

ANALIZA

TINERI ACASĂ



În speranța construirii unui viitor sustenabil pentru toți tinerii și asigurarea unei locuințe potrivite, care să poată fi numită cu drag **acasă**.

cti

Consiliul
Tineretului
din România

Despre CTR

Reprezentăm vocea tinerilor din România la nivel național și internațional!

Scopul Consiliului Tineretului din România este de a acționa pentru apărarea și promovarea drepturilor tinerilor români din țară și din străinătate, precum și în vederea creșterii participării active a acestora la viața comunităților din care fac parte. CTR sprijină și susține interesele comune ale membrilor săi la nivel local, regional, național, european și internațional. CTR și-a asumat misiunea de a asigura prezența unei voci puternice a tinerilor în plan instituțional și public în procesul de dezvoltare a politicilor publice care vizează tinerii și care pot avea un impact semnificativ asupra tinerilor, inclusiv în domenii care vizează ocuparea, educația, sănătatea, participarea civică și politică și voluntariatul.

În acest sens, CTR reprezintă principalul partener neguvernamental pe probleme de tineret în raport cu autoritățile și instituțiile publice centrale abilitate în domeniul politicilor pentru tineret. În prezent, CTR reunește 22 de structuri federative, cu o rețea de peste 500 de organizații de și pentru tineret din țară, fiind singura structură din România afiliată la Forumul European al Tineretului (European Youth Forum) și Organizația Mondială pentru Tineret (World Assembly of Youth).

Despre Analiza TINERI ACASĂ

Acest document reprezintă poziția Consiliului Tineretului din România asupra problematicii locuirii tinerilor și are ca direcție principală identificarea și prezentarea posibilelor soluții pentru ameliorarea și, eventual, înlăturarea obstacolelor determinate de Criza Locuirii. Analiza noastră nu este nici pe departe exhaustivă și nici nu își propune acest lucru. Intenția noastră este de a prezenta publicului larg coordonatele principale ale locuirii tinerilor, pe baza informațiilor publice disponibile, respectiv realizarea unei analize obiective a diverselor mecanisme de soluționare.

Despre Autor

Maria-Teodora Balaș are 22 de ani și este studentă în anul IV la Facultatea de Drept din cadrul Universității din București, având o largă experiență în sectorul de tineret. A deținut funcția de Director Politici Publice în cadrul Consiliului Tineretului din România în perioada 2020-2021, respectiv funcția de vicepreședinte în cadrul Consiliului Tineretului din România în mandatul 2018-2020, fiind de asemenea membru în Guvernanța Capitalei Tineretului din România. A fost Delegat de Tineret în cadrul Congresului Autorităților Locale și Regionale al Consiliului Europei în mandatul 2017-2018 și a făcut parte din echipa programului Bacău Capitala Tineretului din România în aceeași perioadă.

Mulțumiri

Valentina Ciobanu - Director de Politici Publice CTR 2022-prezent (pentru lărgă contribuție în capitolul "Partea I. Introducere")

Marius Deaconu - Vicepreședinte Politici Publice CTR 2018-2020 (pentru inițierea procesului de cercetare)

și voluntarilor implicați în departamentul de Politici Publice.

Cuprins

Partea I Introducere	6
Problemele generale ale locuințelor din România	9
Costurile Locuirii	9
Marginalizare socială și penuria de locuințe	13
Supraaglomerarea	15
Cum s-a ajuns aici? Istoricul locuirii în România.....	16
Partea a II -a Tinerii în contextul crizei locuirii	18
Efecte	18
Natalitatea	19
Tinerii care locuiesc cu părinții	20
1. Măsuri și politici curente	23
Legea nr. 15 din 9 ianuarie 2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.....	24
Programele Agenției Naționale Pentru Locuințe.....	25
Programul Locuințe pentru tineri, destinate închirieri.....	26
Programul de construcții de locuințe proprietate privată prin credit ipotecar	28
2. Statu-quo. Achiziționarea sau închirierea unei locuințe?.....	30
3. Impactul alegerii asupra tinerilor	32
4. Închirierea.....	35
Context	35
Prezentarea și analiza politicilor în domeniul închirierii de locuințe	42
4.1. Mecanisme de control al chiriei	42
4.2. Subvenții la plata chiriei	44
4.3. Intermedierea socială a închirierii	45
4.4. Alte tipuri de ajutor	46
5. Achiziționare - Context	47
Programul Noua Casă	49
Subvenția BauSpar.....	55
6. Locuințe publice	57
Locuințe pentru tineri destinate închirierii	58
Ce este de făcut?	60
6.1. Construcția de locuințe publice să fie realizată în baza unor obiective strategice	61
6.2. Construcția de locuințe publice prin parteneriat public-privat.....	63
6.3. Încheierea acordurilor de dezvoltare	64
6.4. Locuințe publice de calitate.....	64

7. Alte forme de locuire.....	66
Co-locuirea si co-housing	66
Cooperative de locuințe	67
8. Asigurarea mobilității și acoperirea zonelor de locuit cu infrastructură de utilități publice necesare	68
9. Sustenabilitate în domeniul locuirii.....	71
10. În loc de concluzie.....	73

Partea I

Introducere

Politica de locuire este probabil cel mai puțin dezvoltat element al politicii publice, având în vedere că, în ansamblu, este subfinanțat. *Disponibilitatea și calitatea adecvată a locuințelor la prețuri accesibile sunt condițiile fundamentale necesare unei vieți demne pentru toți oamenii, indiferent de vârstă și statut socioeconomic. În ceea ce privește profilul politicii de locuire, România are politică reziduală, cu programe destinate doar celor care au nevoie urgentă de acestea, bazate pe criterii de vulnerabilitate.*¹ În timp ce marea majoritate a populației preferă opțiunea locuințelor în proprietate proprie, generațiile tinere se luptă cu deficitul de locuințe disponibile la prețuri convenabile.

Lipsa opțiunilor locative adecvate nevoilor tinerilor reprezintă doar un element din cadrul fenomenului excluderii sociale manifestat în diverse dimensiuni, care afectează noile generații și care reprezintă obstacole în identificarea soluțiilor pentru o viață independentă. Mulți tineri trăiesc cu părinții lor, de multe ori forțat, negăsind alte soluții durabile. Ponderea tinerilor din România cu vârsta cuprinsă între 18-34 de ani care locuiesc cu părinții a crescut de la 56,8% în anul 2018 la 57,8% în anul 2020. Acesta este un procent relativ ridicat față de alte țări ale Uniunii Europene, cum ar fi cele nordice: Danemarca înregistra în anul 2020 un procent de 15,6, iar Finlanda un procent de 18,6². Însă, există țări cu o pondere mai mare decât cea a României, cum ar fi Polonia care în anul 2020 consemna o valoare de 63,1% sau Bulgaria cu 59,3%.

Proporția persoanelor din România cu vârsta cuprinsă între 18-34 de ani de sex masculin care

locuiesc cu părinții a crescut de la 66% în 2018, la 66,2% în 2020, aflându-ne printre primele poziții în acest clasament. Ungaria are un procent de 64,9% în 2020, Letonia 58,6%, Finlanda 24,4%, iar Danemarca 18,5%.³

Pe de altă parte, procentul persoanelor din România cu vârsta cuprinsă între 18-34 de ani de sex feminin care locuiesc cu părinții este mai scăzut: în anul 2018 înregistrăm 46,9%, iar în anul 2020 a ajuns la 48,7%. În contextul european, ne situăm la mijloc, țările cu o pondere mai mare fiind Polonia (56,9% în 2020), Spania (62,1% în 2020) și Ungaria (52,3% în 2020). Însă țările nordice consemnează un procent mult mai mic: Danemarca și Finlanda înregistrează că doar 12,6% dintre tinerele între 18 și 34 de ani care încă locuiesc cu părinții⁴

În România, vârsta medie estimată a tinerilor care părăsesc gospodăria părintească a fost constantă de-a lungul anilor 2018 și 2019, astfel: în 2018 aceasta era 28,2 ani, în 2019, 28,1 ani, iar în 2020 de 27,9 ani. Așadar, ne situăm pe locurile din urmă, fiind însă depășiți de țări precum Bulgaria (29,6 ani în 2018, 30 ani în 2019 și 29,9 ani în 2020), Grecia (29,3 ani în 2018, 28,9 ani în 2019 și 29,6 ani în 2020), Croația (31,8% în 2018 și 2019, iar, în 2020, 32,4 ani), Slovacia (30,9 ani în 2018, 2019 și 2020). Însă, putem observa și state cu o vârstă medie semnificativ mai mică decât cea a țării noastre: Suedia (18,4 ani în 2018, 17,8 ani în 2019 și 17,5 ani în 2020), Luxemburg (20,1 ani în 2018 și 2019, iar, în 2020, 19,8 ani), Danemarca (21,1 ani în 2018 și 2019, iar, în 2020, 21,2 ani), Finlanda (22 ani în 2018, 21,8 ani în 2019 și 22 ani în 2020).

Tinerii de sex masculin din România părăsesc gospodăria părintească la o vârstă mai înaintată, ne arată Eurostat: 30,5 ani în 2018, 30,3 ani în 2019 și 30 ani în 2020. Totuși, nu ne aflăm în topul clasamentului, acesta fiind condus de țări precum Macedonia de Nord (35,4 ani în 2018, 35,6 ani în

¹ Cosmin Briciu (2016) - Politici sociale de locuire

2,4,5 Eurostat (2020) - Share of young adults aged 18-34 living with their parents by age and sex - EU-SILC survey (ILC_LVPS08)

2019 și 35,7 ani în 2020), Muntenegru (35,3 ani în 2018, 35,4 ani în 2019 și 35,6 ani în 2020), Serbia (33,9 ani în 2018, 33,7 ani în 2019 și 33,8 ani în 2020), Croația (33,6 ani în 2018 și 2019, ia, în 2020, 34 ani). Alte țări înregistrează o vârstă mai fragedă: Suedia (18,4 ani în 2018, 18 ani în 2019 și 17,5 ani în 2020), Luxemburg (20,4 ani în 2018, 20 ani în 2019 și 2020), Danemarca (21,3 ani în 2018 și 2019, iar, în 2020, 21,5 ani).

În schimb, populația feminină a României înregistrează o vârstă medie mai scăzută la momentul părăsirii gospodăriei părintești: 25,6 ani în 2018, 25,7 ani în 2019 și 25,5 ani în 2020. Ne aflăm exact la mijlocul clasamentului format din țările care fac parte din Europa, Suedia având cel mai mic număr (18,5 ani în 2018, 17,6 ani în 2019 și 2020), iar Muntenegru deținând cel mai mare număr (30,5 în 2018, 31 ani în 2019 și 31,1 ani în 2019).⁵

Dreptul la locuire -drept fundamental al omului

Dreptul omului la o locuință adecvată este recunoscut în legislația internațională a drepturilor omului ca o componentă a dreptului la un nivel de trai adecvat, consacrat în **Declarația Universală a Drepturilor Omului** (art. 25):

*„Orice om are dreptul la un nivel de trai care să-i asigure sănătatea și bunăstarea lui și familiei sale, cuprinzând hrana, îmbrăcămintea, **locuința**, îngrijirea medicală, precum și serviciilor sociale necesare; el are dreptul la asigurare în caz de șomaj, boală, invaliditate, văduvie, bătrânețe sau în celelalte cazuri de pierdere a mijloacelor de subzistență, în urma unor împrejurări independente de voința sa”*

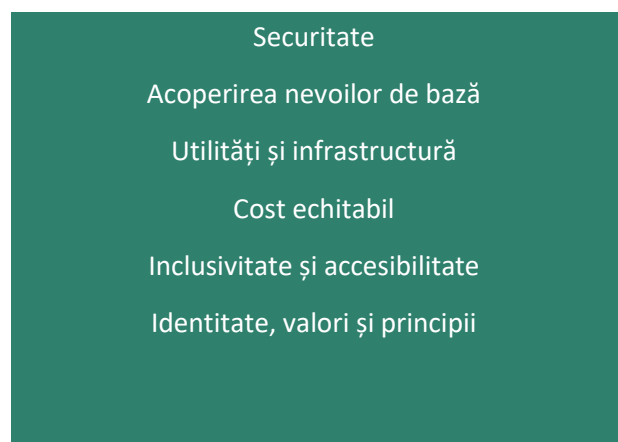
și **Pactul internațional pentru drepturile economice, sociale și culturale** (art. 11):

*„Statele părți la prezentul pact recunosc dreptul oricărei persoane la un nivel de trai suficient pentru ea însăși și familia sa, inclusiv hrana, îmbrăcămintea și **locuința** suficiente, precum și la îmbunătățirea continuă a condițiilor sale de existență. Statele părți vor lua măsuri potrivite pentru a asigura realizarea acestui drept și recunosc în acest scop importanța esențială a unei cooperări internaționale liber consimțite”.*

Este, de asemenea, consacrat în dispozițiile altor convenții și tratate precum:

- Convenția privind statutul refugiaților (art 21)
- Convenția internațională pentru protecția drepturilor tuturor muncitorilor migranți și ale membrilor familiilor acestora (art. 43);
- Convenția Națiunilor Unite privind drepturile persoanelor cu dizabilități (art. 9 și art. 28);
- Convenția privind eliminarea tuturor formelor de discriminare împotriva femeilor (art. 14);
- Convenția asupra Drepturilor Copilului (art. 27).

O locuință nu reprezintă doar un adăpost, un refugiu față de intemperii, ci un loc care să asigure dezvoltarea prielnică a ocupantului său, un mediu favorabil în care omul își desfășoară o mare parte a activității de zi cu zi, în care își trăiește momentele definitorii și în care, indiferent de vicisitudinile vieții, ajunge să se odihnească în locul pe care îl numește „acasă”. Astfel, pentru a-și îndeplini această menire, o locuință adecvată are următoarele atribute fundamentale⁶:



⁵ Eurostat (2020) - Estimated average age of young people leaving the parental household by sex (YTH_DEMO_030)

⁶ UN Habitat - *The Human Rights-Based Approach to Housing and Slum Upgrading*, 2017

Securitate

Locuința trebuie să garanteze protecția legală împotriva evacuărilor abuzive, hărțuirilor și altor amenințări.

Acoperirea nevoilor de bază

Locuința trebuie să garanteze siguranța fizică și să ofere spațiu și protecție împotriva frigului, căldurii, umidității, ploii, vântului și altor amenințări și pericole.

Utilități și infrastructură

Locuința trebuie să asigure apă potabilă sigură, salubritate adecvată, energie pentru gătit, încălzire, iluminat, mijloace de depozitare sau eliminare a deșeurilor.

Cost echitabil

Costul unei locuințe nu trebuie să reprezinte un pericol pentru ocupant și nici să îi împovăreze viața.

Inclusivitate

Nevoile specifice ale grupurilor defavorizate și marginalizate trebuie să fie acoperite de locuințele lor.

Locație accesibilă

Locuința nu este adecvată dacă se situează la mare distanță de oportunitățile de angajare, asistență medicală, servicii, școli, centre de îngrijire a copiilor și altele facilități sociale sau dacă este amplasată într-o zonă poluată sau periculoasă.

Identitatea culturală, valori și principii

Locuința nu este adecvată dacă nu respectă și nu ia în considerare expresia identității culturale, religioase, a valorilor sau principiilor ocupantului.

Dreptul la o locuință adecvată include **mai multe libertăți și garanții**⁷:

- Protecția împotriva evacuărilor forțate, distrugerea și demolarea arbitrară a locuinței;
- Dreptul de a fi liber de interferențe arbitrare în propria casă, intimitate și familie;
- Dreptul de a alege reședința și libertatea de mișcare. Securitatea proprietății;
- Restituirea locuințelor, terenurilor și proprietăților;
- Acces egal și nediscriminatoriu la locuințe adecvate;
- Participarea la luarea deciziilor legate de locuințe la nivel național și comunitar.

Drepturile omului sunt **interdependente și corelate** și astfel împlinirea unuia depinde adesea, în totalitate sau parțial, de îndeplinirea altor drepturi. O locuință adecvată are multe implicații asupra bunăstării generale a omului și, prin urmare, realizarea acesteia are implicații asupra altor drepturi, precum **dreptul la un nivel de trai adecvat, dreptul la sănătate, dreptul la hrană, dreptul la educație, libertatea de exprimare, dreptul de a deține proprietate, dreptul la viață privată și intimitate, dreptul la muncă.**⁸

Dreptul la sănătate - Locuința trebuie să îl protejeze pe ocupantul său de amenințări la adresa sănătății și nu trebuie să reprezinte în sine un pericol pentru buna dezvoltare a acestuia, zona în care este amplasată și spațiile înconjurătoare trebuie să fie adecvate, fiind disponibile servicii precum apa și canalizarea.

Dreptul la hrană - Atunci când costul locuinței este prea mare, ocupanții pot fi nevoiți să recurgă la reducerea bugetului pentru alte nevoi de bază, în cazuri extreme renunțând chiar la hrană. În plus, dreptul la hrană nu poate să se realizeze dacă

⁷ Ibidem

⁸ UN Habitat - *The Human Rights-Based Approach to Housing and Slum Upgrading*, 2017

oamenii nu au acces la apă potabilă sigură pentru hidratare și pregătirea alimentelor.

Dreptul la exprimare - Locuință poate influența uneori chiar libertatea de exprimare. De exemplu, în unele state, o persoană ar putea fi obligată să aibă o adresă permanentă pentru a se putea înregistra la vot.

Dreptul de proprietate - Este una dintre componentele dreptului la o locuință adecvată și sigură.

Dreptul la viață privată - Fără interferențe arbitrare sau ilegale față de intimitate, familie, casă sau corespondență.

Dreptul la muncă - Zona în care este situată locuința afectează uneori șansele persoanelor de a avea acces la oportunități de viață și existența serviciilor de transport (public) accesibil.

Dreptul la educație - Distanța față de școală sau de zonele de interes din comunitate afectează accesul la oportunitățile de viață.

Problemele generale ale locuințelor din România

Costurile Locuirii

Datele comunicate de INSSE⁹ (care pot fi consultate în tabelul de mai jos) indică faptul că majoritatea românilor întâmpină dificultăți în gestionarea cheltuielilor curente. Mai exact, în anul 2020 (cel mai recent an pentru care a fost publicată această statistică), 78,1% dintre gospodăriile din România

aveau cel puțin o oarecare dificultate în a face față cheltuielilor curente; este remarcabilă și diferența dintre mediul urban și rural, mai exact 74,4% dintre gospodăriile din mediul urban au dificultăți în suportarea cheltuielilor, în timp ce, în mediul rural, această rată crește cu 8%. Însă, având în vedere pandemia de Coronavirus și modul în care aceasta a avut impact asupra societății, probabil proporția gospodăriilor cu astfel de probleme este actualmente mult mai ridicată.

De asemenea, tot INSSE a transmis și faptul că venitul mediu lunar al unui român era de doar 2030,5 lei în anul 2020, o sumă mică luând în considerare faptul că valoarea coșului minim de consum pentru un trai decent (reglementat prin OUG 217/2000) este de 2.818 lei/lună, pentru o singură persoană, în septembrie 2020 (potrivit INSSE).

Dacă până în luna martie a anului 2019, rata șomajului se afla într-o descreștere stabilă, fiind de 3,7%, odată cu izbucnirea crizei COVID-19 în anul 2020, rata șomajului a început să crească din nou, iar în luna iulie a atins proporția de 5,4% din populația activă a României, cea mai mare din ultimii ani. Această creștere se datorează și faptului că măsurile sanitare au impus restricționarea mai multor tipuri de activități, astfel, în luna ianuarie a anului 2020, peste 1,3 milioane de persoane se aflau în șomaj tehnic, iar o parte dintre acestea nu au mai putut fi reintegrate pe piața muncii, cum o arată scăderea subtilă a ratei șomajului, care a ajuns la 5,2% în noiembrie 2021.

Mediu de rezidență	Măsura în care gospodăriile fac față cheltuielilor curente	Anul 2020
Total	<i>Cu mare dificultate</i>	14,4%
	<i>Cu dificultate</i>	22,3%

⁹ INSSE - Structura gospodăriilor după măsura în care fac față cheltuielilor curente, pe medii de rezidență.

	<i>Cu oarecare dificultate</i>	41,4%
	<i>Destul de ușor</i>	16,6%
	<i>Ușor</i>	4,5%
	<i>Foarte ușor</i>	0,8%
Urban	<i>Cu mare dificultate</i>	12,6%
	<i>Cu dificultate</i>	19,1%
	<i>Cu oarecare dificultate</i>	42,7%
	<i>Destul de ușor</i>	18,4%
	<i>Ușor</i>	6%
	<i>Foarte ușor</i>	1,2%
Rural	<i>Cu mare dificultate</i>	16,5%
	<i>Cu dificultate</i>	26%
	<i>Cu oarecare dificultate</i>	39,9%
	<i>Destul de ușor</i>	14,5%
	<i>Ușor</i>	2,6%
	<i>Foarte ușor</i>	0,5%

O altă statistică a INSSE¹⁰ (ilustrată în tabelul anterior) subliniază povara locuirii pentru români.

Astfel, în condițiile în care doar 3,9% dintre locuințele din România erau închiriate în anul 2020, 1,2% dintre cetățenii români nu au reușit să își plătească chiria la timp, procentul ridicându-se la 2% pentru mediul urban (nu a fost publicat un procent și pentru mediul rural).

Situația este chiar mai îngrijorătoare în ceea ce privește plata întreținerii locuinței: aproape 70% dintre cetățenii care locuiesc în mediul urban nu și-au putut plăti utilitățile la timp, iar 40% dintre cei din mediul rural s-au regăsit în aceeași situație (deși, procentul acesta este probabil mult mai mare, ținând cont că încă există o mulțime de localități rurale care nu beneficiază de utilități precum gaze, apă etc., deci, cetățenii sunt nevoiți să și le procure

¹⁰ Sursa: INSSE, Ponderea gospodăriilor după tipul cheltuielilor care nu au putut fi plătite la timp, pe medii de rezidență, în total gospodării care nu au putut plăti la timp unele cheltuieli din fiecare categorie.

prin alte mijloace, deseori mult mai costisitoare decât plata unor utilități comune, spre exemplu, prin construirea propriilor instalații de apă, căldură

etc.). Nici plata energiei electrice și abonamentului radio nu este mai ușor de suportat, majoritatea gospodăriilor înregistrând întârzieri și cu aceasta.

Mediu de rezidență	Tipul de cheltuială neplătită la timp	Anul 2020
Total	<i>Chiria</i>	1,2%
	<i>Întreținerea locuinței (apă, gaz, căldură etc.)</i>	54,4%
	<i>Energie electrică, abonament radio</i>	54,4%
Urban	<i>Chiria</i>	2,2%
	<i>Întreținerea locuinței (apă, gaz, căldură etc.)</i>	69,2%
	<i>Energie electrică, abonament radio</i>	51,3%
Rural	<i>Întreținerea locuinței (apă, gaz, căldură etc.)</i>	41,9%
	<i>Energie electrică, abonament radio</i>	57,1%

Statisticile prezentate anterior, scot la iveală accentuata discrepanță dintre veniturile românilor și cheltuielile minime pe care aceștia trebuie să le achite pentru un trai decent, susținând, deci, nevoia îmbunătățirii/ implementării măsurilor de sprijin social, mai ales în ceea ce privește dreptul la locuire. Însă, până la suportarea acestei cheltuieli, este necesar ca oamenii să își asigure accesul la o locuință. Pentru acest lucru există, în principal, două opțiuni:

1. Deținerea în proprietate a unei locuințe (moștenirea, primirea prin donație sau achiziționarea uneia):

Conform unei statistici Eurostat¹¹, 96,1% dintre români trăiesc într-o locuință proprietate personală, situându-se pe primul loc la nivel european (și mondial) în acest sens, iar doar 3,9% dintre aceștia aleg să închirieze o locuință. De asemenea, România se află printre primele zece țări europene unde majoritatea populației locuiește în case, mai exact 65,9% dintre români, în timp ce media europeană se situează la doar 52,9%¹². Prin

¹¹ Eurostat (2020) - Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey (ilc_lvho02)

¹² Eurostat (2020) - Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey (ilc_lvho02)

moștenirea sau primirea prin donație a unei locuințe, individul în cauză devine proprietarul acesteia fără a suporta aproape niciun cost (singurele costuri pe care trebuie să le achite sunt cele necesare efectuării anumitor formalități).

Însă, pentru achiziționarea unei locuințe, noul proprietar este, evident, nevoit să achite toate costurile necesare, de la valoarea imobilului, până la formalități, reparații, amenajare și întreținere. Un studiu realizat de ING Bank¹³ arată că, în ciuda faptului că, pentru români, prețul este unul dintre

cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe, 58,3% dintre aceștia au oferit exact prețul cerut de vânzător, iar doar 24,8% au negociat prețul pentru a obține o ofertă mai bună.

Conform studiului „Money Matters” realizat de Erste Group în anul 2021, un român economisește, în medie, 309 lei pe lună (62,5 euro), pentru un salariu mediu net de 3.541 lei. Având în vedere aceste date, pentru a achiziționa o locuință „cu banii jos”, exclusiv în baza economiilor lunare, sunt necesare următoarele durate¹⁴:

Tipul de locuință	* Preț mediu (euro)	Economii/lună (euro)	** Timp achiziționare din fonduri proprii (ani)
Garsonieră	46.862	62,5	62,5
Apartament cu două camere	71.228	62,5	95
Apartament cu trei camere	106.977	62,5	142,6
Apartament cu patru + camere	154.480	62,5	206
Case/Vile	226.120	62,5	301,5

2. Închirierea unei locuințe:

Cu toate că majoritatea românilor locuiesc în locuințe aflate în proprietatea unui membru al gospodăriei, acest lucru conferind o anumită stabilitate și siguranță, spre deosebire de metoda închirierii, calitatea locuirii rămâne, în general, una scăzută.

În ciuda faptului că salariul mediu net din România se situa, la finalul anului 2021, la modesta valoare de 3.544 de lei (conform datelor INS), închirierea unui apartament cu un singur dormitor aflat într-

unul dintre cele mai mari 15 orașe din țară costă, în medie, 245 de euro¹⁵. O statistică realizată de Eurostat¹⁶, în anul 2020, arată faptul că 7,1% dintre români cheltuiau aproximativ 43% din venitul lor lunar exclusiv pe plata chiriei (aici nefiind incluse și utilitățile și celelalte cheltuieli conexe închirierii unui apartament).

În plus, în momentul în care o persoană decide că își dorește închirierea unui apartament, costurile pe care trebuie să le suporte nu se rezumă doar la cheltuielile lunare obișnuite (chirie, întreținere și diverse), ci este nevoită, de multe ori, să plătească

¹³ Sondajul internațional ING pe tema achizițiilor de locuințe, 2021

¹⁴

* Aceste prețuri medii sunt cele corespunzătoare municipiului București în anul 2021.

** Aceste valori au fost calculate utilizând formula: preț mediu: economii/lună: 12 (luni).

¹⁵ Picodi.ro (2021) - Cât de accesibile sunt chiriile în România

¹⁶ Eurostat (2021) - Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status - EU-SILC survey (ilc_lvho07a)

și un avans și o garanție. Astfel, costul inițial al încheierii unui contract de închiriere pentru un apartament cu un singur dormitor poate ajunge în București la 490 de euro (sumă dedusă în baza chiriei medii menționate anterior și a faptului că, în majoritatea cazurilor, este solicitată drept avans/garanție cel puțin valoarea chiriei pe încă o lună de locuire), adică aproximativ 85% din salariul mediu lunar.

Închirierea unei locuințe sociale

Locuințele sociale aparțin domeniului public și sunt destinate închirierii pentru familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie. Chiria pentru acest tip de imobile nu depășește 10% din venitul mediu net lunar al chiriașului, iar diferența până la valoarea chirie este subvenționată din bugetul local al administrației publice locale. Aceste locuințe nu pot fi vândute, iar chiriașilor le este interzis să subînchirieze (Legea 114/1996).

Din punctul de vedere al fondurilor alocate locuințelor sociale, România se situează mult sub nivelul european, cu doar 2,63 PPC (paritatea puterii de cumpărare) comparativ cu 158,78 PPC media EU28 în 2016 (Eurostat). Cheltuieli la fel de scăzute sau mai scăzute sunt înregistrate doar în Bulgaria (0,07 PPC) și Portugalia (0,58 PPC). Cele mai mari investiții în locuințele sociale se fac în Marea Britanie (375.50 PPC), Danemarca (239.93 PPC) și Germania (204.84 PPC). **Așadar, în 2016, România cheltuia 1,23 euro/locuitor pentru locuirea socială, comparativ cu 158,78 euro/locuitor, media la nivel european.**

Pe lângă infrastructura deficitară, stocul de locuințe sociale este unul insuficient în raport cu cererea. La sfârșitul anului 2014, în România existau 27.633 locuințe sociale (cu excepția municipiului București), distribuite inegal pe teritoriul țării, unde 60% dintre acestea erau mai vechi de anul 1990. Acest număr de locuințe sociale este unul extrem de limitat, dat fiind faptul că, pentru un număr

neglijabil de astfel de locuințe, aplicau, în medie, 412 persoane.¹⁷

Marginalizare socială și penuria de locuințe

Legea 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale definește marginalizarea socială ca fiind: *poziția socială periferică, de izolare a indivizilor sau grupurilor cu acces limitat la resursele economice, politice, educaționale și comunicaționale ale colectivității; ea se manifestă prin absența unui minimum de condiții sociale de viață.*

Marginalizarea socială este, de cele mai multe ori, cauzată de unul dintre sau de către ambii factori următori, care, de asemenea, se influențează reciproc:

- a) Apartenența individului la un **grup vulnerabil** (grupurile vulnerabile fiind definite de Legea 292/2011 asistenței sociale drept „persoane sau familii care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependență de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitate economică și socială”, deși, în realitate, o persoană poate fi vulnerabilizată chiar și prin percepția negativă a comunității față de anumite caracteristici intrinseci ale acesteia, precum rasa, etnia, orientarea sexuală etc.);
- b) **Sărăcia** (caracterizată de aceeași lege ca fiind „starea unei/unui persoane/familii/grup/comunități manifestată prin lipsa resurselor strict necesare cumpărării bunurilor și serviciilor considerate a asigura nivelul minim de trai într-o anumită perioadă de timp, raportat la condițiile socioeconomice ale societății”).

¹⁷ drd. Georgiana Blaj (2019) - Locuirea socială din România - un sector pierdut în tranziție

Conform datelor Eurostat¹⁸, în anul 2020, 35,8% din populația României era expusă riscului de sărăcie și excluziune socială, situându-se pe primul loc în Uniunea Europeană, media Uniunii Europene fiind de 21,9%. Eurostat caracterizează persoanele expuse riscului de sărăcie și excluziune socială ca fiind persoanele care îndeplinesc cel puțin patru din cele nouă criterii:

- nu își pot plăti chiria și utilitățile;
- nu pot asigura confortul termic al locuinței;
- nu pot suporta cheltuieli neprevăzute;
- nu își permit să consume proteine o dată la fiecare două zile;
- nu își permit o săptămână de vacanță;
- nu dețin o mașină;
- nu dețin o mașină de spălat;
- nu dețin un televizor color;
- nu dețin un telefon.

