

MANIFESTO

LOCUIREA: PROVOCAREA EUROPEANĂ O NOUĂ STRATEGIE



Prefață.....	P. 5
1/ Contradicțiile de pe piața europeană a locuințelor	P. 7
A. Locuirea, o componentă esențială și dreptul unui standard decent de viață	P. 7
B. Locuirea este din ce în ce mai puțin accesibilă	P. 8
C. Tendințele principale vor stimula mai departe creșterea costurilor locuințelor	P. 12
Nevoile vor continua să crească, în special în orașele mari, unde locuirea este mult mai scumpă.	
Confruntată cu o creștere a cererii, cantitatea furnizată este insuficientă	
D. Răspunsul autorităților publice nu s-a ridicat la nivelul provocării	P. 14
Efortul financiar public pentru locuire descrește	
Europenii nu sunt de acord cu politicile curente de locuire	
2/ Obiectivele pentru politicile de locuire în Europa	P. 18
A. Construirea unui număr suficient de locuințe.....	P. 18
B. Construirea la un preț accesibil	P. 18
C. Construirea unor locuințe de calitate pentru a asigura un mediu de viață favorabil populației	P. 20
D. Construirea noului peste vechi	P. 20
3/ Obstacolele cu care se confruntă piața locuințelor în Europa	P. 21
A. Lipsa reală a terenurilor la prețuri accesibile	P. 21
B. Atitudinile sociale	P. 23
Cetățenii	
Decidenții publici	
Administrația	
C. Creșterea costurilor de construire	P. 27
Inflația de reglementari și norme	
Cerințele de mediu	
Proceduri administrative	
Apariția unei «dreptăți gri» în planificarea urbană: cartă locală	
D. Gradul de impozitare, incertitudinea privind finanțarea și distorsiunea competiției	P. 32
Impozitarea	
Finanțarea incertitudinilor și distorsiunilor competiției	
4/ Direcții posibile către succes	P. 38
PLANIFICAREA PE TERMEN LUNG	
Propunerea Nr.1	
A. RĂSPUNSUL LA DEFICITUL PROPRIETĂȚILOR ACCESIBILE	P. 39
O bunăvoință mai mare din partea autorităților publice	
- Observarea și cuantificarea necesităților	
Propunerea Nr. 2	
- O planificare mai bună	
- Nu agravați deficitul de teren	
Propunerea Nr. 3	
- presiunea pe prețurile proprietăților	
Ajustarea răspunsurilor la diversitatea terenului	
- Orașele mari	
Propunerea Nr. 4	
- Orașele mijlocii	
Propunerea Nr. 5	
- Noile teritorii	
Propunerea Nr. 6	

B. Răspunsul la atitudinile sociale.....	P. 47
Schimbarea mentalităților	
Propunerea Nr. 7	
Reducerea presiunii contestațiilor	
Propunerea Nr. 8	
C. Răspunsul la creșterea costurilor de construcție	P. 50
Reglementări	
Ambiții privind mediul înconjurător	
Propunerea Nr. 9	
Propunerea Nr. 10	
Propunerea Nr. 11	
Reducerea costurilor de construcție prin acționarea asupra diverselor sale componente	
- Materiale	
- Muncă	
- Costuri de operare	
D. Răspunsul la presiunea impozitării.....	P. 57
Evaluarea severității cu care este taxată locuirea	
Propunerea Nr. 12	
Reducerea presiunii impozitării	
- Reducerea TVA în domeniul locuirii	
- Reducerea taxei aplicabilă companiilor	
- Reducerea costurilor de locuire din perspectiva impozitării proprietății	
E. Înțelegerea necesității privind finanțarea	P. 59
Finanțarea proiectelor imobiliare	
Propunerea Nr. 13	
- Basel IV	
Solvabilitatea în achiziția de locuințe	
- Accesul la creditul ipotecar	
- Cumpărătorii primei proprietăți	
- Investitori individuali și instituționali	
Finanțarea locuințelor sociale	
Propunerea Nr. 14	
- O mai bună reglementare a implicării furnizorilor de locuințe sociale în domeniul competitiv	
- Rezolvarea colectivă a crizei de locuințe accesibile	
Propunerea Nr. 15	
Concluzii	P. 64
Propuneri pentru cititorul grăbit	P. 65

PREFAȚĂ

Locuințele se află în centrul preocupărilor cetățenilor europeni, care aspiră la o calitate mai bună a vieții zilnice. Acest lucru înseamnă adesea nu doar ca deține o locuință, ci că locuiește mai bine. De asemenea, înseamnă că nivelul costului locuințelor nu ar trebui să fie o povară. Din păcate, schimbările în stabilirea prețurilor bunurilor imobiliare europene au creat un sentiment de presiune socială descendentă, având în vedere creșterea procentului de venit care trebuie alocat costurilor locuințelor.

Cu toții înțelegem nevoia de a beneficia de un nivel de trai decent.

Locuințele accesibile joacă de asemenea un rol crucial în asigurarea unei societăți inclusive și echitabile.

Experiența noastră ca promotori, dezvoltatori, manageri și constructori pe marea majoritate a teritoriului European, atât de locuințe cat și de clădiri de birouri, ne legitimizează punctul de vedere. Este perspectiva bărbaților și a femeilor care se afla în contact permanent cu factorii de decizie politică, desigur - ceea ce este cu mult mai important - sunt proprietarii, de ordinul milioane, care li se adresează cu aspirațiile, așteptările și îngrijorările lor legate de locuințe. Opiniile noastre sunt minuțios gândite, cu multa atenție și bine formulate, dat fiind faptul că profesia noastră privată reprezintă mai mult de 60% din capacitățile de construcție a clădirilor din Europa.

După o scurtă trecere în revistă a situației actuale, acest manifest prezintă, prin obiective politice, un rezumat al obstacolelor ce împiedică în prezent dezvoltarea unei oferte satisfăcătoare de locuințe în UE. Nu numai că prezintă o serie de propuneri, ci scoate în evidență și cele mai bune practici din diferite țări europene, pentru a aborda problema centrală: **Cum putem construi suficiente locuințe care să răspundă aspirațiilor cetățenilor europeni și să fie compatibile cu veniturile lor?**

Marc Pigeon
Președinte BUILD EUROPE



1/ CONTRADICȚIILE DE PE PIAȚA EUROPEANĂ A LOCUINȚELOR

Contradicțiile abundă în politicile europene privind locuințele, deoarece nevoia crescândă de locuințe la prețuri accesibile contravine ofertei insuficiente și se confundă cu întâzieri în construcție.

Pentru a crea o definiție corectă și completă a locuințelor la prețuri accesibile, trebuie să o definim în spațiu și timp:

- **În spațiu**, deoarece locuințele la prețuri accesibile există deja în statele membre ale UE, dar nu și acolo unde este necesar, atât cantitativ, cât și calitativ. Atracția marilor orașe, schimbările economice, migrațiile din zonele rurale etc., îi determină pe oamenii să se mute din zonele în care locuințele sunt ieftine acolo unde sunt scumpe. De fapt, noțiunea de «**locuință adecvată**» transmite mult mai bine ceea ce este necesar: preț rezonabil de locuințe ce satisface nevoia unei construcții de calitate, și ce permite gospodăriilor să îndeplinească și alte necesități sociale în viața lor. Acesta este conceptul pe care îl vom avea în vedere pe parcursul acestui document. Cu toate acestea, pentru confort, vom continua să folosim termenul de locuință «**accesibilă**».
- **În timp**, nevoile de locuințe se modifică în funcție de venit, de carieră, starea civilă, vârstă etc. Pentru a satisface nevoia de locuințe la prețuri accesibile, trebuie să luăm în considerare întreaga locuință și procesul rezidențial. Într-adevăr, toate locuințele construite au un rol social în sensul serviciului pe care îl îndeplinesc pentru comunitate. Fiecare unitate construită în categoria intermediară, de exemplu, permite posesorilor de locuințe sociale să se deplaseze și să se mute, lăsând loc pentru o familie cu mijloace de trai reduse. Răspunsul la nevoia de locuințe accesibile nu se regăsește doar în construcția de locuințe sociale.

A. LOCUIREA, O COMPONENTĂ ESENȚIALĂ ȘI DREPTUL UNUI STANDARD DECENT DE VIAȚĂ

Fiecare cetățean al fiecărui stat membru al UE merită dreptul la un nivel de trai decent, inclusiv elementul cheie pentru o locuință confortabilă. Locuințele accesibile sunt recunoscute de Națiunile Unite ca și un drept fundamental al omului:¹ «cetățenii ar trebui să poată aștepta să se bucure de locuințe la prețuri accesibile, astfel încât costul adăpostirii lor să nu compromită alte drepturi ale omului». De asemenea, Carta Socială Europeană indică de asemenea statelor membre «să promoveze accesul la adăpostirea unui standard adecvat» și «să facă prețul locuințelor accesibil celor fără resurse adecvate».² Locuințele accesibile sunt un termen care face obiectul unor interpretări diferite și are un domeniu care variază de la o persoană la alta și de la o țară la alta.

1. Națiunile Unite, Declarația Universală a Drepturilor Omului, articolul 25.

2. = Consiliul European, Carta socială europeană (revizuită), 1996, articolul 31.

