(continuare în pagina 16)

*(urmăre din pagina 15)*

Misiunea de control s-a referit la modul de administrare a subvențiilor acordate de la bugetul de stat pentru «plata primei de stat».

În urma acestei acțiuni de control, Curtea de Conturi a impus Raiffeisen Banca pentru Locuințe (RBL) modificarea unor proceduri de lucru și o serie de parametri noi de care să ținem cont la calcularea și eliberarea primei de stat pentru contractele de economisire-creditare în derulare. Astfel, urmarea deciziei Curții de Conturi, sunt eligibile pentru a primi prima de stat doar contractele de economisire-creditare încheiate de persoanele cu vârsta cuprinsă între 18 și 65 de ani, iar prima de stat se eliberează numai după momentul repartizării contractului de economisire-creditare și după justificarea utilizării în domeniul locativ a soldului.

Convinsă că a respectat reglementările legale în vigoare, RBL (împreună cu Asociația Băncilor pentru Domeniul Locativ din România - ABDLR) face toate demersurile necesare pentru apărarea drepturilor clienților săi".

Reprezentanții BCR BpL ne-au spus că au contestat în justiție decizia emisă de Curtea de Conturi, considerând-o neconformă cu principiile europene și cu legislația din domeniu.

Aceștia ne-au explicat: "Situția creată este generată de o decizie a Curții de Conturi în baza unei interpretări proprii pe care o considerăm neconformă cu legea sistemului de economisire-creditare actuală. Decizia Curții de Conturi iterează faptul că, pentru a încasa prima de stat (datorată conform prevederilor legale în vigoare, dacă este îndeplinită perioada de economisire de cinci ani fără niciun fel de ju-

stificare suplimentară), întreaga suma acumulată trebuie să fie utilizată de către clienți în scop locativ.

Curtea de Conturi a dispus în mod discriminatoriu ca, în cazul clienților persoane în vârstă (peste 65 de ani), dar și a minorilor să nu mai fie acordate primele de stat și dobânzile aferente.

BCR Banca pentru Locuințe consideră că situația creată de Curtea de Conturi este cauzată de o interpretare proprie a legislației aplicabile și nu este în linie cu prevederile legale și cu practica bancară din ultimii zece ani.

BCR Banca pentru Locuințe va apăra interesele clienților săi de efectele negative ale deciziei Curții de Conturi. Drept urmare, am contestat în justiție decizia emisă de

Curtea de Conturi a României, considerând-o neconformă atât cu principiile europene, cât și cu legislația aplicabilă sistemului de economisire creditare. De asemenea, BCR Banca pentru Locuințe încearcă să găsească soluții pentru toți clienții săi, în vederea reducerii impactului generat de decizia Curții de Conturi, astfel încât impactul generat să fie minim.

Vă asigurăm că vom face tot posibilul pentru că relația de bună colaborare în spiritul bunei-credințe, manifestate până acum atât de clienții noștri, cât și de BCR Banca pentru Locuințe, să nu fie influențată negativ de către o decizie neconformă cu legislația aplicabilă sistemului de economisire-creditare a Curții de Conturi, bazată pe o interpretare pe care o considerăm nelegală.

Ne cerem scuze clienților pentru neplăcerile create și reiterăm faptul că situația creată este independentă de voința noastră. Îi asigurăm pe clienții noștri că BCR Banca pentru Locuințe a depus și va depune toate eforturile pentru respectarea întocmai a obligațiilor contractuale, în condițiile legislative existente".

## **Curtea de Conturi a făcut audit și la Ministerul Dezvoltării; acesta a contestat măsurile Curții**

Curtea de Conturi susține că băncile pentru locuințe au pus la punct un mecanism prin care au acordat primele oferite de stat în mod ilegal și că va propune Guvernului să schimbe modul în care sta-



Proiectul de lege care urmărește clarificarea legislației din domeniul economisirii-creditării prevede că prima acordată de stat celor care semnează astfel de contracte va fi acordată diferențiat: 25% din suma economisită, respectiv maximum 250 de euro pe an, pentru cei care se angajează că vor contracta un credit după perioada de economisire și 20% (maximum 200 de euro pe an) pentru cei care doar economisesc.