INSSE caracterizează pragul sărăciei relative drept venitul bănesc disponibil pe adult-echivalent în raport cu care o persoană (cu un venit inferior pragului) poate fi considerată săracă. În 2020, acest venit reprezenta 1.012,5 lei/lună. Totuși, tot INSSE a transmis faptul că valoarea coșului minim de consum pentru un trai decent (reglementat prin OUG 217/2000) este de 2.818 lei/lună, pentru o singură persoană, în septembrie 2020, așadar, putem deduce că reglementările referitoare la protecția socială nu și-au atins scopul și nu sunt conectate la realitatea și nevoile cetățenilor.

Astfel, putem concluziona că locuirea nu a fost și nu este o prioritate pentru un stat care este, prin Constituție, un stat social, în care demnitatea omului, drepturile și libertățile cetățenilor, libera dezvoltare a personalității umane (...) sunt garantate.

Potrivit recensământului din anul 2011, în România existau peste 162.000 de persoane fără adăpost. Acestea sunt ultimele date oficiale disponibile în legătură cu numărul persoanelor fără adăpost din România, fenomenul, fiind, de asemenea greu de măsurat din cauza dificultății sporite a procesului de numărare a acestor persoane, care sunt foarte greu de identificat din cauza faptului că actele de identitate pot fi eliberate pentru o perioadă de doar un an în lipsa unui domiciliu stabil.

Carta albă a tinerilor fără adăpost din România¹⁹, dezvoltată la inițiativa Asociației Young Initiative, relevă că una dintre principalele probleme care determină perpetuarea și agravarea situației persoanelor fără adăpost este deprinderea greșită a statului de a se concentra pe măsuri care aduc o ameliorare de scurtă durată, care creează o dependență a oamenilor fără adăpost față de ajutoarele sociale, iar nu pe măsuri care să încurajeze capacitatea persoanelor fără adăpost de a-și (re)dobândi independența și, mai ales, măsuri care să prevină aceste drame. Pe lângă faptul că măsurile de protecție socială pentru astfel de situații nu sunt, așadar, în acord cu realitatea, acestea nu sunt promovate îndeajuns de mult, multe persoane aflate în nevoie neavând nicio idee când și de unde să solicite puținul ajutor de care ar putea să beneficieze.

O statistică realizată de Samusocial România, organizație neguvernamentală care oferă sprijin persoanelor fără adăpost, arată că aproximativ 1 din 4 dintre oamenii fără adăpost au ajuns în această situație din cauza unor probleme cu locuința: 19,44% au fost victimele unor înșelătorii imobiliare, iar 6,80% s-au aflat în imposibilitatea de a-și mai plăti chiria și/sau întreținere.

¹⁸ Eurostat (2021) - Persons at risk of poverty or social exclusion by age and sex (ILC_PEPS01N)

¹⁹ [Carta albă a tinerilor fără adăpost din România](#), Asociația Young Initiative, 2017

Pe lângă toate aceste coordonate care îngreunează accesul oamenilor la o locuință, mai intervine și lipsa acestora, prin faptul că există mai puține locuințe libere decât ar fi necesare pentru nevoile oamenilor.

Supraaglomerarea (Overcrowding)

Rata supraaglomerării descrie proporția persoanelor care trăiesc într-o locuință care nu dispune de minimum o cameră per cuplu, o cameră pentru fiecare persoană cu vârsta de cel puțin 18 ani, o cameră pentru doi tineri de același sex cu vârsta între 12 și 17 ani și o camera pentru maxim doi copii sub 12 ani.

Astfel, conform Eurostat²⁰, 44,2% dintre locuințele aflate în proprietatea personală a locatarului, fără a mai avea alte credite de plată pentru proprietatea în cauză, sunt supraaglomerate. Chiar dacă rata supraaglomerării locuințelor din România este în continuă scădere, aceasta este de peste două ori mai mare decât media europeană, 17,8%, iar această rată ne plasează ca fiind a doua țară europeană din punctul de vedere al gravității

problemei. Aceeași statistică dezvăluie date mult mai îngrijorătoare în privința locuințelor închiriate și, anume, 71,8% dintre acestea sunt supraaglomerate, proporție de aproape patru ori

mai mare decât cea europeană, de 23,3%, iar, previzibil, România se situează printre țările europene „fruntașe” în ceea ce privește supraaglomerarea locuințelor închiriate.

Când vine vorba de populația cu risc de sărăcie și, anume, persoanele care trăiesc în gospodării în care venitul disponibil echivalent pe persoană era sub 60% din mediana națională²¹, România a înregistrat din nou cea mai mare rată de supraaglomerare, de 58,3%. În România o persoană din șase (16,5%) s-a confruntat cu o privare severă de locuință²². 40,2% dintre tinerii din UE care locuiau în gospodării cu risc de sărăcie trăiau și în locuințe supraaglomerate.

Nici condițiile de locuit nu sunt mai prielnice, următoarea statistică a INSSE²³ scoțând la iveală faptul că mai mult de un sfert dintre cetățeni trăiesc într-o locuință cu cel puțin o deficiență. INSSE caracterizează deficiențele locuinței drept: cu scurgeri de apă prin acoperisul imobilului, igrasie sau podele deteriorate, lumina naturala insuficienta, lipsa unei băi/duș în interior, lipsa unui grup sanitar de folosință proprie în interior.

Persoane cu deficiențe ale locuinței, după numărul de deficiențe	Anul 2020
Persoane fără deficiențe ale locuinței	71,8%
Persoane cu 1 deficiență	6,2%
Persoane cu 2 deficiențe	14,6%

²⁰ Eurostat (2020) - Overcrowding rate by tenure status - EU-SILC survey [TESSI173]

²¹ Venitul disponibil pe adult echivalent este venitul total al unei gospodării, după impozitare și alte deduceri, care este disponibil pentru cheltuieli sau economii, împărțit la numărul membrilor gospodăriei convertite în adulți egalizați. Membrii gospodăriei sunt egalizați sau echivalați prin ponderare în funcție de vârstă, utilizând o scală de echivalență a OCDE.

²² Pe lângă supraaglomerare, anumite alte aspecte legate de condițiile precare de locuit – cum ar fi lipsa sălii de baie sau a toaletei, acoperișurile cu probleme de izolație sau iluminarea naturală insuficientă – sunt luate în considerare pentru crearea unui indicator mai complet al calității locuințelor. Rata privării severe de locuință se definește ca fiind proporția persoanelor care locuiesc într-o locuință considerată supraaglomerată, fiind afectate în același timp de cel puțin una dintre problemele sus-menționate legate de privarea de locuință. (Sursa: Eurostat – Statistici privind locuințele)

²³ INSSE - Rata deprivării materiale din punctul de vedere al condițiilor de locuit

Persoane cu 3 deficiențe	5,8%
Persoane cu 4 deficiențe	1,6%

Cum s-a ajuns aici? Istoricul locuirii în România

Pășind afară și fugitiv uitându-ne în jur, indiferent de orașul în care ne aflăm, atât timp cât ne situăm în zona estică a Europei, nu va fi necesar să mergem prea departe de locul inițial de observație pentru a întâlni un peisaj ultra familiar - nelipsite cartiere rezidențiale constructiviste, invariabil formate din blocuri, de cele mai multe ori de 4 sau 10 etaje - clădiri de apartamente construite din beton sau din cărămidă în a căror imediată apropiere se vor întâlni parcuri, spații verzi, o școală, o grădiniță, magazine formând un micro district. Acestea sunt caracteristicile unui complex rezidențial ca element structural primar al construcției din perioada predecembristă.

În perioada comunistă, atât în România, cât și în alte țări are blocului socialist, o mare parte a problemei deficitului de locuințe după cel de-al Doilea Război Mondial a fost soluționată printr-un amplu program de construire a locuințelor sociale, acestea urmând să dea naștere unor complexuri rezidențiale, adevărate micro comunități, ce au reprezentat o expresie arhitectonică și urbanistică sugestivă a idealului socialist al uniformizării și egalitarianismului. În spiritul propagandei, dar mai ales cu gândul la raționalizare și eficiență, se avansează o politică a distrugerii spațiului *privat* și odată cu el, degradarea sentimentului de *intimitate*, rezultat mai mult decât prielnic pentru guvernanți în contextul unei societăți totalitare aflate în formare. La baza noului tip de comunitate va fi constantul *sentiment de suspiciune* tradus cel mai concret prin *lipsa încrederii în tovarășii*, care acum nu mai sunt despărțiți de spațiul privat al curților gospodăriilor proprii și de un gard, simbol al vieții individuale, ci din contră, împart o scară de

bloc și dependențe comune, având între ei de cele mai multe ori un perete neantifonat. Mutarea masivă a populației din locuințele individuale în blocuri de apartamente a reprezentat un act conștient și strategic ce va avea efecte după căderea comunismului nu doar în amplificarea crizei locuințelor, ci și în mentalul colectiv, fiind lăsate în urmă comunități fără coeziune și lipsite de inițiativă.

Conform **Constituției României din perioada comunistă**, fiecare cetățean avea dreptul la locuință și statul avea obligația de a se asigura că fiecare cetățean beneficiază de o locuință adecvată. Astfel, **în funcție de statutul profesional și de starea civilă**, fiecare cetățean angajat primea o formă de locuire - astfel, unui **tânăr** lucrător necăsătorit îi era rezervat un loc în așa-numitele "cămine de nefamiliști", iar o **tânăra familie** putea beneficia de un apartament, adesea într-un cartier în care locuiau familii din același spectru profesional.

Dincolo de ideologie și propagandă, construirea unor astfel de locuințe avea un țel cât se poate de concret - eficiența și utilitatea. Blocurile erau realizate de cele mai multe ori din materiale ieftine, fapt ce dă naștere diferitelor probleme de la furnizarea serviciilor de încălzire sau apă curentă la risc seismic ridicat, și erau construite pe repede înainte, urmând planuri repetitive, fără ornamente sau artificii arhitectonice, putând fi ridicate într-un timp relativ scurt. **Aceste probleme sunt moștenite în ziua de azi de noii locatari ai blocurilor vechi, construite în acea perioadă.**

Majoritatea locuințelor se construiau în special în zona urbană ca blocuri, aproximativ 30 de apartamente/bloc. Astfel, **între 1950-1989 a fost construit un total de 5.460.300 de locuințe (private și publice) din care 54,17% cu fonduri de stat.**

Ritmul de construcție era ridicat, între 1971-1989, în medie fiind construite anual aproximativ **141.000 de locuințe din care 84,3% cu fonduri de stat.**²⁴ Închirierea privată era aproape inexistentă, iar densitatea populației era mult mai mare în zonele urbane decât în cele rurale.

Totuși, pe fondul crizei economice de la sfârșitul anilor '70, se manifestă o nerecunoscută tendință de creștere a ratei șomajului, care ajunge până la 3% la începutul anilor '80, fapt ce afectează inclusiv sectorul locuințelor, atât din perspectiva construcției de noi unități locative, cât și din punctul de vedere al calității acestora.²⁵

Probleme incipiente degenerază într-o adevărată criză a locuințelor imediat după 1989 când, nemaieistând un program susținut de construcție, dublat de incapacitatea sectorului privat emergent de a susține astfel de proiecte, deficiența de spații locative devine evidentă, tendințe similare fiind manifestate în marea majoritate a țărilor ex-comuniste: **între 1990- 2001 media noilor locuințe construite a fost de aproximativ 29.000 de unități/an.**²⁶ Statul român s-a retras progresiv din finanțarea locuințelor sociale: **în 1990 din totalul de noi locuințe, 88,1% au fost construite cu fonduri de stat, în timp ce în 2001 doar 5,0% au fost finanțate astfel**²⁷. De asemenea, fondurile publice alocate construcției de locuințe a scăzut de la 8,7% în 1989 la 0,76 în 2000

O alta înclinație interesantă este orientarea construcției de noi locuințe spre zona rurală - de la **14,6% în 1990 la aproximativ 65% în 2000**, lucru determinat de creșterea costurilor de trai și întreținere în mediul urban, concomitent cu scăderea puterii de cumpărare a populației. Aceste noi locuințe sunt imagini concrete ale crizei și modificărilor economice - sunt mici, construite din materiale de calitate scăzută și nu prezintă facilități moderne, cum ar fi apă curentă, încălzire sau toaletă în interior.²⁸

Criza este adâncită de decizia de a vinde chiriașilor fondul de locuințe sociale (Decretul-Lege 61/1990). Prețul de vânzare a fost în principal simbolic, fapt ce a determinat achiziții în masa, schimbând configurația schemei de locuire - **dacă la sfârșitul anilor '80 aproximativ 67% de locuințe erau ocupate de de proprietari, în 2002 aceasta rată era**

de 97,0%, locuințele sociale reprezentand acum 2,7 % din total.

O altă componentă destabilizatoare este reprezentată de creșterea dramatică a costurilor pentru achiziționarea unei locuințe în perioada de tranziție: **dacă în 1989, un apartament cu două camere reprezenta aproximativ 40 de salarii medii, în 2003 costul era de aproximativ 120 de salarii medii**, lucru accentuat de faptul că **în 2003 salariul net mediu reprezenta doar aproximativ 60% din salariul net mediu aferent anului 1989.**²⁹ În plus, împrumuturile ipotecare au fost introduse abia în 2002, iar creditele subvenționate public în vederea achiziționării unei locuințe sau programele de sprijinire a populației în acest sens nu dădeau randament, fapt ce a determinat ca ponderea cumpărătorilor să încline majoritar spre clasa mijlocie superioară. Mai mult, lansarea

²⁴ Sursa: Adrian-Nicolae Dan, Mariana Dan (2003) - Housing Policy in Romania in Transition: between State Withdrawal and Market Collapse

²⁵ Ibidem

²⁶ Sursa: INS

²⁷ Calcul pe baza datelor INS. În 1990 au fost construite 48.599 de locuințe (locuințe terminate în cursul anului pe surse de finanțare, medii de rezidență, macroregiuni, regiuni de dezvoltare și județe), dintre care 42.815,71 de locuințe au fost construite cu fonduri de stat. În 2001 din 27.041 locuințe construite, 1.352,05 au fost realizate din fonduri publice.

²⁸ Sursa: Adrian-Nicolae Dan, Mariana Dan - Housing Policy in Romania in Transition: between State Withdrawal and Market Collapse, 2003

²⁹ Ibidem

împrumutului ipotecar în decembrie 2002 are un efect invers celui scontat, determinând creșterea cu până la chiar 60% în marile orașe a prețurilor locuințelor pe fondul unei cereri mari și a unui ritm lent de construcție de locuințe noi.

Mai mult, în acest context defavorabil nici închirierea privată nu reprezintă o opțiune viabilă, în marile orașe fiind accesibilă numai familiilor cu cel puțin două salarii medii. În București, în anul

2003, chiria pentru un apartament cu două camere este de aproximativ 175 Euro, în timp ce salariul net mediu este de aproximativ 130 Euro, iar salariul minim net este de 65 Euro.³⁰ În plus, locuințele disponibile nu fac față cererii, iar carențele în reglementare încurajează închirierea clandestină, determinând un risc crescut atât pentru locator cât și pentru locatarul care nu beneficiază de protecția legii. Toate acestea reprezintă fundamentul situației de astăzi.

Partea a II -a Tinerii în contextul crizei locuirii

Criza locuințelor afectează îndeosebi tinerii, în fața acestei probleme ei devenind un adevărat grup vulnerabil, supus unui fenomen tot mai accentuat de excludere socială. Generațiile tinere se confruntă cu un deficit de locuințe disponibile la prețuri accesibile, piața închirierilor fiind de asemenea neprietenosă. **Este necesar să avem în vedere faptul că locuința este un aspect important atât în impactul asupra calității vieții actuale a tânărului, cât și în probabilitatea securității economice viitoare a acestuia.**³¹

În timp ce marea majoritate a populației beneficiază de locuințe proprietate personală, generațiile tinere se confruntă cu un deficit de locuințe disponibile la prețuri accesibile. Calcule aproximative indicau în 2015 o situație critică: cumpărarea unui apartament cu împrumut de la bancă presupune cheltuirea lunară a unui salariu mediu timp de 30 de ani, greu de suportat chiar pentru clasa medie³². Lipsa de accesibilitate a unei locuințe este doar o componentă a unui fenomen

de excludere socială pe multiple dimensiuni care afectează generațiile tinere și care constituie obstacole în găsirea unor soluții de viață independentă. Șomajul este, de pildă, mai ridicat în rândul tinerilor: în 2020, 17,2% dintre tinerii între 15 și 24 de ani erau șomeri, iar rata șomajului în rândul tinerilor între 20-29 de ani a fost de 10%³³, comparativ cu 5,3% din populația de vârstă activă (potrivit datelor INS). Majoritatea tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 34 de ani locuiesc împreună cu părinții (56,4%, față de 50,3% în medie în UE-27 8, conform unei statistici Eurostat), adesea forțat, negăsind alte soluții locative sustenabile.

Efecte:

Analiza derulată în cadrul procesului de elaborare a Strategiei Naționale privind Incluziunea Socială și Reducerea Sărăciei pentru perioada 2015-2020 arată că tinerii reprezintă categoria de vârstă cea mai afectată de sărăcie. Mai mult decât atât, efectele crizei locuirii trebuie privite în sens larg,

³⁰ Ibidem

³¹ Doling, John & Ronald, Richard. (2010). Home Ownership and Asset-based Welfare. Journal of Housing and the Built Environment. apud. Arundel, R.; Ronald, R (2015) - Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semidependent housing across welfare regime and housing system contexts

³² Academia Romana (2015) - Strategia de dezvoltare a României în următorii 20 de ani, Vol. 1

³³ Eurostat (2020) - Youth unemployment rate by sex, age and country of birth (YTH_EMPL_100)

acestea producând lanțuri cauzale în ansamblul societății.

Atunci când tinerii părăsesc casa părintească, sunt nevoiți să treacă printr-un proces decizional complex care este supus diverselor constrângeri derivate din specificul pieței imobiliare, precum disponibilitatea și accesibilitatea locuințelor³⁴, disponibilitatea resurselor financiare individuale, fiind de asemenea influențați de aspecte culturale legate de preferințele și așteptările sociale. Fundamentul crizei locuirii este dezechilibrul dintre rata construcției de locuințe care nu a reușit să țină pasul cu tendințele sociale și creșterea demografică, determinând un deficit al ofertei la nivel mondial. Fără doar și poate, criza generală a locuirii îngreunează în particular dezvoltarea tinerilor a căror posibilitate de a-și atinge propriile obiective de viață este puternic influențată de lipsa stabilității generată de obstacolele întâmpinate în identificarea unui acoperiș ocrotitor. Aceste obstacole sunt acum mai pregnante decât oricând.

Natalitatea

Structura demografică a României postcomuniste s-a modificat semnificativ, întrucât scăderea natalității a generat o reducere atât a ponderii tinerilor în populația totală, cât și a numărului acestora. Cea mai semnificativă scădere se înregistrează pentru categoria de vârstă sub 18 ani, a cărei pondere din populația totală a scăzut de la 23,9% în 2005 la 20,4% în 2012 și la 18,8% în 2019. Scăderea acestui segment al populației în România este mai mare decât în alte state UE, ponderea tinerilor în România fiind de 15,8% și situându-se sub media din UE-27, care în 2020 era de 16,5% (tineri între 15-29 ani). Proiecțiile Eurostat arată că se preconizează o

menținere a trendului descrescător în următoarele decenii.

Deși există o serie de factori care influențează decizia de a avea copii, disponibilitatea și calitatea locuințelor apare de multe ori ca unul determinat.³⁵

Tendința actuală a tinerilor este de a rămâne mai mult timp în sistemul de educație, dorința de stabilitate profesională și creștere în carieră fiind așezate pe locuri importante în ierarhia priorităților. Conform Diagnozei realizate de Ministerul Tineretului și Sportului și Institutul Român pentru Evaluare și Strategie în 2020 privind Situația tineretului și așteptările sale, **cei mai mulți dintre tineri își propun în viitorul apropiat să:** continue studiile (21%), să identifice un loc de muncă mai bun (9%) să își îmbunătățească pregătirea profesională (8%), și **să obțină propria locuință (7%)**. **Căsătoria** se situează la o **valoare mediană de 4%**, iar puțini tineri își fac planuri să aibă un **copil în viitorul apropiat (2%)**. Astfel, considerăm că dinamica actuală a așteptărilor tinerilor crește atractivitatea locuințelor individuale și a investițiilor personale în așa-numitele *starter homes*³⁶, văzute și ca un instrument de economisire, în locul plății chiriei. Totuși, creșterea costurilor vieții și instabilitatea socială și economică pot determina de multe ori blocarea acestor tineri cumpărători într-o locuință care progresiv devine inadecvată în raport cu nevoile locative determinate de găsirea unui partener de viață, întemeierea unei familii sau extinderea acesteia odată cu eventuala apariție a copiilor. **De asemenea, comparativ cu persoanele singure și cuplurile fără copii, familiile cu copii au o probabilitate mai mică de a se deplasa, întrucât se consideră frecvent că au ajuns la stabilitate în privința situației profesionale și familiale, intenția**

³⁴Christian Lennartz, Rowan Arundel, Richard Ronald (2016) - Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis

³⁵ Kulu, H. (2008). Fertility and spatial mobility in the life course: Evidence from Austria. Environment and Planning, Michielin, F. and Mulder, C.H. (2008). Family events and the residential mobility of couples. Environment and Planning, Lauster, N.T. (2010). Housing and the proper performance of American motherhood, 1940-2005. Housing Studies *apud* Clara H. Muldern (2013) Family dynamics and housing: Conceptual issues and empirical findings

³⁶ (eng.) *Locuințe "de început"*. Reprezintă prima locuința pe care o persoană sau o familie își permite să o achiziționeze, de obicei mai mică, cu una sau două camere, obținută folosind adesea o combinație de economii și finanțare ipotecară.

de a se confrunta din nou cu costurile tranziției la o nouă proprietate fiind, astfel, mai mică.³⁷

Dar dincolo de preferințele și aspirațiile personale ale tinerilor, lipsa obiectivă a locuințelor adecvate este considerată unul dintre factorii determinanți pentru deciziile majore ale tinerilor, printre acestea numărându-se mutarea din casa părintească, întemeierea unei familii, alegerea momentului pentru a avea copii, alegerea orașului în care să locuiască. Stabilitatea și siguranța reprezintă nu doar dorințe ale tinerilor, ci nevoi de baza ce trebuie adresate cu prioritate, mulți dintre cei aflați la început de drum considerând că este necesară mai întâi asigurarea unei locuințe pentru a putea mai apoi să întemeieze o familie. În România **96,1% din populație trăiește într-o locuință deținută în proprietate personală**, iar ideea proprietății este adânc întipărită în mentalul colectiv și este transmisă tinerilor drept factor al dobândirii independenței și stabilității. Astfel, noua generație de proprietari poate fi presată să își amâne alte nevoi și dorințe până la atingerea acestui obiectiv moștenit. **În plus, întrucât incertitudinea locuinței are un impact suplimentar asupra tranziției la calitatea de părinte, iar aceasta incertitudine se manifestă mai ales în raport cu persoanele care locuiesc în chirie³⁸**, acestea fiind supuse riscului de evacuare, a creșterii nivelului chiriei nereglementate, precum și lipsa drepturilor totale privind întreținerea și îmbunătățirea proprietății, am putea considera că în mod tradițional preferința tinerilor este de a obține o proprietate înaintea aducerii pe lume a unui copil.³⁹ Totuși, vârsta la care un tânăr își poate cumpăra o casă depinde însă de

stabilitatea și nivelul veniturilor sale, stabilitate ce se obține odată cu trecerea timpului, tânărul ajungând să își poată permite începerea procesului de achiziționare mai târziu, amânând astfel și celelalte momente importante din viața sa.

Destinațiile pe care le au tinerii după plecarea din casa părintească s-au diversificat, existând dovezi ale creșterii conviețuirii extraconjugale și a acordurilor de partajare a locuințelor cu persoane care nu sunt membri de familie.⁴⁰ Având în vedere că o locuință precară, indiferent dacă este supraaglomerată sau de proastă calitate, respectiv presiunea financiară asupra părinților determinată de povara costurilor de locuire au un impact semnificativ asupra sănătății copiilor sau asupra rezultatelor educaționale ale acestora⁴¹, este de înțeles faptul că o locuință adecvată reprezintă pentru mulți tineri o condiție prealabilă pentru a deveni părinți.

Tinerii care locuiesc cu părinții

Potrivit datelor Eurostat, în anul 2020, 57,8% dintre tinerii din România cu vârste cuprinse între 18 și 34 de ani locuiau cu părinții.⁴² În ultimii 20 de ani numărul lor a crescut constant. Tinerii cu locuire semidependentă de cea a părinților sunt de găsit, în România, mult mai mult printre bărbați (54% din totalul categoriei de vârstă 25-34 ani) decât printre femei (28%). Altfel spus, semidependența în materie de locuire este mult mai mare pentru tinerii bărbați decât pentru tinerele femei. Este, probabil, un semn social pentru faptul că în continuare organizarea socială este de așa natură încât tinerii

³⁷ Clara H. Mulder and Francesco C. Billari (2006) - *Lowest-low fertility and home-ownership regimes*

³⁸ În mod evident, tinerii proprietari nu sunt scutiți de riscul instabilității, care poate apărea în forma evacuării ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor ipotecare, care este de obicei un efect al altor incertitudini financiare sau legate de ocuparea forței de muncă, însă considerăm că acest risc este mai atenuat.

³⁹ Valentina Tocchioni, Ann Berrington, Daniele Vignoli, and Agnese Vitali (2021) - *The Changing Association Between Homeownership and the Transition to Parenthood*

⁴⁰ Mykyta, L., & Macartney, S. (2011). The effects of recession on household composition: 'doubling up' and economic well-being. - Studiul examinează gospodăriile care includ un adult care nu este proprietarul/locatarul principal, soțul sau partenerul de viață al acestuia, la nivelul Statelor Unite ale Americii. Gradul de aplicabilitate a acestor concluzii la nivel european necesită cercetare, deși ne așteptăm ca fenomenul să fie reflectat și în acest spațiu. Pe de alta parte, în absența unor studii particularizate, nu există o certitudine în acest sens.

⁴¹ Yumiko Aratani, Michelle Chau, Vanessa R. Wight, Sophia Addy (2011) - *Rent Burden, Housing Subsidies and the Well-being of Children and Youth*

⁴² Eurostat (2020) - *Share of young adults aged 18-34 living with their parents by age and sex - EU-SILC survey (ilc_lvps08)*

bărbați fără venituri suficiente trebuie să amâne cât mai mult întemeierea unei familii. Tinerele femei din România sunt acceptate social să se căsătorească mai devreme, să scape de dependența de familia de origine, chiar dacă au un nivel al veniturilor relativ redus. **Mai mult, dificultățile tinerilor în legătură cu posibilitatea de a trăi în locuința proprie, din cauza lipsei opțiunilor locative, dublate de dependența lor economică față de membrii mai vârstnici ai familiei generează supraaglomerare.**⁴³ Peste jumătate dintre români locuiesc în case supraaglomerate⁴⁴, România fiind țara europeană cu cel mai ridicat procent al supraaglomerării, de trei ori mai mare decât în UE-27 (17,2%). Din ce în ce mai mulți decid să rămână în locuința familiei, astfel încât să poată economisi pentru a-și permite un depozit pentru un credit ipotecar, fie ajung să se întoarcă să locuiască cu părinții lor după încercări eșuate de a trăi independent, îngenuncheați de povara chiriei. Pe măsură ce căile spre maturitate s-au diversificat, **tinerii experimentează independența parțială în anumite sfere ale vieții lor, în timp ce continuă dependența în raport altele. Astfel mulți tineri ajung să trăiască în locuințe semidependente**, fiind în continuare legați de părinți prin **co-reședința părintească sau trăind în comun cu alte persoane.**

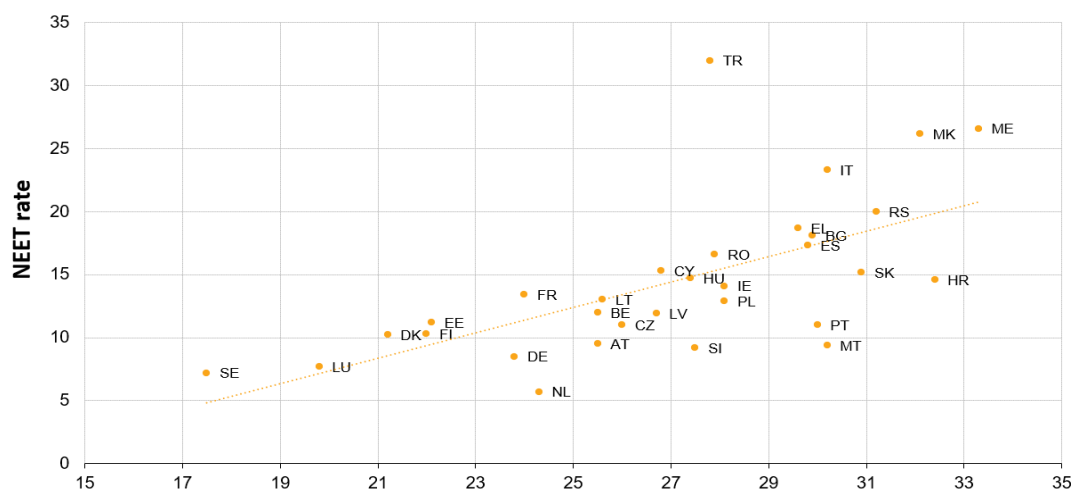
Locuința comună poate fi un mecanism de adaptare în cazul în care alte forme de sprijin din partea familiei sau a statului nu sunt disponibile.⁴⁵ Această fază de tranziție nu prezintă însă caracteristicile obișnuite ale vieții de adult, ci mai degrabă este marcată de explorări îndelungate de identitate, stil de viață și posibilități de carieră, putând determina un decalaj în privința altor aspecte cheie în evoluția tânărului: **intrarea pe piața muncii, caracteristicile și atitudinile față de piața imobiliară, familie și dezvoltare profesională.**

Potrivit Eurostat, statele în care **tinerii care părăsesc casa părintească la o vârstă mai înaintată au o probabilitate mai mare de a se confrunta mai puternic cu fenomenul tinerilor NEET**, tineri care nu sunt încadrați profesional și nu urmează niciun program educațional sau de formare. De exemplu, tinerii din Luxemburg și Suedia părăsesc casa părintească la o vârstă mai mică în medie decât în celelalte țări. În același timp, Luxemburg (7,7 %) și Suedia (7,2 %) înregistrează unele dintre cele mai scăzute rate NEET. Pe de altă parte, ratele NEET din Muntenegru (26,6 %) și Macedonia de Nord (26,2 %) sunt printre cele mai ridicate și, în același timp, în aceste țări, tinerii părăsesc casa părintească la o vârstă înaintată:

⁴³ Banca Mondială (2015) - Raport privind Locuirea în România

⁴⁴ **64,7% dintre tinerii cu vârstele între 15 și 29 de ani trăiesc în locuințe supraaglomerate, potrivit Eurostat - Youth Housing Conditions, 2021**

⁴⁵ Arundel, R.; Ronald, R. (2015) - Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semidependent housing across welfare regime and housing system contexts



Incertitudinea și problemele de ordin psihic și emoțional pe care această situație le poate crea sunt multiple. Locuirea cu părinții poate eroda simțul de progres al tânărului și poate crea o imagine deficitară asupra realizărilor sale personale, subminând stima de sine și sentimentul de mândrie din punct de vedere profesional. Mai mult, o posibilă relație conflictuală între părinți sau dintre tânăr și părinții săi poate avea o importanță destul de mare, în situații extreme, chiar în dezvoltarea unei afecțiuni psihice, precum depresia și anxietatea.⁴⁶ În plus, relațiile nesănătoase observate de-a lungul timpului în familie îi pot influența tânărului viitoarele relații cu persoanele din viața sa.

