

ACCESUL LA LOCUINȚE PENTRU FAMILIILE TINERE DIN REPUBLICA MOLDOVA

Olga MOSCALU

*cerc. Științific, master UnAȘM
Institutul Național de Cercetări Economice,
Republica Moldova, or. Chișinău
moscalu2012@mail.ru*

Abstract

The article analyzes the current situation of the real estate market and housing for young families in the Republic of Moldova. The analysis is focused on the access of housing to the real estate market of youth housing. In this paper, the following research methods were used: comparison, table, statistical method, etc.

Key words: *housing, real estate market, income, expenses.*

JEL Classification: *I38, J13, O18.*

Introducere

Tinerii reprezintă o categorie socială care sunt în primul rând afectați de evoluțiile economice, dezechilibrele demografice, educație, angajare în câmpul muncii, globalizare sau de diversitatea culturală. Dinamica schimbărilor care au loc în societate deviază în multe cazuri planurile acestora în sensul identificării unor soluții urgente pentru anumite constrângeri cu care se ciocnesc în această perioadă. Una dintre aceste constrângeri o reprezintă accesul tinerilor la locuință, în special odată cu întemeierea unei familii.

Accesul tinerilor la locuință a prezentat dintotdeauna un subiect de importanță majoră, atât prin prisma politicilor dezvoltate de stat în vederea susținerii tinerilor din țară, cât și prin prisma modelării politicilor de stat în vederea reducerii migrației populației tinere.

În ultimii ani, au fost dezvoltate câteva programe de susținere a tinerilor și familiilor tinere în vederea obținerii unei locuințe sau compensarea anumitor cheltuieli aferente acestui proces, unele dintre acestea fiind și în prezent valabile iar altele au fost sistate temporar din cauza unor anumite disfuncționalități sistemice.

Facilitarea accesului tinerilor la locuințe a reprezentat dintotdeauna un subiect important pe agenda factorilor de decizie, ținând cont de faptul că în eforturile de stimulare a tinerilor de a rămâne în Republica Moldova și a nu emigra în alte state, condițiile anevoioase de obținere a unei locuințe a fost unul din motivele principale care au fost invocate de către aceștia. Astfel, au avut loc mai multe încercări de a elabora programe de stat eficiente care să vină în susținerea tinerilor și a tinerelor familii, unele dovedindu-se mai eficiente, altele mai puțin iar unele nu au putut fi implementate din cauza disfuncționalităților sistemice care au apărut pe parcurs.

Majoritatea programelor care există și până în prezent au fost elaborate în vederea stimulării angajării tinerilor în mediul rural, în special pentru tinerii pedagogi, farmaciști și medici cărora le este prevăzută compensarea cheltuielilor pentru locuință, o aut unică în mărime de 30 mii de lei și compensarea lunară a costului energiei electrice, asigurarea gratuită cu carburanți. Alte câteva programe sunt la îndemâna Autorităților Publice Locale (APL), care gestionează anumite fonduri locative menită să susțină familiile social vulnerabile, printre care și familiile tinere.

În tabelul de mai jos este o descriere a principalelor programe de stat elaborate în vederea susținerii tinerilor și a tinerelor familii în dobândirea unei locuințe.

Tabelul 1. Programe de stat elaborate în vederea susținerii tinerilor și a tinerelor familii în dobândirea unei locuințe.

Nr	Genul Programului	Autoritatea responsabilă	Descrierea succintă	Beneficiari
1.	Legea Nr. 418 din 16.12.2004 privind completarea articolului 53 din Legea Învățământului nr.547-XIII din 21 iulie 1995	Ministerul Educației	Facilități pentru tinerii absolvenți din domeniul pedagogic ce cuprind: compensarea cheltuielilor pentru chiria locuinței, indemnizație unică, compensație	În perioada 2010 – 2013 de aceste facilități au beneficiat 1932 tineri. Nu există

