

# Propunere ALN Zeci de mii de locuințe noi

Gina Dadu, președinte Asociația pentru Locuințe Noi



**Asociația pentru Locuințe Noi lansează în dezbatere publică proiectul "Zeci de mii de locuințe noi". Proiectul are în vedere dezvoltarea construcțiilor de locuințe**

**destinate închirierii către populația cu venituri mici și medii, printr-un mecanism economico-financiar cu finanțare privată.**

Proiectul "Zeci de mii de locuințe noi", propus de Asociația pentru Locuințe Noi (ALN), urmărește să dezvolte un nou segment pe piața construcțiilor rezidențiale din România prin elaborarea și implementarea unui mecanism economico-financiar prin care să fie stimulată construcția locuințelor destinate închirierii, cu fonduri atrase de la investitorii privați instituționali.

În plus față de rezolvarea problemelor sociale legate de asigurarea locuințelor pentru persoanele cu venituri mici și medii, implementarea acestui proiect generează un flux de capitaluri private către construcția de locuințe, fapt ce contribuie în mod semnificativ la:

- creșterea numărului de angajați în industria construcțiilor
  - creșterea desfacerii de produse și materiale de construcții și amenajări interioare
  - creșterea, în general, a afacerilor legate de sectorul construcțiilor.
- Vorbim aici de dezvoltarea unui segment de piață ce oferă noi oportunități firmelor din sectorul construcțiilor.

Un avantaj important al locuințelor închiriate la prețuri reduse constă în favorizarea mobilității populației spre zonele ce oferă locuri de muncă.

### **Locuințe de lux, locuințe accesibile și locuințe cu chirie mică**

Pe piața construcțiilor rezidențiale, pe lângă dezvoltatorii locuințelor de lux și-au făcut simțită prezența și dezvoltatorii locuințelor la prețuri

accesibile, limitate de plafonul impus prin programul guvernamental Prima Casa. Specificul acestor noi dezvoltatori este că lucrează cu fonduri proprii, apelând în mică măsură sau chiar deloc la împrumuturile bancare. Locuințele realizate de ei sunt oferite numai spre vânzare. Numărul potențialilor beneficiari ai acestor locuințe este limitat la cel al persoanelor care se încadrează în condițiile necesare pentru a obține credite garantate prin programul Prima Casa și al celor care își permit să achite în numerar. Procentul celor care achiziționează locuințe în noile cartiere prin programul Prima Casa variază între 70 și 95% din numărul total al cumpărătorilor de astfel de locuințe.

În prezent nu există ofertă semnificativă de locuințe noi destinate închirierii la preț redus către persoane care nu pot sau nu doresc să cumpere locuințe.

### **Cererea pentru locuințe cu chirie redusă este foarte mare**

Primăriile marilor orașe se confruntă cu cererea în creștere de locuințe sociale destinate persoanelor care nu au venituri sau ale căror venituri nu le permit accesul pe piața liberă imobiliară. Nu este vorba numai de cazuri sociale deosebite, ci și de lipsa locuințelor pentru funcționari publici, cadre didactice, cadre medicale sau din armată, tineri cu salarii de debutanți, etc.

Toți aceștia au nevoie de locuințe și nu și le permit pe cele pe care le oferă în prezent dezvoltatorii privați.

Asta pentru că, în cea mai mare parte, salariații din România au venituri mici și medii. Mai mult de un sfert din angajații români au venituri mai mici decât media la nivel național, România fiind depășită în acest clasament numai de Letonia și Lituania, potrivit unui raport al Eurostat.

Numărul foarte mare al cererilor de locuințe înregistrate de autoritățile publice locale atestă o adevărată criză socială. Ca urmare, multe primării au început să dezvolte programe de construcție locuințe sociale, dintre care cele mai cunoscute sunt la Constanța și Galați. În condițiile în care fondurile pe care le pot aloca primăriile pentru astfel de programe sunt limitate, locuințele construite sunt insuficiente ca să acopere cererea și multe dintre ele nici nu îndeplinesc cerințele de calitate a locuirii (de exemplu suprafața minimă de locuire stimulată în Legea Locuinței).