Impactul asupra bunăstării tinerilor

Dincolo de componenta familială, asupra sănătății mintale a tinerilor pot avea impact factori ce țin de locuința în sine, precum: accesibilitatea, mediul fizic determinat de starea locuinței (riscul seismic, gradul de degradare a instalațiilor, salubritatea etc), mediul social al cartierului în care aceasta se situează.⁴⁷ Mai mult, nivelul de satisfacție derivat

dintr-o anumită situație locativă poate fi în cele din urmă un factor determinant important al fericirii individuale.⁴⁸

Relațiile interumane

Tranzițiile la vârsta adultă nu reprezintă doar o perioadă cheie pentru dezvoltarea individuală, dar contribuie și la procesele de socializare. Instabilitatea locuinței poate pune presiune asupra relațiilor personale ale tinerilor. Criza îi forțează pe aceștia la compromisuri - de multe ori, tinerii nu pot să locuiască unde își doresc, cu cine își doresc, în case decente și de calitate. Situația locativă, dublată de așteptările sociale specifice diferitelor forme de locuire, afectează negativ relația cu un partener sau capacitatea tinerilor de a forma o astfel de relație. Din punct de vedere social, locuința este mai mult decât o unitate rezidențială deoarece oferă în primul rând securitate, intimitate, vecinătate, acces la locuri de muncă și control asupra mediului,

⁴⁶ Hannighofer J, Foran H, Hahlweg K and Zimmermann T (2017) - Impact of Relationship Status and Quality (Family Type) on the Mental Health of Mothers and Their Children: A 10-Year Longitudinal Study. Front.

⁴⁷ Eleanor Holding, Lindsay Blank, Mary Crowder, Edward Ferrari, Elizabeth Goyder (2019) - Exploring the relationship between housing concerns, mental health and wellbeing: a qualitative study of social housing tenants

⁴⁸ Vera-Toscano, Esperanza & Ateca-Amestoy, Victoria. (2007). The relevance of social interactions on housing satisfaction. Social Indicators Research

respectiv statut și oportunități de socializare.⁴⁹ În special în cazul tinerilor care locuiesc cu părinții, întâlnirea cu partenerii sau socializarea cu prietenii poate fi mai dificilă, iar sentimentul de dependență poate afecta capacitatea acestora de a se simți încrezători în relații mature.

Sentimentul de apartenență

În special în cultura proprietății, care definește domeniul locuirii în România, dreptul de proprietate influențează sentiment de comunitate. Deținerea unei locuințe are un impact semnificativ

asupra sentimentului de apartenență, în raport cu închirierea. Asumarea unui angajament față de o anumită comunitate prin cunoașterea vecinilor, participarea la grupuri locale, implicarea, voluntariatul și investiția în dezvoltarea în viața societății, pot fi considerate inutile din cauza situației locative temporare.

În linii mari, considerăm că imaginea asupra operațiilor locative ale tinerilor s-ar putea încadra pe următoarea axă a timpului:

Deplasare liberă	Tranziție	Stabilitate
18-27 de ani	24-30 de ani	25-35 ani
<ul style="list-style-type: none"> acordă prioritate flexibilității și independenței vor să cheltuiască cât mai puțini bani pentru locuința lor și să sacrifice calitatea și permanența pentru flexibilitate și accesibilitate. 	<ul style="list-style-type: none"> prioritizează trecerea la o locuință de calitate, confortabilă doresc să dețină controlul asupra spațiului lor pentru a se simți mai maturi și pentru a forma relații vor să aibă spațiu pentru socializare, precum și control asupra casei lor și asupra a ce se întâmplă în ea. 	<ul style="list-style-type: none"> prioritizează stabilitatea și securitatea. au în vedere întemeierea unei familii sau doresc să stabilească conexiunea cu o comunitate vor mai multă certitudine că pot rămâne în casa lor pe termen lung.

1. Măsuri și politici curente

La nivel formal, tinerii beneficiază de un cadru legislativ menit să îi protejeze și să îi sprijine în depășirea obstacolelor. **Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale** își propune să garanteze accesul tinerilor la drepturi fundamentale precum dreptul la un loc de muncă, la o locuință, la asistență medicală și la educație, urmărindu-se implementarea unor măsuri de

prevenire și combatere a excluziunii sociale în rândul acestei categorii de persoane. **Legea Tinerilor 350/2006** stabilește direcțiile prioritare ale satului în domeniul protecției sociale în raport cu tinerii ca fiind acordarea consultanței gratuite în domeniul planificării familiale, acordarea de credite bancare tinerilor căsătoriți, cu dobândă redusă, dezvoltarea cu prioritate de programe naționale în

⁴⁹ Vera-Toscano, Esperanza & Ateca-Amestoy, Victoria. (2007). The relevance of social interactions on housing satisfaction. Social Indicators Research

domeniul construcției de locuințe sociale pentru tineri și familiile de tineri cu venituri reduse și sprijinirea construcției sau achiziției de locuințe în proprietate pentru tinerii și familiile de tineri cu vârste cuprinse între 18 și 35 de ani.

Totuși, nu toate aceste prevederi își găsesc expresia practică și aplicabilitatea în acte normative sau planuri strategice care să răspundă nevoilor tinerilor și să asigure aceste drepturi fundamentale. **Deși programele pentru locuințe au acordat prioritate tinerilor, acestea nu au luat în considerare nivelul veniturilor, oferind deseori subvenții sub formă de chirii reduse, teren gratuit, condiții avantajoase la acordarea de credite ipotecare, de acestea au putut beneficia tinerii din categoria de venituri medii - inferioare, medii și chiar mari, fără a exista o definiție clară a subgrupurilor cărora se adresează astfel de măsuri.**⁵⁰ În plus, numărul de beneficiari ai acestora este redus în raport cu dimensiunea nevoilor populației tinere, iar o parte dintre aceste măsuri sunt neoperaționale sau se bazează pe mecanisme extrem de lente. În continuare vom prezenta actele normative, programele sau planurile actuale ce au în vedere sprijinirea tinerilor în raport cu problema abordată.

Legea nr. 15 din 9 ianuarie 2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală

Legea 15/2003, stipulează beneficii pentru tinerii care își vor construi prin mijloace proprii o casă. Astfel, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani li se pot atribui, la cerere, suprafețe de teren, aparținând domeniului privat al UAT pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Atribuirea terenului se face în folosință gratuită, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul. Atribuirea terenurilor se face în

ordinea de prioritate stabilită pe baza unor criterii aprobate prin hotărâre a consiliului local.

De aceste prevederi beneficiază, o singură dată, **tinerii care, la data depunerii cererii au vârsta de până la 35 de ani și au împlinit vârsta de 18 ani** care la data depunerii cererii, precum și la data rezolvării acesteia **nu au avut sau nu dețin în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe proprietate personală**, atât în localitatea în care se solicită atribuirea în folosință a unui teren, cât și în alte localități. Consiliile locale pot stabili criterii suplimentare în vederea atribuirii terenurilor disponibile.

Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuințe proprietate personală **este obligat să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului** și să o realizeze cu în conformitate cu prevederilor legale și în cazul nerespectării acestor condiții beneficiarului i se poate retrage dreptul de folosință asupra terenului atribuit, prin hotărâre a consiliului local.

Important este de reținut că prin legea 15/2003, tinerilor beneficiari nu li se oferă dreptul de proprietate asupra terenului în cauză, ci în baza hotărârii consiliului local aceștia obțin dreptul de folosință asupra acestuia. **După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv**, prețul de vânzare stabilindu-se prin expertiză tehnică.

Această lege nu își găsește însă aplicarea în cele mai multe dintre UAT-uri întrucât, pe de o parte nu există suficiente astfel de terenuri în proprietatea privată a UAT-urilor, iar, pe de altă parte, tinerii nu cunosc aceasta oportunitate. În plus, au existat cazuri în care timpul de așteptare pentru atribuirea efectivă a terenurilor după aprobarea tinerilor eligibili a fost de ani de zile, din pricina tergiversării demersurilor ulterioare aprobării listelor de beneficiari, timp în care o mare parte dintre aceștia s-au orientat spre achiziționarea unor alte terenuri

⁵⁰ Fapt semnalat în Raportul Băncii Mondiale privind Locuirea în România

sau locuințe, iar unii dintre ei depășind chiar pragul de vârstă la care ar fi putut fi considerați tineri.⁵¹

Programele Agenției Naționale Pentru Locuințe

Agenția Națională pentru Locuințe este instituția de interes public cu personalitate juridică, sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu rol în dezvoltarea construcției de locuințe la nivel național și în coordonarea unor surse de finanțare în domeniul construcției de locuințe, având autonomie financiară.

A.N.L. are ca obiectiv, printre altele, dobândirea de terenuri destinate construirii de locuințe, în condițiile legii, și, după caz, monitorizarea unor programe pentru realizarea lucrărilor de viabilizare a acestora, inițierea și/sau dezvoltarea, în condițiile pieței, a unor programe de construcții de locuințe proprietate privată prin credit ipotecar; atragerea și administrarea resurselor financiare, pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea și extinderea unor locuințe, inclusiv pentru cele exploatate în regim de închiriere, constituind anual programe de investiții publice în vederea realizării acestora, în colaborare cu organele administrației publice locale și centrale interesate, pe terenurile destinate amplasării acestor locuințe potrivit legii. De asemenea, ANL are ca obiective promovarea și dezvoltarea la nivel sectorial și național a unor programe privind:

- **construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;**
- construcția de locuințe sociale și de necesitate;
- construcția de locuințe de serviciu;

- construcția și/sau reabilitarea locuințelor distruse ori grav avariate, situate în zonele afectate de calamități naturale;
- construcția de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat;
- construcția altor locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

Programele guvernamentale și sursele de finanțare ale acestora se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. Investițiile privind construcțiile de locuințe sunt **finanțate** de la bugetul de stat și/sau bugetele locale, din credite interne/externe, din surse ale investitorilor privați, precum și din alte surse legal constituite.

- a) alocații de la bugetul de stat și/sau din bugetele locale;
- b) sume încasate din rate și dobânzi aferente creditelor acordate din resursele agenției;
- c) sumele încasate din vânzarea locuințelor pentru tineri și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în cadrul acestor programe, acestea reprezentând fonduri publice.

De asemenea are ca scop finanțarea proiectării și execuției utilităților necesare funcționării obiectivelor de investiții respectiv: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicații, drumuri de acces, precum și cheltuielile aferente racordării la rețelele de utilități.

ANL derulează la nivel național patru programe principale de construcții de locuințe:

⁵¹ În Bârlad, 200 de tineri au așteptat doi ani atribuirea, <https://estnews.ro/2021/10/24/primaria-barlad-incepe-sa-imparta-gratis-loturi-de-casa-pentru-tineri/>, în Timișoara 128 de tineri din au așteptat aproape 5 ani atribuirea, <https://www.tion.ro/stirile-judetului-timis/terenurile-pentru-tineri-pe-legea-15-gata-sa-fie-impartite-proiectul-de-hotarare-asteapta-semnatura-primarului-fritz-1502471/>, iar în Lugoj așteptarea a durat chiar și 10 ani. <https://expressdebanat.ro/terenurile-gratuite-pentru-locuinte-atribuite-dupa-zece-ani/>.

- Programul Locuințe prin credit ipotecar;
- Programul Locuințe pentru tineri, destinate închirierii;
- Renașterea satului românesc;
- Locuințe sociale pentru comunitățile de romi.

În acest context, **autoritățile, locale sau centrale, au rolul determinant** în realizarea programelor de construcții, având responsabilitatea principală de a evalua oportunitatea construirii acestora și de a examina necesitatea lor, lucrările executându-se la solicitarea acestora la nivelul UAT. În plus, în cazul repartizării totale a locuințelor, autoritățile administrează imobilul pe cheltuială proprie, răspunzând de paza și conservarea acestora.

Programul Locuințe pentru tineri, destinate închirieri

Scopul acestui program este construirea de locuințe cu chirie, destinate tinerilor cărora sursele de venit nu le permit achiziționarea unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, respectiv asigurarea stabilității tinerilor specialiști, prin crearea unor condiții de locuit convenabile. Se consideră că beneficiarii direcți ai acestuia sunt autoritățile publice locale, acestea urmând să dețină și să administreze clădirile rezidențiale construite prin ANL, și, indirect, tinerii în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii.

Sursele de finanțare ale programului sunt:

- **Bugetul de stat și credite externe:** Proiectarea la fazele de proiect tehnic și detalii de execuție, precum și execuția lucrărilor de construcții-montaj se finanțează din surse ale bugetului de stat și/sau credite externe achiziționate și garantate de stat, prin Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației și Agenția Națională pentru Locuințe;
- **Bugetul local:** Proiectarea, la fazele studiilor de fezabilitate și de fezabilitate, care fundamentează necesitatea și oportunitatea, caracteristicile principale și indicatorii tehnico-

economici ai investițiilor; asigurarea utilităților și dotărilor edilitare se finanțează din surse ale bugetelor locale și din sursele agenților economici care exploatează rețele de utilități.

Tinerii, în sensul prevederilor legii, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii. De asemenea, de aceste locuințe pot beneficia și tinerii specialiști din învățământ și din sănătate în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, dacă nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

Prin excepție, un procent din numărul de locuințe pentru tineri destinate închirierii, stabilit prin hotărâre a Guvernului, împreună cu terenul aferent, fac obiectul proprietății publice a statului, sunt administrate de instituțiile din sectorul de **apărare națională, ordine publică, siguranță națională, autorității judecătorești și administrației naționale a penitenciarelor și se repartizează personalului din domeniile respective, aceste locuințe neputând fi vândute.**

Criteriile cadru:

Programul se adresează tinerilor cu vârste cuprinse între 18 și 35 de ani care nu își permit să cumpere sau să închirieze o locuință de pe piața liberă, la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin ANL destinată închirierii. Tinerii pot depune cererile și dosarele la autoritățile publice locale pe a căror rază se află aceste locuințe. Tinerii care și-au depus dosarele și au împlinit 35 de ani fără a beneficia de o astfel de locuință pot primi repartiție în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste. Titularul cererii de locuință și ceilalți membrii ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - **trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate publică.** Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care sunt amplasate locuințele, iar, în cazul în care solicitanții care își

desfășoară activitatea în afara localității în care sunt amplasate locuințele, trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în această localitate.

Fondurile utilizate pentru realizarea lucrărilor de construcție sunt asigurate de la **bugetul de stat, credite interne/externe, sume rezultate din vânzarea locuințelor pentru tineri**, realizate în anii anteriori, **precum și din alte surse legal constituite.**

Locuințele sunt construite pe terenurile puse la dispoziție de autoritățile locale sau centrale, fiind reprezentate în principal de apartamente cu una sau două camere în clădiri cu regim de înălțime redus. Cea mai mare parte a lucrărilor propriu-zise cad în responsabilitatea ANL, iar după finalizare, locuințele urmând a fi administrate de autoritățile publice locale, care asigură utilitățile necesare, stabilesc și încasează chiria și pot vinde apartamentele numai la cererea chiriașilor care le ocupă, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

Repartizarea acestor locuințe este realizată de autoritățile publice locale în baza criteriilor cadru și a criteriilor de ierarhizare și în funcție de ordinea stabilită prin listele de prioritate întocmite și în limita fondului locativ disponibil în acest scop, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate, cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Chiria lunară este stabilită în funcție de unitatea administrativ-teritorială pe raza căreia se află locuința (ex. Diferențiere între Capitala României, municipiile de importanță națională, europeană, județeană, orașe, comune și sate) și se calculează conform prevederilor legale cuprinse în legea 152/1998 și în normele sale de aplicare, actualizându-se anual și fiind indexată cu rata inflației. Chiria stabilită pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, acoperă teoretic recuperarea investiției, administrarea, întreținerea și reparațiile curente și capitale.

Lista de priorități se stabilește anual, iar solicitanții înscriși în lista de priorități, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului

disponibil în anul respectiv, pot primi repartitie în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

Criteriile au în vedere venitul solicitantului, starea de sănătate a membrilor familiei acestuia, nivelul de studii și pregătirea profesională, starea civilă a persoanei, numărul de copii, existând și criterii pentru situațiile locative și sociale deosebite, precum;

- tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani;
- tineri care au adoptat sau adoptă copii;
- tineri evacuați din case naționalizate.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului.

În cazul locuințelor destinate în mod exclusiv tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, se pot propune și adopta criterii specifice în suplimentarea celor prevăzute de criteriile-cadru, în condițiile legii.

După minimum un an de închiriere neîntreruptă, chiriașii au posibilitatea de a cumpăra apartamentele în care locuiesc. În acest context vârsta solicitanților nu mai reprezintă un criteriu. Achiziționarea locuințelor se poate realiza:

- A. achitând integral prețul locuințelor din sursele proprii;
- B. achitând integral prețul locuințelor prin credite ipotecare contractate de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului (credite acordate prin programul Prima Casă/Noua Casă);
- C. achitând în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare, direct către autoritățile publice locale care administrează locuințele.

Valoarea de înlocuire pe mp care este utilizată pentru calcularea prețului de vânzare a locuințelor

inițial închiriate este actualizată anual. Valoarea de înlocuire actuală este de 2.996,00 lei/mp, inclusiv TVA.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor prevăzute se utilizează numai pentru finanțarea construcției de locuințe pentru tineri. După reținerea diferitelor comisioane, sumele obținute se virează de către autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și, respectiv, de operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale în a căror administrare se află imobilele respective.

În conformitate prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, locuințele pentru tineri pot fi cumpărate și prin achitarea integrală a prețului final din surse proprii sau prin accesarea unui credit bancar.

Programul de construcții de locuințe proprietate privată prin credit ipotecar

Programul Locuințe prin credit ipotecar se adresează tuturor persoanelor care au împlinit vârsta de 18 ani. Programul nu este, deci, dedicat tinerilor, însă solicitanții care au vârsta până la 35 de ani beneficiază de un punctaj mai mare (10 puncte sau 9 puncte solicitant cu vârsta între 35-45 de ani și 8 puncte pentru solicitant cu vârsta peste 45 de ani). Alte criterii pot însă dezavantaja tinerii fiind avute în vedere starea civilă, numărul de persoane aflate în întreținere, valoarea avansului

(minimum 15% - 5 puncte și până la 20 de puncte pentru avans peste 50%).

Pentru a putea cumpăra o astfel de locuință, este necesară o finanțare, reprezentată de un avans (depus de solicitant) și de un credit ipotecar (contractat de la băncile partenere) sau solicitanții pot achiziționa astfel de locuințe și cu plata integrală, din resurse proprii, fără a mai fi necesar un credit bancar. Proprietarii locuințelor au posibilitatea de **a cumpăra sau prelua în concesiune terenul** de la autoritățile locale.

Persoana care solicită un credit trebuie să fie **angajată cu contract de muncă pe perioada nedeterminată**, iar prin veniturile pe care le obține, la nivel de familie, trebuie să permită garantarea rambursării creditului. La stabilirea bugetului în cadrul întocmirii dosarului de solvabilitate **se iau în calcul veniturile solicitantului**, ale soțului/soției sau **veniturile obținute de alți membri ai familiei** care pot participa la plata creditului. Membrii familiei pot fi numai rudele de gradul I.

În cazul în care cererea de locuințe este mai mică decât oferta, ANL va proceda la atribuirea lor în ordinea depunerii certificatelor de solvabilitate de către solicitanți până la contractarea tuturor locuințelor prevăzute în proiect, dar dacă cererea de locuințe este mai mare decât oferta, se vor aplica mai multe criterii de ierarhizare.

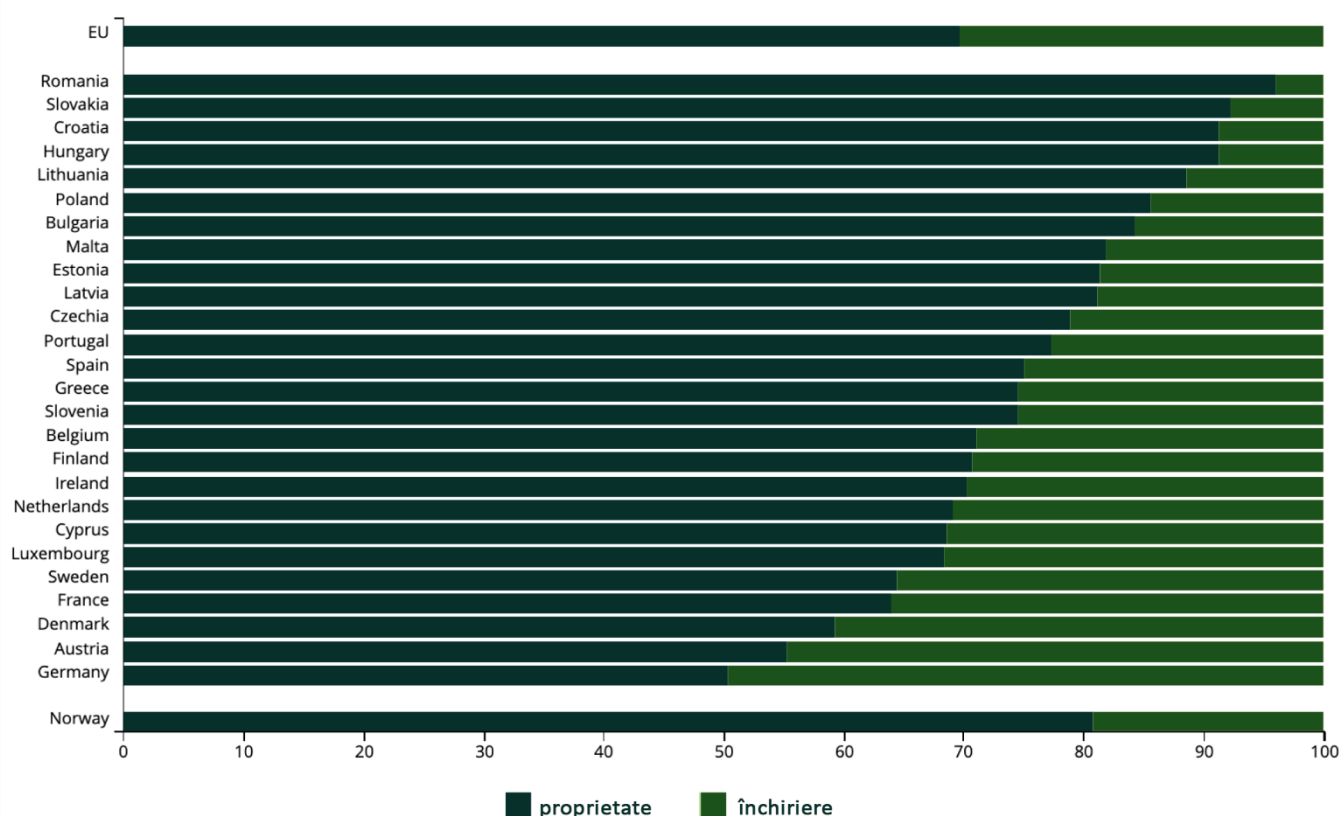
Totuși, din moment ce acest program nu se adresează în mod particular, ci doar tangențial, tinerilor, nu vom elabora asupra sa.

2. Statu-quo. Achiziționarea sau închirierea unei locuințe?

În cercetarea problematicii locuirii tinerilor în România trebuie să pornim de la un dat: **România este statul campion în Europa și în lume în materia locuințelor proprietate privată, 96,1% din populație trăind într-o locuință personală.** Astfel, trebuie să înțelegem că nu vom putea schimba radical (și nici nu ar fi neapărat cazul să încercăm) cultura proprietății (a *homeownership-ului*), atât de adânc înrădăcinată în societatea autohtonă, însă trebuie să conștientizăm că această aspirație dominantă

spre achiziționarea locuințelor personale naște o consecință defavorabilă: **lipsa diversificării opțiunilor locative.** În acest sens, în capitolele următoare, ne vom concentra preponderent asupra identificării unor **soluții compatibile** cu înclinația națională spre proprietatea privată, aliniind propunerile noastre, respectiv exemplele internaționale de bună practică acestui curent de gândire, descriind totodată și o optică alternativă.

Ponderea persoanelor care trăiesc în locuințe proprietate personală sau închiriate în Uniunea Europeană, 2020



Privim cu o mare rezervă ponderea oficială de 4% a închirierii în cadrul opțiunilor locative. În

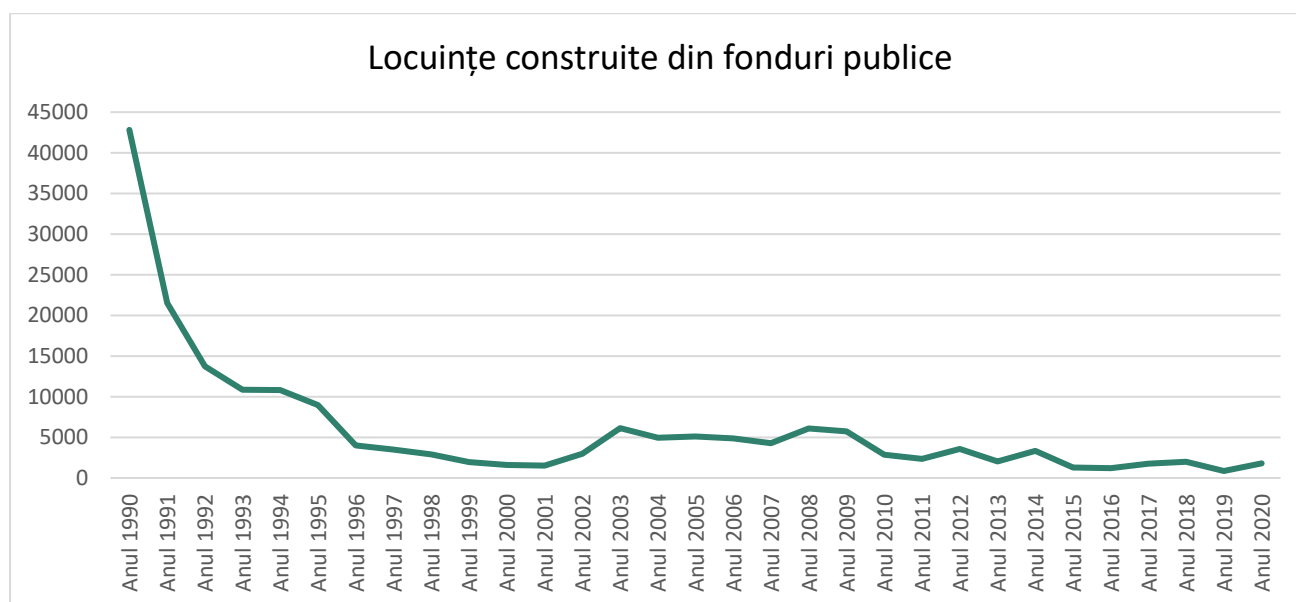
proiectul Strategiei Naționale a Locuirii realizat în 2017, estimările situau cifra reală a închirierilor la

7-15% la nivel național și 15-20% în orașele mai mari, precum București și Cluj, întrucât cele mai multe operațiuni de închiriere au loc informal. Trebuie să avem în vedere că în spațiul autohton se manifestă fenomenul eludării impozitării veniturilor din chirii, care se concretizează prin neînregistrarea de către locatori a contractelor la organele fiscale competente. Mai mult, spre orașele centre universitare migrează o mare populație de studenți din alte zone ale țării, care de multe ori nu își declară sau declară cu întârziere reședința, fie că această este o unitate locativă tradițională sau o formă specială precum o cameră de cămin, iar o parte dintre aceștia rămân în municipiu după finalizarea studiilor, înregistrându-și cu întârziere noul domiciliu. Putem presupune în mod rezonabil că opțiunea locativă majoritară a acestora este închirierea, deși din punct de vedere al domiciliului oficial, aceștia locuiesc în continuare în casa familială, care, de cele mai multe ori este o locuință proprietate personală, ceea ce face ca la uriașul procent al “proprietarilor” să contribuie inclusiv persoane care domiciliază *de facto* în alte forme locative.

Totuși, chiar și în aceste condiții, nu negăm că numărul proprietarilor este deosebit de mare.

Înainte de toate, este necesar să înțelegem de ce România se situează pe primul loc la nivel mondial în privința achiziționării de locuințe. În primul rând, proprietatea este privită ca o investiție și un instrument de economisire în contrast cu închirierea ce este văzută ca o risipire de resurse - plățile lunare contribuie la achiziționarea unui bun, mai degrabă decât să contribuie la averea unui proprietar.⁵²

Pe scurt, cultura *homeownership-ului*, așa cum am descris în capitolele anterioare, își are originea în suprimarea proprietății private în timpul regimului comunist și evoluția pieței locuințelor imediat după sfârșitul regimului. În 1990, statul deținea 70% din locuințele la nivel național, iar odată ce guvernul a început să vândă aceste proprietăți, oamenii s-au grăbit să cumpere casele în care locuiau, adesea la prețuri foarte avantajoase, pe fondul devalorizării monedei, situație amplificată de inflația în creștere. Mai mult, după anul 1996 construcția de locuințe publice a scăzut dramatic:



⁵² Nayla Fuster, Rowan Arundel & Joaquin Susino (2019) - *From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain*

Astfel, cumpărarea unei proprietăți private nu este doar o opțiune mai populară, ci este opțiunea implicită și aspirația primordială pentru cei mai mulți dintre **tineri**. Ideea proprietății este adânc

întipărită în mentalul colectiv și este promovată drept moment adevărat al dobândirii independenței și stabilității, imagine ce poate deveni înșelătoare și presantă.