Nr	Genul Programului	Autoritatea responsabilă	Descrierea succintă	Beneficiari
			unică pentru încălzire pe timp de iarnă	o statistică privind tinerii care au beneficiat de locuință
2.	Hotărârea de Guvern Nr. 1345 din 30.11.2007 cu privire la acordarea facilităților tinerilor specialiști cu studii medicale și farmaceutice	Ministerul Sănătății	Se oferă facilități sociale pentru tinerii specialiști plasați în câmpul muncii în spațiul rural, inclusiv compensare pentru închirierea locuinței sau locuință gratuită.	Nu există statistică privind numărul tinerilor care au beneficiat de locuință
3.	Proiectul de construcție a locuințelor pentru populația social/economic vulnerabil	Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor	Proiectul prevede construcția locuințelor sociale și darea acestora în locațiune către familiile socialmente vulnerabile (inclusiv familiile tinere).	581 persoane, dintre care (conform Regulamentului) 50% sunt familiile tinere

Sursa: Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Proiectul de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile, faza I. <http://lex.justice.md/md/358764/>

Încă din anul 2004, când a fost elaborată Strategia politicii locative a Municipiului Chișinău¹⁴, au fost puse bazele unui program de susținere a tinerilor în vederea obținerii unei locuințe. Ulterior, au avut loc mai multe tentative de a pune în aplicare programe de acest gen, unul din ele fiind

programul Prima Casă care a fost lansat în luna iunie 2010. Scopul acestui program este de a oferi persoanelor cu un venit mediu (printre care și familiile tinere) posibilitatea să-și procure un apartament, la prețuri reduse, prin intermediul unui credit ipotecar. La acest program poate participa orice cetățean care locuiește sau activează în municipiul Chișinău, care nu deține în proprietate o locuință. Astfel, locuitorii orașului Chișinău pot să achiziționeze o locuință existentă sau una care urmează a fi creată, iar primăria va interveni în calitate de instituție ce garantează creditul și va facilita contactul dintre beneficiar și bancă. Până în acest moment, Guvernul Republicii Moldova nu s-a implicat în proiect pentru a-i oferi astfel o anvergură la nivel național și o mai mare soliditate. Fiind inspirat din experiența României, o analiză comparativă a mecanismelor de implementare din cele 2 țări este prezentată în Tabelul 2.

**Tabelul 2. Mecanismelor de implementare dintre
mun. Chișinău și România**

Criteriu	Prima Casă Chișinău	Prima Casă România
Lansarea proiectului	Iunie 2010	Iulie 2009
Amploarea proiectului	Mun. Chișinău	Tot teritoriul României
Valoarea maximă a creditului	60 000 euro	60 000 euro, echivalent lei – pentru o locuință veche; 70.000 euro, echivalent lei – pentru o locuință nouă;

Sursa: [Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației](#)

În anul 2017 se aprobă Regulamentul de implementare a Proiectului de stat “Prima Casă” și a fost lansat în martie 2018 Scopul Programului: facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite ipotecare garantate parțial de stat. Programul este unul național, aplicabil pe întreg teritoriul Republicii Moldova și poartă un caracter social, reprezentat de intervenția statului în procesul de garantare a creditelor. Organizația pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (ODIMM) este delegată de către

Guvern, prin intermediul Ministerului Finanțelor să emită garanții în numele și pe contul statului, în favoarea creditorilor (băncilor finanțatoare), care acordă credite ipotecare persoanelor fizice pentru cumpărarea unei locuințe, acceptate în cadrul Programului “Prima Casă”.

Potrivit Organizației pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii, valoarea totală a împrumuturilor emise de bănci către peste 3.500 de cetățeni pentru achiziționarea de locuințe este de 1,78 miliarde de lei, iar valoarea garanțiilor active a depășit 891 milioane de lei, 3.560 de persoane au achiziționat locuințe în cadrul programului Prima casă de la lansarea sa până în prezent.

Vârsta medie a solicitanților este de 31 de ani, iar suprafața medie a locuințelor achiziționate este de 60 de metri pătrați. M. Datele oficiale arată, de asemenea, că 44% dintre solicitanți sunt femei și 56% sunt bărbați. Dintre aceștia, 70% sunt căsătoriți.

Majoritatea locuințelor achiziționate în cadrul programului se află în orașe, proporția celor care decid să cumpere o casă în sat este de doar 6%.

Programul guvernamental.