### **Finanțarea locuințelor destinate închirierii la preț redus, prin investitori privați**

Cu toate că există o mare nevoie de locuințe destinate închirierii, dezvoltatorii privați nu sunt interesați de un segment de piață care nu le poate asigura profituri suficient de mari. De asemenea, statul a dovedit că

nu poate să aloce fondurile necesare.

Prin urmare, este necesar ca investitorii privați instituționali să fie stimulați prin diverse măsuri pentru a finanța acest sector.

Prin investitori privați instituționali ne referim la bănci comerciale, bănci de locuințe, fonduri de pensii, fonduri de asigurări, societăți de investiții financiare, fonduri de investiții cu risc redus, adică instituții ce dispun de importante fonduri bănești cu care ar putea să finanțeze construcția de locuințe dacă ar avea siguranța investiției și un randament bun pe termen lung. Siguranța investiției este dată de un cadru legislativ care nu se modifică odată cu schimbarea puterii politice, de garanții din partea statului etc. Randamentul bun poate fi asigurat prin facilitățile de care trebuie să beneficieze construcția de locuințe destinate închirierii la preț redus - TVA diminuat pentru construcție și pentru achiziția materialelor de construcție folosite, subvenții, terenuri și utilități puse la dispoziție de autoritățile locale, etc. Statul nu trebuie să aloce fonduri de la bugetul de stat, ci trebuie să creeze legislația prin care să stimuleze construcția locuințelor destinate închirierii și să controleze aplicarea acestei legislații.

### **Mecanism propus**

Conceptul propus vizează înființarea de organizații specializate în construcția de locuințe accesibile (destinate închirierii), care să activeze cu minimum de sprijin din partea

"Legea privind stimularea construcției de locuințe sociale" propusă în anul 2010 de un grup de 83 de senatori și deputați PSD și PC a fost respinsă de Camera Deputaților, principalul motiv invocat în expunerea Guvernului Boc fiind faptul că inițiatorii nu au precizat sursele de finanțare și că statul nu își permite să suplimenteze fondurile alocate construcțiilor sociale prin diverse programe.

Peste un sfert (25,9%) din populația României este afectat de lipsa unei locuințe corespunzătoare, potrivit Eurostat - date pentru 2011. Din populația cu risc de sărăcie din România, mai mult de jumătate (53%) se confruntă cu o lipsă severă de locuințe. Prin comparație, în Uniunea Europeană 5,5% din populație era afectată în 2011 de lipsa severă de locuințe, iar din populația cu risc de sărăcie 13,1%. În plus, calitatea locuirii este foarte slabă, conform

standardelor privind locuirea. De exemplu lipsesc instalațiile sanitare de bază: 39,0% din populație nu are baie, 36,8% nu are duș, 38,7% nu are wc în interior, potrivit aceleiași surse. Totodată, cele mai aglomerate locuințe din Uniunea Europeană sunt în România: peste jumătate din populație (54,2%) trăiește supra-aglomerat, față de media de 16,9% la nivel UE-27, potrivit Eurostat.

statului, pe baza unei legislații stricte. Aceste organizații, pe care le denumim "Asociații de Locuințe Accesibile" sunt de drept privat și realizează servicii de interes public. Asociațiile de locuințe ar urma să beneficieze de scutire de impozite și alocare de subvenții pentru construcția de locuințe destinate închirierii, la prețuri sub nivelul celor din piața liberă. Scopul lor este să asigure locuințe pentru persoanele cu venituri mici și medii. Aceste asociații vor fi strict verificate și supravegheate de stat.

**Asociațiile de Locuințe Accesibile** sunt înființate cu obiect unic de activitate - construcția și gestionarea locuințelor și a spațiilor comerciale ce deservește aceste locuințe.

Membrii lor fondatori pot fi mari companii private și de stat, autorități publice de stat centrale și locale, fundații, asociații, sindicate. Toți aceștia reprezintă organizații care cumulează cerere de locuințe destinate închirierii cu preț redus:

- tineri angajați, angajați temporar sau care trebuie să se deplaseze în interes de serviciu,
- funcționari publici - polițiști, cadre militare, magistrați,
- medici, profesori, educatori.
- grupuri socio-profesionale constituite în asociații, sindicate - arhitecți, actori, artiști plastici.