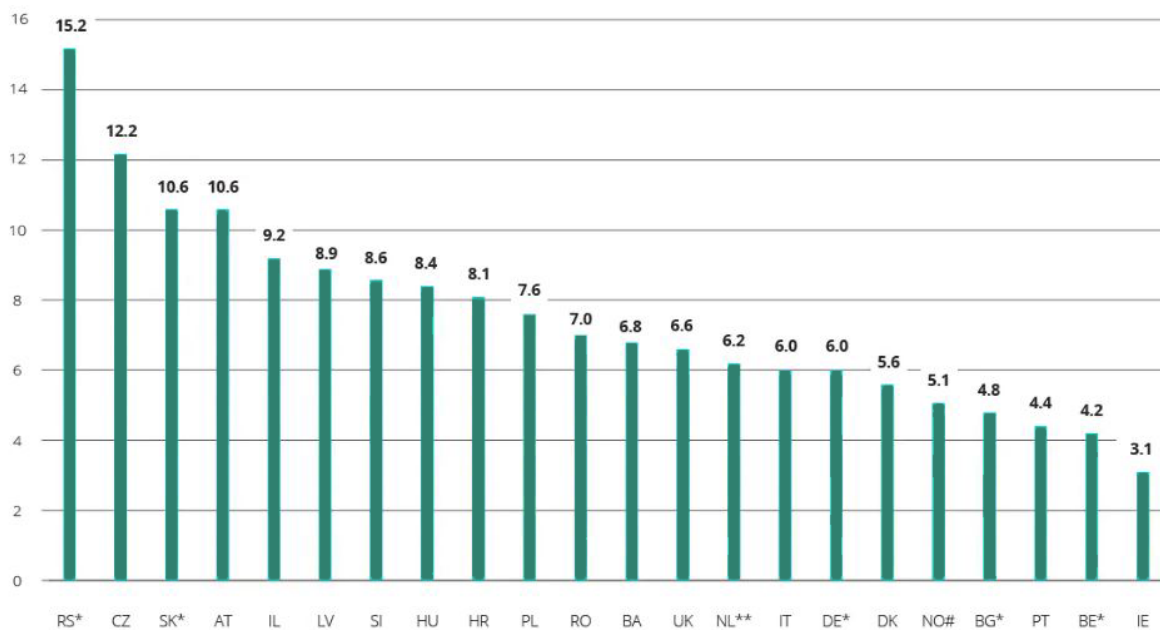
3. Impactul asupra tinerilor

Pericolul ideii de a cumpăra cu orice preț, însoțit de costul ridicat al chiriei pe care, din păcate, mulți nu îl pot evita, determină riscul financiar, care, în cazuri extreme, poate culmina cu deposedarea. România este considerată o țară unde costul achiziționării

este relativ mic, dar, chiar și așa, **estimările arată că sunt necesare aproximativ 7 salarii medii anuale brute pentru a achiziționa o locuință nouă de 70mp, iar timpul de economisire pentru o locuință medie fiind de 6-8 ani⁵³.**

Costurile achiziționării de locuințe în Europa

Numărul de salarii medii brute anuale necesare pentru a achiziționa o locuință nouă de 70mp

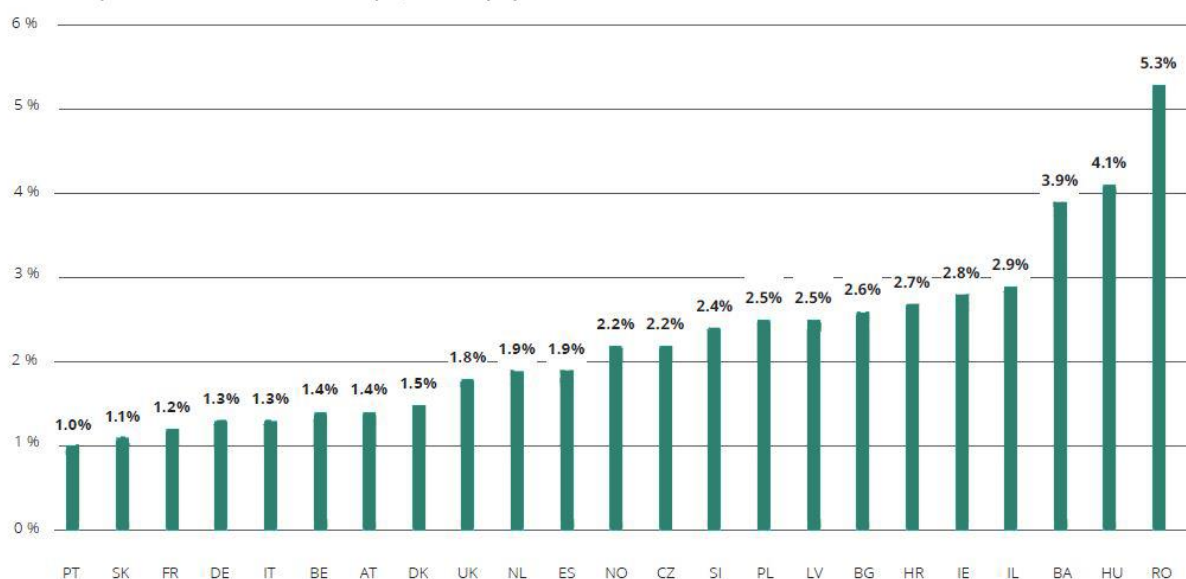


În plus, în România sunt cele mai scumpe credite ipotecare din Uniunea Europeană, cu o rată medie a dobânzii de 5,3% pe an.⁵⁴

⁵³ Sursa: Deloitte Property Index Overview of European Residential Markets 10th edition, Iulie 2021

⁵⁴ Sursa: Deloitte Property Index Overview of European Residential Markets 10th edition, Iulie 2021

Rata ipotecară medie în Europa, 2020 (%)



Dar costurile de proprietate nu se opresc la rata lunară și la ipoteca constituită asupra bunului, fiind în continuare necesare resurse pentru mobilarea unei noi locuințe, plata impozitelor pe proprietate, asigurarea imobilului și plata utilităților.

Mai mult decât orice alt factor, conflictul social dintre achiziționare și închiriere ar trebui să își găsească rezolvarea în raport cu un factor individual primordial: **stabilitatea**. Poate în mod paradoxal, aspirația finală devine premisa soluționării dilemei însă înainte de angajarea în probabil cea mai importantă (și oneroasă) decizie financiară a vieții unei persoane, este necesar ca tânărul să își răspundă la întrebări de bază precum: cât de stabilă este slujba sa, cât de probabil este să obțină majorări de salariu sau de venit în următorii ani, cât de posibilă este o promovare sau care sunt previziunile pentru oportunitățile în carieră; cât de stabilă este relația sau căsătoria sa, dacă există riscul să fie nevoit să vândă locuința într-un

moment prost în piață din cauza unui divorț sau a unei despărțiri, respectiv cât de stabilă este calea sa în carieră, dacă ar putea să se mute într-un alt oraș sau în alt stat pentru job sau educație. Evaluarea circumstanțelor este esențială, iar incertitudinea cu privire la oricare dintre aceste aspecte poate influența negativ rezultatul pe termen lung al deciziei de a cumpăra.

Un prim pas în ameliorarea decalajului așteptărilor ar fi să privim și relația inversă - achiziționarea ca risc de deposedare și închirierea ca avantaj adaptativ.⁵⁵

Astfel, înainte de a examina punctual aceste două opțiuni, tratăm principalele argumente utilizate în favoarea acestora:

⁵⁵Johannes Fleck, Adrian Monninger - *Culture and portfolios: trust, precautionary savings and home ownership*, European Central Bank, 2020

Achiziționare

Avantaje

- O mai mare stabilitate a locuirii (risc mai scăzut de a fi evacuat)
- Nu mai este necesară plata lunară a chiriei (iar, dacă locuința a fost achiziționată printr-un credit, plățile lunare vor conduce la deținerea imobilului, cu drepturi depline)
- Pot fi realizate aproape orice modificări ale locuinței, fără necesitatea vreunei aprobări prealabile
- Costuri lunare mai mici față de cele pentru o locuință închiriată (în cazul în care proprietarul nu mai are rate de plătit, dacă a achiziționat locuința printr-un credit)
- Poate genera profit, prin închiriere

Dezavantaje

- Necesită o investiție inițială mai mare
- Descurajează mobilitatea

Închiriere

Avantaje

- Încurajează mobilitatea
- Nu necesită o investiție inițială substanțială (spre deosebire de achiziționare)
- Cei care închiriază au opțiunea de a se muta în funcție de evoluția nevoilor lor locative (spre exemplu în cazul în care decid să întemeieze o familie, să aducă pe lume un al doilea sau al treilea copil)
- Suma plătită este fixă pe durata contractului de închiriere, pe când rata unui credit cu dobândă variabilă, precum cel ce poate fi obținut prin programul Noua Casă, poate fluctua.
- Nu este necesară realizarea reparațiilor capitale necesare locuinței.
- Nu este necesară acoperirea cheltuielilor de amenajare, precum mobila, instalațiile sanitare, decorațiunile etc.

Dezavantaje

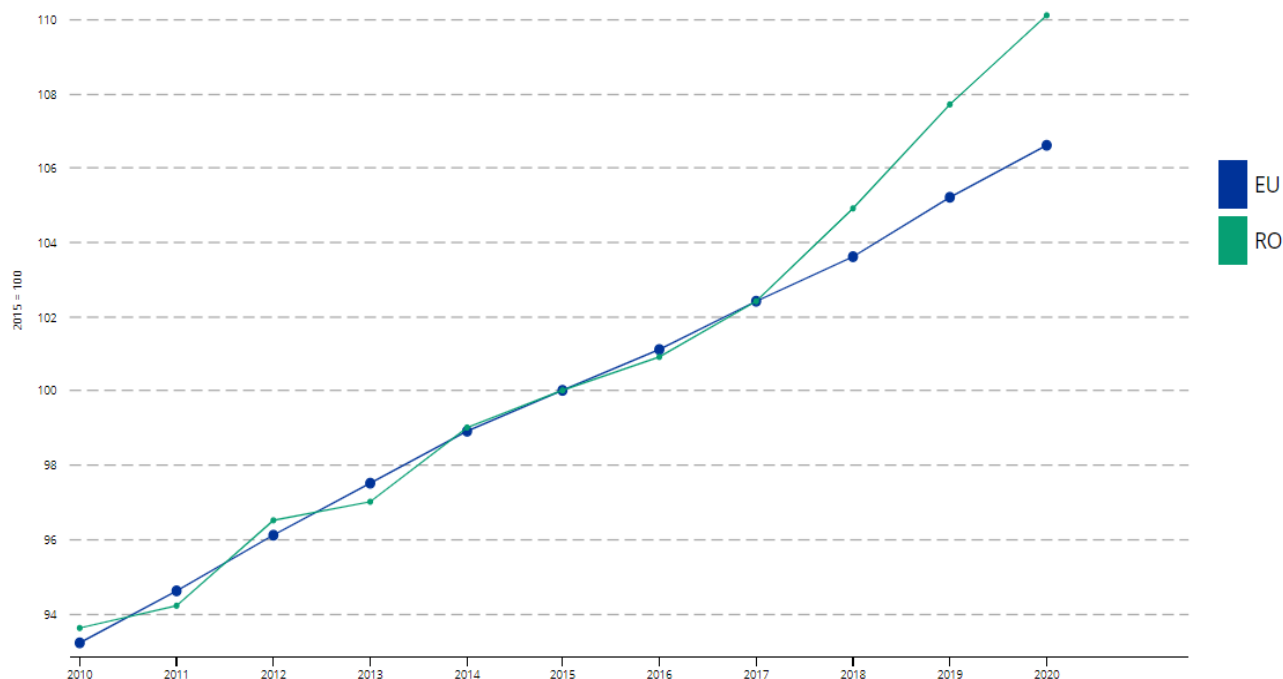
- Costurile lunare pentru chirie nu vor fi recuperate în niciun fel
- Nu se pot realiza modificări ale locuinței fără acordul proprietarului
- Uneori, costurile pentru chirie sunt chiar mai mari decât ratele unui credit imobiliar/ipotecar

4. Închirierea

Context

Observăm deci că, deși închirierea unei locuințe este de cele mai multe ori văzută doar ca stadiu intermediar, temporar, spre achiziționarea unei locuințe proprii, această variantă se îndepărtează de idealul urmărit de cei mai mulți dintre chiriași, devenind un adevărat obstacol în calea atingerii acestui scop. Nevoia de a avea un acoperiș deasupra capului, care nu poate fi amânată și care de cele mai multe ori nu poate face nici obiectul unui compromis, trebuie satisfăcută, în mod imperativ de îndată, iar dacă nivelul chiriei pe piața închirierilor este ridicat, nu există, în mod real, prea multe opțiuni. Începând din anul 2010 a existat o creștere constantă a nivelului chiriilor, piața autohtonă urmând

tendința europeană de majorare până în 2017, însă depășind-o semnificativ ulterior. Fenomenul nu este singular, iar datele demonstrează ca direcția ascendentă a costurilor de locuire este prevalentă⁵⁶, între 2010 și 2020 înregistrându-se o creștere în 25 de state membre și o scădere în două. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Estonia (+145 %), Lituania (+107 %) și Irlanda (+63 %), în timp ce scăderi au fost observate în Grecia (-25 %) și Cipru (-5 %). Astfel, la nivelul UE s-a înregistrat în total o creștere de 15.83% pe toată perioada, raportat la valoarea din 2010, față de o creștere de 20.63% față de valoarea din 2010 în cazul României. Astfel, creșterea a fost cu 30% mai mare în România raportat la toată perioada și de aproape două ori mai mare în perioada 2017 - 2021. Evoluția poate fi observată în graficul următor:



⁵⁶ Eurostat (2021)- Housing in Europe

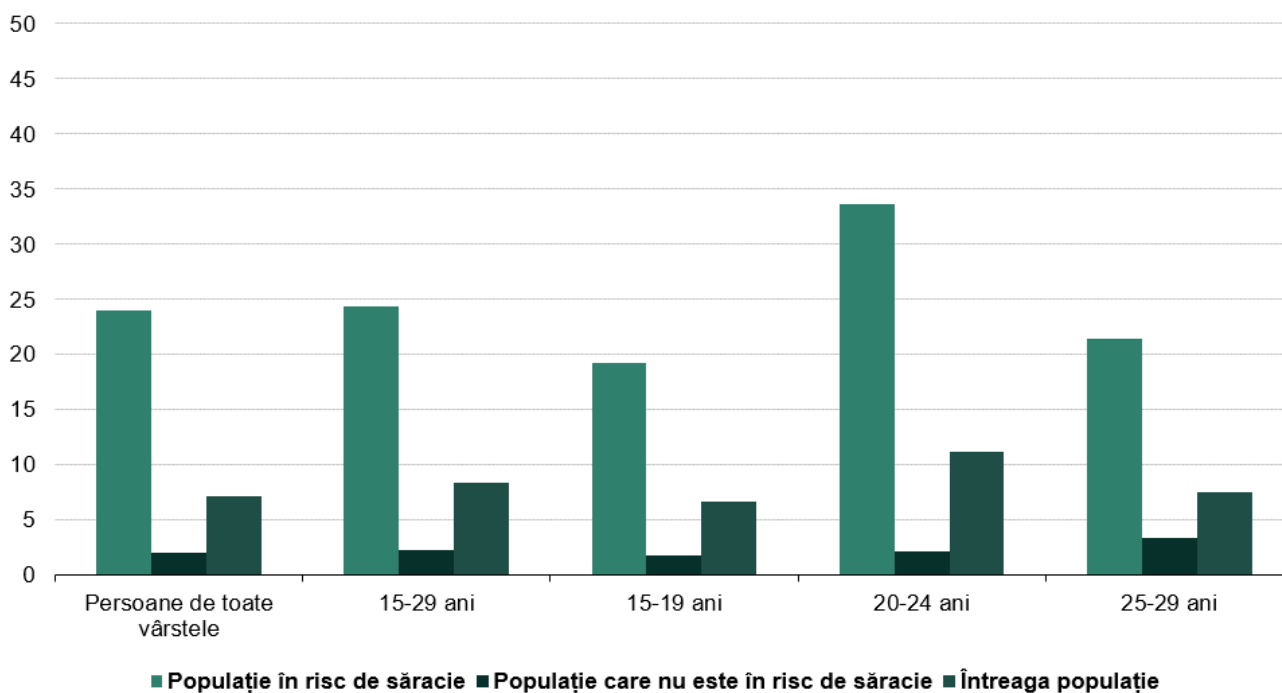
Mai mult, **11,1%** dintre tinerii între 20 și 24 ani din România trăiesc în gospodării care utilizează mai mult de 40% din venit pentru cheltuielile cu locuința conform datelor Eurostat din anul 2020⁵⁷, aceștia încadrându-se în fenomenul denumit sugestiv *Povara Costului Locuirii* [Eng: *Housing cost overburden*]. Pentru tinerii cu venituri reduse, nevoia de a cheltui o parte importantă din propriul câștig pentru locuință face ca alocarea venitului pentru celelalte nevoi să fie insuficientă și deficitară, scăzând, în opinia noastră, gradul de stabilitate emoțională, de productivitate, de confort și calitate a vieții și crescând riscul apariției

stresului și afecțiunilor, culminând cu pierderea sănătății mintale și a promisiunii unui trai decent.

Pentru o situație cât mai clară, arătăm că **povara costurilor de locuire este resimțită de 8,4% dintre tinerii cu vârstele cuprinse între 15 și 29 de ani** (mai exact, 6,7% dintre cei între 15-19 de ani, 11,1% dintre cei între 20-24 de ani și 7,5% dintre cei între 25-29 de ani). Problema se adâncește dacă privim spre tinerii vulnerabili, **aflați în risc de sărăcie**⁵⁸. Dintre aceștia, **24% resimt povara costurilor locuirii** (mai exact, 24,4% dintre cei între 15-19 de ani, 19,2% dintre cei între 20-24 de ani și 21,4% dintre cei între 25-29 de ani).

Povara costului locuirii, România, 2020

(%)



Sursa datelor: Eurostat (online data code: ilc_lvho07a)

Poate dacă cititorul nu este încă convins de dimensiunea problemei, vom cerceta în continuare numărul de tineri care se încadrează în categoria persoanelor în risc de sărăcie, raportat la întreaga

populație. **33,9% dintre tinerii cu vârstele cuprinse între 15 și 29 de ani sunt în risc de sărăcie**⁵⁹(mai exact, 39,2% dintre cei între 15-19 de ani, 33,8% dintre cei între 20-24 de ani și 27,8% dintre cei între

⁵⁷ Sursa: Eurostat - Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status, date aferente anului 2020.

⁵⁸ Adică aceia care se situează sub nivelul de 60% al venitului median disponibil, potrivit definiției Eurostat. Venitul disponibil echivalent este venitul total al unei gospodării, după impozitare și alte deduceri, care este disponibil pentru cheltuieli sau economii, împărțit la numărul de membri ai gospodăriei.

⁵⁹ Sursa: Eurostat - Living conditions in Europe - poverty and social exclusion, 2020

25-29 de ani), dintre care, după cum arătam mai înainte, 24,4% resimt povara costurilor de locuire. Este de avut în vedere că în statele membre ale UE, o persoană care are un venit sub pragul stabilit la 60 % nu înseamnă neapărat că are un nivel de trai foarte scăzut sau o calitate precară a vieții în termeni absoluți, ci acest prag este raportat mai degrabă la standardele puterii de cumpărare.

Astfel, pentru a identifica categoriile de risc este inexactă imaginea tipică a unei persoane nevoiașe, aceasta descriind doar parțial realitatea. Povara costurilor locuirii nu se manifestă doar la persoane care pot beneficia de locuințe sociale sau persoane care locuiesc în case cu deficiențe, ci aceasta capătă forme mai subtile fiind chiar mai prezentă decât ne-am aștepta.

Situația tinerilor în 2020	15-29 ani	15-19 ani	20-24 ani	25-29 ani
Tineri în risc de săracie (%)	33,90%	39,20%	33,80%	27,80%
Tineri în risc de săracie (în mii de persoane)	1044	442	332	270

Povara costurilor de locuire în funcție de categorie	Persoane de toate vârstele	15-29 ani	15-19 ani	20-24 ani	25-29 ani
Tineri în risc de săracie	24,0	24,4	19,2	33,6	21,4
Tineri care nu sunt în risc de săracie	2,0	2,3	1,7	2,1	3,3
Întreaga populație a țării	7,1	8,4	6,7	11,1	7,5

Pentru a înțelege pe deplin situația este necesar să punem în context un scenariu care ne este familiar: un tânăr având salariul mediu, care nu beneficiază de un alt ajutor suplimentar, în căutarea unei chirii în diferite orașe.⁶⁰

	Chirie garsoniere (în lei)	Pondere din salariu minim net (%)	Chirie apartament cu 2 camere (în lei)	Pondere din salariu minim net (%)	Pondere din salariu mediu net la nivelul fiecărui județ (%)
București	1334	87,53	1976	129,66	28,92
Cluj-Napoca	1334	87,53	1976	129,66	31,08
Iași	1235	81,04	1630	106,96	35,03
Brașov	1235	81,04	1178	77,30	37,67
Timișoara	988	64,83	1581	103,74	25,97
Constanța	988	64,83	1581	103,74	31,38
Oradea	840	55,12	1235	81,04	29,03
Craiova	988	64,83	1383	90,75	32,47
Sibiu	988	64,83	1383	90,75	28,02

⁶⁰ Calcule realizate potrivit datelor privind raportul trimestrial al Pieței Imobiliare Rezidențiale (T4 2021), realizat de imobiliare.ro

Raportându-ne la salariul minim de la începutul anului 2022 (1524 de lei net) și luând în considerare valorile mediane ale chiriilor pentru garsoniere și apartamente cu două camere din ultimul trimestru al anului 2021 pentru orașele cele mai costisitoare și orașele de mijloc, putem concluziona că în cazul fiecărui oraș ne confruntăm cu povara chiriei. **O parte din tinerii din România pornesc în cadrul primului loc de muncă de la acest salariu, celelalte necesități fiind eclipsate de chirie.** Luând însă în considerare salariul mediu net diferențiat pe fiecare județ analizat⁶¹, chiria devine mai ușor de gestionat, însă, în unele situații ponderea costurilor de locuire se apropie de nivelul de 40% considerat ca fiind pragul ce descrie fenomenul poverii chiriei. **Trebuie să avem în vedere, însă, că valorile salariilor medii la nivel de județ publicate de INS nu sunt defalcate pe categorii vârstă. Salariile tinerilor se situează între cel minim net și cel mediu,** prețul ridicat al chiriilor constituind un impediment în ceea ce privește buna gestionare a veniturilor și acoperirea nevoilor. În mod evident, impactul costurilor se atenuează dacă sunt împărțite în cuplu, însă acestea cresc din nou la apariția unui copil, care, pe lângă cheltuieli suplimentare determină, de multe ori, și necesitatea mutării într-o locuință mai mare și, deci, mai costisitoare.

Totodată, prețurile pot depăși în unele cazuri valoarea reală și condițiile furnizate, tinerii putându-se confrunta cu probleme precum suprafața utilă extrem de redusă raportată la nivelul prețului cerut (exemplul recent al unei garsoniere de 11mp din Cluj-Napoca pentru care chiria cerută era de 200 EUR a făcut înconjurul internetului⁶²), daune ascunse de proprietar și probleme arhitecturale care scad gradul de confort, constituind medii ostile și care generează stres, în lipsa unor alternative convenabile pentru aceștia.

Conform studiului Deloitte Property Index, pandemia de Coronavirus a accentuat această situație, oferta mai scăzută și cererea mai mare în

cadru segmentului de închiriere menținând presiunea asupra prețurilor de închiriere. Piața de închiriere din cele mai mari șase orașe (București, Cluj, Brașov, Timișoara, Constanța, Iași) a **fost mai competitivă în 2020, cu prețuri cu 30% mai mari decât în 2019.**⁶³

În această situație, tânărul este lipsit de posibilitatea de a face o alegere reală între achiziționarea și închirierea unui locuințe, fiind prins într-un cerc al nevoilor imediate.

Un argument pentru care achiziționarea unei locuințe este considerată o variantă preferabilă închirierii este pentru că aceasta din urmă se consideră a fi o opțiune locativă mai puțin stabilă. Este important însă să înțelegem dacă temerile ce învâluie închirierea derivă din riscuri obiective, precum lipsa de predictibilitate a relațiilor cu locatorul, creșterea cuantumului chiriei sau riscul evacuării sau probabilități subiective precum pierderea locului de muncă sau diminuarea venitului.

Astfel, vom examina în continuare reglementările contractului de închiriere a locuinței, în principal drepturile și obligațiile părților contractante, respectiv protecțiile oferite prin lege locatarului, **pentru a determina cel puțin gradul de stabilitate obiectivă pe care o astfel de opțiune locativă o oferă chiriașului.**

Contractul de închiriere a locuinței

Contractul de închiriere a locuinței reprezintă o varietate a contractului de locațiune, conținând reguli speciale, cele mai multe dintre acestea fiind menite să protejeze chiriașul:

⁶¹ Datele utilizate sunt preluate din Harta salariilor pe județe publicată în 2021 de INSSE, la nivelul lunii octombrie 2021.

⁶² <https://www.hotnews.ro/stiri-esential-25371512-garsoniera-cluj-napoca-11mp-metri-patrati-inchiriere-pret-vanzare.html>

⁶³ Deloitte Property Index Overview of European Residential Markets 10th edition, Iulie 2021

Evacuarea

În primul rând, evacuarea chiriașului se poate face după încetarea efectelor contractului de locațiune, deci nu ar fi posibilă o evacuare intempestivă pe parcursul executării acestuia. Urmează să examinăm astfel cauzele de încetare ale unui astfel de contract.

A. În cazul locațiunii pe perioada determinată

Chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, locatorul având dreptul să ceară evacuarea chiriașului. Reînnoirea contractului se poate realiza doar prin voința părților (expresă sau tacită) și nu de drept. În cazul tacitei relocațiunii, se naște practic un nou contract, acesta fiind însă pe perioadă nedeterminată.

În privința denunțării unilaterale, doar chiriașul, nu și locatorul, are dreptul la a cere încetarea contractului respectând un termen de preaviz de cel puțin 60 de zile, iar orice clauză menită să suprimă acest drept al chiriașului este nulă. Doar în mod excepțional, locatorul ar putea denunța unilateral contractul pentru satisfacerea nevoilor locative proprii sau ale familiei sale, acordând și în această situație un termen de preaviz. În contractul de locațiune pe o perioadă determinată se pot stipula însă și alte cauze pentru care locatorul ar putea să denunțe unilateral contractul, dar doar în schimbul unei contraprestații oferite chiriașului.⁶⁴

Observăm, astfel, că evacuarea chiriașului în cazul contractelor de locațiune pe perioada nedeterminată se poate realiza doar în condiții restrictive.

B. În cazul locațiunii pe perioadă nedeterminată

Principiul care guvernează contractele cu executare succesivă, precum cel de locațiune pe perioadă nedeterminată, este că nimeni nu poate fi obligat perpetuu și astfel, în cadrul acestui contract, atât locatorul cât și chiriașul pot denunța unilateral (pot cere să pună capăt raporturilor juridice dintre ei, stabilite în baza contractului) **oricând și necondiționat, respectând doar un termen de preaviz.**

Conform art. 1824 din Codul civil, chiriașul poate denunța unilateral contractul prin notificare cu respectarea unui termen de preaviz ce nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei (de exemplu dacă s-a stabilit plata lunară a chiriei, preavizul trebuie să fie de minimum 8 zile). **Locatorul**, în schimb, poate denunța contractul prin notificare, respectând un termen de preaviz care nu poate fi mai mic de:

- 60 de zile, dacă intervalul pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;
- 15 zile, dacă intervalul pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

Aceste termene de preaviz sunt mai mari pentru a proteja chiriașul și pentru a oferit timp pentru ca acesta să identifice o nouă locuință.

Totuși, întrucât în dreptul comun rezilierea contractelor cu executare succesivă a oricărui contract se poate realiza doar în cazul unei neexecutări grave a obligațiilor sau în cazul unor neexecutări de o mai mică însemnătate, dar repetate, tot astfel în cazul contractului de locațiune pe perioadă nedeterminată, nu orice neexecutare nejustificată dă dreptul celeilalte părți la reziliere.

Astfel, deși în sistemul nostru de drept nu există o reglementare expresă a evicțiunii/evacuării pentru justă cauză (just cause eviction⁶⁵), ca măsură de

⁶⁴ Francisc Deak, Lucian Mihai, Romeo Popescu (2021) - Tratat de drept civil Vol II.

⁶⁵ În diferite sisteme de drept, ordonanțele de evacuare pentru justă cauză sunt o formă de protecție a chiriașilor concepută pentru a preveni evacuările arbitrare, represalii sau discriminările prin stabilirea faptului că proprietarii pot evacua chiriașii numai din motive specifice precum: Neplata chiriei, Încălcarea materială a contractului de închiriere, Menținerea, comiterea sau permiterea unei stricăciuni, Săvârșirea de activități criminale pe proprietate sau în afara proprietății, care este îndreptată către proprietar, membri ai gospodăriei chiriașului sau alți chiriași ai proprietății, Cesiunea sau subînchirierea cu încălcarea contractului de închiriere, Refuzul de a permite proprietarului accesul la spații, Folosirea spațiilor în scopuri ilegale, Eșecul eliberării după încetare, Eșecul de a se muta după notificarea scrisă etc.

protecție explicită pentru chiraș, aceasta este împiedicată oricum prin prevederile dreptului comun și dispozițiilor speciale din materia locațiunii. Obligațiile chirașului ce derivă natural din contractul de locațiune sunt: folosirea locuinței cu prudență și diligență, întreținerea locuințelor și a părților comune, plata chiriei și plata cotelor părți din cheltuielile comune. Astfel, ar putea reprezenta cazuri de reziliere a contractelor pentru neîndeplinirea obligațiilor de către chirași, spre exemplu, abuzul de folosință sau schimbarea destinației locuinței, neplata chiriei, neplata prețului utilităților, realizarea de însemnate stricăciuni bunului.⁶⁶ Există, în schimb, și două cazuri expres reglementate în care locatorul poate cere rezilierea contractului, prevăzute de art 1830 C. civ.: **locatorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chirașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate sau împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.**

Chiar și în cazuri particulare, precum vânzarea locuinței de către proprietar către un terț, chirașul este protejat dacă pentru contractul de locațiune au fost îndeplinite formalitățile de publicitate⁶⁷, contractul va fi opozabil acestui terț dobânditor, operând o cesiune de contract. **Astfel, chirașul va rămâne în locuință, însă raporturile sale viitoare vor fi cu noul proprietar.**

Calitatea locuinței. Reparațiile.

Ca parte a obligației de predare specifică locatorului, acesta trebuie să pună la dispoziția chirașului locuința într-o stare corespunzătoare utilizării sale, fiind de asemenea obligat să efectueze reparațiile capitale, respectiv reparațiile degradărilor ce provin din uzul normal al bunului sau cauzate fortuit, inclusiv viciile de construcție și

cele ale părților comune ale imobilului⁶⁸. De asemenea, legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor prin art 32 (1) obligă proprietarii să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor.

Locatorul are, de asemenea, obligația de garanție contra viciilor care amenință sănătatea și integritatea corporală a chirașului dacă imobilul închiriat, prin structură sau prin starea sa, constituie o primejdie gravă pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, chirașul, chiar dacă a renunțat la acest drept, va putea rezilia contractul de închiriere, în condițiile legii.

Locatorul este dator să respecte obligațiile de reparare a bunului, chirașul poate cere în instanță, alternativ, fie obligarea locatorului să execute aceste reparații, fie autorizarea de a le efectua chiar chirașul, fie rezilierea contractului, putând obține, de asemenea, despăgubiri, în condițiile legii.

Chiria

Pe parcursul executării contractului, locatorul nu poate modifica unilateral cuantumul chiriei, acest lucru putându-se realiza doar prin voința și acordul părților. De asemenea, chirașul nu poate fi obligat să plătească chiria înainte de scadență, iar o singură întârziere la plata chiriei, spre exemplu, nu ar putea reprezenta un motiv valabil de reziliere a contractului, în afară de cazul în care s-a prevăzut

⁶⁶ Ibidem

⁶⁷ Dacă a fost notat în cartea funciara sau, dacă imobilul nu are carte funciara, dacă data certa a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării.

⁶⁸ Ibidem

acest lucru expres în contract, printr-un pact comisoriu.

Un risc există însă în cazul în care chiria ar fi stipulată în valută, a cărei fluctuații poate determina incertitudine, mai ales în cazul în care veniturile chiriașului sunt în moneda națională. Spre exemplu într-un contract de locațiune încheiat în ianuarie 2017 având chiria stipulată de 500 de euro, chiriașul trebuia să plătească echivalentul a 2.253 de lei (raportat la cursul mediu BNR pentru acea lună, 1 EUR = 4,506 RON), iar în ianuarie 2022, trebuie să plătească 2.472 de lei (raportat la cursul mediu BNR pentru această lună, 1 EUR = 4,944 RON). Totuși, acest aspect este unul ce ține de învoiala părților, deci, riscul ar putea fi evitat prin stipularea plății chiriei în moneda națională.