Un instrument foarte important în vederea obținerii unei locuințe reprezintă creditul ipotecar.

Acestea sunt destinate persoanelor, în special tinerilor, care doresc să își construiască sau să își cumpere propria lor locuință. Ele oferă posibilitatea clienților să achiziționeze propriul bun imobil cu condiția rambursării lunare a unei sume de bani conform contractului de credit. Acest tip de credit este convenabil familiilor ce au un venit stabil lunar și doresc să își întemeieze propria locuință.

UE nu are responsabilități specifice în ceea ce privește locuințele; mai degrabă, guvernele naționale sunt cele care elaborează propriile politici în acest domeniu. Cu toate acestea, multe dintre statele membre ale UE se confruntă cu provocări similare: de exemplu, cum ar trebui reinnoit fondul de locuințe, cum ar trebui planificată și combătută expansiunea urbană, cum ar trebui promovată dezvoltarea durabilă, cum ar trebui ajutați tinerii și grupurile defavorizate să pătrundă pe piața imobiliară sau cum ar trebui promovată eficiența energetică în rândul proprietarilor de locuințe. Problemele legate de locuințele sociale, de lipsa de locuință sau de integrare se bucură de o atenție specială în cadrul agendei politicii sociale a UE. Carta drepturilor fundamentale, prevede la articolul IV-34, următoarele: „Pentru a combate marginalizarea socială și sărăcia, Uniunea recunoaște și respectă

dreptul la asistență socială și la asistență în ceea ce privește locuința, destinate să asigure o viață demnă tuturor celor care nu dispun de resurse suficiente, în conformitate cu normele stabilite de dreptul Uniunii și de legislațiile și practicile naționale”. În acest context, în cadrul unei reuniuni a Consiliului European desfășurate la Nisa în 2000, s-a ajuns la un acord asupra unei serii de obiective comune pentru strategia UE de combatere a sărăciei și excluziunii sociale, incluzând două obiective privind locuințele, și anume „să se aplice politici având obiectivul de a garanta accesul tuturor la locuințe decente și igienice, precum și la serviciile de bază necesare pentru a duce o viață normală, în funcție de circumstanțele locale (electricitate, apă, încălzire etc.)” și „să se instituie politici care urmăresc să prevină crizele personale, care pot determina situații de excluziune socială precum îndatorarea, excluderea din sistemul de învățământ sau pierderea locuinței”.

Concluzii

Locuințele afectează calitatea vieții gospodăriilor în numeroase moduri: asigurarea unui adăpost, a securității, a vieții private și a unui spațiu în care persoanele se pot relaxa, învăța și trăi. Locuințele pot fi privite și în contextul mediului local, în termeni de acces la serviciile de îngrijire a copilului, instituții de învățământ, oportunități de recreere, magazine, servicii publice etc. Finanțarea locuințelor, indiferent dacă acestea sunt cumpărate sau închiriate, reprezintă un aspect major pentru multe gospodării, legat de multe ori de calitatea locuinței. Programul de stat „Prima casă” a fost lansat pe 26 martie curent. Ulterior, în cadrul proiectului, au fost oferite facilități speciale pentru funcționarii publici, iar recent a fost anunțată inițiativa de a crea condiții mai avantajoase pentru familiile care au copii, statul oferind compensații între 10 și 100% din costul apartamentului. Astfel, s-au luat în considerare toate aspectele ce provoca o piedică pentru persoanele care doreai să-și achiziționeze o locuință. Atribuirea locuințelor tinerilor familiei este un motiv destul de bun pentru ca tânăra generație să rămână în țară.

Bibliografie selectivă

- [1]. Legea Nr. 293 din 21.12.2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de Stat “Prima Casă” [Accesat la 23.11.2019], Disponibil la:

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=373823>

- [2]. Programul de Stat “Prima Casă” [Accesat 25 noiembrie 2019].
Disponibil: <http://www.primacasa.gov.md/>
- [3]. Biroul Național de Statistică [Accesat 25 noiembrie 2019].
Disponibil: <https://statistica.gov.md/>
- [4]. Eurostat Statistics Explained [Accesat 25 noiembrie 2019].
Disponibil: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions