

Locuințe accesibile

Fondul Național de Investiții Imobiliare – o posibilă soluție pentru construirea de locuințe la prețuri accesibile

Construirea de locuințe, care să fie închiriate la prețuri accesibile, ar da de lucru IMM-urilor din construcții, ar furniza capital politic decidenților și ar contribui semnificativ la atragerea și stabilizarea forței de muncă.

Toate acestea fără să îi afecteze pe dezvoltatorii imobiliari întrucât persoanele care ar beneficia de aceste locuințe oricum nu își permit să cumpere sau să închirieze pe piața privată. Singura problemă ar fi finanțarea unui astfel de program.

Și totuși finanțarea este posibilă fără un efort bugetar din partea statului.

Nu vorbim numai de sumele imense pe care Uniunea Europeană intenționează să le aloce pentru creșterea substanțială a investițiilor în locuințe sociale și accesibile, estimate la 270 de miliarde de euro anual.

Ci de posibilitatea de finanțare de la fondurile private de pensii din țara noastră.

Cele șapte fonduri de pensii private din Pilonul 2 administrau sume totale de 166,2 miliarde de lei (echivalent a peste 33 miliarde de euro), la finele lunii mai a.c., potrivit Asociației pentru Pensii Administrat Privat din România.

În prezent, legislația le permite să investească preponderent aceste sume în acțiuni, obligațiuni, titluri de stat, etc, respectiv în instrumente financiare tranzacționate pe o piață reglementată (bursa de valori).

Totodată, le permite să investească și în valori mobiliare emise de fonduri sau societăți care desfășoară activități de dezvoltare și promovare imobiliară, cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii, administrarea imobilelor, așa-numitele REIT. Acestea sunt Fonduri de Investiții Imobiliare (Real Estate Investment Trust), care dețin, operează sau finanțează proprietăți imobiliare generatoare de venituri.

Potrivit legislației, un procent de până la 3 % din valoarea totală a activelor fondului de pensii poate fi investit în fonduri de investiții imobiliare.

La suma totală administrată de fondurile de pensii din țara noastră, procentul de 3 % ar însemna aproape 1 miliard de euro.

Finanțarea construirii de locuințe de către fondurile de pensii nu este o noutate, întrucât această practică este întâlnită în mai multe țări.

De exemplu, în Marea Britanie fondurile de pensii sunt cei mai mari investitori pe piața investițiilor cu impact social, conform unui raport realizat de Better Society Capital. În 2023, investițiile fondurilor de pensii au reprezentat 21% din piața totală de investiții cu impact social a țării, majoritatea fondurilor acestora fiind direcționate către locuințe sociale și accesibile, potrivit BSC.

Fondul Național de Investiții Imobiliare ar putea finanța construirea de locuințe publice

Un fond național pentru investiții imobiliare, destinat finanțării autorităților locale în vederea construirii de locuințe închiriate la prețuri accesibile către persoanele ale căror venituri nu le permit accesul pe piața privată, ar putea atrage finanțare atât de la fondurile private de pensii din țara noastră, cât și de la Uniunea Europeană.

Un astfel de vehicul financiar ar fi constituit ca un fond de tip închis, cu titluri listate la Bursa de Valori.

Cu finanțare obținută de la Fondul Național de Investiții Imobiliare, autoritățile locale ar urma să deruleze proceduri de achiziție publică, să atribuie contractele de execuție pentru proiecte standard, să aloce locuințele în baza unor criterii bine stabile, să colecteze și să vireze chiriile către finanțator.

Potrivit recomandărilor Comitetului European al Regiunilor, locuințele publice trebuie să rămână accesibile și să nu fie vândute rapid către piața privată, fiind necesar ca terenurile să fie menținute în posesia publică a autorităților.

Locuințele intră în proprietatea autorității locale, care le închiriază în condiții clar definite. Primăriile garantează încasarea și virarea chiriilor.

Astfel, se asigură fondurilor de pensii randamente pe termen lung, stabile, necorelate cu mișcările piețelor financiare globale. Pentru administrarea proiectelor cu finanțare nerambursabilă atrasă de la Uniunea Europeană fondul poate fi remunerat cu un comision, iar chiriile intră în bugetele autorităților locale.

Astfel, finanțarea va putea fi folosită pentru a sprijini UAT-urile să construiască și să gestioneze un stoc de locuințe publice, pe care să le închirieze la prețuri accesibile tinerilor la început de carieră, debutanților din sănătate, învățământ, poliție, persoanelor singure, familiilor cu mulți copii, ale căror venituri nu le permit să acceseze piața privată.



Investiții publice

Principalele riscuri care pot apărea în derularea unor programe de finanțare și construire de locuințe publice destinate închirierii sunt date de posibila incompetență a managerilor fondului și de corupția la nivelul autorităților locale.