Cu fondurile atrase, Asociațiile pentru Locuințe Accesibile construiesc locuințe care răspund cererii exprimate de membrii lor fondatori

În baza recunoașterii lor de către stat, prin înscrierea în Registrul Unic al ALC și, ca urmare, a facilităților de care beneficiază Asociațiile pentru Locuințe Accesibile atrag, direct sau indirect, finanțare de la investitorii instituționali.

Pe lângă menirea lor de a coordona și supraveghea construcția locuințelor, Asociațiilor pentru Locuințe Accesibile le revin și obligații privind administrarea și

întreținerea imobilelor, încasarea chirilor și restituirea împrumuturilor.

#### **Avantajele Asociațiilor pentru Locuințe Accesibile**

- beneficiază de facilități de la stat (de ex. garanții, subvenții, scutiri de taxe și impozite, reduceri de TVA, etc)
- au asigurați beneficiarii pentru locuințe (imobilele sunt construite numai în baza cererii formulate de membrii fondatori ai ALC. Aceștia asigură chiriașii, în caz contrar trebuind să ramburseze din fonduri proprii împrumuturile contractate de ALC pentru construcția locuințelor)

#### **Restricțiile Asociațiilor pentru Locuințe Accesibile**

- au obiect unic de activitate (dezvoltarea de locuințe destinate închirierii, întreținerea și administrarea lor)
- sunt organizații non profit sau cu profit limitat
- sunt obligate să închirieze locuințele numai către anumite categorii de persoane și în anumite condiții stabilite prin lege
- pot vinde locuințele numai în anumite condiții stabilite de lege, pentru a evita speculațiile imobiliare
- activitatea lor se derulează conform standardelor comune tuturor ALC, aprobate și controlate de organele de stat specializate (ex. norme de achiziții publice etc),
- sunt auditate de auditori independenți
- veniturile ulterioare restituirii împrumuturilor trebuie reinvestite în noi dezvoltări rezidențiale de același tip și pentru întreținerea clădirilor

#### **Avantajele părților implicate**

**Finanțatorii - Investitorii instituționali** (bănci comerciale, bănci de locuințe, fonduri de pensii, fonduri de asigurări, societăți de

investiții financiare, fonduri de investiții cu risc redus) obțin venituri sigure, cu randament bun, pe termen lung.

Riscul investiției este minim având în vedere că beneficiarii locuințelor sunt identificați, iar membrii fondatori ai Asociațiilor pentru Locuințe Accesibile își asumă rambursarea împrumutului în cazul în care chiriașii locuințelor nu mai plătesc chiria.

Siguranța investiției este dată de cadrul legislativ și garanții de stat. Randamentul acestor investiții pe termen lung este asigurat prin sistemul de facilități de care beneficiază Asociațiile de Locuințe Accesibile.

Caracteristicile împrumuturilor acordate către ALC le permit transformarea în titluri de valori mobiliare (obligațiuni pe termen lung) și tranzacționarea lor pe piața secundară de capital (la bursa de valori)

#### **Membrii fondatori ai Asociațiilor de locuințe**

- Companiile de stat și private își fidelizează angajații rezolvându-le problema locuirii prin asigurarea unor locuințe de serviciu, de bună calitate.
- Autoritățile publice centrale și locale (primăriile din marile orașe, ministerele Sănătății, Apărării

Naționale, Interne, Justiție etc) rezolvă "criza locuințelor" răspunzând pozitiv numărului foarte mare de cereri.

- După restituirea împrumuturilor imobilele rămân în proprietatea Asociației, respectiv a membrilor fondatori.

#### **În loc de concluzii**

Mecanismul prezentat pe scurt în acest articol a fost adaptat după practicile existente în țările europene.

Pentru a parcurge drumul de la idee la implementare este necesară lansarea unei dezbateri publice care să conducă la elaborarea propunerii legislative, susținerea și promovarea acesteia în forurile legislative, elaborarea standardelor de lucru comune tuturor Asociațiilor.

Prin urmare, invităm pe toți cei interesați să ne transmită punctul lor de vedere cu privire la mecanismul prezentat (adresa de email: [contact@aln.ro](mailto:contact@aln.ro))

Asociația pentru Locuințe Noi își asumă sarcina prelucrării tuturor opiniilor pe marginea acestui subiect și transmiterii lor către decidenții politici. ■