- Pentru unii, aceasta înseamnă că locuința nu costă mai mult de 30% din câștigurile brute anuale ale unei gospodării, fie că este proprietar sau chiriaș;
- Pentru alții, înseamnă locuințe sociale sau alte tipuri de locuințe subvenționate ce le sunt puse la dispoziție, și care ar putea să nu găsească locuințe pe piața privată;
- Alții ar putea, de asemenea, considera acest lucru ca fiind vânzare de locuințe sau închiriere la un preț mai mic decât cel al pieței;
- Există și alții care impun și un criteriu de calitate.

Prin urmare, se pare că definiția ar trebui să ia în considerare ponderarea locuințelor în raport cu venitul gospodăriei. Aceasta trebuie să permită deținătorului gospodăriei să trăiască în condiții sigure și sănătoase și ar trebui să lase un buget suficient pentru ca aceștia să joace un rol deplin în societate.

Prin urmare, definiția locuințelor la prețuri accesibile nu se limitează doar la locuințele «sociale» - care reprezintă doar o parte a ofertei de locuințe, ceea ce face ca această expresie să fie inadecvată. Locuința este locuință. Aspectul «social» emană de la persoana care trăiește în el - nu numai din acoperișul fizic și din pereți - și „poleirea” problemelor, interconexiunilor, percepțiilor și agendelor pe care un gospodar le are cu mediul pe care el sau ea îl simte zilnic și cu care interacționează.

B. LOCUIREA ESTE DIN CE ÎN CE MAI PUȚIN ACCESIBILĂ

Procentul veniturilor totale ale gospodăriilor pentru a acoperi costurile locuințelor devine disproporționat - în medie, acum este în jur de 25% din venit - și este în continuă creștere (21,7% în 2000 și 22,5% în 2015). În acest context, tinerii care intră pe piața muncii încearcă adesea să găsească locuințe și mulți au fost forțați să se mute din nou cu părinții lor.

„Pe mine, cred că un container m-ar putea face fericit.” Mai mult de un cetățean european din zece este acum clasificat de Uniunea Europeană ca fiind împovărat de costul locuințelor. Aceasta înseamnă o situație în care mai mult de 40% din venitul personal («net» al alocației pentru locuință) este cheltuit pentru locuință.



3. Ibid.

4. Celine Sarah, 33 de ani, Germania. *Le monde économique* 25/10/2018.

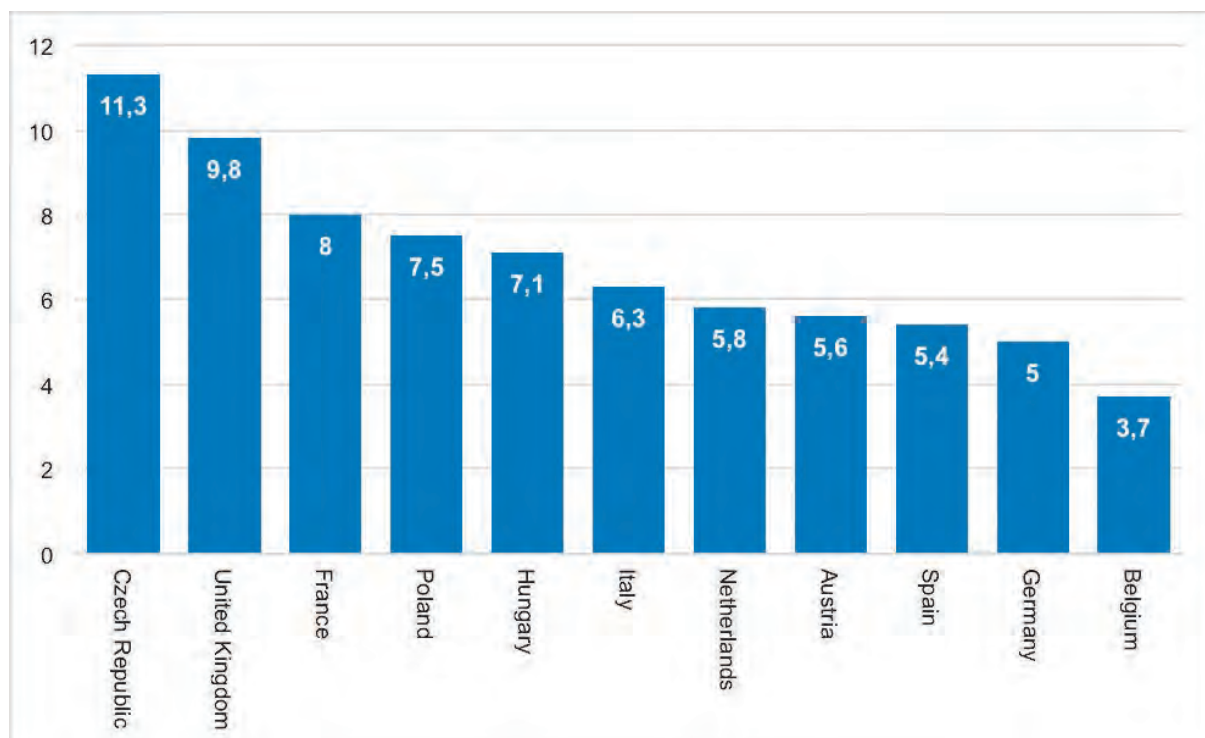
5. Eurostat, «Costurile locuințelor - o povară excesivă pentru 11% dintre europeni», martie 2017.

Această statistică este și mai alarmantă dacă, pentru a determina venitul net alocat, adăugăm cheltuieli constrângătoare legate de costul locuințelor, cum ar fi transportul, utilitățile și taxele.

Unul din 20 de cetățeni este considerat ca suferind de o lipsă severă a locuințelor, ceea ce înseamnă că trăiesc într-o casă aglomerată, lipsită de necesități de bază.

«O treime din europenii care nu sunt proprietari de imobile nu își pot imagina posibilitatea de a face acest lucru, deoarece 56% dintre aceștia nu se așteaptă să aibă venituri suficiente». Barierele pe care le descriem mai jos creează o situație în care locuințele sunt din ce în ce mai puțin accesibile cetățenilor din întreaga Uniune Europeană. Cetățenii statelor membre se pot aștepta să plătească până la 11 ani de salariu pentru un apartament de dimensiuni medii. În Țările de Jos, 40% dintre consumatori doresc să se mute pe termen scurt sau mediu, dar nu pot face acest lucru din cauza constrângerilor financiare.

Accesibilitatea locuințelor proprii - Numărul de ani de venit al gospodăriilor pentru a achiziționa noi locuințe standardizate (70 m²), 2017



7. ING, ING Investiții Internaționale și ipotecă - costuri și prețuri pentru locuințe, septembrie 2018.

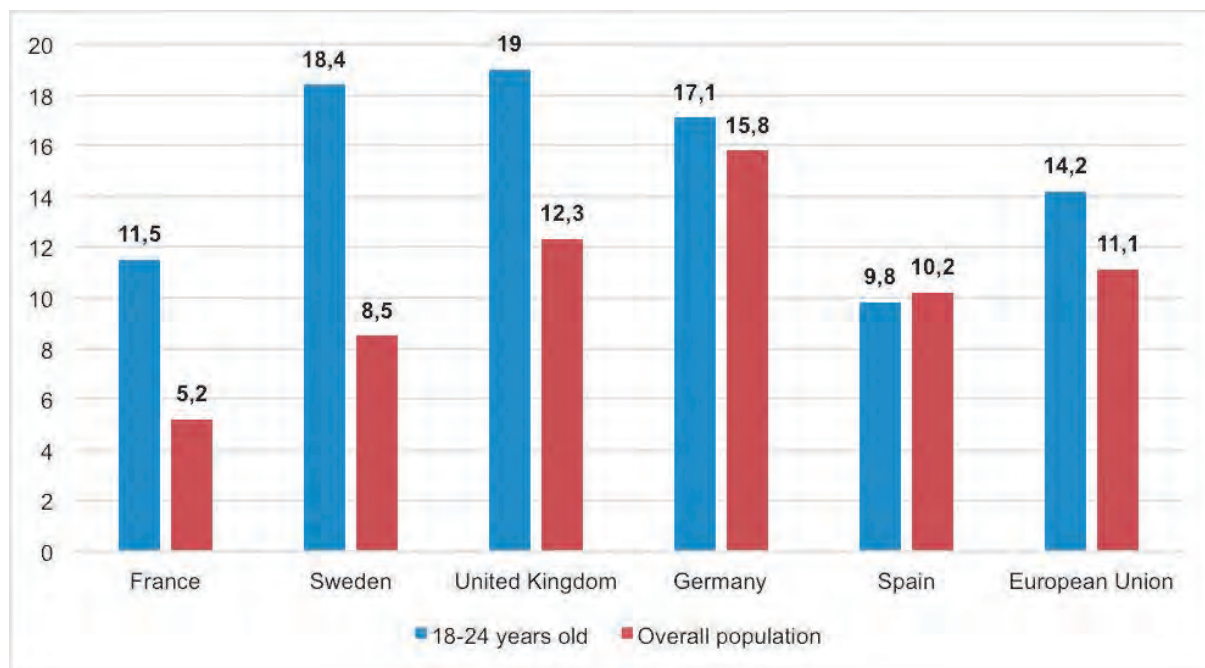
8. Deloitte, Indexul Proprietății: Privire de ansamblu asupra piețelor rezidențiale europene, iulie 2017.