Inițiativa legislativă, semnată de un grup de mai mulți parlamentari și care urmărește modificarea OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, a trecut de trei comisii ale Senatului.

Acum, românii care apelează la sistemul baupar primesc de la stat o primă de 25% din suma economisită, dar nu mai mult de 250 de euro pe an.



## Vladimir Stanura, CMSS: "Cel mai vârstnic client al băncii noastre are 107 ani"

Sistemul Bauspar din Cehia, care are o vechime de 23 de ani, funcționează fără restricții legate de vârsta clienților, a spus, marți, Vladimir Stanura, președintele CMSS, cea mai mare bancă de profil din Cehia. Domnia sa a subliniat că cel mai vârstnic client al băncii pe care o conduce are 107 ani.

"Persoanele în vârstă nu iau credite, dar fac economii și de aceea persoanele în vârstă de peste 60 de ani sunt, în mod normal, considerați friendly client", a spus domnul Stanura, menționând că, pentru a putea acorda un credit, este nevoie de patru astfel de clienți, care economisesc prietenos.

Domnia sa a spus că principiul este ca băncile să colecteze bani de la cei care economisesc și să-i dea celor care au nevoie de finanțare. "Sistemul este unul închis, toți banii economisiți mergând către cei care au nevoie de finanțare", a adăugat domnia sa, menționând că băncile locative nu au bani din alte surse, cum ar fi piața de capital.

Niciun sistem Bauspar din nicio țară nu impune acordarea unui credit pentru toți cei care economisesc, a menționat Vladimir Stanura.

În Cehia, principiul este să economisești șase ani înainte să contractezi un credit, fiecare membru al unei familii putând accesa un astfel de produs, inclusiv copii, la final acestea putând fi cumulate și contractat un credit familial.

Domnul Stanura a vorbit și despre legătura dintre prima de stat și numărul de participanți la sistemul Bauspar, precizând că, în 2003, numărul clienților a atins, în Cehia, un vârf de 6,3 milioane, însă, după ce statul a redus prima de la 25% la 15% (în 2004), respectiv la

10% (în 2011), numărul participanților la sistem s-a redus până la 3,5 milioane, anul trecut.

Domnia sa a subliniat: "Și la noi există discuții, legitime, dacă trebuie sau nu ca subvenția să fie acordată și celor care nu iau un credit, dar ele trebuie să dispară, pentru că, altfel, nu am avea friendly client".

Reprezentanții primelor trei cele mai importante bănci de locuințe din Cehia, prezenți, zilele trecute, la un seminar despre Sistemul Bauspar, desfășurat în Praga, au menționat că în jur de 75% din banii economisiți prin acest sistem sunt utilizați pentru renovarea sau construirea de locuințe. Procentul este similar și în România.

Jiri Plisek, director general la Stavebni Sporitelna Ceske Sporitelny, a adăugat că, de la înființarea sistemului Bauspar în Cehia, în anul 1993, și până în prezent au fost semnate 15,5

milioane de contracte, la o populație de aproximativ 10 milioane de locuitori, fiind acordate circa 2,2 milioane de credite în scop locativ, totalizând circa 745 milioane de coroane cehești. Potrivit lui Jiri Plisek, cei doi piloni ai sistemului Bauspar sunt clientul prietenos și subvenția de la stat.

O proporție de 20% din totalul depozitelor din Cehia este reprezentată de cele constituite la băncile pentru locuințe. În același timp, 46% din creditele acordate de aceste bănci sunt utilizate în vederea reconstrucției și dezvoltării, conform datelor prezentate la Praga.

Sursele citate precizează că acest sistem funcționează în condițiile în care "nu este important pentru ce utilizează fiecare client banii, dar este crucial câți bani din sistem sunt utilizați pentru finanțarea domeniului locativ".



tu l se va implica pe viitor în programul "Banca pentru Locuințe", după cum arată raportul citat.

Instituția de control a derulat un audit și la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), autoritatea care alocă banii pentru prima de stat oferită de cele două bănci pentru locuințe.

În anul 2014 au fost efectuate plăți din buget, prin MDRAP, pentru prima de la stat de aproximativ 316 milioane lei, potrivit raportului Curții de Conturi, care arată că acțiunile de control la BCR Banca pentru Locuințe și MDRAP au avut ca scop verificarea modului de utilizare a acestor subvenții în cadrul contractelor de economisire-credite.