Probleme

Dar, pentru ca tânărul să beneficieze de drepturile și protecția conferite prin lege, este necesar ca acest **contract de locațiune**, în primul rand, **să existe**.

În proiectul Strategiei Naționale a Locuirii se arată că cifra oficială pentru locuințele închiriate este de 3% din fondul imobiliar total; **totuși, estimările oficiale situează cifra la 7-15% la nivel național și 15-20% în orașele mai mari precum București și Cluj întrucât cele mai multe operațiuni de închiriere au loc informal**, pentru a evita plata impozitului de 10% pe veniturile din chirii.

Astfel, proprietarii fie nu înregistrează contractul la organele fiscale sau îl înregistrează stipulând o chirie mai mică decât cea plătită în realitate de locatar, fie părțile nu încheie deloc un contract de locațiune sau îl deghizează într-un contract de comodat. Conform art. 1781 din Codul Civil, contractul de locațiune este un contract

consensual, iar **înregistrarea la organele fiscale nu este prevăzută pentru validitatea contractului**.

Contractul încheiat dar neînregistrat la organele fiscale competente nu este lovit de nulitate, înregistrarea realizându-se pentru stabilirea impozitului aferent veniturilor din chirii pe care locatorul trebuie să le plătească, contractul devenind, de asemenea, titlu executoriu pentru plata chiriei și pentru executarea obligației de restituire a bunului la expirarea termenului.

Astfel, înregistrarea contractului la organele fiscale competente, are consecințe defavorabile în principal pentru locator și nu pentru locatar. Spre exemplu, dacă contractul de închiriere nu a fost constatat printr-un înscris autentic sau înregistrat la organul fiscal, locatorul va putea solicita evacuarea chiriașului doar după obținerea în instanță a unei hotărâri de evacuare.

Totuși, de cele mai multe ori locatorul care nu dorește să înregistreze contractul, nu va încheia oricum un astfel de contract.

În această situație, chiriașul nu este nici el protejat, întrucât deși contractul este încheiat în mod valabil, iar ambele părți își îndeplinesc obligațiile ce țin de natura contractului (locatorul pune la dispoziția locatarului locuința spre a o folosi, iar acesta din urmă plătește chiria la termenele convenite), în cazul nerespectării obligațiilor de către locator, chiriașul nu va putea cere executarea acestora în instanță dacă existența contractului nu poate fi dovedită.

Dacă, prin ipoteză, cele două părți nu au produs niciun înscris, nici măcar un început de dovadă scrisă⁶⁹, care să ateste existența contractului, dovada acestuia va fi dificil de obținut, întrucât, de regulă este inadmisibilă proba cu martori (cea mai facilă într-o astfel de situație) dacă pentru dovedirea unui act juridic legea cere forma scrisă⁷⁰

⁶⁹ Conform articolului 310 din Codul de Procedura Civila, *Se socotește început de dovadă scrisă orice scriere, chiar nesemnată și nedatată, care provine de la o persoană căreia acea scriere i se opune ori de la cel al cărui succesori în drepturi este acea persoană, dacă scrierea face credibil faptul pretins. Astfel, în situația în care între părți nu s-a semnat niciun contract de închiriere, dar exista spre exemplu chitanțe privind plata chiriei, jurisprudența a arătat ca există un început de dovada scrisă, care poate fi completat cu alte probe (spre exemplu martori și prezumții) pentru a se ajunge în final la concluzia că exista un raport de locațiune.*

⁷⁰ Conform articolului 309 (4) din Codul de Procedura Civila

(contractul de locațiune fiind un astfel de contract pentru care legea cere forma scrisă *ad probationem*). Prin excepție, proba cu martori ar

putea fi primită în astfel de situații, însă numai în condiții restrictive.⁷¹

Prezentarea și analiza politicilor în domeniul închirierii de locuințe

4.1. Mecanisme de control al chiriei

În vederea sprijinirii tinerilor confrunțați cu povara chiriei se deschid două posibilități: **aducerea prețului locațiunii la nivelul accesibil locatarului** sau **susținerea locatarului în plata cuantumului chiriei cerut pe piață**. Evident, fiecare opțiune implică riscuri particulare. Vom analiza în continuare oportunitatea implementării acestora.

Prima ipoteză, anume **aducerea prețului locațiunii la nivelul accesibil locatarului**, se concretizează cel mai frecvent prin mecanisme de control al chiriilor, cele mai des întâlnite forme fiind:

- **plafonarea chiriilor**, care implică setarea unui nivel maxim al chiriei care poate fi cerută de locator, respectiv
- **stabilizarea nivelului chiriilor**, ceea ce presupune ca, pe o anumită perioadă de timp, nivelul chiriilor să nu mai poată fi crescut.

Întrucât cel de-al doilea este în definitiv doar o soluție temporară, ne vom concentra asupra primului mecanism menționat. **Plafonarea chiriilor** poate fi configurată în diferite moduri:

- la nivel național, regional sau local;
- pentru toate categoriile de locuințe sau doar pentru anumite tipuri de locuințe;
- pentru toate categoriile de chiriași sau doar pentru grupuri țintă specifice de beneficiari;
- pentru toate categoriile de proprietari sau doar pentru anumite grupuri de proprietari.

Aceste caracteristici pot fi combinate în diferite forme, obținându-se multiple variațiuni ale programelor în funcție de nevoile specifice ale comunităților în cadrul cărora se are în vedere implementarea.

Rațiunea unor astfel de măsuri este **impunerea** și, deci, **asigurarea** unui **preț corect** pentru un serviciu de bază, ținând spre a face locuirea mai accesibilă. Controlul chiriei oferă posibilitatea redistribuirii

⁷¹ Conform articolului 309 (4) din Codul de Procedura Civila este inadmisibilă proba cu martori dacă pentru dovedirea unui act juridic legea cere forma scrisă, **în afară de cazurile în care**: 1. partea s-a aflat în imposibilitate materială sau morală de a-și întocmi un înscris pentru dovedirea actului juridic; 2. există un început de dovadă scrisă, potrivit prevederilor art. 310; 3. partea a pierdut înscrisul doveditor din pricina unui caz fortuit sau de forță majoră; 4. părțile convin, fie și tacit, să folosească această probă, însă numai privitor la drepturile de care ele pot să dispună; 5. actul juridic este atacat pentru fraudă, eroare, dol, violență ori este lovit de nulitate absolută pentru cauză ilicită sau imorală, după caz; 6. se cere lămurirea clauzelor actului juridic.

sociale a poverii deficitului de locuințe și permite persoanelor cu venituri moderate și/sau cu venituri fixe să trăiască decent și fără teama de creștere progresivă a nivelului chiriei. Astfel de programe contribuie la stabilitatea chiriei care determină și o stabilitate pentru proprietari prin reducerea deplasării periodice a locatarilor.

Deși avantajoasă pentru chiriași, o astfel de măsură nu reușește să abordeze problema principală a locuințelor din ce în ce mai scumpe, anume lipsa ofertei. Explicația se găsește în fundamentul economiei de piață, fiind determinată de interacțiunea naturală a cererii cu oferta: *Stabilirea unui plafon de preț sub prețul pieței pentru un bun sau serviciu reduce stimulentele pentru furnizarea acelui bun sau serviciu.* Astfel, măsurile restrictive pot determina proprietarii să își reducă investițiile sau întreținerea proprietăților dacă profiturile lor riscă să fie diminuate, contribuind la acutizarea problemei locuințelor decente.

Impunerea unui plafon legal, nu garantează și respectarea acestuia, proprietarii putând găsi modalități de eludare precum încheierea unor contracte neînregistrate la organele fiscale sau simularea contractelor de comodat, practici frecvent întâlnite chiar și în contextul actual. Poate mai mult decât atât, măsura poate deveni contraproductivă chiar și pentru cei în sprijinul cărora a fost instituită, întrucât blochează pe termen lung deplasarea chiriei, urmând ca odată ce o persoană a obținut un contract de închiriere cu chirie plafonată, acesta să nu mai părăsească locuința chiar dacă nevoile sale locative se vor modifica (spre exemplu, mutarea împreună cu partenerul de viață, întemeierea unei familii, creșterea copiilor etc).

Se pune de asemenea problema modului de distribuire a unor astfel de locațiuni reglementate, criteriile care ar sta la baza acestora raportate la deficitul de locuințe, putând face ca potențialii chiriași să fie plasați pe liste de așteptare, pe perioade care pot depăși nevoia actuală, ceea ce ne aduce în punctul de plecare al problemei. **Dezavantajați sunt, în principal, tinerii aflați la vârsta la care părăsesc casa părintească, fie pentru**

a continua studiile, fie pentru a-și începe viața independentă, și noile familii, întrucât veniturile lor sunt mai mici comparativ cu restul populației. Nevoia lor este stringentă și nu pot aștepta ani buni să primească un apartament cu o chirie controlată, iar, în același timp, nu-și pot permite încă să își cumpere o locuință proprie.

Această problemă se acutizează în special atunci când există atât o piață a locuințelor reglementată, cât și una nereglementată, întrucât chiriile de pe piața nereglementată cresc, iar cererea de apartamente cu preț plafonat al chiriei, de asemenea, crește.

Așadar, controlul chiriilor determină o stabilizare pe termen scurt și nu rezolvă problema principală a crizei locuirii, fiind necesară dublarea unor astfel de măsuri restrictive prin măsuri de susținere, precum cele țintite spre crearea de noi spații locative, însă trebuie să admitem că ar putea dura totuși zeci de ani până când piețele imobiliare s-ar putea echilibra în acest sens, construcția de noi spații fiind și așa, deficitară. Nu trebuie uitat că, în contextul autohton, cele două surse principale de alimentare a pieței chiriilor pentru tineri sunt, în primul rând, locuințe reziduale, rămase în circuitul economic în urma satisfacerii nevoilor locative ale proprietarilor care doresc să se relocheze și păstrează prima locuință în scop de economisire, respectiv privați care achiziționează locuințe de investiție, cu obiectivul de a le închiria. Doar în subsidiar și într-o mică măsură programele de locuințe sociale construite de stat sau de administrațiile locale în scopul închirierii contribuie la satisfacerea cererii. **Astfel, timpul necesar implementării soluțiilor pe termen lung este concurent cu nevoile locative actuale, ceea ce ar putea face din nepopulara măsură a controlului chiriilor un prim pas pentru stabilizare în acest răstimp.**

Examinând avantajele și dezavantajele măsurilor tradiționale de control al chiriilor în raport cu tinerii, este necesară și prezentarea unei laturi particulare a fenomenului - anume oportunitatea stabilirii plafoanelor doar în raport cu locuințele publice, deținute de stat, componentă a aprovizionării pieței care este cvasiindependentă. Astfel, considerăm că

variațiile în plafonarea chiriilor locuințelor construite prin ANL nu afectează în mod necesar restul pieței închirierilor, întrucât accesul la componenta de locuințe publice pentru tineri se realizează oricum prin atribuire pe baza de criterii și proceduri specifice, iar volumul închirierilor este scăzut în raport cu piața liberă. Totuși, diferențele dintre chiria percepută pentru o locuință publică (în care se include și programul ANL de locuințe pentru tineri) și cea percepută pentru o locuință privată, împreună cu lipsa unei oferte de locuințe de închiriat, „blochează” chiriașii locuințelor publice în unitățile atribuite, fără stimulente sau oportunități de a se muta, împiedicând astfel rulajul acestora.⁷²

Avem în vedere de asemenea, o formă ce impropriu ar putea fi numită control al chiriei. Conform OUG nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, **chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale** ale acestuia, pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar, **nivelul maxim al chiriei neputând depăși 15% din venitul net lunar pe familie, în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.**

4.2. Subvenții la plata chiriei

O a doua variantă este oferirea de sprijin la plata chiriei în locuințele private prin programe de asistență financiară finanțate de guvern sau de autoritățile publice, naționale sau locale menite să atenueze costurile locuințelor pentru chiriașii cu venituri mici. Subvențiile pot fi acordate fie direct, fie sub formă de bonuri de locuință acordate chiriașilor sau prin depozite directe către

proprietarii cu contracte înregistrate pentru a oferi locuințele la prețuri accesibile.

Criteriile pentru acordarea unor astfel de beneficii pot varia de la considerente generale precum vârsta, venitul, riscul de sărăcie sau excluziune socială, până la situații particulare, precum riscul de evicțiune pentru neplata chiriei.

Totuși, obiectivul urmărit prin astfel de mecanisme nu trebuie să vizeze, în mod necesar, un grup defavorizat sau să fie menit să preîntâmpine sau să amelioreze situații tragice, ci poate fi conceput pentru a contribui la stimularea unor efecte benefice în comunitate, exemple în acest sens urmând a fi analizate în continuare.

Subvenții oferite la nivel local

Un exemplu binevenit în acest sens este noua inițiativă locală din municipiul Sfântu Gheorghe, care a adoptat la finalul anului 2021 programul multianual **“Sprijin acordat tinerilor cu vârste cuprinse între 18-35 de ani pentru închirierea unor suprafețe locative”**. Acesta constă în susținerea tinerilor care au domiciliul sau reședința și își desfășoară activitatea sau sunt studenți în municipiul Sfântu Gheorghe.

Programul constă în acordarea unei sume în cuantum de maximum 50 de euro/lună, dar nu mai mult de 25% din valoarea totală lunară a chiriei, pentru sprijinirea achitării chiriilor în baza unor contracte de închiriere a suprafețelor locative din municipiul Sfântu Gheorghe, beneficiarii urmând a suporta diferența de preț a chiriei din fondurile proprii. Programul se adresează tinerilor majori, în vârstă de până la 35 de ani, care au domiciliul sau reședința în municipiul Sfântu Gheorghe și sunt angajați sau studenți în municipiu

Un astfel de program este replicabil și în cadrul altor comunități locale, meritând urmărirea și monitorizarea efectelor măsurii în municipiul Sfântu Gheorghe în următorii ani. Autoritățile locale au posibilitatea de a implementa astfel de măsuri

⁷² Potrivit proiectului Strategiei Naționale a Locuirii

de sprijin sau de stimulare din bugetele locale. La acest moment în unele UAT-uri există măsuri în principal pentru persoane din categorii defavorizate, existând facilități expres prevăzute pentru tineri doar în cazul celor proveniți din centrele de plasament și din centrele de primire a copilului din cadrul serviciilor publice specializate.

Subvenții oferite la nivel național

Totuși, **dacă oportunitatea unui astfel de sistem este evidentă la nivel local, atragem atenția că implementarea unor astfel de politici la nivel național poate prezenta anumite riscuri.** Este de avut în vedere că obiectivele urmărite la nivel local depind de specificul problemelor din respectivele comunități și pot varia de la încercarea reducerii fenomenului de plecare a tinerilor înspre alte comunități la stimularea acestora să revină în localitate, putând fi țintite și spre a atrage tinerii să se stabilească pe viitor în aceasta, în vederea încetării procesului de îmbătrânire demografică. În acest sens, **pe de-o parte, o eventuală politică uniformă de sprijin la plata chiriei la nivel național ar putea veni tocmai în contradicție cu aceste deziderate locale, subvenționarea universală putând chiar încuraja continuarea deplasării tinerilor spre orașele mari și atractive, bazându-se pe sprijinul la plata chiriilor, al cărui nivel este mai mare de obicei în astfel de localități. Pe de altă parte însă, la nivel național, este în interesul statului să încurajeze mobilitatea tinerilor, inclusiv prin sprijinirea plății chiriilor pentru o perioadă de timp, pentru reducerea sau evitarea șomajului și a pierderii locului de muncă, fiind, de asemenea, o pârghie pentru tranziție prin oferirea unei perioade de timp în care chiriașii pot decide dacă doresc să se stabilească într-o anumită comunitate.**

În mod evident, toate acestea nu împiedică, ci chiar încurajează crearea unui cadru normativ la nivel național, atât timp cât acesta este bazat pe criterii coerente și oferă mecanisme flexibile și adaptate la nevoile comunităților locale.

Un exemplu, de asemenea recent, de reglementare națională a subvenționării chiriei vine din Spania, unde tinerii vor primi un ajutor de chirie de 250 de

euro pe lună, limitat pe o perioadă de maximum doi ani. Persoanele eligibile sunt tinerii cu vârsta între 18 și 35 de ani cu un venit mai mic de 23 de mii de euro pe an. De această măsură vor beneficia în jur de 50 de mii de tineri și impactul asupra bugetului de stat se estimează a fi de 200 de milioane de euro. O măsură suplimentară este reducerea 90% a impozitului pe locuință pentru proprietarii cu mai puțin de 9 proprietăți care decid să micșoreze voluntar chiria, în timp ce impozitele pe proprietate ar fi majorate pentru proprietățile goale.

Natural, măsurile s-au lovit de critici în special în raport cu intruziunea în dreptul de proprietate privată. Momentan, însă, nu a fost prezentat un pachet de norme de reglementare, ceea ce face dificilă analiza măsurilor și preconizarea impactului pe termen lung, însă trebuie să reținem aplecarea guvernului spaniol asupra problemelor locurii specifice tinerilor.

4.3. Intermedierea socială a închirierii

Intermedierea socială a închirierii este o modalitate relativ nouă de mobilizare a stocului de locuințe pe piața privată în scopuri sociale. Practic, reprezintă modul în care proprietarii privați ce oferă locuințe spre închiriere (locatorii) pot contribui la ameliorarea poverii chiriei resimțite de tineri. Acest mecanism se bazează pe stimularea proprietarilor privați să ofere locuințe mai accesibile categoriilor vulnerabile, nivelul chiriei putând fi negociat la un nivel mai mic prin oferirea unor stimulente sau, cel mai adesea, garanții de plată a chiriei și de întreținere a proprietății din partea unui terț, acesta putând fi o autoritate publică sau o organizație non-profit, în acest ultim caz finanțată prin finanțare publică. Acest terț suportă riscurile financiare asociate la chiriile neplătite și întreținerea proprietății, putând fi incluse în astfel de programe facilități suplimentare pentru proprietari precum sprijin în gestionarea renovării și alte stimulente, cum ar fi avantajele fiscale.

Această metodă prezintă însă anumite provocări prin natura sa, iar raportat la specificul pieței autohtone, ar putea fi întâlnite obstacole în

implementare precum dificultatea identificării unor proprietari care să se implice în astfel de programe, din pricina decalajului între obiectivele sociale și dorința de profit mai ușor de obținut, respectiv riscul finanțării reduse, dificultatea în gestionarea și, mai ales, popularizarea unui astfel de mecanism nou.

Un exemplu reușit în acest sens vine, însă, din Belgia unde există o tradiție a implementării unor astfel de politici. În Bruxelles, există 23 de Asociații de Închiriere Socială (Social Rental Agency) care administrează 5500 de case sau apartamente, numărul acestora crescând anual cu 10%. Stimulentele acordate proprietarilor privați sunt suportate din bugetul guvernului regional și includ scutiri de taxe și TVA redus la achiziționarea de locuințe noi (spre exemplu 12% în loc de 21%).⁷³

Totuși, acest mecanism reprezintă doar o pârgie pe termen scurt și nu ar trebui să fie considerată un înlocuitor pentru locuințe sociale destinate închirierii, care constituie o garanție pe termen lung pentru protejarea fondului de locuințe la prețuri accesibile.

4.4. Alte tipuri de ajutor

În vederea sprijinirii tinerilor în plata chiriei, pot fi constituite punctual programe destinate anumitor subcategorii. Spre exemplu, prin programul guvernamental „Prima Chirie”, lansat în 2017, se acordă o primă de relocare șomerilor înregistrați la

agențiile teritoriale pentru ocuparea forței de muncă, care își schimbă domiciliul la o distanță mai mare de 50 de km de domiciliu actual pentru a se încadra în muncă, reprezentând astfel în principal o măsură ce vizează ocuparea forței de muncă, respectiv un mecanism de stimulare a mobilității muncii și doar în subsidiar o măsură pentru ameliorarea costurilor de locuire. Ajutorul este oferit la cerere, lunar, pe o perioadă de maximum 36 de luni, dacă persoanele care solicită acest drept se încadrează cu normă întreagă pentru cel puțin 12 luni. Prima de relocare se ridică la 75% din suma necesară pentru acoperirea cheltuielilor pentru locuire (chirie și utilități), în limita sumei de 900 de lei lunar, iar venitul lunar maxim net al beneficiarului nu trebuie să depășească 5000 lei/lună.

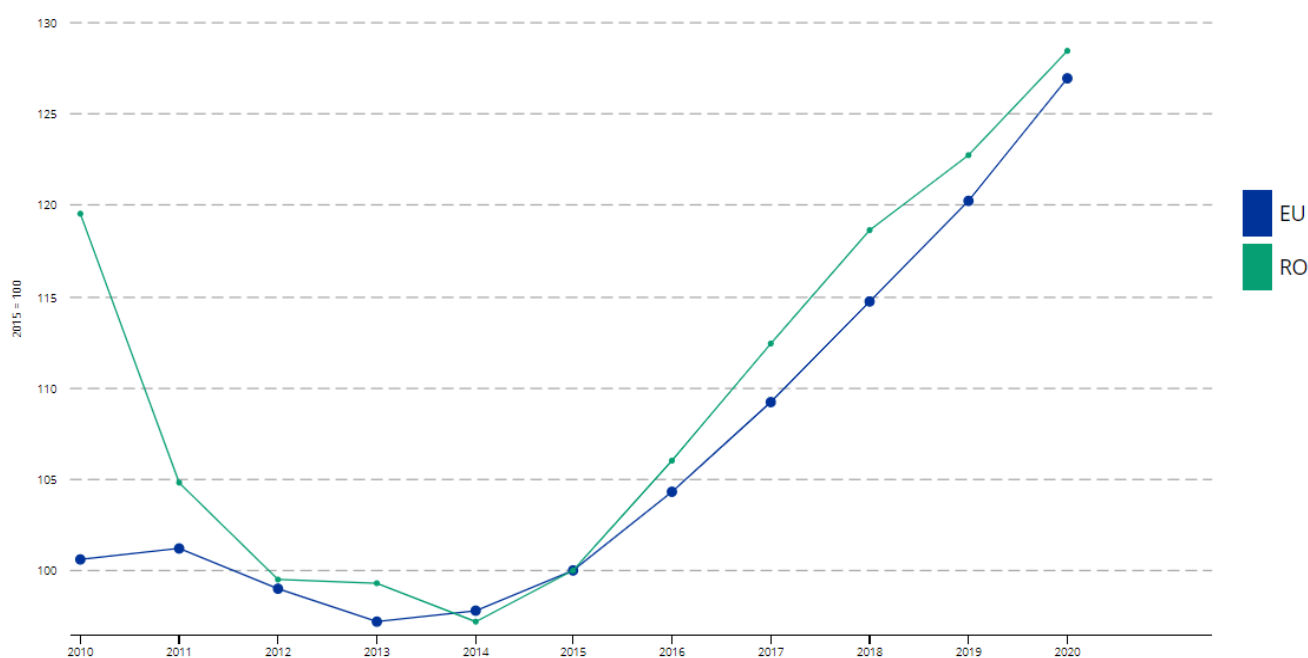
Totuși, astfel de programe au impact restrâns, neputând căpăta notorietate în lipsa unei promovări adecvate, prin care să se asigure transmiterea informației despre astfel de oportunități către destinatari. Numărul beneficiarilor este redus, astfel de măsuri singulare reprezentând doar un sprijin izolat, care nu contribuie în mod real la soluționarea problemei. Spre exemplu, în anul 2017, anul lansării programului Prima Chirie, doar 421 de șomeri au beneficiat de prima de la stat, iar în 2018 numărul beneficiarilor a fost de 742 de persoane.

⁷³ Housing Solutions Platform - Clotilde Clark-Foulquier - *50 Out-of-the-Box Housing Solutions to Homelessness & Housing Exclusion*

5. Achiziționare

Așa cum am descris anterior, tinerii se aliniază la rândul lor curentului proprietății personale în materie de locuințe, achiziționarea fiind obiectivul final pentru mulți dintre aceștia. Conform studiului Reveal Marketing Research, o **treime din tinerii cu vârsta cuprinsă între 18 și 34 de ani declarau în anul 2021 că intenționează să-și cumpere propria**

locuință în cursul acestui an, în timp ce 6 din 10 tineri erau de părere că piața imobiliară din România urma să crească pe parcursul anului 2021.⁷⁴ Conform Eurostat, costul de achiziționare al locuințelor în România a crescut cu 28,4% față de 2015 și cu 4,64% din 2019 în 2020, valori apropiate de media la nivelul Uniunii Europene.



Pentru anul 2020, în România numărul tranzacțiilor a crescut față de 2019. Conform concluziilor Deloitte Property Index, la început, focarul de Covid-19 a blocat piața rezidențială, dar a doua jumătate a anului 2020 a adus o îmbunătățire globală a tranzacțiilor imobiliare, iar prețurile au rămas relativ stabile, însă cu tendință de creștere.⁷⁵ În contextul preferinței pentru achiziționare, vom examina în continuare posibilitățile pe care tinerii le au în procesul obținerii propriei locuințe și care sunt politicile cele mai potrivite în sprijinirea lor în acest parcurs.

Credite ipotecare avantajoase pentru tineri acordate cu garanția statului

La nivel general, mecanismul garanțiilor de stat presupune acoperirea unei părți din pierderea creditorului în cazul în care un împrumut nu mai poate fi plătit de debitor. Cu alte cuvinte, dacă o persoană nu poate rambursa împrumutul, statul îl va rambursa parțial băncii în locul acesteia, subrogându-se în drepturile creditorului. Ca atare,

⁷⁴ Sursa: Reveal Marketing Research. Metodologie: datele au fost colectate pe un eșantion reprezentativ național (urban și rural), 820 interviuri + . Marja de eroare: +/-3%. Nivel de încredere: 95%. <https://reveal.ro/studii-despre-lucruri-ce-tin-ce-casa/studiu-reveal-marketing-research-la-nivel-national-ce-aleg-tinerii-intre-casa-si-apartament/>

⁷⁵ Deloitte Property Index Overview of European Residential Markets 10th edition, Iulie 2021

acest mecanism este mai sigur pentru instituția financiară creditoare, ceea ce oferă stimulentele pentru acordarea unor credite în condiții avantajoase.

În domeniul locuirii, garanții de stat se acordă prin programul guvernamental de credite ipotecare cunoscut sub numele de **Prima Casa (în trecut O familie, o casa și în prezent Nouă Casa)**. Lansat în anul 2009, pe fondul scăderii cererii de locuințe determinată de criza financiară din 2008-2009, programul are caracter național și social reprezentând intervenția statului în procesul de garantare a creditelor contractate de persoanele fizice pentru achiziția de locuințe. Deși nu este dedicat exclusiv tinerilor, o mare parte dintre beneficiarii acestuia sunt, de fapt, proaspetele familii sau persoanele aflate la început de drum. Programul oferă credite ipotecare în condiții favorabile, iar din anul 2013 este oferit exclusiv în lei pentru a proteja cumpărătorii de locuințe cu venituri în monedă națională împotriva fluctuațiilor de schimb valutar. Programul „Prima Casă” a reprezentat 90% din toate împrumuturile ipotecare acordate de bănci din anul 2009 până la finele anului 2015.⁷⁶ Până în august 2020, beneficiarii puteau achiziționa sau construi în cadrul programului următoarele tipuri de locuințe:

a) locuințe noi, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe (ANL)

b) locuințe consolidate, destinate achiziționării, pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL;

c) locuințe viitoare, care urmează să se construiască de către beneficiari individuali, inclusiv cele care se construiesc prin programele derulate de ANL;

d) locuințe viitoare, care urmează să se construiască prin asociații fără personalitate juridică, cel puțin unul dintre asociați fiind proprietarul terenului pe care urmează să se construiască locuințele;⁷⁷

Astfel, persoanele eligibile puteau beneficia de garanția de stat atât pentru achiziționarea unor locuințe existente, cât și pentru construirea unora noi.

Statul garantează între 40% și 50% din valoarea finanțării (exceptând dobânzile, comisioanele.), **în vederea determinării băncilor în a oferi credite mai ieftine și cu avans mai mic**, programul fiind avantajos astfel pentru persoanele care nu dețin, spre exemplu, un avans mai mare 5%. Deși principiul rămâne același, programul prezintă modificări de la an la an, atât din perspectiva plafoanelor, cât și din perspectiva condițiilor.

2017	2018	2019
Suma alocată a fost de 2,67 miliarde de lei , iar beneficiarii puteau accesa împrumuturi de cel mult 57 de mii de euro pentru locuințe vechi și 66 de mii de euro pentru cele noi. Garanția oferită de stat pentru bănci este de 40% din prețul unei locuințe vechi și 60% din cele noi.	Suma alocată a fost de 2 miliarde de lei . Una din principalele schimbări față de anul 2017 a fost reducerea marjei maxime de dobândă de la 2,50% la 2%, în scopul uniformizării nivelului costurilor totale ale tuturor categoriilor de finanțări	Programul Prima Casă a fost reducut cu jumătate de miliard de lei față de 2018. Acesta este echivalentul a aproximativ 20.000 de locuințe . În 2019, suma maximă de creditare pentru locuințele vechi a fost de 57.000 de euro, pentru locuințele noi maximum 66.500 de euro, iar pentru locuințele ce urmează să se construiască prin asocierea mai multor persoane fizice,

⁷⁶ Sursa: Proiectul Strategiei Naționale a Locuirii, 2017

⁷⁷ HOTĂRÂRE nr. 717 din 17 iunie 2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă"

		suma maximă acordată a fost de 71.250 de euro per persoană asociată.
--	--	--

Solicitantul

Fiecare bancă are condiții diferite în funcție de limita de vârstă minimă și maximă la care se poate accesa un credit prin Prima Casă. Creditul se oferă persoanelor fără partener de viață, cuplurilor căsătorite sau necăsătorite.

Băncile impuneau de obicei un nivel de venit minim al solicitantului, anume venitul minim net pe economie, dar acest aspect putea varia. În prezent, majoritatea băncilor cer în continuare o vechime în muncă între 3 și 6 luni, dar cele mai multe dintre acestea nu impun un criteriu de venit minim.

Până în 2020, programul se adresa celor care își cumpără pentru prima dată o casă, plafonul maximal al valorii unei locuințe ce putea fi cumpărată prin program variind de la an la an, dar plasându-se în principal sub pragul de 60.000 de euro, ceea ce determina direcționarea cumpărătorilor spre fondul imobiliar de locuințe vechi, mai ieftine.⁷⁸ **În prezent, plafonul maximal este 140.000 de euro, programul adresându-se în principal celor interesați să achiziționeze o nouă locuință.**

Programul Noua Casă

Un subiect recent este modificarea programului Prima Casă, denumit acum Noua Casă, în anul 2020, majorarea plafonului pentru creditele folosite la achiziția de locuințe noi, crescând de la 65.000 de euro la 70.000 de euro (pentru credit cu avans de 5%) și putând ajunge până la 140.000 de euro (pentru credit cu avans de 15%). Modificarea are în vedere dezvoltarea sectorului imobiliar, putând fi cumpărate acum apartamente mai mari decât ar fi permis plafonul anterior. Astfel, programul "Noua

casă" **extinde aria beneficiarilor și se adresează acum tuturor, nu doar celor cu venituri mici**, iar beneficiarii au acum în vedere în principal locuințele noi și apartamentele cu 3 camere, a căror achiziționare nu era permisă de plafonul precedent, fiind o schimbare față de orientarea anterioară în principal spre fondul imobiliar de locuințe vechi, mai ieftine, cu una sau două camere.

Un argument pentru modificare reprezintă faptul că sprijinul statului pentru a facilita accesul la finanțări bancare pentru persoanele defavorizate sau care fac parte din grupuri vulnerabile se acordă de regulă prin alte forme de sprijin și intervenții din partea statului. În plus, se sugerează faptul că supraaglomerarea și aspectele legate de condițiile de locuit au fost luate în considerare, fiind necesară susținerea accesului populației la achiziționarea de locuințe superioare calitativ, cu o suprafață corespunzătoare.

Prin această modificare, însă, caracterul social al programului a fost șters, fiind schimbată radical filosofia unui program menit tradițional să sprijine creditarea unei locuințe pentru cei care nu ar putea obține un credit ipotecar standard. Deși nu a fost niciodată asumat expres ca obiectiv al schemei de garantare Prima Casă, acesta reprezenta un sprijin mai ales pentru tineri, însă în contextul modificării plafoanelor de creditare, aceștia ar risca să fie excluși din program, după cum chiar Ministrul Finanțelor Publice de la acel moment a declarat public, afirmând că puțini tineri vor accesa acest credit.⁷⁹

Riscul pentru tineri survine din creșterea plafoanelor și eliminarea condiției de eligibilitate privind deținerea în proprietate a unei locuințe, ceea ce deschide linia de creditare pentru **persoane**

⁷⁸ Sursa: Proiectul Strategiei Naționale a Locuirii

⁷⁹ Declarația integrală a ministrului finanțelor publice Florin Cîtu în iulie 2020: <https://economie.hotnews.ro/stiri-finante-banci-24177910-florin-citu-noua-casa-tineri-noul-avans.htm>

care au deja o locuință achiziționată⁸⁰, și care și-au satisfăcut, cel puțin parțial, nevoia locativă. Plafonul de pana la 140.000 de euro determină, deci, o atractivitate sporită a creditului pentru cei ce sunt dornici sa achiziționeze locuințe mari, mai scumpe, aceste persoane având un venit mai ridicat și care, astfel, beneficiază de sprijinul statului, deși nu ar avea neapărat nevoie de el.

Programul Noua Casă diferențiază locuințele în funcție de preț în contextul cerințelor legate de categoria locuinței, avansul minim obligatoriu și procentul maxim de garantare astfel⁸¹:

- cu un preț de maxim 70.000 Euro - majoritatea locuințelor achiziționate prin Program, noi, vechi sau consolidate. Pentru acestea avansul

minim obligatoriu este de 5% iar procentul maxim de garantare de 50%.

- cu un preț cuprins între 70.001 Euro și 140.000 Euro - locuințe noi, inclusiv cele construite prin programele ANL, pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat. Pentru acestea avansul minim obligatoriu este de 15% iar procentul maxim de garantare de 60%.

Programul permite și achiziționarea unor proprietăți cu valori ce depășesc 70.000 / 140.000 euro cu condiția achitării diferenței din surse proprii. Pe parcursul capitolului vom prezenta câteva simulări:⁸²

Avans	Pret imobil	Avans	Valoare credit	DAE	Rata lunara	Total de rambursat	Venit minim lunar necesar
Avans 15%	140.000 euro	21.000 euro 103.834 lei	119.000 euro 588.395 lei	4,69	3012 lei	1.084.628 lei	6923 lei - grad de îndatorare 45%
							7530 lei - grad de îndatorare 40%
							10.757 lei - grad de îndatorare 28%
	115.000 euro	17.250 euro 85.292 lei	97.750 euro 483.324 lei	4,69	2474 lei	890.942 lei	5.497 lei - grad de îndatorare 45%
							6.185 lei - grad de îndatorare 40%
							8.835 - grad de îndatorare 28%
90.000 euro	13.500 euro 66.750 lei	76.500 euro 378.254 lei	4,69	1.936 lei	697.260 lei	4302 lei - grad de îndatorare 45%	
						4840 lei - grad de îndatorare 40%	
						6.914 lei - grad de îndatorare 28%	
Avans 5%	70.000 euro	3.500 euro 17.305 lei	66.500 euro 328.809 lei	4,69	1.683 lei	606.114 lei	3.740 lei - grad de îndatorare 45%
							4205 lei - grad de îndatorare 40%
							6.010 - grad de îndatorare 28%

⁸⁰ Beneficiarii trebuie să declare la data solicitării creditului fie că nu dețin în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie că dețin în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, **în suprafață utilă mai mică de 50 mp.** (Acesta reprezintă echivalentul unui apartament cu 2 camere.)

⁸¹ Conform Ghidului Nouă Casă 2021, FNGCMM

⁸² Raportate la cursul BNR mediu aferent lunii ianuarie 2022, 1 euro=4,94 lei. Calcul realizat cu ajutorul calculatorului de credite FinZoom <https://www.finzoom.ro/calculatoare/calculator-credite>

Pentru a pune în context aceste date, menționăm că simulările sunt realizate la credite pentru o perioadă de **30 de ani**, având în vedere **gradul maxim de îndatorare derogatoriu de 45%** din venitul net la creditele ipotecare în lei pentru prima locuință, prevăzut de Regulamentul Băncii Naționale a României (RBNR) nr. 6/2018, în vigoare în 2021⁸³, respectiv gradul maxim de îndatorare de 40% permis pentru cei care dețin sau au deținut în proprietate o locuință (care se înscrie în regula generală pentru creditele de consum și creditele ipotecare în lei, stabilită de același regulament). De asemenea, avem în vedere și un grad de îndatorare recomandabil, de 28%.⁸⁴

Ce putem cumpăra cu aceste sume?

Dacă ar fi să accesăm un împrumut spre pragul de garantare maximal, **un apartament de 3 sau 4 camere, de 80mp, într-o zonă semicentrală în București** (1730 euro/mp semicentral în trimestrul

3 al anului 2021), **sau unul cu aceleași dimensiuni, dar la periferia Clujului** (1800 euro/mp periferie în trimestrul 3 al anului 2021).

Însă dacă ne îndreptăm spre zona avansului de 5%, putem cumpăra **o garsonieră sau un apartament cu două camere de 49 mp, la periferia Bucureștiului** (1430 euro/mp periferie în trimestrul 3 al anului 2021), **o garsonieră de 38 de mp la periferie în Cluj** (1800 euro/mp periferie în trimestrul 3 al anului 2021; de avut în vedere că în Legea Locuinței 114/1996 **37mp reprezintă standardul minim suprafață pentru o locuință tip garsonieră⁸⁵**) sau **un apartament semicentral cu 2 camere de 50mp în Constanța sau Brașov** (1410 euro/mp, respectiv 1370 euro/mp în trimestrul 3 al anului 2021)⁸⁶.



Cine beneficiază de fapt de noile modificări ale programului?

Avans	Pret imobil	Avans	Valoare credit	DAE	Rata lunara	Total de rambursat	Venit minim lunar necesar
Avans 15%	140.000 euro	21.000 euro 103.834 lei	119.000 euro 588.395 lei	4,69	3012 lei	1.084.628 lei	6923 lei - grad de îndatorare 45% 7530 lei - grad de îndatorare 40% 10.757 lei - grad de îndatorare 28%

Observăm că venitul minim necesar pentru accesarea creditului este de 6923 de lei, aceasta în condițiile unui grad de îndatorare maxim de 45%

(dacă cumpărătorul achiziționează o primă locuință în sensul articolului 19 din RBNR 6/201887) sau 7530 de lei în condițiile unui grad de îndatorare

⁸³ Gradul maxim de îndatorare permis de BNR pentru credite în general este de 40%, însă acesta poate crește cu 5 puncte procentuale pentru credite accesate în vederea achiziționării primei locuințe. (Conform Regulamentului BNR în vigoare în 2021)

⁸⁴ Potrivit regulii **28/36 ratio**, rata lunară nu ar trebui să depășească 28% din venitul lunar înainte de impozitare și 36% din totalul datoriilor. În diferite sisteme de creditare, aceasta regulă este folosită pentru a determina dacă ar fi oportună acceptarea creditului. Alegem să utilizăm acest procent în analiza noastră întrucât considerăm relevantă vizualizarea unei mediane a gradului de îndatorare.

⁸⁵ Deși acest standard este utilizat pentru construirea de locuințe publice, nu putem să nu îl avem în vedere, acesta exprimând, după părerea noastră, poziția legiuitorului în materie.

⁸⁶ Calcul realizat potrivit datelor privind raportul trimestrial al Pieței Imobiliare Rezidențiale (T3 2021), realizat de imobiliare.ro

⁸⁷ Articolul 19 (1) La acordarea unui credit, nivelul maxim al gradului total de îndatorare stabilit potrivit art. 12 alin. (1) lit. f) nu poate depăși 40%. (2) În cazul persoanelor care nu dețin și nu au deținut în proprietate nicio locuință, prin excepție

maxim de 40% pentru locuințele de investiție sau locuințele secundare. Acestea sunt însă chiar și așa mari și nerecomandate. **Astfel, în condițiile în care gradul de îndatorare recomandat este de 28%, iar un grad ideal ar fi de 20%⁸⁸, aceasta ar însemna că venitul net minim lunar al unui tânăr ar trebui să fie de 10.757 lei, respectiv 15.060 de lei pentru a putea achiziționa o locuință profitând de plafonul maxim al garanției de stat.** Astfel, putem prezuma în mod rezonabil că nu tinerilor le este destinată modificarea. Astfel de beneficiari cu resurse financiare mai mari, care altfel s-ar fi orientat spre un credit standard, pot profita acum de sprijinul statului în detrimentul celor care au o mai mare nevoie. Evident, contraargumentul este valabil, existând o oportunitate pentru tineri de a-și achiziționa o locuință potrivită nevoilor locative dinamice, fără a fi blocați pentru o lungă perioadă într-un apartament cu 2 camere așa cum se întâmplă de cele mai multe ori (precum am detaliat în capitolul Impactul asupra Tinerilor), însă nu trebuie să pierdem din vedere veniturile tinerilor, care, de cele mai multe ori, nu permit accesarea unor astfel de credite de valoare mare, ceea ce determină tot ca un grup de persoane cu venituri ridicate să poată beneficia de sprijin. Astfel, Noua

Casă devine o adevărată subvenție „gratuită pentru toți”, când aceasta ar trebuie să fie o formă de ajutor sau de sprijin. **Problema rezidă în epuizarea rapidă a fondurilor limitate, la care contribuie cererea de credite mai mari.** În 2021 bugetul alocat a fost de 1,5 miliarde de lei, iar acesta a fost epuizat în doar 4 luni⁸⁹, având aproximativ 12.000 de beneficiari. Trebuie avut în vedere că achiziționarea unei case reprezintă un proces de durată, o căutare pentru opțiunea cea mai potrivită, iar posibilitatea de a aștepta startul programului sau suplimentarea fondului pentru a obține finanțare, mai ales în cazul achiziționării de la vânzători particulari, nu este de cele mai multe ori o opțiune.

În plus, prin **Noua Casă nu mai este posibilă finanțarea construcției de locuințe** de către persoane fizice, ci se pot doar cumpăra locuințe finalizate, rămânând încă aplicabilă interdicția de a vinde locuințele achiziționate în termen de 5 ani. Astfel, sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală prin atribuirea gratuită de terenuri în baza legii 15/2003 este lipsită de o importantă componentă, tinerii beneficiari (și așa puțini) fiind nevoiți să apeleze la credite standard.

Care sunt implicațiile schemelor de garantare?

Avantajele creditelor garantate de stat	Dezavantajele creditelor garantate de stat
<ul style="list-style-type: none"> • Avans mult mai mic raportat la cel al creditului ipotecar obisnuit (spre exemplu Noua casă presupune și depozite de 5% (pentru locuințe de pana la 70.000 euro) • Dobânda pentru locuințele de până la 70.000 euro este mai mică și implicit creditul este mai ieftin la finalul perioadei; • Depozitul de 3 rate acoperă dobânda pentru 3 luni în cazul neplății, fiind de asemenea nepurtător de dobândă. 	<p>Condiții multiple ce trebuie îndeplinite;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durata de așteptare pentru acordare ar putea fi cu aproximativ 3 săptămâni mai mare față de creditele ipotecare obișnuite; • Pot exista depozite colaterale (la programul Noua Casă există un depozit colateral de 3 rate de dobândă, ca garanție pentru acordarea creditului);

de la prevederile alin. (1), la acordarea primului credit pentru investiții imobiliare contractat în scopul achiziționării unui imobil ce urmează să fie locuit de debitor, nivelul maxim al gradului total de îndatorare nu poate depăși 45%.

⁸⁸ Potrivit Storia.ro și KIWI Fiance <https://creditare.storia.ro/gradul-de-indatorare-ce-este-si-cum-se-calculeaza/>

⁸⁹ Conform interviurilor acordate în 2021 de Directorul General al Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii

- Pot exista limitări legislative în legătură cu imobilele achiziționate prin program (spre exemplu imobilele achiziționate prin programul Prima Casă **nu se supun Legii Dării în Plată**);
- Indisponibilizarea locuinței într-un anumit termen de la achiziționare (**locuințele achiziționate prin programul Noua Casă nu pot fi înstrăinate în termen de 5 ani de la achiziționare, nu pot fi închiriate, date în comodat și nici transformate în sediu de firmă**);
- **Dobânda creditului prin Noua Casă este exclusiv variabilă**

Chiar dacă privind lista comparativă de mai sus, dezavantajele ar părea mai numeroase, avantajele cântăresc mai mult pentru majoritatea tinerilor. Beneficiile pentru tineri ale unor astfel de programe sunt evidente, iar viziunea tradițională asupra acestor scheme de sprijin este favorabilă. Avantajul oferit de un depozit mai mic, respectiv o dobândă mai mică la achiziționarea unei locuințe este un ajutor însemnat pentru tinerii aflați la început de drum, posibilele dezavantaje fiind puternic ameliorate. **Astfel, pentru achiziționarea unui imobil de 70.000 euro (pentru a putea beneficia opțiunea avansului de 5%), salariul minim al unui tânăr ar trebui să fie de 3740 de lei.**

Avans	Pret imobil	Avans	Valoare credit	DAE	Rata lunara	Total de rambursat	Venit minim lunar necesar
Avans 5%	70.000 euro	3.500 euro 17.305 lei	66.500 euro 328.809 lei	4,69	1.683 lei	606 114 lei	3.740 lei - grad de îndatorare 45% 4205 lei - grad de îndatorare 40%

Reținem însă că rambursarea împrumutului se realizează pe termen lung, prin urmare pe măsură ce tânărul evoluează în carieră și venitul său (și clasa de venit) se modifică, adesea într-un sens ascendent, fapt ce determină o ameliorare în presiunea restituirii creditului odată cu trecerea timpului.

Imposibilitatea înstrăinării obligă tânărul să facă alegerea corectă încă de la început, achiziționarea unei locuințe nepotrivite, eventualele modificări ale nevoilor locative în primii 5 ani sau oportunitățile de carieră în alte orașe oferite în acest răstimp determinând blocarea debitorilor în locuința achiziționată, flexibilitatea unor astfel de credite, cel puțin în perioada inițială, fiind redusă. Totuși, acest aspect pălește adesea în fața posibilității de a obține un credit mai ieftin.

Pe de altă parte, **dobânda variabilă** reprezintă un motiv ce impune reflecție înaintea alegerii instrumentului financiar potrivit. **Creditele cu dobândă fixă** oferă potențialului debitor posibilitatea de a cunoaște încă de la început toate costurile pe care creditul imobiliar accesat le va avea pe toată durata sa, rata dobânzii rămânând la același nivel pe tot parcursul perioadei de creditare. Pe de altă parte, **creditele cu dobânzi variabile** oferă posibilitatea de a beneficia de o eventuală ieftinire a acestora, dar existând și riscul majorării acestora, potențialul de câștig venind la pachet cu un grad de stabilitate și certitudine mai redus.⁹⁰

Imobilele achiziționate prin Noua Casă **nu sunt supuse legii Dării în Plată**, și astfel, în cazul întârzierilor la plata ratelor, executarea silită se va produce foarte rapid, întrucât băncile trebuie să își solicite garanția de la stat în termen de 90 de zile, în timp ce la creditul ipotecar obișnuit băncile oferă

⁹⁰ Totuși, utilizarea indicelui IRCC în locul ROBOR ca indice de referință pentru calcularea creditelor de ipotecare, începând cu luna mai 2019 determină o mai mare previzibilitate a evoluției acestuia raportat la realitatea financiară a țării în funcție de indicatorii lunilor scurse anterior.

timp pentru redresare și negociere. În plus, la produsul Noua Casă, o executare vine cu potențialul de a rămâne dator și după vânzarea imobilului de către executor. Totuși, de cele mai multe ori debitorii găsesc o soluție pentru a evita aceste situații, iar pentru ca instituțiile de creditare să fie în continuare dispuse să ofere creditele garantate de stat, CTR a susținut anterior înlăturarea de sub incidența legii a imobilelor achiziționate prin Prima Casă. Poziția integrală pe aceasta temă poate fi consultată aici:

<https://ctr.ro/legea-darii-in-plata-pericol-pentru-accesul-tinerilor-la-locuinte/>

Am analizat până acum riscurile la nivel individual. Vom continua explorând și posibilele riscuri la nivel general, așa cum au fost corect identificate și în proiectul Strategiei Naționale pentru Locuire care arată că deși programul Prima casă a revitalizat piața imobiliară, dezvoltatorii imobiliari s-au confruntat în continuare cu obstacole în desfășurarea de proiecte noi destinate cumpărătorilor cu venituri reduse, fapt determinat *de lipsa stimulentei de pe piață, absența facilităților și a unor instrumente financiare dedicate persoanelor cu venituri mici, neluarea în considerare a dezvoltării de locuințe private destinate închirierii, absența finanțării dezvoltatorilor și lipsa terenurilor disponibile pentru construcții în zone atractive în orașe. Oferta privată de locuințe noi și accesibile ca preț este astfel redusă, în timp ce programele din sectorul public au condus la o lipsă generală de locuințe pentru gospodăriile cu cele mai mici venituri.* Observăm cum chiar și cea mai populară (și mai eficientă, am putea opinia) soluție de sprijin pentru problema locuirii tinerilor, reprezintă, în definitiv o altă măsură care sprijină cererea, care nu rezolvă, ci doar ameliorează obstacolele pe care criza locuirii le determină.

O măsură complementară, care să permită stimularea ofertei este includerea diferențierii între

garanția statului în funcție de vechimea imobilului achiziționat, astfel cum a fost introdusă în 2017 în funcționarea programului Prima Casă. Astfel, creditul maxim acordat de bănci pentru locuințele vechi este mai mic decât cel pentru locuințele noi, fapt ce încurajează potențialii cumpărători să opteze pentru cea de-a doua categorie, ceea ce poate contribui la impulsivitatea sectorului construcției de locuințe noi în detrimentul achiziției de locuințe vechi, mai ieftine.⁹¹

Este de avut în vedere că programele de tipul „Prima Casă”, în forma anterioară anului 2020, orientează beneficiarii spre achiziția de locuințe accesibile ca preț (fie locuințe vechi, fie locuințe noi, dar de cele mai multe ori construite în zonele periurbane unde terenul este mai ieftin și unde infrastructura de locuire este slab dezvoltată sau lipsește) cu două dormitoare, de aproximativ 50-55 m².⁹² Astfel, programul facilitează accesul tinerilor la piața locuințelor, însă prin raportare la instituirea unui plafon mediu spre scăzut pe piața achiziționării de locuințe în special în marile orașe, ar putea să îi blocheze pe aceștia în apartamente care vor deveni inadecvate în raport cu evoluția nevoilor lor de locuire: un tânăr singur sau un cuplu fără copii ar putea fi tentat astfel să achiziționeze o garsonieră sau un apartament de 2 camere atât pentru a se încadra în limitele plafonului, cât și pentru a putea acoperi suma necesară depozitului. Astfel, planurile de viață și aspirațiile acestora ar putea fi influențate fără doar și poate de această decizie inițială, eventualele extinderi familiale, mobilitatea locului de muncă sau flexibilitatea specifică vieții de tânăr putând fi stabilite de un bun imobil chiar dacă sistemul nevoilor lor este dinamic. Riscul se menține și prin eliminarea plafonului, întrucât dorința de a începe o viață independentă, asociată cu proprietatea, și nevoia de a scăpa de povara chiriei, urgentează pasul spre achiziționarea unei locuințe și poate determina luarea unei decizii pripite, aceasta găsindu-și expresia fie în angajamentul față de un credit mult prea împovăraător pe termen lung, fie în alegerea unei locuințe mai mici, dar accesibile la momentul

⁹¹ Sursa: Proiectul Strategiei Naționale a Locuirii

⁹² Sursa: Proiectul Strategiei Naționale a Locuirii

respectiv, care va deveni necorespunzătoare în viitor.

Ce este de făcut?

Majorarea plafoanelor de creditare reprezintă însă o sabie cu două tăișuri întrucât, chiar dacă permit oportunități locative mai extinse și rezolvă parțial problema descrisă anterior, ele pot determina o epuizare mai rapidă a bugetului garanției de stat, după cum am arătat în secțiunea precedentă, ceea ce determină un grup mai restrâns de beneficiari. Aceste alegeri de oportunitate trebuie să ghideze decidenții în elaborarea bugetelor și criteriilor viitoare ale schemelor de garantare, însă toate acestea trebuie realizate potrivit unei strategii coerente, în baza unor obiective și direcții de acțiune.

În orice caz, considerăm că este necesară modificarea arhitecturii Programului guvernamental „Noua Casă”, pentru a crește atractivitatea acestuia în raport cu tinerii (plafon, condiții speciale pentru categorii mai tinere de vârstă, condiții mai ușoare de accesare), fie constituirea unor linii de finanțare specifice pentru tineri, ele trebuind să fie adaptate la realitățile proprii tinerilor. Este necesar să fie avut în vedere venitul mediu în cazul acestei categorii, mai ales în cazul tinerelor familii și al tinerilor aflați la început de drum, respectiv posibilitățile de minimizare a riscului de supraîndatorare, dar și supraaglomerarea, respectiv aspectele legate de condițiile de locuit, fiind necesară susținerea accesului populației la achiziționarea de locuințe superioare calitativ, cu o suprafață corespunzătoare.

Acest lucru s-ar putea realiza prin crearea unor criterii de eligibilitate în funcție de venit, prin vizarea cumpărătorilor de locuințe cu venituri mai mici și solvabili care nu ar putea obține astfel un credit ipotecar de pe piață⁹³, prin limitarea

intervalului de eligibilitate la gospodăriile cu venituri medii mici, fie prin direcționarea programului direct către tineri și stabilirea unor subcriterii în interiorul acestei categorii.

Subvenția BauSpar

Dacă până acum am analizat posibilitățile de creditare pentru tineri, avem în vedere în continuare un pas preliminar al accesării acestora, anume economisirea pentru avansul necesar. După cum am văzut, în cazul unui credit prin Noua Casă, avansul este între 5 și 15%, dar dacă în vederea evitării dezavantajelor acestui tip de credit, tânărul recurge la variante de creditare obișnuită, avansul poate ajunge până la 35% la sută. Acestea în contextul în care, potrivit unui raport regional pentru **Europa Centrală și de Est (CEE) realizat de Erste Bank Group, 7 din 10 români nu au o rutină de economisire, media lunară sumelor puse deoparte ca economii sau investiții a fost de 58 de euro pe lună în 2021** (într-adevăr, cu 8.5% mai mult decât cu un an mai devreme și cu 28% mai mult față de 2015, ceea ce este îmbucurător).⁹⁴ **Avem în vedere că avansul pentru un credit avantajos, precum cel din programul Noua Casă, cu un nivel minim al depozitului inițial de 5%, ar putea reprezenta 17.500 lei. Astfel, cu suma de aproximativ 290 de lei economisiti în medie de români, suma necesară pentru avans s-ar putea strânge în 5 ani.**⁹⁵

Astfel, avem în vedere în continuare o metodă de economisire avantajoasă, mai ales pentru tinerii cărora de multe ori le este greu să plătească chiria și să economisească pentru achiziționarea unei locuințe în același timp, anume **Sistemul Bauspar**. BauSpar reprezintă un mecanism de stimulare a economisirii și creditării în sistem colectiv pentru domeniul locativ, prin care o persoană fizică client al unei bănci de economisire și creditare în domeniul locativ, așa-numitele bănci pentru locuințe, **beneficiază de o primă de stat pentru depunerile anuale efectuate în baza unui contract**

⁹³ Banca Mondială (2015) – Raport privind locuirea în România

⁹⁴ <https://www.romania-insider.com/erste-money-matters-ro-saving-nov-2021>

⁹⁵ În mod evident, acesta este un calcul grosier, persoanele care urmează să își achiziționeze o locuință făcând, probabil, eforturi mai mari în economisire. Calculul este utilizat, însă, pentru a ilustra ideea.

de economisire-creditare încheiat cu banca respectivă, dacă la retragere face dovada la utilizării în scop locativ a sumelor economisite.⁹⁶

În România, prima acordată de stat a fost de maximum 250 de euro pe an (25% din suma economisită pe an, deci pentru obținerea primei maxime, clientul trebuia să economisească 1000 euro), pe care beneficiarii o puteau primi dacă încheiau un contract de economisire-creditare pe o perioadă de minimum 5 ani cu o bancă pentru locuințe, primind de asemenea o dobândă de depozit. După acei 5 ani, clienții aveau posibilitatea de a cere un credit imobiliar sau retragerea sumelor. Astfel, primele acordare reprezintă un impuls pentru economisire și un sprijin concret în demersurile de achiziționare.

Conform Federației Europene a Societăților de Construcție (*European Federation of Building Societies*), Sistemul Bauspar (*Bausparen*) poate fi un supliment eficient la produsele de credit existente, având multiple avantaje atât pentru clienți și instituții de credit, cât și pentru economie și pentru societate, fiind considerată o modalitate sustenabilă de economisire, prin impunerea condiției privind scopul utilizării. Astfel de sisteme sprijină creșterea ratei de renovare, răspunzând la criza locuințelor adecvate, fapt ce ar fi benefic în contextul în care **64,1% dintre tinerii din România cu vârstele cuprinse între 15 și 29 de ani trăiesc în locuințe supraaglomerate (raportat la media Uniunii Europene de 26%) și 20,3% dintre tineri**

suferă de privare severă de locuință⁹⁷ (raportat la 6,1% media Uniunii Europene)⁹⁸. De asemenea, mai multă securitate duce la investiții mai mari atât din partea instituțiilor de credit, cât și a debitorilor (beneficiarilor), creându-se astfel o mai mare cerere în industria locală de construcții, fapt cu impact pozitiv economiei naționale în ansamblu. Împrumuturile *bauspar* cu dobândă scăzută sunt solicitate în special atunci când fondurile de pe piețele de capital sunt rare și/sau scumpe, iar industria construcțiilor nu are comenzi atunci când piețele de capital sunt strânse, dar deoarece împrumuturile *bauspar* sunt decuplate de piețele financiare/de capital, aceste împrumuturi au un efect anticiclic, sistemul Bauspar având un impact stabilizator asupra economiei.⁹⁹

Acordarea subvenției s-a realizat în România fără a exista criterii de eligibilitate pentru participare, ceea ce poate reprezenta un risc în privința distribuirii echitabile a resurselor întrucât beneficiar poate fi oricine, indiferent de venit. Astfel, potențarea dimensiunii sociale a unor astfel de programe s-ar putea realiza prin direcționarea subvenției către diferite categorii de persoane ce pot fi considerate vulnerabile în sectorul locuirii, precum tinerii, o particularizare a categoriilor de beneficiari putând determina o sporire a impactului individual creat.

Din păcate, însă, sistemul a fost blocat în România începând cu anul 2016, până în 2019.

⁹⁶ Fizionomia sistemului poate varia, varianta de baza constând în stabilirea unui sume-obiectiv în contractul cu instituția financiară, iar odată ce beneficiarul a economisit un anumit procent stabilit din suma cerută, contractul este considerat pregătit pentru alocare sau plată. Clienții își pot primi economiile plătite plus restul din suma stabilită inițial ca împrumut pentru finanțarea imobiliară la o rată favorabilă a dobânzii.

⁹⁷ Pe lângă suprapopulare, alte aspecte legate de privarea de locuință – cum ar fi lipsa sălii de baie sau a toaletei, acoperișurile cu probleme de izolație sau iluminarea naturală insuficientă – sunt luate în considerare pentru crearea unui indicator mai complet al calității locuințelor. Rata privării severe de locuință se definește ca fiind procentajul din cadrul populației care locuiește într-o locuință considerată suprapopulată, fiind afectat în același timp de cel puțin una dintre problemele sus-menționate legate de privarea de locuință. (Sursa: Eurostat)

⁹⁸ Eurostat (2021) - Youth Housing Conditions

⁹⁹ European Federation of Building Societies (2021) - Bausparen in Europe

6. Locuințe publice

Diagnoza realizată în capitolele anterioare a antamat câteva din cauzele contextului general defavorabil al locuirii la nivel general, amplele dimensiuni ale acesteia fiind greu de abordat din perspectiva soluțiilor. O problemă aparte, având dublă valență, atât izvor al problemei, cât și metodă de rezolvare a acesteia, este fără doar și poate sensibila chestiune a locuințelor sociale sau publice. Exemple de bună practică din alte state sunt numeroase, însă dezlegarea chestiunii este dificilă la nivel global, aproape nicio propunere de sistem

nefiind perfectă sau complet eficientă. Mai mult, fiecare sistem sau program de acest tip se pliază pe nevoile specifice ale statului sau comunității locale supuse reglementării, dar și pe tipicul sistemului politic, mentalitatea colectivă și alți factori endogeni și exogeni proprii fiecărui context. Astfel, exemple de sisteme funcționale nu pot fi transferate și aplicate de la un stat la altul sau de la o comunitate la alta.

Pentru a înțelege acest sector al pieței imobiliare, este necesară realizarea distincției între:

Locuința publică	Locuința socială	Locuințe pentru tineri destinate închirierii	Locuințele private destinate închirierii
<p>O formă de închiriere sau achiziționare a locuințelor în care proprietatea este de obicei deținută de o autoritate guvernamentală, centrală sau locală.</p>	<p>Orice locuință de închiriere care poate fi deținută și administrată de stat, de organizații non-profit, sau de entități hibride de obicei cu scopul de a oferi locuințe la prețuri sau chirii accesibile.</p> <p>Locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. (conform Legii locuințelor 114/1996 Art.2 litera c)</p> <p>Se consideră că în această categorie se includ fie doar locuințe construite prin programe specifice, fie toate „locuințele cu caracter social” spații locative publice închiriate diferitelor grupuri vulnerabile, respectiv locuințe de necesitate.</p>	<p>Locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu fonduri asigurate de la bugetul de stat, pe terenuri puse la dispoziția ANL de către autoritățile locale/centrale, cu drept de folosință gratuită, destinate închirierii pentru tinerii cu vârste cuprinse între 18 și 35 de ani.</p> <p>Locuințele pentru tineri sunt construite prin ANL, iar după finalizarea lucrărilor sunt predate autorităților publice locale în vederea administrării și repartizării către tinerii care îndeplinesc criteriile de acces la astfel de locuințe.</p>	<p>O formă de închiriere a locuințelor în care proprietatea este deținută de un dezvoltator privat sau non-profit, liber accesibile pe piață, aceasta fiind una din diferențele esențiale dintre dimensiunea privată și publică a sectorului.</p>

Din punct de vedere juridic, respectiv din perspectiva sursei de finanțare, locuințele pentru tineri și locuințele sociale sunt două concepte distincte, însă, în funcție de condiții, locuințele pentru tineri destinate închirierii construite de ANL ar putea fi utilizate și ca locuințe sociale. Diferențele terminologice dau astfel dificultăți în contabilizarea fondului de locuințe sociale la nivel național și local.¹⁰⁰ Cert este însă că atât locuințele sociale, cât și locuințele pentru tineri se încadrează în **categoria locuințelor publice** și din acest considerent vom trata în continuare acest tip de locuințe la nivel general și ne vom referi la orice formă de unitate locativă deținută de o autoritate guvernamentală, centrală sau locală **drept locuință publică**.¹⁰¹

În general, locuințele publice pot fi accesate potrivit unor criterii specifice precum un prag al venitului maximal, numărul de copii sau persoane aflate în grija potențialului locatar sau proprietar etc, acestea fiind de obicei ținute către categorii vulnerabile de beneficiari, precum persoanele fără adăpost, tinerii ieșiți din sistemul de protecție specială, persoanele ieșite din alte sisteme rezidențiale (de sănătate sau de asistență socială), victimele violenței domestice, victimele traficului de persoane și altele. Miza sistemelor de acest fel este acordarea posibilității de obținere a unei locuințe accesibile, care să ofere condiții medii de locuire și cel puțin funcționalități de bază. Astfel, locuințele sociale pot fi răspunsul la problema financiară și la instabilitatea provocată de închirierea privată. Problematika rezidă, însă, în arhitectura sistemului și în abordarea subsidiară a sectorului la nivel de reglementare și finanțare. Atât la nivel național, cât și în multe cazuri la nivel internațional, locuințele publice sunt puține, iar

criteriile de acordare nu își îndeplinesc întotdeauna scopul.

Situația nu are un orizont favorabil, întrucât planurile de dezvoltare a locuințelor publice sunt neoperaționale, adesea fiind tratate cu prioritate alte proiecte și nevoi din comunitate. Aceasta se datorează dimensiunii sectorului, fiind necesare sume importante de bani și resurse de timp. Mai mult, **problema locuințelor sociale**¹⁰² este lăsată în grija **autorităților locale**, care acționează în baza unor planuri proprii, neexistând un cadru strategic central funcțional și nici direcții adoptate la nivel general. Astfel, autoritățile locale nu au obligația de a adresa aceasta problemă, motiv pentru care ea este trecută în subsidiar, fiind, în orice caz, mai mult decât dificilă adresarea problemei chiar și în contextul existenței unei strategii naționale, unitățile administrativ-teritoriale neavând mijloacele necesare realizării unor astfel de obiective, iar de multe ori nici măcar spații sau terenuri disponibile pentru construcția de noi locuințe.

La nivel național există programe pentru construirea locuințelor destinate către diferite categorii de beneficiari. În cele ce urmează, ne vom concentra atenția spre programele dedicate tinerilor prin Agenția Națională pentru Locuințe, anume **Locuințe pentru tineri destinate închirierii**, și extensia acestuia **prin care se realizează vânzarea de locuințe pentru tineri**.

Locuințe pentru tineri destinate închirierii

¹⁰⁰ Banca Mondială (2015) - Raport privind Locuirea în România, LOCUIREA ÎN ROMÂNIA: CĂTRE O STRATEGIE NAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL LOCUIRII

¹⁰¹ Este de avut în vedere că putem conferi locuințelor pentru tineri construite prin ANL caracterul de locuințe publice doar atât timp cât acestea sunt destinate închirierii, înstrăinarea acestora către chiriași după o perioadă de cel puțin un an, conform Legii nr. 152/1998 și HG 962/2001, scoțând aceste unități locative din sfera de aplicare a conceptului.

¹⁰² Termenul de *Locuințe sociale* este utilizat în sensul legii 144/1996 privind locuințele. Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective, acestea aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Conform datelor publicate în rapoartele de activitate ale Agenției Naționale pentru Locuințe, evoluția programelor cu impact asupra tinerilor este lentă, realizările acestora fiind insuficiente în raport cu nevoia reală de pe piață. Deși, comparativ cu celelalte programe ale ANL, situația este mai favorabilă (raportat la programul **Locuințe sociale pentru comunitățile de romi**, în cadrul căruia în 2018 și 2019 nu a fost recepționată nicio nouă

unitate locativă sau programul **Locuințe de serviciu**, în cadrul căruia în 2019 nu au fost recepționate noi locuințe), programele **Locuințe pentru tineri destinate închirierii și Locuințe în proprietate cu credit ipotecar** nu au rezultate așteptate, de la un an la altul obiectivele principale fiind adesea continuarea lucrărilor la investițiile aflate în diferite stadii de execuție din anii anteriori.

Până în 2015 ¹⁰³	2015	2016	2018	2019	2020	2021
În perioada 2005-2014 Guvernul a investit 49 milioane EUR în acest program, și în luna iunie 2015, o nouă alocare de fonduri în valoare de 175.000.000 EUR a fost aprobată de Banca de Dezvoltare a Consiliului European pentru construirea a 6.990 de locuințe în următorii 7-8 ani.	Fonduri utilizate (în mii lei)					
	87.543,904	90.350,891	47.775,35	39.253,46	57.400,00	77.000
	Numărul de unități locative la care s-au demarat lucrări					
	707	720	*	*	*	*
	Numărul de unități locative în execuție					
	1149	1881	2500	2093	*	*
	Numărul de unități locative recepționate					
	733	667	406	348	408	408

* nu sunt prezentate date

Raportul Băncii Mondiale privind Locuirea în România din 2015 arată că **ANL cu greu își îndeplinește mandatul, iar Programul Locuințe pentru tineri este defectuos construit**. Ne raliem acestei opinii, însă nu putem fi de acord cu propunerea de desființare a programului, regăsită printre concluziile raportului, întrucât considerăm că există loc de schimbare și îmbunătățire. Atragem atenția că programul ANL locuințe pentru tineri este una dintre puținele pârghii reale oferite celor aflați la început de drum și chiar dacă nu

rezolvă nici pe departe sinuoasa problemă a locuirii tinerilor, contribuie la ameliorarea acesteia. Apreciam că aplecarea statului spre această subcomponentă a crizei generale a locuirii, dedusă din existența programelor destinate expres tinerilor și tradiția implementării acestora, este benefică, abordarea diferențiată a problematicii locuirii, potrivit nevoilor specifice ale diferitelor subgrupuri, fiind un prim pas în identificarea strategiilor sustenabile potrivite.

¹⁰³ Banca Mondială (2015) - Raport privind Locuirea în România, LOCUIREA ÎN ROMÂNIA: CĂTRE O STRATEGIE NAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL LOCUIRII

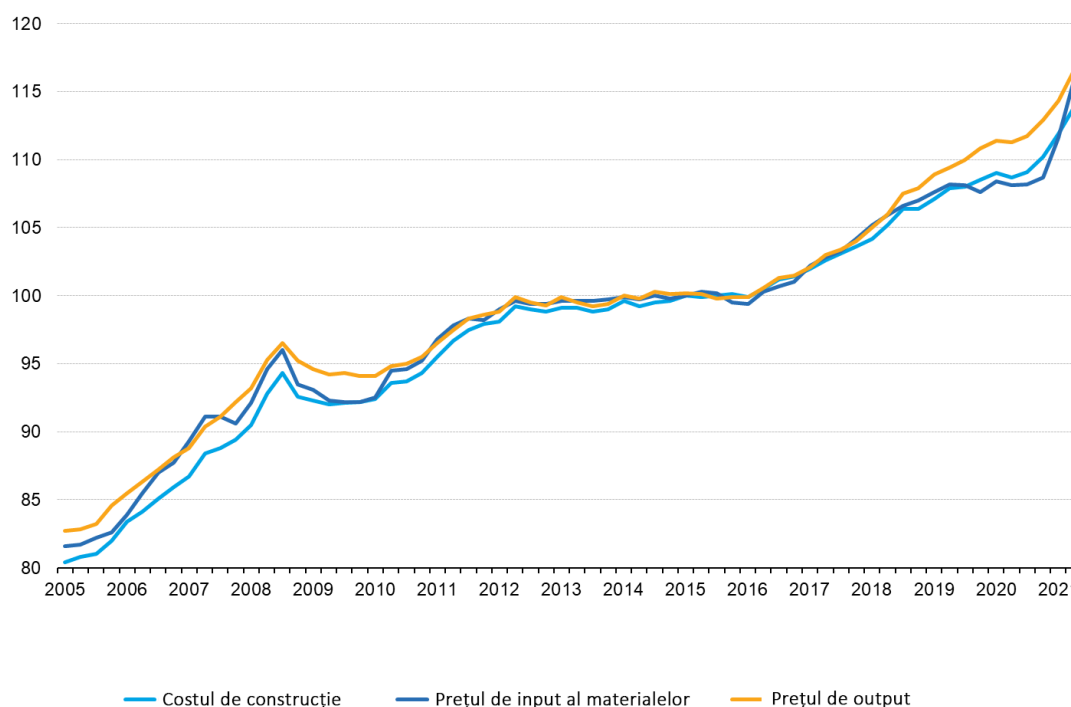
Ce este de făcut?

Fizionomia programului ANL locuințe pentru tineri ar putea fi modificată în primul rând în sensul păstrării unităților locative nou-construite ca fond de locuințe cu chirie, în locul înstrăinării acestora, întrucât fondul imobiliar public de locuințe este redus, iar mecanismul actual de vânzare nu răspunde oricum nevoilor pieței, deserving doar un număr redus de tineri. Populația rezidentă tânără în România la nivelul anului 2021 era de 4.672.206 de persoane cu varstele cuprinse între 14 și 35 de ani, în timp ce în același an, prin ANL, au fost construite 408 locuințe pentru tineri. Astfel, avem în vedere o

abordare utilitaristă, care, deși nu este ideală, dacă ne raportăm la aspirația de a avea o locuință în proprietate pe care o împărtășesc o mare parte dintre tineri, reprezintă o mai bună gospodărire a resurselor actuale, care, în mod real, nu s-ar putea majora considerabil în viitorul apropiat.

Indicii costurilor de construcție¹⁰⁴ au fost puternic afectați de criza Covid-19 începând cu al treilea trimestru al 2020, înregistrându-se o creștere dinamică, care a fost determinată în special de costurile pentru materialele de intrare, aceasta instalându-se în contextul unui curent deja ascendent al costurilor construcțiilor rezidențiale manifestat în ultimii ani.

Prețurile și costurile de construcție în Uniunea Europeană 2005-2021
(2015=100)



Source: Eurostat (online data code: sts_copi_q)

În contrast, **finanțarea continuității programului ANL locuințe pentru tineri se bazează pe subvențiile capitalizate câștigate din vânzarea locuințelor care se realizează sub prețul pieței.** Locuințele pentru tineri pot fi achiziționate după o perioadă de închiriere de minimum un an, prin achitarea de rate lunare egale către autoritățile

publice locale, prin contractarea de credite ipotecare de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, sau cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii. **Calculul prețului locuințelor ANL se realizează în raport cu coeficientul de închiriere în funcție de amplasament.** Astfel, pot exista costuri

¹⁰⁴ Indicele costurilor de construcție (ICC) este un indicator al ciclului economic al Uniunii Europene (UE) care arată evoluția costurilor pentru construcția de clădiri rezidențiale noi.

nerecuperate la care se adaugă și costul terenului dotat cu utilități care este furnizat gratuit de autoritatea locală pentru construirea acestor locuințe. Astfel, programul nu este sustenabil, iar autoritatea locală care a oferit terenul și infrastructura nu primește nici o cotă din rezultatele obținute.¹⁰⁵ În mod evident, pentru tânărul beneficiar al programului, prețul scăzut al unei locuințe este indubitabil oportun, însă reiterăm problema de la care am plecat, anume numărul foarte mic de astfel de beneficiari, raportat la deficitul de locuințe pe piață.

Închirierea în locul oferirii spre vânzare a noilor locuințe ar putea constitui un sistem mai rentabil, dar mai ales un sprijin mai eficient, adresat unui număr mai mare de beneficiari. Totuși, în acest sens este necesară reconfigurarea criteriilor pentru închiriere și limitarea timpului în care un locatar poate beneficia de locuințe cu chirie subvenționată. La acest moment, lipsa unei astfel de limite temporare nu asigură circuitul chiriașilor, iar noii locatari nu pot accede la aceste contracte, numărul de beneficiari rămânând în continuare mic, întorcându-ne la problema de la care am pornit. Astfel, limitarea numărului de ani în care locuințele pentru tineri pot fi ocupate de aceeași persoană sau familie ar putea crea locuințe de "tranziție", permițând celor aflați la început de drum să economisească pentru achiziționarea unei locuințe

proprie pe piața liberă și scutindu-i de grija unei chirii împovărătoare raportate la venitul redus din primii ani ai muncii.

Astfel, așa cum se precizează și în Raportul Băncii Mondiale mai sus menționat, rolul ANL ar trebui să gliseze de la constructor de locuințe pentru tineri la supervisor al construirii de locuințe pentru tineri, devenind din „furnizor” de locuințe, „facilitator” al unui sistem eficient de locuire. Astfel este necesară analiza și evaluarea programelor de tipul ANL pentru identificarea soluțiilor pentru a crește eficiența acestora.

În acest sens, eventualele principii și direcții de acțiune ar putea fi:

6.1. Construcția de locuințe publice să fie realizată în baza unor obiective strategice

Un prim pas în soluționarea oricărei probleme este, în mod evident, conturarea unei strategii, a unor obiective generale, respectiv tratarea unor obiective specifice, direcții de acțiune și identificarea măsurilor potrivite în urma evaluării contextului. În acest sens, analizând rapoartele ANL din ultimii 6 ani, observăm că țintele asumate în fiecare an sunt următoarele:

	2016	2018	2019	2020	2021
Programul <i>Locuințe pentru tineri destinate închirierii</i>	Obiective stabilite la începutul anului 2016/2018/2019/2020/2021				
	<ul style="list-style-type: none"> ● continuarea lucrărilor la obiectivele de investiții aflate în diferite stadii de execuție din anii anteriori; ● demararea lucrărilor la obiective de investiții noi; ● recepția la terminarea lucrărilor la obiectivele finalizate; ● recepția finală la obiectivele la care a expirat perioada de garanție. 				
Programul <i>Locuințe în proprietate cu</i>	Obiective stabilite la începutul anului 2016/2018/2019/2020/ 2021				
	<ul style="list-style-type: none"> ● continuarea lucrărilor la amplasamentele aflate în execuție; ● pregătirea de noi proiecte, în vederea demarării, contractării și execuției 				

¹⁰⁵ Banca Mondială (2015) - Raport privind Locuirea în România, LOCUIREA ÎN ROMÂNIA: CĂTRE O STRATEGIE NAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL LOCUIRII

credit ipotecar	<p>acestora;</p> <ul style="list-style-type: none"> ● recepția la terminarea lucrărilor la obiectivele finalizate; ● recepția finală la obiectivele pentru care a expirat perioada de garanție; ● acțiuni ANL și discuții cu autoritățile publice locale în vederea începerii și/sau finalizării lucrărilor tehnico-edilitare și sistematizare verticală.
-----------------	--

La aceste obiective se adaugă anual noi ținte privind cartierul de locuințe pentru tineri Henri Coandă din București, devenit celebru prin rata lentă de construcție și multiplele obstacole juridice și logistice ivite în dezvoltarea acestuia. Început în anul 2003, cartierul este situat în nordul capitalei și urma să devină casă pentru aproximativ 5000 de tineri. 19 ani mai târziu, acesta se află încă în șantier, spre exemplu situația lotului al doilea, din zona Voluntari, prezentându-se în 2021 astfel:

1. canalizare menajeră – executată în proporție de 67%;
2. canalizare pluvială – executată în proporție de 58%;
3. rețea alimentare cu apă – realizată în proporție de 60%;
4. iluminat exterior – executat în proporție de 5%;
5. sistematizare verticală – lucrare neîncepută.

Remarcăm lipsa de viziune a agenției, a cărei obiective sunt identice în fiecare an, abordarea fiind eminentamente cantitativă.

Așa cum descriam mai sus, criza locuințelor nu va fi rezolvată în următoarele zile, luni sau ani, resursele financiare angrenate în proiectele de dezvoltare imobiliară fiind colosale. Totuși, un prim pas este trasarea unei strategii coerente și urmarea unui mod de gândire sustenabil. Actualmente, **abordarea autohtonă asupra edificării locuințelor publice este dictată de principii cantitative: a construi cât mai mult în spațiul disponibil.** Astfel, este necesară setarea unor obiective în procesul de construcție, eventual a căror atingere sa fie urmărită prin programe distincte. Posibile direcții de acțiune pentru astfel de programe ar fi:

- Crearea unor standarde de construire a locuințelor publice pentru tineri;
- Construcția de locuințe mai mici, cu costuri mai mici, ca locuințe de tranziție pentru tineri;
- Construcția de locuințe sustenabile având în vedere măsuri privind eficiența energetică;

- Lărgirea spațiului prin examinarea terenurilor nefolosite aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a UAT-urilor;
- Reabilitarea clădirilor dezafectate sau achiziționarea clădirilor vacante și neutilizate, inclusiv cele istorice, în vederea transformării acestora în unități locative pentru tineri;
- Construcția de locuințe pentru tineri prin parteneriat public-privat.

În continuare, vom alege dezvoltarea unora dintre direcțiile menționate mai sus, raportându-ne la exemple internaționale în acest sens. **Menționăm că în cele ce urmează nu avem în vedere replicarea acestor inițiative în țara noastră, ci exemplificarea posibilelor strategii și, mai mult decât atât, prezentarea unor viziuni asupra programelor de construcție de locuințe publice ce au dat roade.** Recunoaștem că volumul de resurse disponibile ale statelor sau orașelor prezentate, climatul și specificul politic sau social al acestora, respectiv experiența în probleme de locuire descriu realități cu mult îndepărtate de contextul autohton.

Nimic nu ne împiedică însă să privim spre optica acestora asupra crizei locuirii, direcțiile și abordarea putând fi implementate și în activitatea de construire deja existentă în România.



6.2. Construcția de locuințe publice prin parteneriat public-privat

După cum am antamat în capitolele precedente, fondul public autohton de locuințe este deficitar. **Aproximarea deficitului de locuințe la nivel național este greu de realizat**, singura sursă identificată în acest sens fiind o analiză realizată de o firmă de consultanță autohtonă, larg preluată în presă, care **estimează deficitul de locuințe din România la 1 milion de unități locative.**¹⁰⁶ În acest sens, indiferent de abordarea aleasă în privința utilizării locuințelor aflate în proprietatea statului, fie că vorbim despre locuințe publice destinate vânzării, fie că acestea sunt alocate închirierii, este de netăgăduit că numărul unităților locative existent la nivel național în proprietate publică este insuficient, iar viitorul nu se prezintă favorabil în acest sens.

În mod real, solicitarea populară ca „guvernul” sau “primarul” să construiască mai multe locuințe sociale, în general, sau pentru tineri, în particular, este neproductivă, întrucât, după cum am observat, cererea este mare, viziunea este cvasi inexistentă, iar unele autorități locale nu au capacitatea sau dorința de a întreprinde noi proiecte de construcții. Astfel, o posibilă direcție de acțiune subsidiară, (sau, de ce nu, suplentanță) ar putea fi încheierea de parteneriate cu dezvoltatori privați în vederea construirii locuințelor pentru tineri și stabilizarea unui fond locativ public destinat închirierii (sau vânzării, în funcție de strategia abordată).

Un argument în acest sens este faptul că agențiile publice precum ANL funcționează în conformitate cu reguli și procese mai rigide decât companiile din sectorul privat, acestea din urmă fiind, de asemenea, centrate pe o abordare care răspunde mai bine cererii, orientarea fiind spre maximizarea profitului. Astfel, investițiile ar deveni mai competitive și ar fi disponibile la un cost mai redus,

fără a se face compromisuri privind calitatea. **În cadrul unui astfel de acord, autoritatea locală poate pune la dispoziție terenul și infrastructura**, ceea ce se întâmplă și în cadrul programelor actuale ANL, iar dezvoltatorul privat ar putea construi locuințele, ar încasa chiriile și le-ar păstra pentru o perioadă de timp fixă, ulterior dreptul de proprietate fiind transferat autorității locale.¹⁰⁷

În prezent, cadrul legal general pentru un astfel de parteneriat este stabilit prin OUG nr. 39 din 10 mai 2018 privind parteneriatul public-privat, existând de asemenea un precedent în sectorul locuirii prin *Programul de construire a locuințelor cu chirie, realizate prin atragerea de capital privat*, în baza HG nr. 352/2012. Inițiativa a fost, însă, una eșuată, investitorii nefiind atrași de condițiile destul de restrictive ale acestui parteneriat, care, după cum se arată și în raportul Băncii Mondiale, plasau dezvoltatorul privat într-o relație de subordonare față de sectorul public și nu într-o relație de parteneriat. Avem în vedere însă faptul că atractivitatea PPP-urilor este scăzută în general în România, nu doar în sectorul imobiliar, birocrăția, reglementarea excesivă, respectiv lipsa de cooperare loială a autorităților reprezentând factori ce îi pun pe gânduri pe potențialii investitori.¹⁰⁸

Exemple internaționale în acest sens:

- Orașul Brighton and Hove, Marea Britanie unde funcționează un joint venture între autoritatea locală și grupul non-profit Hyde pentru realizarea de locuințe la prețuri accesibile (50% destinate închirierii și 50% pentru proprietate comună);
- Comitatul Greater Manchester, Marea Britanie unde funcționează un parteneriat format din 25 de furnizori de locuințe și departamente pentru locuire ale autorităților locale în cadrul unei societăți mixte care oferă activități comerciale,

¹⁰⁶ Conform analizei firmei de consultanță Frames România <https://framesmedia.ro/blog/analiza-frames-piata-imobiliara-cu-doua-viteze-ce-se-intampla-cu-preturile-apartamentelor-in-2019/>

¹⁰⁷ Banca Mondială (2015) - Raport privind Locuirea în România, LOCUIREA ÎN ROMÂNIA: CĂTRE O STRATEGIE NAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL LOCUIRII

¹⁰⁸ Deloitte România - *Proiectele de parteneriat public-privat, între speranță și eșec*

formare profesională și ucenicii pentru livrarea de locuințe la prețuri accesibile.¹⁰⁹

6.3. Încheierea acordurilor de dezvoltare

În același spirit, o altă măsură ar putea fi încheierea acordurilor de dezvoltare între autoritățile locale și dezvoltatori privați, în cadrul cărora obținerea autorizației de construcție pentru condominii sau clădiri rezidențiale multifamiliale **s-ar acorda în baza unei contraprestații, spre exemplu, prin asumarea oferirii unui procent din totalul spațiilor locative ca locuințe pentru tineri destinate închirierii sau ca locuințe cu un preț mai redus, la care tinerii să poată avea acces cu prioritate.** Această măsură este menționată și în proiectul Strategiei Naționale pentru Locuire, ce-i drept, sumar tratată. În cadrul acesteia, se propune ca pentru a acorda unui dezvoltator autorizația de construcție pentru un anumit număr și tip de locuințe, autoritatea locală poate impune ca un anumit procent din aceste locuințe să fie oferite spre vânzare la un preț redus sau, în alte cazuri, putând fi solicitat ca doar un anumit procent – de exemplu 20% - să aibă un preț mai redus raportat la un prag maximal (de exemplu, 50.000 EUR). Experții avertizează însă că, în România, este posibil ca aplicarea AD să impună anumite amendamente de ordin juridic, în special, dar fără a se limita la, Legea locuinței nr. 114/1996 și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

6.4. Locuințe publice de calitate

O altă problemă manifestată la nivelul locuințelor publice și sociale poate fi stigmatul¹¹⁰ ce planează asupra acestora. Locuințele publice sau sociale pot

fi privite ca un colac de salvare sau o mână de ajutor întinsă celor nevoiași ai societății, asupra acestor comunități extinzându-se stereotipul zonelor limitrofe, rău-famate, adesea proiectându-se asupra lor imaginea celebrelor cămine de nefamiliști din perioada comunistă, transformate după revoluție în locuințe sociale, cu spații murdare și condiții în care greu se poate locui.

Această imagine este evident o preconcepție, însă unele aspecte nu sunt tocmai lipsite de adevăr. Există un oarecare risc de segregare a comunităților de acest tip, dată fiind atât poziționarea acestora, de cele mai multe ori, în zone periferice ale orașelor (în funcție de spațiul disponibil de construit), și adăpostind persoane care nu-și permit un alt tip de locuință.

De-a lungul timpului, multe locuințe sociale au fost reabilitate, fiind acum asigurat minimul de confort. Totuși, acestea nu sunt lipsite de probleme, existente sau emergente. Categoria beneficiarilor, este formată din persoane cu un venit sub cel mediu¹¹¹, astfel de locuințe fiind evitate de cei cu posibilitatea de a-și asigura un standard de viață mai înalt. Astfel, există un ridicat risc ca aceste zone să devină comunități marginalizate, cu condiții de locuit inadecvate și șomaj generalizat, mai ales pentru că programele locale de locuințe sociale nu au în vedere și mecanisme pentru incluziunea socială a beneficiarilor, de exemplu oportunități și formare profesională, servicii de sănătate sau de asistență socială sau oportunități de angajare și educație. În lipsa unor strategii de dezvoltare și regenerare a acestor comunități, simpla distribuire a locuințelor către persoane, de cele mai multe ori, vulnerabile, duce în timp la segregarea comunității, doar persoanele dezavantajate considerând dezirabile aceste tipuri de locuințe. Mai mult, adesea beneficiarii nu-și pot permite achitarea

¹⁰⁹Pentru mai multe detalii, poate fi consultată următoarea sursă: https://www.feps-europe.eu/attachments/publications/social%20affordable%20housing_report.pdf

¹¹⁰ Cosmin Briciu (2016) - *Politici sociale de locuire*

¹¹¹ Potrivit articolului 42 din Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 privind locuințele **Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.**

prețului aferent utilităților, iar restanțele la întreținere și facturile neachitate duc la deconectări colective sau chiar la evacuări, ceea ce contribuie la accentuarea problemelor cu care se confruntă comunitățile și la cronicizarea sărăciei în rândul membrilor lor.¹¹²

Chiar dacă locuințele pentru tineri nu prezintă același risc de stigmatizare precum locuințele sociale în sens propriu, merită să explorăm posibilitățile de creștere a atractivității locuințelor publice în general.

O soluție în acest sens este dezvoltarea cartierelor rezidențiale eterogene din punct de vedere financiar. Un program de locuințe publice își poate servi mai bine clienții și comunitățile dacă acesta reușește să se prezinte publicului ca o opțiune atractivă, nu ca un colac de salvare.

Scopul unor astfel de proiecte este crearea unor comunități mixte, care reunesc atât locuințe publice, cât și locuințe private, aducând împreună gospodării cu nivel diferit de venit, în vederea destigmatizării locuințelor publice. Acest obiectiv are două dimensiuni: în primul rând crearea politicilor particulare, care să asigure dezvoltarea unor astfel de cartiere, și în al doilea rând creșterea atractivității față de locuințele publice în general. În abordarea primei fațete menționate, aducem în vedere exemplu capitalei Danemarcei, unde **25% din toate locuințele nou construite trebuie să fie oferite ca locuințe accesibile, dintre care o treime**

sunt alocate ca locuințe sociale celor mai vulnerabile categorii de persoane, pentru a evita polarizarea care s-a manifestat în procesele de extindere anterioare de la marginea orașului. În Copenhaga chiria medie este de **1.410 euro pentru locuințe de piață, 670 euro pentru locuințele cu prețuri accesibile și 400-535 pentru locuințe sociale.**

În legătură cu a doua dimensiune, atractivitatea locuințelor sociale poate fi crescută prin dezvoltarea unor caracteristici atrăgătoare precum design plăcut, facilități comune și spații verzi, caracteristici de care locuințele sociale nu beneficiază de cele mai multe ori. Un exemplu în acest sens este **Parkrand**, o clădire rezidențială situată **în capitala Olandei**, construită, într-adevăr, din fonduri private, ce este alcătuită din 174 de unități de locuințe locative de dimensiuni mici spre medii, cu design futurist, penthouse-uri și terase comune, aflată în apropierea unui parc spre care toate apartamentele au vedere. Acest complex reunește atât locuințe sociale de închiriat, cât și locuințele private.¹¹³

În plus, poate fi avută în vedere implicarea rezidenților în planificarea proiectelor prin consultarea actorilor importanți precum dezvoltatorii imobiliari, reprezentanți ai grupurilor țintă, reprezentanți ai finanțatorilor și ai autorităților publice locale.

¹¹² Idee susținută și în proiectul Strategiei Naționale a Locuirii

¹¹³ Sergio NASARRE-AZNAR (coord.) Milan FTÁČNIK Núria LAMBEA-LLOP Līga RASNAČA - CONCRETE ACTIONS FOR SOCIAL AND AFFORDABLE HOUSING IN THE EU, 2021

7. Alte forme de locuire

Ca posibile răspunsuri pentru criza locuirii, putem examina câteva forme de locuire atipice, care sparg dihotomia achiziționare-închiriere, căpătând popularitate în ultima perioadă. Chiar dacă din perspectiva oportunității implementării generalizate în spațiul autohton acestea s-ar lovi de rigiditatea în percepția asupra pieței imobiliare, suntem de părere că merită cel puțin analizarea principiilor pe care se bazează aceste modele.

Co-locuirea si co-housing

Co-locuirea este o formă modernă de locuință comună care combină spațiile private de locuit cu facilitățile comune, oferind în special tinerilor o alternativă la prețuri accesibile. Nu există un standard pentru astfel de locuințe, caracteristicile fiecăreia putând varia, însă principiul de bază este partajarea spațiului, însă de cele mai multe ori nu a dormitoarelor sau a grupurilor sanitare, ci a camerelor de lucru, a bucătăriilor și sufrageriilor. Astfel, aceste locuințe sunt asemănătoare căminelor pentru studenți, însă se adresează și unor alte categorii de vârstă și uneori chiar familiilor, de asemenea punându-se e un accent mai mare pe intimitate. Deși spațiul personal este per total redus față de o locuință obișnuită, configurația poate fi aceea a mai multor garsoniere private care împart anumite facilități. Acest mod de locuire ar putea trezi amintirea apartamentelor comunale sovietice¹¹⁴, însă abordarea modernă este mult îndepărtată de această imagine. Bazându-se pe principiul intimității și al asigurării confortului, clădirile rezidențiale moderne de acest tip sunt special construite în scopul co-locuirii, evitându-se

astfel supraaglomerarea cauzată de împărțirea unor apartamente tradiționale în spații de co-living. Spațiile comune sunt gestionate, evident, în comun, iar cheltuielile se diminuează prin împărțirea acestora.

Față de închirierea privată unui locuințe în grup, alături de colegi de apartament/cameră, într-o clădire rezidențială destinată locuirii, se oferă spre închiriere camere individuale, fiecare locatar îngrijindu-se de propriile creanțe într-o singură plată lunară către locator (care de cele mai multe ori este o companie privată, fiind și dezvoltatorul imobiliar al proiectului), fără a depinde de ceilalți locatari.

Dincolo de avantajele în privința costurilor, printre beneficiile co-locuirii se pot număra, la nivelul individului, flexibilitatea, construirea de rețele interpersonale, reducerea sentimentului de singurătate prin schimburile sociale sporite, iar, la nivelul grupurilor, co-livingul poate crea comunități puternice, durabilitate și o viață mai accesibilă¹¹⁵, locuințele în comun fiind considerate în general mai sustenabile decât locuințele tradiționale.¹¹⁶

Considerăm că o astfel de formă de locuire s-ar putea dezvolta în spațiul românesc ca locuințe de tranziție pentru tineri, eventual destinate primilor ani după terminarea studiilor. Tinerii ar putea avea astfel o alternativă mai accesibilă înaintea închirierii unui locuințe individuale sau unifamiliale, respectiv înaintea achiziționării unei locuințe proprietate personală. **În 2020, în România, ponderea adulților care locuiau singuri era de 32.6%.** Astfel, co-locuirea ar putea fi o alternativă calitativă la

¹¹⁴ Denumite și *Kommunalka*- În cele mai multe cazuri, o familie primea o cameră într-un apartament, care putea avea de la 3 până la 10 încăperi. Camera familiei servea drept dormitor și sufragerie, bucătăria și, de cele mai multe ori, toaleta fiind împărțite de toți locatarii apartamentului. După moartea lui Stalin în 1953, regimul lui Hrușciiov „a început o campanie de locuințe în masă”, pentru a elimina deficitul persistent de locuințe și pentru a crea apartamente private pentru rezidenții urbani, apartamente comunale pierzând din popularitate.

¹¹⁵ Jennifer M. Siciliano (2009) - The Process and Issues of Creating a Cohousing Development with Affordable Units in an Affluent Community: Stamford, Connecticut

¹¹⁶ Williams (2005). Designing neighborhoods for social interaction: The case of cohousing. *Journal of Urban Design* 10, (2) (06): 195-227 *apud* Jennifer M. Siciliano (2009) - The Process and Issues of Creating a Cohousing Development with Affordable Units in an Affluent Community: Stamford, Connecticut

închirierea în comun, dar și o mai bună utilizare a spațiilor de locuit.

Astfel de modele de locuire sunt realizate de cele mai multe ori de dezvoltatori privați (în scopul obținerii de profit) sau de organizații neguvernamentale din domeniul locuirii (non-profit) sau de societăți cooperatiste de locuințe¹¹⁷, implicarea autorităților publice putându-se realiza eventual prin măsuri de sprijinire a unor astfel de inițiative private, pentru a lărgi gama de opțiuni locative. Un astfel de sprijin s-ar putea concretiza în optimizarea utilizării terenurilor, identificarea terenurilor vacante deținute în proprietate publică și privată a statului sau a UAT-urilor și oferirea la prețuri reduse dezvoltatorilor inițiativelor de co-living; identificarea clădirilor dezafectate sau vacante deținute de stat sau UAT-uri și oferirea spre reabilitare și modernizare în scopul creării unor astfel de noi locuințe; crearea unor standarde de calitate și criterii pe care dezvoltatorii de astfel de proiecte, care beneficiază de facilități din partea statului, ar trebui să le respecte în procesul de construcție, pentru a asigura îndeplinirea principiilor de design social, mai ales în cazul dezvoltatorilor comerciali.

Un exemplu de implicare a autorităților în astfel de demersuri vine din Marea Britanie, unde în 2016 guvernul a înființat un fond pentru locuințe comunitare pentru a sprijini dezvoltarea unor astfel de locuințe, iar în 2018 a fost creat un program separat pentru Londra. Obiectivele autorităților sunt creșterea ofertei de locuințe prin proiecte conduse de comunitate (community-led) și crearea posibilității pentru rezidenți de a juca un rol în construirea propriilor comunități. Astfel, London Community-Led Housing Hub oferă îndrumare grupurilor comunitare care doresc să implementeze astfel de proiecte, fiind asigurată de

asemenea o finanțare ce este utilizată pentru subvenții de capital și/sau împrumuturi, granturi de venituri și sprijin pentru organismele locale abilitate.¹¹⁸

Cooperative de locuințe

O cooperativă de locuințe este un tip de opțiune locativă ce constă în asocierea mai multor membri, care constituie o entitate juridică¹¹⁹, la care proprietarii devin acționari. Astfel, rezidenții nu dețin propriu-zis unitățile lor locative, ci, în schimb, fiecare este acționar în raport cu dimensiunea relativă a unității în care locuiește. Prin calitatea de membru la cooperativă, participanții au dreptul exclusiv de a locui într-o anumită unitate, cât timp nu încalcă regulile sau regulamentele stabilite, având, de asemenea, drept de vot în chestiunile privind cooperativa.¹²⁰

Aceste entități nu sunt ONG-uri și nici societăți comerciale, nu sunt instituții guvernamentale și nici furnizori de locuințe sociale, ci reprezintă o asociere a mai multor persoane în beneficiul privat propriu, la baza acestora stând principiile comunității și democrației. La nivelul costurilor, locuințele construite prin cooperative au avantajul că membrilor nu li se impune și achitarea profitului dezvoltatorului imobiliar, ca în cazul locuințelor vândute pe piață. În plus, membrii nu au niciun motiv să crească substanțial tarifele lunare, cu excepția cazului în care impozitele sau valoarea diferitelor operațiuni cresc, iar, astfel, costurile rămân rezonabile.

Suștinerea autorităților publice se poate materializa, la fel ca în modelul descris în secțiunea anterioară, prin oferirea terenului gratuit sau la preț redus cooperativelor de locuințe, respectiv acordarea de subvenții, primul pas fiind însă

¹¹⁷ Societățile cooperative de locuințe sunt asociațiile de persoane fizice care se constituie cu scopul de a construi, cumpara, conserva, renova și administra locuințe pentru membrii lor cooperatori;

¹¹⁸ Mai multe informatii <https://www.london.gov.uk/decisions/md2372-community-housing-fund>

¹¹⁹ În legislația română, specificul acesteia s-ar putea asemana și cu o asociație în participațiune (Contractul de asociere în participație este contractul prin care o persoană acordă uneia sau mai multor persoane o participație la beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni pe care le întreprinde. Mai curând, o formă de asociere, fără personalitate juridică, în care o persoană (fizică sau juridică), participă la activitățile întreprinse de altă persoană în scopul înlesnirii obținerii profitului sau câștigurilor comune).

¹²⁰ National Association of Housing Cooperatives (NAHC) SUA - Housing Cooperative Overview.

reglementarea coerentă a funcționării cooperativelor în general și a cooperativelor de locuințe în particular. La acest moment, pentru legea privind organizarea și funcționarea cooperației (Legea 1/2005) nu au fost încă adoptate norme de aplicare, deși legea datează din 2005, iar pentru cooperativele de locuințe nu există reglementare specială. Totuși, prin proiectul Strategiei Naționale a Locuirii, este încadrat în planul de acțiune un obiectiv pentru elaborarea de prevederi legislative privind înființarea și rolul cooperativelor de locuințe, ceea ce arată că există, sau cel puțin a existat la momentul elaborării proiectului strategiei, o aplecare spre acest subiect.

Cooperativele de locuințe contribuie la rolul închirierii ca formă principală de locuire în Germania (55%), Elveția (62%) și Austria (43%). În Germania, locuințele cooperative reprezintă 10% din unitățile de închiriere și 5% din totalul unităților de locuințe, oferind locuințe pentru aproximativ 5 milioane de oameni. În mod similar, în Elveția, cooperativele reprezintă 5% din totalul unităților de locuințe.¹²¹ Exemplul de succes în materia cooperativelor de locuințe este de departe cel german unde Asociația Germană de Locuințe cuprinde 2.000 de astfel de cooperative, totalizând 1,9 milioane de apartamente.

8. Asigurarea mobilității și acoperirea zonelor de locuit cu infrastructură de utilități publice necesare

Un alt aspect ce trebuie avut în vedere este lipsa spațiului de construcție în interiorul orașelor sau costul foarte ridicat al acestuia, fapt ce determină o extindere a cartierelor exterioare, dezvoltate în jurul orașelor mari dată fiind valoarea mai scăzută a terenurilor care se îndepărtează de punctele de atracție ale comunităților (centrul orașelor, zonele istorice și obiectivele turistice, zona sediilor de firme și corporații etc). Acest lucru nu reprezintă o problemă în sine, fiind necesar să recunoaștem că nu toate locuințele trebuie să fie situate în centrul unei comunități, iar o poziționare limitrofă sau periurbană a unor noi locuințe publice sau private chiar dacă nu este ideală, este de înțeles. **Ceea ce dorim să subliniem însă este că aceste zone de locuit nu trebuie să fie izolate de comunitate.** Conectarea acestor noi spații locative nu trebuie

ignorată, ci trebuie să reprezinte o prioritate încă din etapele premergătoare derulării programelor de construcție, asigurând mijloacele de transport eficiente, atât pentru a descuraja utilizarea automobilelor personale, cât și pentru a servi persoanelor care nu beneficiază de mijloace personale de transport.

Pentru dezvoltarea spațiilor de locuit și extinderea comunităților este crucială, în primul rând, optimizarea spațiilor urbane limitate, cu scopul de a construi orașe mai locuibile. Sistemele de transport public urban bine planificate oferă mai multe oportunități locuitorilor orașului, inclusiv accesul la locuri de muncă, magazine, școli și activități recreative. Transportul public poate crea o

¹²¹ Manuel Lutz (2019) - Practising solidarity in Europe's housing co-operatives (articol)

cultură a incluziunii sociale și poate promova un stil de viață social activ pentru locuitorii orașelor.¹²²

Aspecte ce trebuie avute în vedere în procesul de integrare a noilor cartiere, complexuri sau construcții rezidențiale:

- **Conectarea noilor zone rezidențiale** - Încurajarea investițiilor în infrastructura de transport public, implementarea unor noi stații de autobuz în apropierea noilor complexuri construite și introducerea unor trasee speciale, dacă este cazul; introducerea mai multor autobuze pe rutele de interes pentru a evita aglomerația excesivă, respectiv, asigurarea unor rute cât mai scurte, pe cât posibil directe către punctele de interes din oraș (ex. curse directe periodice către zonele centrale sau economice), asigurarea unor posibilități de conectare între mijloacele de transport principale (parcări amenajate în zona unor stații de metrou, autobuze sincronizate etc)
- **Asigurarea unei infrastructuri de calitate** - Redirecționarea traficului rutier pe artere alternative; reabilitarea și extindere rețea drumuri, inclusiv drumuri județene; strategii pentru parcări în apropierea mijloacelor de transport în comun ce conectează zonele periurbane și metropolitane de oraș
- **Centrarea pe cetățeni** - Îmbunătățirea informațiilor privind călătoriile prin platforme online privind drepturile călătorilor din rețeaua de transport public urban; eliminarea nevoii de a cumpăra mai multe bilete pentru a ajunge la destinație; asigurarea mijloacelor de transport care să întrunească cerințele de accesibilitate pentru persoanele cu mobilitate redusă; asigurarea de reduceri și facilități pentru tineri
- **Aplecare spre mediul înconjurător** - asigurarea accesului în zonele verzi; impulsivarea creării de spații verzi de către dezvoltatorii imobiliari; realizarea de proiecte de cercetare și integrarea

mijloacelor de transport în comun cu emisii reduse sau cu emisii zero.

Sistemul de transport public eficient și accesibil elimină necesitatea deținerii de mașini private și, prin urmare, poate reduce semnificativ congestiunea traficului și poluarea aerului. Mersul pe jos și mersul cu bicicleta trebuie încurajate până în punctul în care mijloacele de transport în comun devin metode complementare celor naturale, favorabile atât pentru sănătatea publică, cât și pentru mediul înconjurător.¹²³ În acest sens, ar putea fi avute în vedere:

- Crearea piste de biciclete pentru noile cartiere, atât în interiorul lor, cât și pe arterele de conectare cu orașul;
- Construirea trotuarului adecvat, suficient de lat și protejat de trafic;
- Încurajarea utilizării metodelor naturale de deplasare în interiorul cartierelor prin asigurarea magazinelor care acoperă nevoile de baza ale riveranilor, pentru a minimiza deplasarea pentru cumpărături în alte zone ale orașelor.

¹²² Potrivit Asociației Internaționale a Transportului Public UITP (The International Association of Public Transport UITP)

¹²³ Eltis The Urban Mobility Observatory - *Sustainable Mobility Campaigns for Young People*

Autobuzul	Tramvaiul	Metroul
<p>Este cel mai utilizat mod de transport public din întreaga lume. Autobuzul joacă, de asemenea, un rol vital în discuția privind schimbările climatice și automatizarea, reducând emisiile și congestia în orașe. Sistemele inovatoare de autobuz contribuie imens la realizarea unei mobilități urbane mai curate și cooperante, conectate și automatizate.</p> <p>Probleme ce trebuie adresate în vederea eficientizării acestui tip de transport¹²⁴:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizarea tendinței de dezvoltarea a localităților și identificarea zonelor în care este necesară revizuirea sistemului - Crearea conexiunilor între diferitele rute - Integrarea liniilor de autobuz cu celelalte moduri de transport - Multe stații de autobuz și troleibuz sunt dificil de identificat în peisajul stradal și nu oferă amenajări de bază pentru pasageri 	<p>Sistemele de tramvai ocupă o poziție importantă în viitorul orașelor, datorită liniilor ferate prioritare, dedicate și lipsite, în teorie, de trafic pe care acestea se pot deplasa.</p> <p>Probleme ce trebuie adresate în vederea eficientizării acestui tip de transport¹²⁵:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tramvaiele actuale nu oferă servicii de traversare a orașului - modernizarea liniilor de tramvai și înlocuirea flotelor învechite din punct de vedere tehnic 	<p>Metroul este cel mai rapid și cel mai eficient mod din punct de vedere energetic de a circula prin oraș, datorită acestuia evitându-se blocajele de trafic. Acesta poate transporta cantități mari de oameni, în 2017, metroul servea aproximativ 53 de miliarde de pasageri în 178 de orașe. Având în vedere o ocupare medie de 1,3 pasageri pe mașină privată, metroul elimină în fiecare zi echivalentul a 133 de milioane de mașini de pe străzile orașelor.</p> <p>Probleme ce trebuie adresate în vederea eficientizării acestui tip de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asigurarea unor posibilități de conectare între mijloacele de transport principale (parcări amenajate în zona unor stații de metrou, autobuze sincronizate etc) - Dezvoltarea unor noi magistrale în funcție de nevoile de dezvoltare ale orașului

Transport regional și suburban

Linia ferată regională și suburbană este considerată de mulți ca fiind inima transportului în masă, conectând orașele și suburbiile cu zonele urbane în care se află cele mai multe locuri de muncă și servicii. Confortabil și rapid deopotrivă, este adesea considerat că oferă cea mai bună alternativă la mașină pentru a călători în orașe. Este necesară o atenție mai mare către planificare, construcție, exploatare și întreținere, fiind avute în vedere siguranța și securitatea, calitatea și îngrijirea clienților, mediul, finanțarea și economia, tehnologia, inovația și mediul legal și de reglementare.

¹²⁴ Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă 2016 – 2030 pentru regiunea București – Ilfov

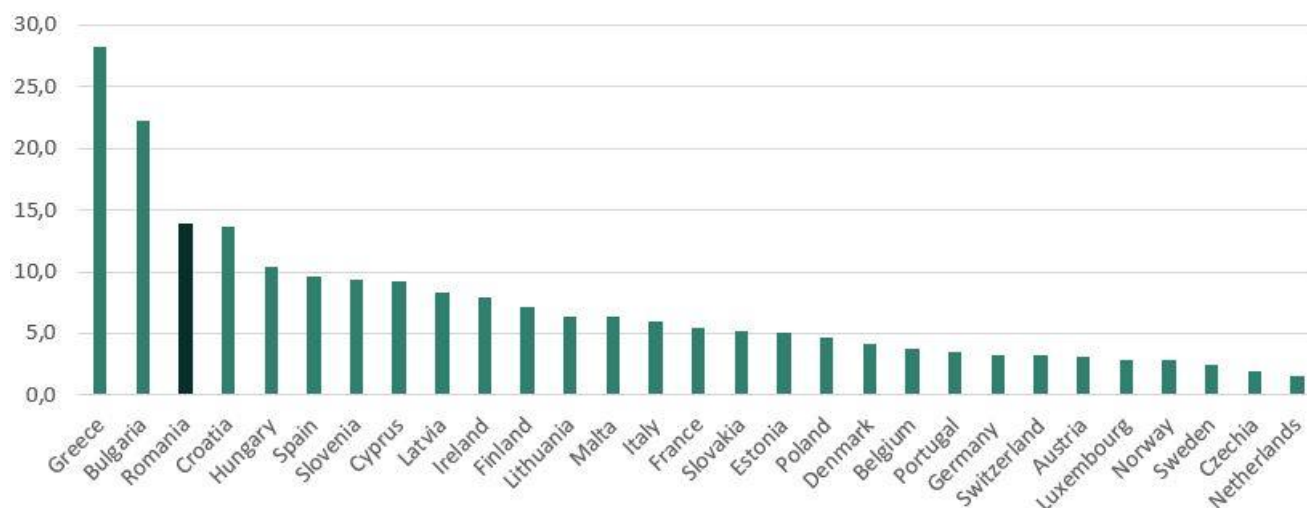
¹²⁵ Ibidem

9. Sustenabilitate în domeniul locuirii

La nivel global, clădirile sunt responsabile pentru 40% din consumul anual de energie și până la 30% din toate emisiile de gaze cu efect de seră legate de energie¹²⁶, generează 25% din deșeuri, consumă 40% atât din materiale naturale¹²⁷ și utilizează 15% din resursele de apă dulce. Cu toate acestea, s-a demonstrat că sectorul construcțiilor oferă cel mai mare potențial de reducere semnificativă a emisiilor, la costuri mici sau fără costuri.¹²⁸ **Clădirile eficiente din punct de vedere energetic consumă mai puțină energie, ceea ce duce la scăderea costurilor pentru utilități. Prin dezvoltarea unei proprietăți eficiente cu o utilizare constantă și nevolatilă a energiei, locuințele pot fi achiziționate la prețuri accesibile, iar proprietarii pot anticipa mai ușor cheltuielile.**

Construcția locuințelor reziliente și rezistente la schimbările climatice, eficiente din punct de vedere energetic reprezintă o posibilitate de asigurare a sustenabilității pe termen lung a programelor de construcție de locuințe publice, destinate închirierii. De asemenea, revitalizarea locuințelor vechi, vacante, insalubre sau goale, poate crește fondul locativ, fără a fi necesară angrenarea fondurilor necesare unei construcții de la 0, prin modernizarea sistemelor sanitare vechi și a izolației. În 2020, 13.9% dintre gospodăriile României nu își permiteau să plătească facturile la utilități, acesta fiind unul dintre cele mai ridicate procente din Europa.

Arierate la plata utilităților (2020)
(% din populație)



¹²⁶ Conform Sustainable Social Housing Initiative dezvoltat de Programul Națiunilor Unite pentru Mediu

¹²⁷ *Business model Changes and Green Construction Processes* - Shahin Mokhlesian & Magnus Holmén

¹²⁸ Sustainable Social Housing Initiative

Astfel, pentru cei care nu dețin o locuință în proprietate, plata chiriei nu este singurul cost în creștere pe care trebuie să îl suporte. În 2022, energia electrică s-a scumpit cu 28 de procente, iar gazele cu peste 50 de procente¹²⁹, în timp 29% dintre angajații la nivel național (adică peste 1.6 milioane de români) câștigă salariul minim pe economie¹³⁰. Astfel, nu este suficientă construirea locuințelor accesibile din perspectiva prețului de vânzare, ci este necesară setarea obiectivului complementar al reducerii costurilor conexe de locuire.

Acest lucru se poate realiza prin integrarea caracteristicilor durabile, precum;

- Soluții alternative de proiectare;
- Ferestrele cu emisivitate scăzută (ferestre Low-E) care mențin casele mai calde iarna și mai răcoroase vara;
- Pereții izolați care păstrează aerul încălzit sau răcit înăuntru, ceea ce înseamnă că locuitorii pot economisi la facturile de încălzire și răcire;
- Încălzitoare solare de apă sau contoare individuale de apă;
- Panouri solare, care generează energie la fața locului, astfel încât locuitorii plătesc doar un mic procent din necesarul lor de energie unei companii de utilități etc.

Din perspectiva elementelor de interior, există soluții care pot fi utilizate și de consumatorii individuali precum:

- Electrocasnicele eficiente din punct de vedere energetic, cum ar fi frigiderul, mașinile de spălat/uscătoarele și mașinile de spălat vase, folosesc mai puțină energie și reduc facturile. Corpurile cu debit redus atașate la cabinele de duș, toalete și robinete economisesc apă și reduc costul facturilor.

- Luminile LED consumă mai puțină energie și durează mai mult decât becurile tradiționale cu incandescență sau chiar fluorescente etc.

Un exemplu de inițiativă privind energia regenerabilă vine din Suedia, unde măsurile de renovare eficientă din punct de vedere energetic sunt completate de măsuri care susțin energia regenerabilă. Guvernul oferă ajutoare pentru a sprijini renovarea eficientă energetic a locuințelor închiriate în zonele defavorizate din punct de vedere socioeconomic și oferă granturi pentru renovările eficiente din punct de vedere energetic pentru închirieri. Sumele de sprijin pentru renovare sunt de la 20% din costurile suportate pentru lucrările de renovare, până la maximum 106 EUR pe m².¹³¹

Exemple de inițiative de housing sustenabile **dedicate tinerilor** reprezintă construcția de cămine pasive pentru studenți din Viena, **OeAD-Guesthouse**, precum și modernizarea căminelor existente cu sisteme fotovoltaice, cu scopul de a reduce impactul ecologic atât în timpul construcției, cât și în timpul furnizării ulterioare de energie.¹³²

Este necesar ca politicile în domeniul locuirii să țină cont de evoluția defavorabilă a problemelor de mediu, garantând dreptul la un mediu sănătos pentru toți tinerii, fiind necesare măsuri pentru prevenirea și combaterea poluării la care domeniul locuirii contribuie, astfel încât generațiile viitoare să fie protejate de consecințele ireversibile ale schimbărilor climatice. Aceste orientări se regăsesc și în inițiativele supranaționale, principii și direcții în sensul dezvoltării locative sustenabile regăsindu-se în recentă inițiativă a Comisiei Europene, **Noul Bauhaus European**, în cadrul căreia se recunoaște de asemenea necesitatea prioritizării nevoilor locative ale tinerilor, provocările specifice acestora fiind recunoscute.¹³³

¹²⁹ Sursa: Institutul National de Statistica

¹³⁰ Potrivit Ziarul Financiar, pe baza informațiilor primite de la Inspekția Muncii

¹³¹ *Housing affordability and sustainability in the EU* - European Construction Sector Observatory

¹³² Pentru mai multe detalii, G Jedliczka (2019) - Passive houses for active students – Providing knowledge about eco-efficient buildings

¹³³ Mai multe informații se pot regăsi în Comunicarea Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor privind Noul Bauhaus european, **COM(2021) 573**

10.În loc de concluzie...

Întreaga analiză a problematicii locuirii tinerilor a avut ca direcție principală identificarea și prezentarea posibilelor soluții pentru ameliorarea și, eventual, înlăturarea obstacolelor deja binecunoscute. Totuși, așa cum s-a putut observa, majoritatea măsurilor propuse sau cercetate în cadrul documentului sunt atinse de critică și nu ne-am ferit să prezentăm riscurile și opiniile mai puțin populare în privința acestora. Ar putea părea, astfel, la prima vedere, că viziunea noastră asupra domeniului locuirii este una sumbră, orientată spre negativ, fără perspective de revitalizare. Pe de o parte, acest sentiment este real, prevalent și puternic resimțit în rândul tinerilor care se confruntă cu o povară din ce în ce mai mare a costurilor de viață, dublată de presiunea socială și așteptările generațiilor precedente de a reuși performanțele anterioare într-un climat cu totul diferit. Inflația a ajuns la 8,2%, iar rata șomajului în rândul tinerilor între 20-29 de ani la 10%¹³⁴. La acestea se adaugă criza generată de pandemia de COVID-19 care prin izolarea socială precum și discontinuitatea participării în procese colective a generat o suită de factori care pot avea repercusiuni asupra sănătății mintale. Într-adevăr, este clar faptul că incertitudinea, nesiguranța și imprevizibilitatea descriu pentru tineri căutarea unei locuințe potrivite, toate acestea fiind accentuate de contextul social și epidemiologic în care ne aflăm. Pe de altă parte, însă, există multiple măsuri ce pot fi trasate, sau de ce nu, preluate din experiența altor state sau comunități locale, în vederea sprijinirii tinerilor în această aventură a identificării unui cămin adecvat nevoilor și aspirațiilor lor.

Prezentarea analitică în acest document a unei selecții de măsuri, în sensul identificării atât a oportunităților, dar mai ales a riscurilor atașate acestora, este un act deliberat. Credem că niciuna dintre soluțiile propuse în cadrul acestei analize nu

este în definitiv universal aplicabilă și cu siguranță niciuna nu poate funcționa de una singură. Atenționăm, așa cum de altfel am antamat și pe parcursul documentului, ca implementarea eficientă a oricăror măsuri în domeniul locuirii nu se poate realiza în lipsa unei strategii coerente. Ținând cont de dimensiunea sectorului și de resursele imense financiare și de timp necesare, **locuirea tinerilor nu este o acțiune, un proiect sau un program**, ci aceasta este parte a unui sector ce reprezintă 2,4% din PIB-ul României.¹³⁵

A considera că măsuri punctuale și deconectate unele de altele, care de cele mai multe ori deservesc un număr restrâns de beneficiari contribuie la rezolvarea crizei locuirii este naiv. **Până în 2030, UN-Habitat estimează că 3 miliarde de oameni, aproximativ 40% din populația lumii, vor avea nevoie de acces la locuințe adecvate. Acest lucru se traduce printr-o cerere pentru 96.000 de noi unități de locuințe la prețuri accesibile în fiecare zi. În plus, se estimează că 100 de milioane de persoane din întreaga lume sunt fără adăpost și una din patru persoane trăiește în condiții dăunătoare, care le afectează sănătatea, siguranța și prosperitatea.**

Rezolvarea crizei locuirii, în general, și a locuirii tinerilor, în particular, se poate realiza doar prin planuri, acțiuni și măsuri concrete, angrenate într-un sistem elaborat în concordanță cu principiile sustenabile. Astfel, măsurile trebuie să fie interconectate și coerente, iar armonizarea acestora se poate realiza numai prin **elaborarea și, ulterior, implementarea reală a unei strategii în domeniul locuirii care să acorde o atenție sporită tinerilor**. Strategia reprezintă un mod de definire a problemelor și obiectivelor, oferă un set de valori și un punct focal spre care toate forțele să fie canalizate, fiind o foaie de parcurs a acțiunilor punctuale. **Strategia Națională în Domeniul Locuirii 2017-2030, elaborată în 2017 nu a fost niciodată**

¹³⁴ Eurostat (2020) - Youth unemployment rate by sex, age and country of birth (YTH_EMPL_100)

¹³⁵ Eurostat (2021) – Housing in Europe

adoptată și, deci, nu a putut fi niciodată implementată. Până la momentul 2022, se scursese mai bine de o treime din timpul ce ar fi trebuit alocat implementării acestei strategii fără a se realiza vreun demers pe baza acesteia.

Salutăm, însă, noile demersuri privind elaborarea Strategiei Naționale a Locuirii 2022-2050, al cărei proiect a fost pus în dezbatere publică în aprilie 2022 și sperăm că acesta va ține cont de nevoile tinerilor.

În orice caz, **considerăm că domeniul locuirii pentru tineri nu trebuie să reprezinte o temă tangențială în strategia Națională pentru tineret și nici măcar în Strategia națională a locuirii, ci trebuie să reprezinte un subiect de analiză de sine stătător investigat din perspectiva nevoilor specifice acestora.**

Domeniul locuirii tinerilor este extrem de vast: vârsta celui considerat tânăr se poate situa oriunde între 14 și 35 de ani. Astfel, trebuie observate dificultățile caracteristice tuturor celor care s-ar putea încadra în aceasta categorie. **În România nu există o aplecare spre cercetarea locuirii tinerilor și a nevoilor lor particulare. Din cele 14 baze de date privind locuirea, publicate pe website-ul Institutului Național de Statistică, niciuna nu prezintă un criteriu de diferențiere bazat pe vârstă.**¹³⁶

Astfel, analiza noastră nu este nici pe departe exhaustivă și nici nu își propune acest lucru. Intenția noastră este de a prezenta publicului larg coordonatele principale ale locuirii tinerilor, însă există numeroase teme necesar a fi explorate, față de care lansăm un apel spre colaborare și contribuție din partea organizațiilor reprezentative pentru acestea și nu numai:

În speranța construirii unui viitor sustenabil pentru toți tinerii și asigurarea unei locuințe potrivite, care să poată fi numită cu drag “acasă”.

- Tineri fără adăpost

*În România, 40,3% din populația cu vârsta de sub 35 de ani este în risc de sărăcie și excluziune socială. Deseori, persoanele fără adăpost trăiesc în condiții dificile, au o speranță de viață scăzută, iar în cazul tinerilor fără adăpost, există un risc considerabil de a rata reintegrarea în societate și chiar de a ajunge în situații de delincvență.*¹³⁷

- Tineri victime ale violenței domestice

Aceștia sunt nevoiți să plece de acasă pentru că nu mai pot tolera situația abuzivă, abuzul putând fi fizic, emoțional, financiar și/sau sexual. Acestor persoane le sunt necesare mecanisme de susținere și capacitate în vederea reconstituirii vieții, fiind totodată necesar sprijin emoțional și construirea unui spațiu sigur.

- Tineri care aparțin categoriilor de risc

Tinerii care părăsesc instituțiile de îngrijire sau de reabilitare, trebuie sprijiniți în parcursul lor spre viața adultă, prin măsuri care să faciliteze angajarea într-o nouă viață independent și integrarea, pentru a evita ca acestea să devină dependenți de sistemul de asigurări sociale pentru restul vieții, în completarea măsurilor privind locuirea fiind necesare planuri de sprijin individualizate care să asigure atingerea potențialului lor optim în îmbunătățirea calității vieții.

- Tineri cu dizabilități

Este necesară accesibilizarea spațiilor de locuit, dublată de sprijin pentru a ajuta persoana cu dizabilități să devină mai independentă și, atunci când este posibil, autosuficientă.

¹³⁶ În total, există 62 de baze de date privind locuința și gospodăriile, însă restul de 48 se referă în principal la locuința ca spațiu fizic. Există chiar și în această categorie, însă, anumite seturi de date în care se face referire la rezidenți în raport cu locuința sau gospodăria, diferențiați pe categorii profesionale. În cadrul acestora considerăm că ar fi posibilă și oportună o cercetare suplimentară privind grupurile de tineri.

¹³⁷ https://www.younginitiative.org/wp-content/uploads/2015/09/WhitePaper_RO_TineriFaraAdapost.pdf