9. BPD Marignan, 2016 Perspective pe piețele de locuințe, septembrie 2016, pg.58.

10. Autoritățile naționale de statistică, calculele date de Deloitte în Indexul Proprietății: Privire de ansamblu asupra Rezidențialului European.

Locuințele consumă un procent semnificativ din bugetele tinerilor

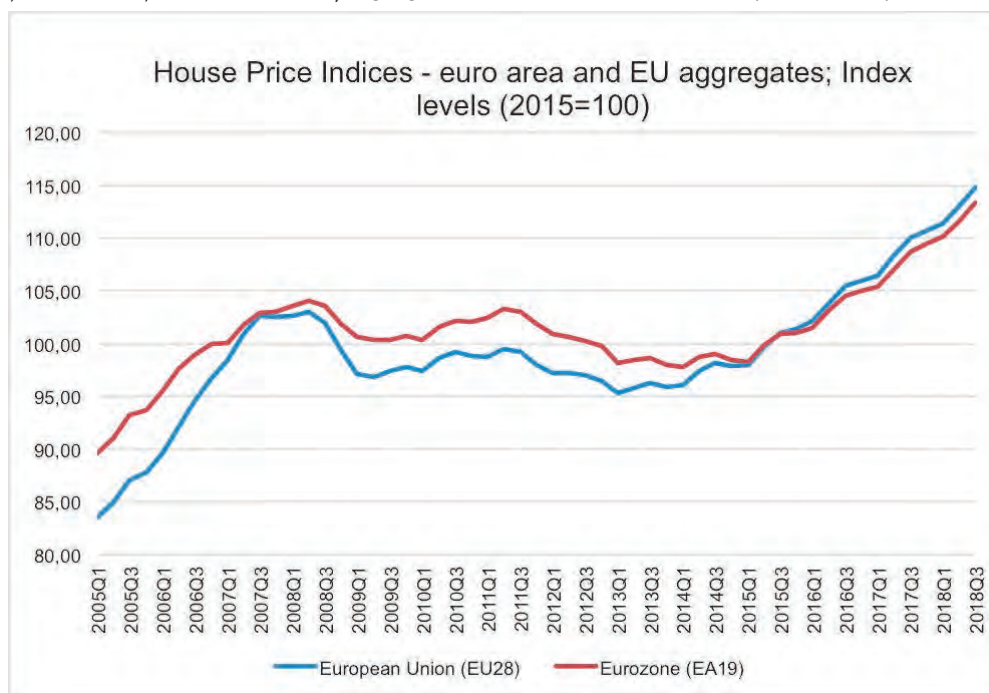
(o parte a populației care cheltuiește mai mult 40% din bugetul său pentru locuințe în 2016)¹¹.



ACEASTA NU ESTE O SITUAȚIE ACCEPTABILĂ.

SI... prețurile continuă să crească ... după cum se arată în graficul de mai jos: Creșterea costurilor locuințelor în Uniunea Europeană.¹²

Indicii prețurilor locuințelor - zona euro și agregatele UE: Nivelul indicatorului (2015 = 100)



11. Infographic: Le Monde. Surse: Eurostat, OCDE, Fundația Abbe.

12. Indicii prețurilor locuințelor - agregate ale zonei euro și ale UE; nivelurile de indice (2015 = 100), 18 ianuarie 2019 - Sursa: Eurostat.

Prețurile locuințelor au crescut cu 4,5% în zona euro și cu 4,7% în UE în primul trimestru al anului 2018, comparativ cu același trimestru din 2017. Veniturile au crescut doar cu 2,7% în aceeași perioadă.¹³

Indicatori analitici ai prețurilor locuințelor: raport preț/venit (2015 = 100).¹⁴

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Austria	74,0	74,2	73,0	76,0	82,7	85,9	89,1	94,2	95,6	100,0	105,8	109,7
Belgium	90,1	93,2	93,1	91,9	95,2	98,1	99,2	99,9	98,6	100,0	100,0	100,9
Czech Republic	..	..	113,0	106,0	103,6	103,3	100,9	101,0	100,1	100,0	103,2	110,8
Denmark	127,5	130,3	122,2	104,2	101,3	96,6	92,3	94,3	97,1	100,0	100,8	102,5
Estonia	153,0	154,3	121,7	84,1	89,2	88,1	87,6	91,4	97,9	100,0	100,0	97,8
Finland	105,6	106,4	102,0	101,0	103,3	102,7	103,0	101,8	101,3	100,0	99,0	99,0
France	107,7	109,7	108,0	100,5	103,3	107,9	106,7	105,5	102,7	100,0	99,6	100,3
Germany	97,7	93,8	92,7	94,1	92,7	93,1	94,2	96,1	97,1	100,0	103,7	105,2
Greece	121,2	121,1	116,9	110,1	115,1	119,6	116,0	112,5	102,4	100,0	99,5	97,1
Hungary	..	129,2	128,1	121,9	116,7	104,0	97,3	90,9	90,2	100,0	106,8	105,9
Ireland	155,7	158,0	138,5	120,3	107,7	94,1	79,2	80,6	93,2	100,0	103,4	109,7
Italy	115,1	117,5	118,5	118,0	118,4	117,6	118,9	111,3	105,6	100,0	98,8	96,0
Latvia	157,5	173,9	146,5	109,0	101,1	113,7	108,5	109,7	110,1	100,0	100,6	102,4
Lithuania	152,9	178,0	160,4	120,4	108,1	106,9	101,8	96,3	99,9	100,0	98,5	100,4
Luxembourg	..	84,9	85,1	83,2	85,5	88,8	89,4	92,6	95,6	100,0	105,6	109,0
Netherlands	126,9	128,1	127,5	123,0	119,8	114,9	106,6	99,4	98,0	100,0	102,9	108,5
Norway	94,8	100,5	94,1	91,8	96,3	100,2	102,7	102,0	100,7	100,0	106,6	108,9
Poland	..	..	..	..	124,7	118,4	109,4	102,7	100,9	100,0	96,5	96,5
Portugal	122,0	117,2	105,8	106,7	104,6	103,5	99,2	96,9	100,9	100,0	103,7	109,5
Slovak Republic	107,4	123,1	132,7	114,3	108,2	105,0	99,5	99,3	98,5	100,0	104,3	106,2
Slovenia	..	130,7	129,1	118,5	118,0	119,3	114,9	108,9	100,4	100,0	98,9	102,2
Spain	143,1	154,5	146,8	135,4	135,7	124,4	109,7	100,0	98,8	100,0	102,9	108,0
Sweden	81,0	85,9	82,1	82,0	85,7	84,3	82,5	85,1	90,5	100,0	105,1	109,4
United Kingdom	108,7	114,7	106,3	94,8	100,0	97,7	93,9	93,7	99,1	100,0	106,5	110,0
Euro area	107,7	109,0	108,1	105,1	105,2	104,6	103,1	100,9	99,8	100,0	101,5	102,7

13. Economia tranzacțiilor, creșterea salariilor în Uniunea Europeană.
14. OECD, Indicatorii prețurilor la casele analitice, ianuarie 2019

C. TENDINȚELE PRINCIPALE VOR STIMULA MAI DEPARTE CREȘTEREA COSTURILOR LOCUINȚELOR

NEVOILE VOR CONTINUA SĂ CREASCĂ, ÎN SPECIAL ÎN ORAȘELE MARI, UNDE LOCUIREA ESTE MULT MAI SCUMPĂ

Creșterea speranței de viață, împreună cu schimbările sociale (fragilitatea gospodăriilor, traiul individualizat, migrația), încet, dar sigur, ridică cererea de locuințe de calitate la prețuri accesibile.

Această cerere nu este îndeplinită în prezent.



În mod evident, un alt fenomen global înseamnă că populațiile în creștere ale statelor membre ale UE se concentrează din ce în ce mai mult în zonele urbane, în care se află locuri de muncă, divertisment și servicii. Urbanizarea este o mișcare care continuă să schimbe radical echilibrul tradițional al societății noastre. Această tendință nu este surprinzătoare deoarece, împreună, orașele reprezintă 60% din creșterea PIB.

- În 1950, jumătate din populația Europei a trăit în orașe. Astăzi, aceasta se situează la aproape trei sferturi, iar estimările pun această cifră la 80% până în 2050.¹⁵

- Aproape 80% dintre cetățenii francezi afirmă acum că se consideră locuitori din mediul urban, iar 43% dintre cetățenii germani nu ar lua în considerare pur și simplu ideea de a trăi în zonele rurale.¹⁶

- În Germania, mulți cetățeni spun că vor cheltui până la 40% din venitul disponibil pe locuințe pentru a putea locui într-o zonă urbană. În întreaga Uniune Europeană, aproape 40% dintre consumatori spun că nu vor să trăiască la periferia unui centru urban și preferă să locuiască în centrele urbane.¹⁷ Din păcate, aici este locul unde terenul este cel mai rar, cu mai multe constrângeri (demolări, poluare etc.) și, prin urmare, cele mai scumpe.

La rata actuală a construcțiilor de locuințe, care este prea scăzută, această polarizare a cererii în orașe poate avea ca efect creșterea prețurilor locuințelor, reducerea numărului de ocupați ai proprietarilor și creșterea ponderii sectorului de închiriere, care este supusă ea însăși creșterii prețurilor de închiriere.

În același timp, orașele și satele mici își pierd din populație, ceea ce, la rândul lor, are ca efect scăderea prețurilor dezvoltărilor imobiliare locale. Locuințele sunt mai accesibile în aceste zone, dar oferta de locuri de muncă, de echipamente, servicii și infrastructură este inadecvată.