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) a contestat la Curtea de Apel București măsurile recomandate de Curtea de Conturi în urma controalelor efectuate.

Curtea de Conturi precizează că aproximativ 765 de milioane de lei au fost plătite din bugetul de stat, prin MDRAP, de la începutul activității celor două bănci, aceste sume reprezentând prima de la stat acordată clienților care încheie contracte de economisire-credite.

(continuare în pagina 18)

(urmare din pagina 17)

Raportul Curții de Conturi menționează că procentul de contracte de economisire-creditate ce au fost continuate prin acordarea unor credite de către cele două bănci este foarte mic (sub 5%): "În cazul BCR BpL, procentul de succes este de 1,53% (2.836 de credite efectiv solicitate de către depozitenți, raportat la 184.479 de contracte încheiate, dintre care cea mai mare parte a împlinit termenul minim de 5 ani de economisire). (...) În cazul Raiffeisen BpL, procentul de succes este de 3,77% (5.264 de credite efectiv solicitate de clienți, raportat la 139.537 contracte încheiate, dintre care cea mai mare parte a împlinit termenul minim de cinci ani de economisire)".

Curtea de Conturi apreciază că cele două bănci au solicitat în mod nelegal subvenția reprezentând prima de la stat calculată în procent de 25%, inclusiv asupra comisionului de deschidere, "care reprezintă, în fapt, un cost al clientului ce este suportat de acesta imediat după încheierea contractului de economisire-creditate din primele depuneri în contul bancar".

Raportul citat reclamă și că băncile pentru locuințe au încheiat contracte de economisire-creditate cu clienți minori, care aveau vârsta mai mică de 18 ani atât la data încheierii contractelor, cât și la data la care aceste contracte au



fost reziliate/repartizate.

Auditorii apreciază că băncile au interpretat eronat calitatea de client în cadrul contractelor de economisire-creditate, subliniind că în spatele acestor contracte se ascunde intenția părinților de a încasa prima de stat pe cât mai multe contracte posibile, respectiv conexarea contractelor și obținerea unui singur credit pentru spațiul locativ, dar cu păstrarea primei de stat pentru toate contractele conexe.

Oficialii Curții de Conturi au mai spus că acele contracte de economisire-creditate în sistem colectiv pentru domeniul locativ au fost cesionate între clienți, iar băncile au

permis, ca urmare a acestor cesiuni, încasarea unei prime de stat de către beneficiarii cesiunilor de contracte de economisire-creditate, peste nivelul maxim legal.

"Constatând abaterea de la prevederile legii speciale și având în vedere că există un număr de 1.758 de clienți ai BCR BpL care au beneficiat de cesiuni de contracte de economisire-creditate, iar numărul de contracte cesionate unui client al BCR BpL a fost de 1 (unu) până la 14 contracte, echipa de control recomandă stabilirea cu exactitate a întinderii prejudiciului și dispunerea de măsuri pentru recuperarea acestuia", se mai arată în raport.

**OUG 99/2006: "Pentru a beneficia în mod constant de prima de stat, contractele de economisire-creditate trebuie să aibă o durată de minimum cinci ani, fără a fi necesară justificarea utilizării în scop locativ a sumei economisite"**

Ordonanța de Urgență 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului arată, la Capitolul V - "Stimularea economisirii și creditării în sistem colectiv pentru domeniul locativ" -, art. 311, alin. 1, că "fiecare client, persoană fizică cu cetățenia română și cu domiciliul stabil în România, beneficiază de o primă de stat pentru depunerile anuale efectuate în baza unui contract de economisire - creditare încheiat cu o bancă de economisire și creditare în domeniul locativ".

Următorul articol din lege - 312 -, alin. 1 și 2, adaugă: "Prima de stat se stabilește la 25% din suma economisită în anul respectiv de către client. Prima de stat nu poate depăși echivalentul în lei a 250 euro, calculat la rata de schimb leu/euro comunicată de Banca Națională a României pentru ultima zi lucrătoare a anului de economisire".

Ordonanța mai subliniază, la art. 315, alin. 1: "Pentru a beneficia în mod constant de prima de stat, contractele de economisire-creditate trebuie să aibă o durată de minimum cinci ani, fără a fi necesară

## Andreas Zehnder: "Clientul este îndreptățit să facă împrumutul, însă nu este obligat"

Sistemul Bauspar reprezintă un element important al sistemului financiar, susține Andreas J. Zehnder, managing director al Federației Europene pentru Băncile Locative și președinte al Uniunii Internaționale pentru Finanțarea Domeniului Locativ.

Domnia sa menționează: "Întâi, clientul Bauspar economisește, apoi banca acordă credite pentru domeniul locativ din fondul economisit acelor clienți care doresc acest lucru și care sunt eligibili. (...) Fondurile Bauspar sunt a treia cea mai importantă sursă de finanțare pentru locuințe din Germania. (...) Principiul de bază al unui contract de economisire-creditate este că leagă etapa de economisire cu dreptul de a primi un credit pentru domeniul locativ. În acest context, este important de amintit că acest drept înseamnă că acel client este îndreptățit să facă împrumutul, însă nu este obligat (...) Dacă un sistem are suficienți astfel de participanți, îi crește vizibilitatea și îi permite să ofere produse de credit atrăgătoare pentru mai mulți clienți care

au nevoie. Prima de stat trebuie privită în acest context. O primă de stat atractivă din partea statului, care să fie plătită fără reguli restrictive și distinctive, atrage un segment mai mare din populație către sistemul Bauspar. (...) Numărul clienților sistemului de creditare din România este cu mult mai mic decât în cazul altor țări europene, astfel încât este deosebit de important ca guvernul să ofere un bonus tentant, așa cum a făcut și Germania în anii 50. (...) Decizia de a lua credit rămâne întotdeauna la latitudinea clientului. Nimeni nu te poate obliga să iei un împrumut, dacă nu vrei unul. Cred că cel mai important aspect la sistemul Bauspar este faptul că multe persoane contribuie prin economisire la dezvoltarea sistemului, astfel încât sistemul Bauspar poate fi privit ca o pușculiță în care mulți strâng bani pentru domeniul locativ. Deci se formează un fond cu scopul de a susține investițiile în fondul locativ. Aceasta este important de înțeles, nu faptul că toți clienții obțin un credit".

## Jiri Plisek, CEO al Stavebni Sporitelna: "Atât bătrânii, cât și copiii de doar câteva zile pot să beneficieze de contracte de economisire"

Jiri Plisek, CEO al Stavebni Sporitelna, o bancă de locuințe din Cehia, a prezentat, în urmă cu câteva luni, în cadrul unei întâlniri cu presa, câteva dintre avantajele sistemului de economisire care funcționează de peste 20 de ani în Cehia, spunând că are circa 700.000 de "friendly clients", adică acei clienți care aleg să depună bani în sistemul colectiv de economisire, în timp ce 140.000 de cehi aleg să ia împrumuturi pentru renovarea locuinței.

Șeful băncii din Praga a spus că misiunea instituției pe care o conduce este să aibă cât mai mulți astfel de "friendly clients" în sistemul de economisire, astfel încât să existe posibilitatea acordării de împrumuturi, iar calitatea locuințelor să fie îmbunătățită la nivelul caselor și apartamentelor din Vestul Europei.

Acesta a subliniat că, atât bătrânii, cât și copiii de doar câteva zile pot să beneficieze de contracte de economisire, metoda fiind una răspândită în Cehia. Până când se va "împământeni" și la noi un sistem de economisire-creditară, băncile pentru locuințe trebuie să găsească o modalitate să respecte contractele încheiate cu clienții, fără ca regulile să fie schimbate în timpul jocului.



justificarea utilizării în scop locativ a sumei economisite, și este obligatoriu ca înainte de expirarea termenului de economisire stabilit să nu se fi efectuat restituiri totale sau parțiale din sumele economisite".

Specialiștii din domeniu ne-au explicat că băncile pentru locuințe nu ar putea acorda câte un credit pentru fiecare depozit: "Sistemul așa funcționează, atât la noi, cât și în restul Europei, de unde, de fapt l-au copiat și autoritățile române. Este nevoie de oameni care contribuie la sistem ca să poată fi acordate credite - 100 de oameni economisesc și unul singur ia credit".