Ca urmare, administrarea fondului ar trebui asigurată de persoane competente, cu pregătire de specialitate.

Totodată, este necesar un organism de control al aplicării de către autoritățile locale a programului de construire locuințe publice, respectând regulamente elaborate de specialiști în domeniu, în conformitate de recomandările Uniunii Europene.

Fondurile europene pentru construirea de locuințe accesibile vor fi de 270 de miliarde euro anual

Dacă nu ne vom pregăti din timp pentru atragerea finanțării în vederea construirii de locuințe accesibile, riscăm să pierdem o nouă oportunitate de obținere a fondurilor europene.

Comisia Europeană intenționează să dubleze suma alocată finanțării politicii de coeziune dedicată locuințelor accesibile.

Statele membre vor putea, de asemenea, să mobilizeze finanțare privată și publică prin utilizarea unui nou instrument financiar înființat în comun cu Banca Europeană de Investiții. Instrumentul va combina finanțarea coeziunii cu resursele BEI și ale altor instituții financiare internaționale, precum și ale băncilor naționale de promovare și comerciale.

Officialii Comisiei Europene au apreciat că Europa se confruntă cu o gravă criză a locuințelor, peste 10,6% dintre locuitorii urbani și aproximativ 6,2% dintre locuitorii rurali confruntându-se cu costuri excesive ale locuințelor și peste 1,2 milioane de persoane se confruntă cu lipsa de adăpost.

CE apreciază că abordarea acestei probleme necesită acțiuni urgente și o creștere substanțială a investițiilor în locuințe sociale și accesibile, estimate la 270 de miliarde de euro anual. Costurile de construire tot mai mari ale clădirilor și ratele ipotecare mai mari, împreună cu scăderea construcțiilor rezidențiale au îngreunat accesul la proprietatea asupra unei locuințe. În același timp, investitorii folosesc locuințele ca vehicul pentru investiții.

Ca urmare, un număr tot mai mare de persoane se luptă să acceseze locuințe la prețuri accesibile, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, în special în orașe.

Pentru prima dată, domeniul locuințelor a devenit o parte distinctă a portofoliului unui comisar din cadrul Comisiei Europene. Dan Jørgensen, noul comisar pentru energie și locuințe, este responsabil de gestionarea mai multor probleme complexe legate de locuințe.

Planul european privind locuințele accesibile va fi prezentat anul viitor

Pentru a pregăti primul *Plan european privind locuințele accesibile*, Comisia Europeană desfășoară pe parcursul acestui an un dialog



privind locuințele accesibile. Scopul este de a colecta cunoștințe și date de la părțile interesate din toate statele membre.

Pe baza contribuțiilor din cadrul dialogului, Comisia preconizează că va prezenta în 2026 *Planul privind locuințele accesibile*.

Parlamentul European a înființat chiar un Comitet special pentru criza locuințelor din Uniunea Europeană.

Între timp, Comisia lucrează deja la măsuri specifice care pot crește oferta de locuințe accesibile. Printre acestea se numără revizuirea propusă a Politicii de Coeziune pentru a permite dublarea fondurilor UE eligibile pentru proiecte de locuințe, recenta Strategie a Pieței Unice care prezintă inițiative privind serviciile de construcții, revizuirea normelor privind ajutoarele de stat pentru a oferi statelor membre mai multă flexibilitate și claritate în sprijinul locuințelor accesibile și lucrările la Platforma Paneuropeană de Investiții pentru locuințe accesibile și durabile.

Inițiativele privind serviciile de construcții includ propunerea unei Legi privind serviciile de construcții și o nouă Lege a UE privind li vrările pentru a moderniza normele în sectorul construcțiilor. ■

Investiții publice

Locuințe accesibile

Craiova

Fondul de locuințe sociale nu acoperă nici jumătate din cerere

Lipsa de locuințe pentru familiile ale căror venituri nu le permit accesarea unei scheme de creditare, nu posedă surplusul constant necesar economisirii și nu își pot permite închirierea unei locuințe de pe piața liberă reprezintă una dintre cele importante necesități la nivelul municipiului Craiova, ne-a transmis viceprimarul Marian Daniel Păloiu.

Ca urmare, Primăria Municipiului Craiova a formulat deja solicitare pentru includerea în programul dedicat finanțării din fonduri



europene a construirii de locuințe sociale, având în vedere că Autoritatea de

Management pentru Programul Regional Sud-Vest Oltenia 2021-2027 va lansa un apel de proiecte în cursul acestui an.

În evidența Primăriei Municipiului Craiova se află un număr total de 1.179 de cereri (dosare actualizate și neactualizate) pentru repartizarea unei locuințe sociale, cereri formulate de persoane/familii din categoriile sociale dezavantajate, cu venituri reduse.

Din cei 1.179 solicitanți, 234 sunt persoane singure care se încadrează la repartizarea