15. Eurostat, Europa urbană: statistici privind orașele, orașele și suburbiile, septembrie 2016, pg.8.

16. BPD Marignan, 2016 Perspectiva pe piețele locuințelor, septembrie 2016, pg.62.

17. Ibid.

18. Ibid., Pg. 60. https://www8.project-free-tv.ag/watch/?aff_id=401350

CONFRUNTATĂ CU O CREȘTERE A CERERII, CANTITATEA FURNIZATĂ ESTE INSUFICIENTĂ

În general, numărul de locuințe noi în Europa este mult sub nivelul actual al cererii de consum.

- În Franța, unde obiectivul guvernului este de a construi 500.000 de unități noi pe an, doar 420.000 au intrat în faza de construcție în 2017 și 400.000 în 2018.
- În Irlanda, estimările privind cererea pentru locuințe pentru perioada 2015-2017, pe baza diferitelor ipoteze privind formarea gospodăriilor, necesită o producție medie de 21.000 de unități pe an. Cu toate acestea, conform cifrelor disponibile pentru această perioadă, în medie au fost finalizate doar aproximativ 15.623 de noi proiecte pe an, ceea ce reprezintă cu 26% mai puțin decât numărul necesar de construcții realizate pentru a satisface cererea existentă de locuințe
- În Germania, au fost construite 284.000 de unități pentru o necesitate estimată de 400.000 .
- În Anglia, estimările și obiectivele guvernului au variat în ultimii 10 ani, însă cerința a fost cuprinsă între 230.000 și 250.000 de locuințe pe an. În viitor, guvernul dorește să obțină 300.000 de proprietăți suplimentare pe an. Locuințele livrate adițional net au fost în mod constant sub acest obiectiv, cu o medie anuală de 174.968 livrări adiționale nete din 2006.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
France	410,579	458,039	470,976	395,103	347,166	381,620	399,056	404,355	413,627	399,564	n/a	418 900
Germany	249,436	210,739	175,927	158,987	159,832	183,110	200,466	214,817	245,325	247,722	277,691	284,816
Ireland	93,419	78,027	51,724	26,420	14,602	10,480	8,488	8,301	11,016	12,666	14,932	19,271
Poland	115,187	133,778	165,192	160,019	135,818	131,148	152,904	145,388	143,235	148,821	163,394	178,460
Romania	39,638	47,299	67,255	62,520	48,862	45,419	44,016	43,587	44,984	47,017	52,206	53,301
Spain	585,583	641,419	615,072	366,887	240,920	157,405	114,991	64,817	46,822	45,152	40,119	54,610
UK	208,970	223,590	187,330	157,130	135,960	140,680	141,550	135,430	154,100	171,920	170,880	n/a

Numărul de proiecte finalizate pe an - EMF Hypostat 2018.

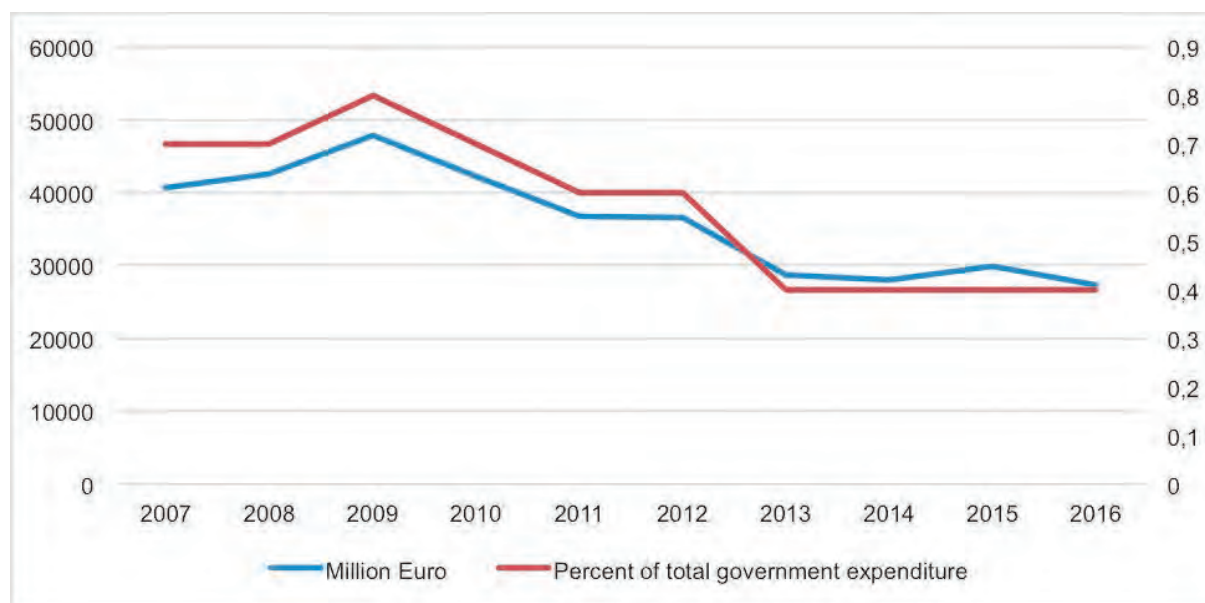
D. RĂSPUNSUL AUTORITĂȚILOR PUBLICE NU S-A RIDICAT LA NIVELUL PROVOCĂRII

EFORTUL FINANCIAR PUBLIC PENTRU LOCUIRE DESCREȘTE

Piața imobiliară nu este omogenă, iar piața fiecărui stat membru are propriile sale caracteristici. Cu toate acestea, pe fondul creșterii cererii de locuințe la prețuri accesibile, fondurile publice alocate dezvoltării sale scad în mod constant și în proporții semnificative, după cum se arată în graficul de mai jos.

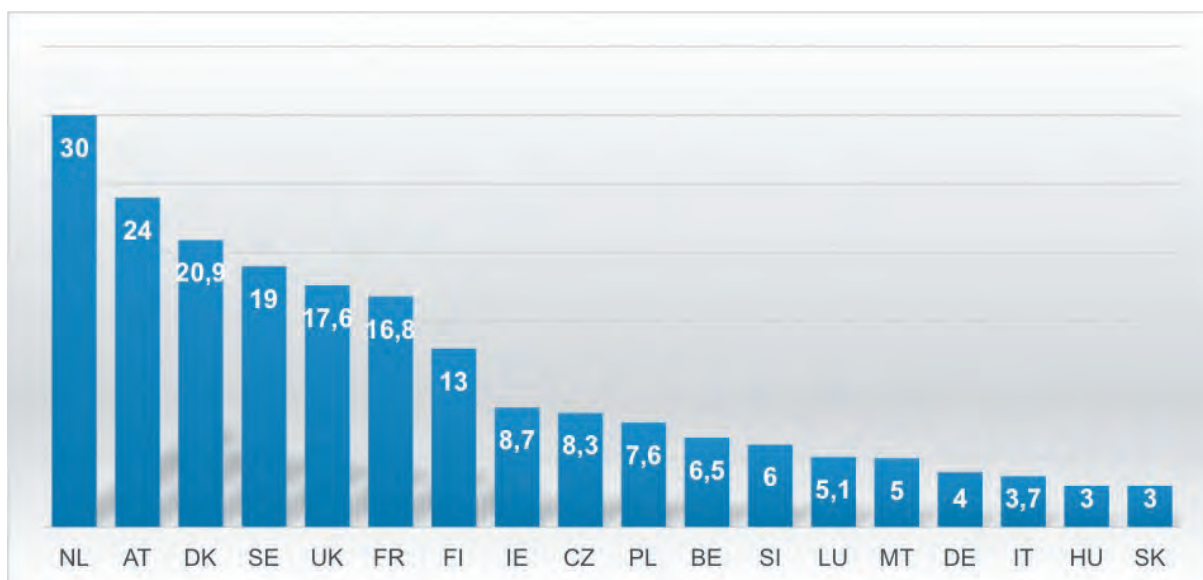
Intr-adevăr, investițiile publice în construcții în UE, ca procent din cheltuielile publice, au fost reduse de aproape două ori. Iar stresul pus pe căsuțele publice nu scade, ceea ce riscă guvernele să-și reducă și mai mult investițiile în sectorul locuințelor. Această tendință a fost deosebit de pronunțată în țările care acordă mai mult angajament financiar locuințelor sociale de închiriere; aceasta include Danemarca, Franța, Olanda și Suedia.