### **Aurelia Cionga, RBL: "În Austria, contractul de economisire-creditară este cel mai popular cadou de botez"**

Cele două instituții financiare ne-au transmis că băncile de locuințe din România au respectat

legislația națională și că așteaptă ca aspectele ridicate de Curtea de Conturi să fie clarificate, în beneficiul final al consumatorilor.

Reprezentanții BCR BpL ne-au declarat, în urmă cu câteva luni: "Băncile pentru Locuințe (Sistemul Bauspar) reprezintă o instituție europeană de tradiție de peste 100 de ani. Sistemul Bauspar din România, introdus în anul 2002, urmărește întocmai filozofia și practica Sistemului Bauspar european de a stimula atât economisirea, cât și creditarea persoanelor fizice pentru case mai bune, mai sigure, mai sănătoase pentru cei care le locuiesc. Prin urmare, legislația națională care reglementează acest sistem este în perfectă armonie cu legislația și practica europeană. Băncile de Locuințe din România au respectat întocmai această legislație națională, astfel încât avem convingerea că toate aspectele ridicate de echipele de auditori ex-

terni ai Curții de Conturi urmează să fie clarificate".

La rândul lor, reprezentanții RBL ne-au declarat: "Raiffeisen Banca pentru Locuințe a respectat integral prevederile legale. Suntem convinși că explicațiile detaliate pe care le-am furnizat Curții de Conturi vor clarifica toate aspectele, în interesul românilor care au nevoie să își îmbunătățească locuințele. Modificări ale legii, conform recomandărilor Curții de Conturi, vor fi aplicate atunci când vor fi adoptate".

Aurelia Cionga, președintele Raiffeisen Banca pentru Locuințe, a explicat, în vara anului trecut, pentru Bursa Construcțiilor, cum funcționează sistemul de economisire-creditară: "Un produs de economisire-creditară cuprinde două faze - o parte de economisire și o parte de creditare. Clientul poate să-și finanțeze un proiect fie din economii, fie din economii și cre-

dit, fie poate porni relația cu banca și să obțină finanțarea debutând cu faza de creditare. Noi credem că cel mai avantajat este cel care pornește cu faza de economisire și atunci când îndeplinește unele criterii comunicate de la începutul contractului accesează creditul. Ceea ce este important de reținut este că produsul are flexibilitate - consumatorul poate decide să economisească cu o viteză mai mare sau mai mică, poate decide să acceseze finanțarea sau să opteze pentru o formă hibridă, ori să se finanțeze doar din economii.

La momentul la care sunt îndepliniți anumiți parametri tehnici, adică este economisit măcar 40% din sumă etc., clientul are acces la banii pe care i-a economisit, plus dobândă, plus primă. Trebuie să facă dovada utilizării în scop locativ a sumelor economisite și are la

(continuare în pagina 20)

(urmare din pagina 19)

dispoziție doi ani să se hotărască dacă vrea sau nu un credit.

Consumatorul poate accesa economiile sale, dobânzile și prima, la momentul la care parametrii sunt îndepliniți. Dacă, însă, vrea să acceseze sume la un moment premergător îndeplinirii termenilor de mai sus, care sunt bine definiți prin contract, atunci banca îi va returna economiile sale și dobânda, dar clientul nu va avea acces la prima de la stat.

Așadar, creditarea este un drept al clientului, nu o obligație.

La un moment dat am constatat că cel mai tânăr client al nostru avea o lună de viață, iar cel mai în vârstă avea 90 de ani. Părinții pot face contract pe numele copiilor. În Austria, contractul de economisire-creditare este cel mai popular cadou de botez. Părinții pun la dispoziția familiei o schemă de economisire pentru copil. În timp, se pot aduna sume importante, iar atunci când tânărul este major, poate să ia un credit și să acceseze faza a doua. Foarte adesea clienții decid să aibă astfel de contracte pentru toți membrii familiei. Este ca un card de membru într-un anumit club și pe măsură ce îți înțelegi propriile nevoi poți să-și modifice structura contractului pe care îl ai, astfel încât să-ți aducă cel mai mare avantaj".

## **Banca Mondială: "Programul de economisire-creditare ar trebui să se bazeze pe alte criterii decât cele actuale"**

Specialiștii de la Banca Mondială (BM) sunt de părere că programul de economisire-creditare (BauSpar) ar trebui să se bazeze pe alte criterii decât cele actuale.

Modificările sugerate de BM se regăsesc în proiectul Strategiei Naționale a Locuirii, elaborat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) în colaborare cu Banca Mondială.

Acesta a fost în dezbatere publică, iar acum se află în etapa de analiză a observațiilor transmise, după cum ne-au spus reprezentanții MDRAP.

Programul tip BauSpar (care prevede produsele de economisire-creditare, vândute, la noi, de BCR Banca pentru Locuințe și de Raiffeisen Banca pentru Locuințe) a



*Specialiștii de la Banca Mondială (BM) sunt de părere că programul de economisire-creditare (BauSpar) ar trebui să se bazeze pe alte criterii decât cele actuale.*

avut un succes relativ până în prezent, în 2015 existând 300.000 de persoane care au economisit la cele două bănci, arată inițiativa legislativă. Numărul clienților noi care aleg acest produs de economisire crește cu aproximativ 10% în fiecare an, potrivit proiectului MDRAP. Cu toate acestea, experții Băncii Mondiale au identificat o serie de probleme legate de modul în care programul funcționează în prezent, după cum urmează:

"Programul nu are impactul dorit în ceea ce privește acordarea împrumuturilor pentru locuințe - doar 5% dintre persoanele care economisesc își exercită opțiunea de a contracta un credit. Programul este încă relativ nou, așadar acest aspect s-ar putea schimba. Totuși, întrucât dobânzile au scăzut în ultimii ani, stimulentele acordate împreună cu un împrumut BauSpar este în prezent limitat, deoarece contractul inițial stabilește o rată cu câțiva ani în avans pentru conversia creditului.

Elementul de subvenție nu este bine direcționat - oricine poate să solicite un produs BauSpar și să beneficieze de subvenție. Oferind 250 euro pe client, programul de subvenționare a înregistrat până în prezent alocări bugetare de 841.590.738 lei din 2005, anul în

care a fost demarat. Aceste fonduri ar putea fi utilizate mai bine dacă ar fi direcționate către cei care au cea mai mare nevoie de asistență".

În acest context, creșterea dimensiunii împrumutului ar putea fi luată în considerare, subliniază proiectul legislativ, arătând că, în prezent, se derulează o campanie puternică pentru reducerea procentului de economisire raportat la împrumutul final care poate fi obținut. "Acest aspect ar trebui gândit cu atenție, deoarece poate să creeze un sistem în care să existe o nevoie permanentă de clienți noi care să economisească pentru a acoperi creditele noi acordate. Acest lucru poate fi în mod inerent nesustenabil. Totuși, ar putea exista și un argument conform căruia rata actuală a economiilor comparativ cu împrumutul este prea conservatoare, iar împrumuturile care pot fi obținute nu sunt suficiente pentru achiziționarea unei locuințe", mai consideră specialiștii care au elaborat inițiativa.

Aceștia evidențiază și faptul că au apărut întrebări legate de înțelegerea produsului de către client.

Pentru o direcționare mai bună a subvenției asociate schemei BauSpar și pentru asigurarea cheltuirii fondurilor guvernamentale în cel mai echitabil mod, vor fi efectuate

următoarele reforme legate de acest program:

- Subvenția poate fi orientată în mod specific către persoanele care economisesc în vederea obținerii unor împrumuturi pentru renovare.

- Realocarea elementului de subvenție care rămâne după criteriul de eligibilitate către o schemă de garantare sau o schemă directă de subvenționare care se concentrează pe împrumuturi mici de îmbunătățire a locuinței.

- Subvenția poate fi acordată beneficiarilor eligibili din punct de vedere al venitului la începutul perioadei creditului și nu progresiv pe durata perioadei de economisire, astfel încât să nu funcționeze ca un bonus continuu pentru sistemul bancar sub formă de finanțare gratuită".

Orice modificare a raportului dintre suma economisită și valoarea creditului trebuie analizată foarte atent, atrage atenția proiectul de lege, menționând că acest lucru necesită modelare financiară pentru evaluarea stabilității și sustenabilității generale ale sistemului.