



## CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027  
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31  
021.310.23.57, 021.316.31.33  
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)  
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)



### AVIZ

#### referitor la propunerea legislativă privind implementarea Programului Național "Casa noastră" (b128/09.03.2022)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative privind implementarea Programului Național "Casa noastră" (b128/09.03.2022)*.

### CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 22.03.2022, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.25/04.03.2021, avizează **NEFAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarea **motivare**:

- la nivelul țării noastre există deja programul „Prima casă”, care a avut diferite grade de succes în funcție de ani și de prevederile aflate în vigoare. Inițiatorii nu fac decât să modifice anumite părți ale programului curent, acordând o finanțare mai mare potențialilor beneficiari. Este puțin probabil ca sumele implicate, așa cum sunt propuse, să poată fi suportate de la bugetul de stat, mai ales că este vorba de un program care va merge în paralel cu cele derulate de ANL;
- prin acest proiect de lege se propune acordarea de către stat a unui împrumut fără dobândă, în valoare de 150.000 lei, pentru achiziționarea sau construirea unei locuințe

pe o perioadă maximă de 30 de ani. Resursele statului, mai ales în această perioadă, ar trebui îndreptate spre ajutorul categoriilor vulnerabile, pentru a depăși situația economică dificilă, așa încât astfel de programe, nefundamentate economic și lipsite de structură și criterii de acces, nu sunt oportune;

- mecanismul propus de această inițiativă legislativă este unul deficitar din mai multe perspective:
  - face trimitere la realizarea de venituri, fără a indica însă vreun prag necesar, care să asigure rambursarea (chiar și fără alte costuri, cum ar fi dobânda) unui împrumut în valoare absolută de 150.000 lei. În plus, nu se permite acordarea unui împrumut în sumă mai mică, ci doar această valoare fixă.
  - la un calcul simplu, un împrumut de 150.000 lei pe 30 de ani (fără dobândă) presupune rambursarea lunară a unei sume de 417 lei, or, dacă familia respectivă are venituri minime pe economie sau chiar venituri medii, nu își va permite rambursarea acestei sume (la care se adaugă necesitatea contractării unui alt credit bancar pentru a acoperi diferența necesară pentru achiziționarea/ construirea locuinței).
  - nu se face trimitere la necesitatea dovedirii posibilității de a suporta diferența de sumă necesară pentru achiziționarea/ construcția locuinței sau necesitatea vreunui document pentru accesarea împrumutului, ci doar îndeplinirea unor condiții minimale (vârsta, lipsa din proprietate a unei alte locuințe, respectiv faptul că are venituri impozabile). Or, în lipsa unor condiții clare de acces, orice persoană care îndeplinește acele condiții minimale are dreptul de a accesa suma respectivă și să dispună de ea după cum consideră de cuviință, fără legătură cu scopul pentru care a fost acordată. (ex: cu acest împrumut se poate achiziționa terenul pe care se intenționează construirea unei case, însă nu există nicio obligație efectivă de a construi casa respectivă sau un termen în care să o facă, prin urmare programul poate fi accesat în scopuri de investiție imobiliară - se cumpără un teren cu împrumutul gratuit de la stat, se vinde ulterior mai scump și se rambursează împrumutul de la stat, în același mod în care se poate proceda și cu un imobil, deci speculă imobiliară)
  - nu se limitează numărul de accesări pentru o astfel de facilități, astfel că, teoretic, se poate folosi acest mecanism de mai multe ori pentru a face investiții imobiliare (din nou, în scop potențial de speculă).
  - propunerea nu are în vedere limitarea suportului la o anumită categorie vulnerabilă, ci se referă la anumite criterii minimale de acces.
  - dacă, după acordarea împrumutului, în familia debitorului se naște 1-3 copii, împrumutul se transformă într-o facilități neimpozabilă, în sensul că intervine o ștergere de datorie în sumă de 50.000 lei pentru fiecare copil;



- orice programe de finanțare trebuie să aibă în vedere atât posibilitatea de rambursare a debitorilor, cât și evitarea supra-îndatorării acestora, astfel încât să fie un beneficiu real pentru respectivele familii. Or, acest proiect ignoră cu desăvârșire o astfel de realitate economică și este o abordare protecționistă din perspectiva protecției consumatorului;
- există deja programe guvernamentale menite să sprijine achiziționarea de locuințe pentru acele persoane/familii care își permit acest lucru și într-un cadru de finanțare reglementat în mod corespunzător (condiții clare de acces, verificarea criteriilor de eligibilitate, verificarea surselor de venit etc.);
- sursele de finanțare a unui asemenea proiect nu sunt indicate, or în actualul context post-pandemic și geo-politic resursele de finanțare sunt limitate și îndreptate preponderent spre categoriile de populație/companii afectate (ex: IMM-uri, scheme de compensare plăți utilități, companii afectate de situația din Ucraina/Rusia, etc);
- nu se răspunde eficient nevoii adoptării de politici guvernamentale coerente în domeniul locuirii și a dezvoltării unui fond substanțial de locuințe publice;
- proiectul nu menționează care este sursa de finanțare a acestui program și nici impactul bugetar;
- definiția locuinței este una neclară, incompletă și ambiguă, iar beneficiarii nu sunt definiți/ segmentați în funcție de venituri;
- efectul măsurii propuse va fi de alimentare a bulei speculative din piața imobiliară, problema locuirii în România necesitând dezvoltarea de programe și instrumente pentru stimularea construcției de noi locuințe sociale și a dezvoltării unei piețe a locuințelor sociale; un simplu împrumut guvernamental cu dobândă zero nu face decât să exacerbeze inechitățile din piața imobiliară actuală și să mențină un preț nejustificat de mare al locuințelor.

**Președinte,**  
**Bogdan SIMION**