*Cheltuielile publice pentru dezvoltarea locuințelor.*¹⁹

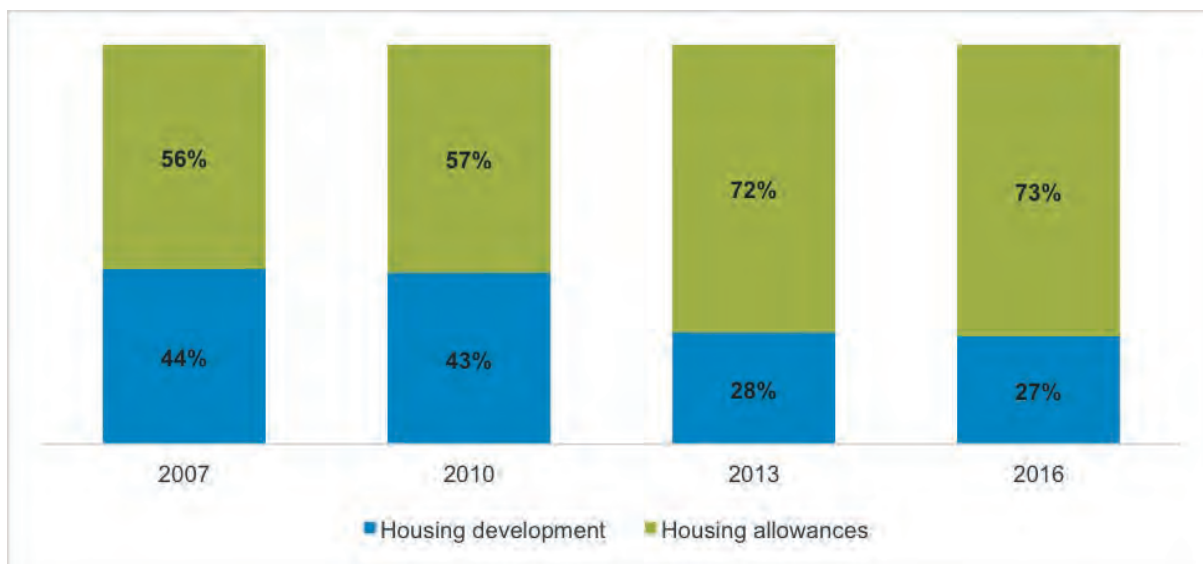


¹⁹ Eurostat, General government expenditure by function (COFOG), September 2018.

Închirierea locuințelor sociale ca pondere în totalul stocurilor de locuințe, UE28 (2017).²⁰



Finanțarea publică pentru cheltuieli de capital pentru dezvoltarea locuințelor și alocația pentru locuințe în UE, 2007 to 2016.²¹



20. Locuințele Europa, starea locuințelor în UE 2017.

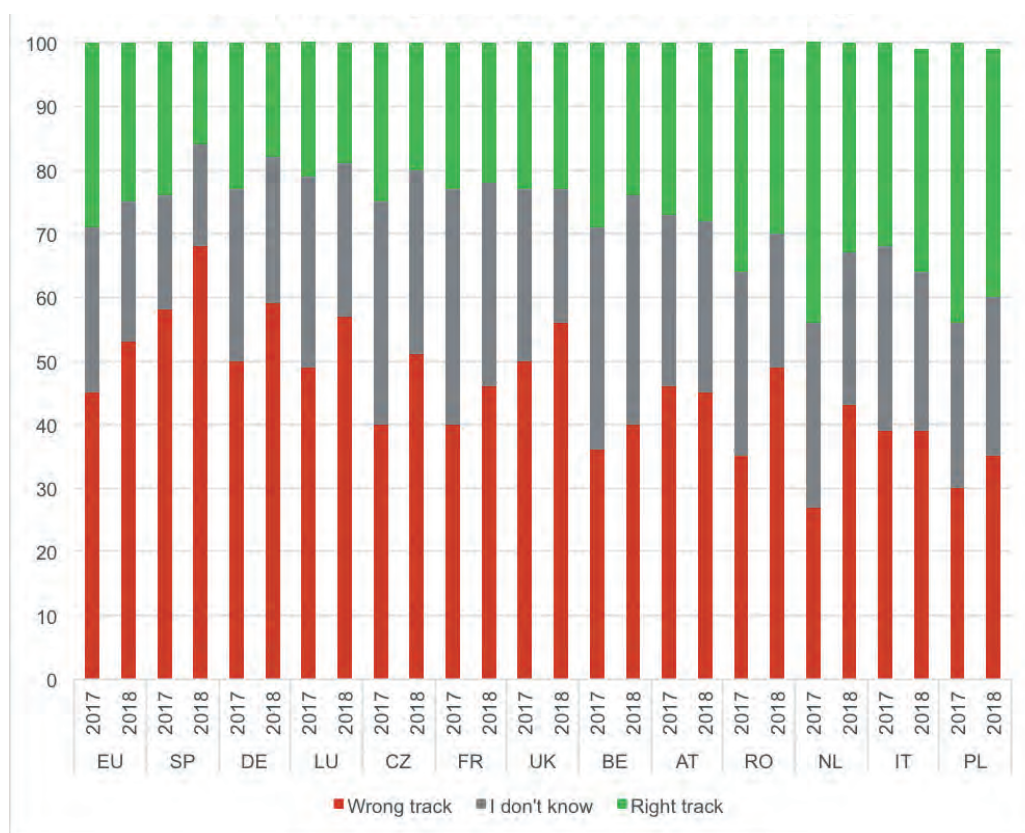
21. Eurostat, Cheltuieli ale administrației publice pe funcție (COFOG), septembrie 2018.

EUROPENII NU SUNT DE ACORD CU POLITICILE CURENTE DE LOCUIRE

Locuințele au devenit un subiect politic tot mai sensibil pentru guvernele statelor membre ale UE. Au fost întreprinse nenumărate inițiative pentru a face locuințele mai accesibile, dar oamenii se luptă să vadă beneficii perceptibile.

În 2018, în medie, **53% din populația Europei credea că țările lor se află pe o cale greșită în ceea ce privește locuințele**, în creștere cu 8 puncte față de 2017 (45%). Totuși, acest model variază de la o țară la alta. De exemplu, în Polonia, o treime din populație consideră că țara se află pe un drum greșit în ceea ce privește politica sa de locuințe, iar această cifră se ridică la aproape 70% în Spania. În ansamblu, există o mare discrepanță între punctul de vedere al chiriașilor și proprietarilor. O proporție mai mare de proprietari consideră că țările lor se află pe drumul cel bun (30%), în comparație cu chiriașii (18%). În schimb, 61% dintre chiriași au stabilit că țările lor se află pe o pistă greșită, în comparație cu 49% dintre proprietari.

În general, credeți că țara dvs. se află pe drumul corect sau greșit în ceea ce privește locuințele?



Locuința este un subiect care nu poate fi tratat independent de problemele legate de ocuparea forței de muncă, mobilitate, mediu, siguranță, cultură, viața comunității etc. În consecință, este necesară o abordare mai expansivă a locuințelor, deoarece nu este doar un alt activ care urmează să fie tranzacționat. Locuința nu mai este doar un bun material; acesta a devenit un furnizor de coeziune socială. Prin urmare, trebuie să ne asigurăm că nu devine o sursă de divizare în societatea noastră.



2/ OBIECTIVELE PENTRU POLITICILE DE LOCUIRE IN EUROPA

A. CONSTRUIREA UNUI NUMAR SUFICIENT DE LOCUINȚE

În cazul în care piața imobiliară ar fi bazată exclusiv pe legea ofertei și a cererii, ar fi suficient să se construiască foarte mult în zonele cele mai critice pentru a vedea scăderea prețurilor. În realitate, prețul locuințelor, noi sau vechi, depinde de un număr mare de parametri, cea mai importantă fiind atractivitatea locației și a serviciilor în imediata vecinătate: locurile de muncă din apropiere, școli bune, spitale, rețeaua de transport public etc.

Acestea fiind spuse, acest lucru nu invalidează obiectivul de a construi mai mult, pentru că, chiar dacă locuințele suplimentare nu determină întotdeauna o scădere a prețurilor, locuințele insuficiente duc întotdeauna la o creștere.

Prin urmare, trebuie să construim mai mult, dar mai ales în locuri cu nevoi speciale. Cu toate acestea, fenomenul urban de concentrare face dificilă abordarea provocării. În zonele urbane dense și în orașe, terenurile sunt cele mai rare și, prin urmare, cele mai scumpe, având în vedere presiunile demografice.

Pentru această provocare, **propunem două soluții:**

- **Transferarea cererii** către orașele mijlocii și zonele din jurul orașelor mari pentru a crea un nou model de dezvoltare urbană.
- În zonele mai populate, **implementarea unei politici active de planificare și dezvoltare pentru a reduce costurile** de reconstrucție a orașului în oraș.

B. CONSTRUIREA LA UN PREȚ ACCESIBIL

Obiectivul este de a oferi tuturor cetățenilor europeni posibilitatea de a achiziționa sau de a închiria locuințe confortabile, care să le îndeplinească aspirațiile. Toți avem nevoie de un loc pe care să îl numim „acasă”. Locuințele oferă un sentiment de securitate, reasigurare, apartenență, identitate și confidențialitate. Accesul la locuințe de calitate la prețuri accesibile reprezintă o problemă globală și joacă un rol major în dezvoltarea comunităților durabile, după cum reiese din obiectivul 11 al Obiectivelor ONU de Dezvoltare Durabilă: Orașe și comunități durabile. Accesul la locuințe la prețuri accesibile determină o scădere a incidenței criminalității și o mai bună calitate a vieții, întrucât locuințele decente reprezintă fundamentul unei vieți sănătoase.

Locuințele sunt considerate accesibile dacă limitează stresul economic asupra gospodăriilor. Prin urmare, solicită două tipuri de răspuns din partea autorităților publice, care pot fi complementare, și anume, **îmbunătățirea solvabilității gospodăriilor și/sau a prețurilor și a chiriilor mai mici.**

C. CONSTRUIREA UNOR LOCUINȚE DE CALITATE PENTRU A ASIGURA UN MEDIU VIAȚĂ FAVORABIL POPULAȚIEI

Prima prioritate este de a sprijini densificarea corespunzătoare a cartierelor prin intermediul planificării urbane considerate, durabile și respectând cetățenii și nevoile acestora. Trebuie să se găsească un echilibru între restructurarea și crearea de noi locuințe cu spațiu de respirație și infrastructură vitală pentru viața de zi cu zi. Complexitatea administrativă trebuie eliminată. Trebuie dezvoltată o politică a orașului care să mențină caracterul multidimensional al zonelor urbane și, în special, să încurajeze în mod activ un amestec adecvat de funcții și servicii, inclusiv magazine, birouri, spații verzi, locuințe, școli, centre de copii, centre și spații de sport.

D. CONSTRUIREA NOULUI PESTE VECHI

Îmbunătățirea centrelor urbane nu poate fi realizată printr-o abordare pur și simplu de demolare și construcție. Patrimoniul, atmosfera și peisajul trebuie să fie păstrate. Răspunsul la această conservare nu poate, totuși, consta doar în renovarea fațadelor sau a interiorului. Aceasta necesită o restructurare profundă a locuințelor existente, pentru a permite acestora să respecte standardele actuale și viitoare ale noilor locuințe și, prin urmare, așteptările locatarilor. Altfel, aceste proprietăți ar putea rămâne locuințe de clasa a doua care ar contribui la sărăcirea vechilor centre urbane.

Mărturie:

Dezvoltatorii europeni cred că modelele clasice de condominiu nu mai sunt adecvate stilului de viață și cerințelor chiriașilor de azi - în special celor tineri - ca urmare a evoluțiilor rapide ale tehnologiei.

În plus, studiile recente arată că valoarea tipică de piață a locuințelor construite în acest stil tradițional nu este accesibilă majorității tinerilor. Acest lucru îi poate determina să întârzie căsătoria și să le împiedice mobilitatea profesională - cu toate că industria imobiliară este în stagnare la nivel global.

Preocupați de calitatea locuințelor și de reînnoirea industriei, dezvoltatorii europeni propun, prin urmare, o serie de măsuri care să abordeze acest lucru pe termen lung, încurajând, de exemplu, inovarea în modelarea fizică și economică a dezvoltării imobilelor. Ar trebui să existe mai multă utilizare a dezvoltării mixte, cu utilizări rezidențiale și comerciale în aceleași locații, iar autoritățile publice locale ar trebui să fie implicate în asigurarea infrastructurii necesare.

Aceasta abordare va contribui la atingerea mai multor obiective majore. Aceasta ar spori accesibilitatea locuințelor, ar spori incluziunea socială, ar reduce congestia în zonele urbane aglomerate și ar permite o creștere generală a calității vieții și a mobilității profesionale a cetățenilor europeni.

3/ OBSTACOLELE CU CARE SE CONFRUNTĂ PIAȚA LOCUINȚELOR ÎN EUROPA

Chiar dacă condițiile de locuit și politicile sunt departe de a fi uniforme în Europa, este remarcabil faptul că aproape toate țările UE suferă aceleași probleme de insuficiență a locuințelor la prețuri accesibile și că, în mod surprinzător, profesioniștii se confruntă cu aceleași obstacole în ceea ce privește construcția de locuințe, și anume:

- Lipsa reala a terenurilor la prețuri accesibile
- Atitudinea socială față de noile dezvoltări limitrofe
- Creșterea continuă a costurilor de construire
- Povara impusă de impozitare și dificultățile de finanțare și denaturarea concurenței

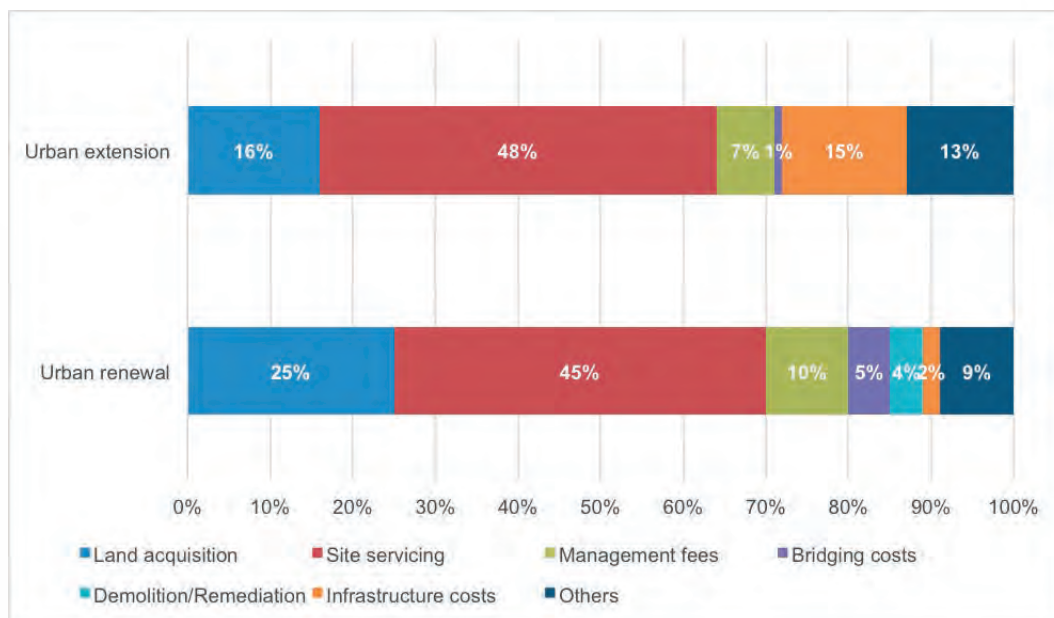
A. LIPSA REALA A TERENURILOR LA PREȚURI ACCESIBILE

Unele probleme structurale din sector sunt rezultatul deciziilor luate în și de către Uniunea Europeană. **BUILD EUROPE** împărtășește convingerea etică în ceea ce privește necesitatea de a economisi mai mult teren, așa cum este exprimat în obiectivul UE de a nu «lua pământuri nete» până în 2050. Există totuși îngrijorarea că o implementare prea stringentă și prea literală a acestui principiu de către statele membre ar spori și mai mult prețurile terenurilor și va crea o fortăreață pe piața imobiliară. Unele țări au stabilit deja și chiar s-au angajat să realizeze acest obiectiv prin măsuri de reglementare și fiscale. Acest obiectiv



poate fi durabil doar dacă se creează condiții care să poată oferi o alternativă credibilă la amenajarea teritoriului, adică dacă reconstrucția orașului în oraș și densificarea acestuia este mai ușoară, în special prin planificarea și reglementarea utilizării terenurilor. Cu toate acestea, membrii **BUILD EUROPE** au observat o reticență crescândă în rândul aleșilor locali, cum ar fi la nivelul comunității locale, în ceea ce privește construcția și densitatea urbană. În mod corect, prețurile bunurilor construite sunt în creștere, împreună cu dificultatea de a găsi locuințe.

Diviziunea costurilor de dezvoltare în diferite zone urbane (Franța, 2015).²³



Exemplul Regatului Unit.

Cea mai mare problemă este lipsa fizică a terenurilor destinate dezvoltării rezidențiale.

Doar 11% din terenurile din Anglia au fost construite, dar chiar și o creștere de 1% a utilizării terenurilor ar permite țării să aloce necesitățile de locuit pentru următorii 50 de ani. Timp de aproape trei decenii, sistemul de planificare a făcut extrem de dificilă alocarea terenului în scopuri legitime de a satisface necesitățile de locuit.

Restricționarea continuă a aprovizionării cu terenuri în cadrul sistemului de planificare crește prețul terenurilor și face în mod progresiv locuințele mai puțin accesibile, în măsura în care locuințele sunt în mod curent văzute ca fiind una dintre cele mai importante probleme de politică ale țării. Îmbunătățirea ofertei de terenuri ar schimba drastic ecuația financiară.

Într-adevăr, în Regatul Unit, până la 60% din prețul de vânzare rezultă din prețul terenului.

Toate eforturile concentrate în prezent asupra achiziționării de terenuri ar putea fi realocate altor obiective vitale, inclusiv calitatea și accesibilitatea locuințelor pentru toți cetățenii Regatului Unit.

23. ORF, «Reducerea costurilor de proprietate: cu ce fel de avantaj?», Raport grup de lucru, aprilie - 2016

B. ATITUDINILE SOCIALE

Acest punct se referă, bineînțeles, la acceptarea locuinței în vecinătatea imediată și la fenomenul cunoscut sub numele de NIMBYism („Not in my court yard”/»Nu în curtea mea»). Cu toate acestea, nu numai cetățenii pot adopta o atitudine care ar putea milita împotriva dezvoltării locuințelor, care să răspundă nevoilor locale. Cu toții avem o responsabilitate colectivă: ca și cetățeni, factori de decizie și administrații.

CETĂȚENI

În același timp în care solicită reprezentanților aleși local mai multe locuințe pentru copiii lor, cetățenii de foarte multe ori reacționează negativ și la propunerile de construcție din vecinătatea lor. Aceștia adesea împărtășesc opinia potrivit căreia trebuie construite noi locuințe, dar se opun dezvoltărilor noi apropiate locului în care locuiesc.

Acest fenomen are loc atât în cazul dezvoltării locuințelor, al renovării și al proiectelor de infrastructură (transport public, linii electrice, stații de tratare a deșeurilor etc.).

Fenomenul NIMBY sancționează proiectele de locuințe prin impactul negativ asupra factorilor din amonte și din aval:

- În amonte, atunci când locuitorii exercită presiuni asupra oficialilor aleși pentru eliberarea permiselor de construcție .
- În aval, când adaugă un aspect juridic obiecției lor și introduc litigiile în instanțele locale.

Deși unele litigii pot avea o bază legitimă, alte litigii pot fi deseori frivole și vor afecta intenționat procesul de dezvoltare. Tabelul de pe pagina următoare arată că toate țările europene permit părților terțe să depună o contestație a instanței împotriva unei autorizații de construcție: în unele țări, aceste terțe părți nu trebuie nici măcar să aibă un interes legal pentru proiect, pentru ca provocarea să fie poate fi auzită.



Procesul de procedură în țările selectate din UE (cercetare de construit în Europa)

	Belgium			France	Germany	Malta	Norway	Poland	Romania	Spain	UK	Ireland
	BXL	FL	WAL									
Appeal possibility against permit refusal	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Deadline authority decision (in days)	90	210	95	60	No	60	90	No	30	-	No	No
Third person's right to appeal against granted permit	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Proven interest	Legal interest	Legal interest	Legal interest	Legal interest	Legal interest	No	Legal interest	Legal interest	Legal interest	No	Legal interest	No
Deadline (in days)	60	30	60	60	30	30	21	14	30		90	28
Duration procedure (in months)	> 12	18	> 12	24	Non	Up to 6	3	Open-ended	Urgently	1-2	Open-ended	3
Compensation (maximum in €)	2.500	2.500	2.500	3.000	No	Minor fee	No	No	No	Yes	No	No

Federația Franceză a Dezvoltatorilor (FPI, Federația Promotorilor Imobiliari) a contorizat numărul de unități de locuit blocate prin apeluri administrative sau litigii. În iunie 2017, aceasta s-a ridicat la peste 34.000 de unități de locuit, echivalentul a 25% din producția anuală a constructorilor francezi. Dar această cifră subestimează amploarea problemei deoarece, în realitate, aproape toată producția este afectată de aceste cazuri: puține programe imobiliare continuă fără a fi oprite timp de câteva luni de provocări, iar atunci când se rezolvă, de regulă altele apar.

Acest lucru pune sub semnul întrebării temeiul pe care se bazează în prezent obiectivul general al Uniunii Europene de dezvoltarea a coeziunii sociale și solidarității. Interesele unei minorități, care nu ține cont de necesitățile de locuințe accesibile ale majorității, nu ar trebui să poată suspenda și, eventual, provoca abandonarea proiectelor de construcții care răspund nevoilor urgente locale. Principiul NIMBY provoacă coeziunea socială și solidaritatea în cartierele și orașele noastre, precum și capacitatea participanților de pe piață de a crea locuințe suficient de accesibile.

DECIDENȚII PUBLICI

Este evident că există o contradicție majoră între obiectivul politicilor naționale de locuințe și barierele care pot împiedica punerea lor în aplicare la toate nivelurile de luare a deciziilor politice.



• La nivel local:

Pentru aleșii locali care se supun unei serii de constrângeri din ce în ce mai importante, locuințele rămân una dintre puținele domenii de politică rămase în care aceștia consideră că pot exercita o influență vizibilă asupra calității vieții constituenților lor. Este, prin urmare, un subiect extrem de politizat, iar membrii **BUILD EUROPE** au descoperit că este adesea folosit ca un instrument, în detrimentul celor care au nevoie de locuințe la prețuri accesibile. Majoritatea, precum și partidele de opoziție, pe măsură ce își alternează mandatele, își cristalizează diferențele în ceea ce privește proiectele de proprietate, ale căror dezvoltatori suferă consecințele: pauze, întârzieri, anulări etc.

Spre deosebire de o mașină, un telefon sau un televizor, locuința este atât un obiect economic, cât și un obiectiv politic și este adesea mai avantajos pentru factorii de decizie politică să se opună construcției sale decât să încerce să o faciliteze.

- **La nivel național:**

Guvernele sprijină, în general, obiectivul de a construi mai mult, însă, în practică, deciziile curente, pot avea efectul opus. Acestea se referă la politici din propria jurisdicție, inclusiv la impozitarea standardelor de clădiri sau construcții, dar și la politicile UE, care sunt, de asemenea, transpuse. Un raport al Senatului francez pe această temă din iunie 2018 a concluzionat că **«supra-implementarea este un eveniment negativ care trebuie combătut cu hotărâre»**. În fapt, consecința obișnuită sunt costurile noi suplimentare care fac locuințele mult mai puțin accesibile.

ADMINISTRAȚIA

Administrația dăunează obiectivului de a construi mai mult atunci când aplică restrictiv și excesiv legea și când constrânge și obiectează în loc să ofere sprijin. Legislația europeană, atunci când este ambiguă sau imprecisă, se pretează în mod special la conflicte în implementarea lor la nivel național. Membrii BUILD EUROPE observă aceasta, de exemplu, în cântărirea efectelor asupra mediului sau în cazul în care cerințele excesive generează rapid costuri nesustenabile pentru dezvoltatorii de proiecte. Membrii BUILD EUROPE împărtășesc obiectivele comune ale acestor texte, însă sunt adesea puse în aplicare cu exces de zel. Raportul Senatului francez de mai sus subliniază aceste concluzii: **«administrația noastră ar trebui să își revizuiască abordarea, ce este prea pretențioasă și adesea responsabilizează suplimentar operatorilor economici»**.

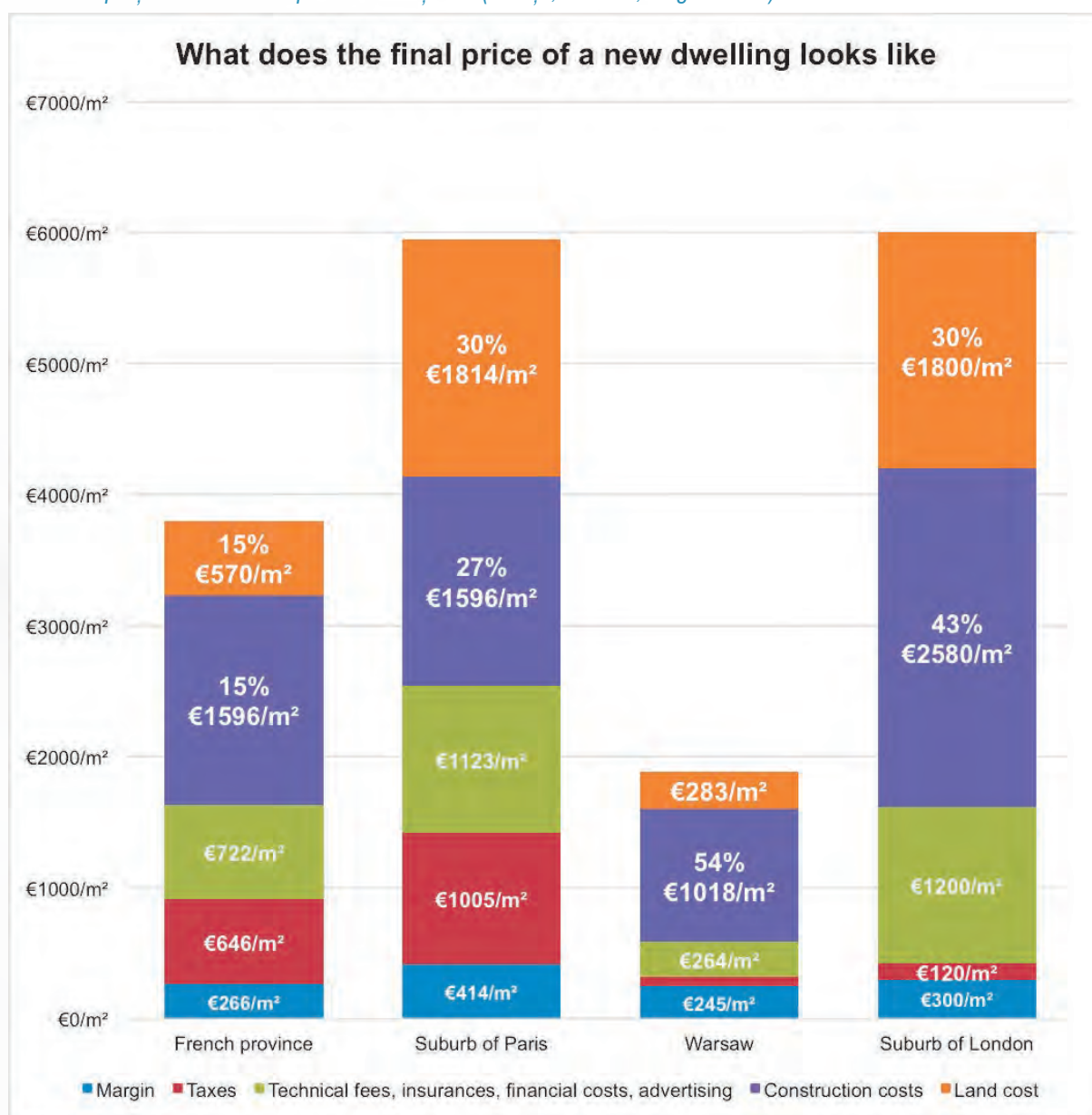


C. CREȘTEREA COSTURILOR DE CONSTRUIRE

Creșterea prețurilor locuințelor în Europa este legată de creșterea prețurilor terenurilor și a costurilor de producție, nu numai pentru factorii externi (creșterea costurilor materialelor și a forței de muncă), ci și pentru motive legate de funcționarea propriului nostru sistem. Într-adevăr, costul noilor locuințe crește pe parcursul diferitelor etape ale procesului de construcție, de la planificare prin procesul de vânzări, trecând apoi prin faza de construcție.

Următoarea diagramă prezintă statistici globale.

Stabilirea prețului de vânzare pentru locuințe noi (Franța, Polonia, Regatul Unit).



INFLAȚIA DE REGLEMENTARI ȘI NORME

Industria imobiliară este expusă unui număr tot mai mare de reglementări care măresc costurile de producție ale produsului «locuințe». Pe lângă cerințele de mediu (a se vedea mai sus), jucătorii din industria construcțiilor trebuie să se confrunte zilnic cu noi reguli privind proiectarea structurală a clădirilor, verificarea locurilor de muncă, cerințele arhitecturale sau cerințele specifice pentru anumite clase de locuitori, fără a elimina niciodată pe cele vechi, chiar dacă interesul lor în ceea ce privește condițiile de viață curente este depășit sau redundant. În majoritatea cazurilor, aplicarea imediată a cerinței nu lasă producătorilor timp să-și dezvolte produsele, provocând astfel o creștere imediată a costurilor legate de lipsa tehnologică.

CERINȚELE DE MEDIU

Efectul inflaționist al protejării zonelor naturale și a biodiversității

Reperetele Comisiei Europene, care ar conduce la a nu dezvolta noi terenuri pentru construcție începând din 2050, ar duce, în consecință, la o reconstrucție a orașului în oraș. Această abordare ar genera în mod inevitabil costuri suplimentare mai mari: demolarea, protecția vecinătății, depozitarea și instalarea șantierelor de lucru în zonele urbane, costurile de aprovizionare, consolidarea rețelelor existente etc. Aceasta este o alegere politică care echipează mai bine infrastructura orașului (cultura, transport, școli etc.), însă crește costurile de producție.

Considerațiile privind mediul legat de dezvoltarea anumitor proiecte duc adesea la abandonarea acestora și, mai des, la creșterea costurilor locuințelor. De exemplu, cerința de a achiziționa 20 de hectare de teren pentru compensa spațiul luat de la două țestoase ar putea bloca construirea a 191 de unități, dintre care 72 ar fi locuințe sociale și 12.000 de metri pătrați de spațiu economic.



Costul performanței energetice și al emisiilor reduse de carbon în locuințe

Măsurile de promovare a **eficienței energetice** sunt esențiale pentru atingerea obiectivelor globale, europene și naționale privind schimbările climatice. **BUILD EUROPE** a salutat cu căldură Directiva privind performanța energetică a clădirilor (EPBD), care a stimulat inovația și progresul în sectorul construcțiilor.

Cu toate acestea, trebuie remarcat faptul că cercetarea privind economiile de energie în locuințe poate fi un factor de cost suplimentar **care face ca locuințele să fie mai puțin accesibile:**

- Unele țări au întrerupt criteriile de performanță creșterii costurilor, dar altele nu au ținut cont de eficiența costurilor. Costul marginal al kwh economisit în construcțiile noi va fi, prin urmare, ridicat și semnificativ mai mare decât în casele existente, în orice caz, unde cele mai mari eficiențe pot fi declanșate la un cost mai mic.
- Obiectivele definite de statele membre sunt de ambiție variabilă, astfel încât constructorii europeni trebuie să dezvolte mai multe căi de cercetare și dezvoltare și să nu beneficieze într-adevăr de volumul pe care l-ar putea oferi o reglementare omogenă.
- Pentru a obține locuințe cu consum energetic-pozitiv, este nevoie de o tehnologie din ce în ce mai sofisticată (pompe de căldură, energie solară etc.), ceea ce este mai scump, nu numai pentru instalare, ci și pentru funcționare.



Obiectivele urmărite în lupta împotriva schimbărilor climatice necesită, de asemenea, **căutarea unei locuințe cu emisii reduse de carbon**, ceea ce este mai scump și nu generează economii suplimentare pentru cumpărători (contrar performanței energetice, care reduce factura electrică).

Aceasta implică utilizarea de materiale noi care, deși cu siguranță mai durabile (cum ar fi lemnul), sunt, de asemenea, mai scumpe. Conștientizarea în rândul

cetățenilor există în jurul valorii de problemă (60% dintre cetățenii germani și aproape 70% dintre cetățenii francezi citează problema materialelor de construcție pentru locuințe durabile ca o prioritate atunci când achiziționează locuințe noi), dar impactul asupra costului de cazare este de departe de a fi neglijabil.

PROCEDURI ADMINISTRATIVE

Procedurile referitoare la reglementările naționale și locale creează costuri administrative pentru constructori. Acestea pot avea un impact asupra costurilor forței de muncă, externalizării, costului materialelor sau cheltuielilor generale (a se vedea pagina următoare pentru un studiu detaliat privind Top 10 elemente juridice care generează costuri administrative pentru întreprinderile din Olanda).

Top 10 legi care cauzează costuri administrative pentru companii ²⁶

Legislation	Administrative burdens (x €1,000,000) in the Netherlands	Origin of administrative burdens		
		A	B	C
VAT	1,500	56%	42%	2%
Financial accounting	1,500	99,6%	0%	0,4%
Products & safety requirements (labelling)	1,200	98,5%	0%	1,5%
Tax on wages / salaries	700	0%	0%	100%
National health service act	700	0%	0%	100%
Employee's insurances	600	0%	0%	100%
Act on conservation of nature	600	10%	40%	50%
Income tax	600	0%	0%	100%
Pricing of products	500	100%	0%	0%
Working conditions	500	44%	28%	28%
Total	8,400 (of 16,500 total administrative burdens)			

A = Uniunea Europeană subscrie obligația de informare și subscrie la modul în care o companie trebuie să îndeplinească obligația de informare.

B = UE subscrie obligația de informare, dar guvernul național subscrie modul în care o companie trebuie să îndeplinească obligația de informare.

C = Guvernul național subscrie obligația de informare și subscrie modul în care o companie trebuie să-și îndeplinească obligația de informare.

25. Grupul de lucru internațional privind povara administrativă, «Modelul costului standard: Un cadru pentru definirea și cuantificarea sarcinilor administrative pentru întreprinderi», august 2004.

26. Ibid.

Multiplicând procesele administrative deseori inutile și ineficiente, o sarcină disproporționat de grea și nejustificată cade asupra constructorilor și dezvoltatorilor. Aceste costuri inutile se reflectă în prețul final al unității de locuit și, în special, în întreprinderile mici și mijlocii, pentru care este mult mai greu să suporte costul cerințelor de reglementare multiple și care nu se bucură de economii de scală și de domeniul de aplicare, pentru a putea amortiza efectele birocrăției. Cel mai evident exemplu este obținerea aprobărilor de planificare urbană, care variază de la o țară la alta, dar par să fie excesive peste tot.

Termene limită pentru autorizațiile de construire (în teorie și în realitate) ²⁷

	Belgium	France	Germany	Norway	Poland	Romania	Spain	United Kingdom	Ireland
Legal duration	5-7 months	3 months	3-6 months	4 months	65 days	3 months	3 months	2-3 months	4 months
Practical duration		12-18 months	6-24 months		65 days	12-24 months	6-12 months	15 months	6-12 months

APARIȚIA UNEI «DREPTĂȚI GRI» ÎN PLANIFICAREA URBANĂ: CARTA LOCALĂ

Pentru membrii Build Europe, protecția juridică a proiectelor este esențială și, mai întâi, trece prin previzibilitatea legii privind planificarea urbană. Cu toate acestea, natura politică a acestui drept îi determină pe anumiți factori de decizie locală să definească reguli extrajudiciare care se aplică pe teritoriile lor specifice, ceea ce creează un veritabil «act de stat», care generează constrângeri și, prin urmare, costuri.

Acesta este cazul, de exemplu, în Franța, unde un număr din ce în ce mai mare de autorități urbane locale din zonele urbane au dezvoltat o practică care impune dezvoltatorilor și constructorilor să semneze documentele denumite în general «carte locale de construcție» înainte ca o proprietate să poată fi aprobată pe teritoriul lor. Mai degrabă, ele detaliază obligațiile și cerințele impuse dezvoltatorilor în faza de construcție a construcției de locuințe. Aceste obligații depășesc cu mult cerințele legale și deseori descriu într-o manieră foarte detaliată modul în care trebuie construite locuințele: în funcție de ce standarde, prețul de vânzare, și, chiar, la care categorii de oameni ar putea fi vândute, împreună cu prețul de vânzare către agențiile sociale, metoda de vânzare etc.

Dezvoltatorii în cauză trebuie să semneze și să respecte aceste acorduri sau clauze și, dacă nu, cererea de autorizație de construcție riscă să fie respinsă, iar dezvoltatorul este considerat ca fiind nedorit în municipalitate.

În Spania, sectorul construcțiilor se confruntă cu aceleași constrângeri în conformitate cu locurile locale, dar în faza de planificare.

27. Cercetarea UEPC, noiembrie 2017.

D. GRADUL DE IMPOZITARE, INCERTITUDINEA PRIVIND FINANȚAREA ȘI DISTORSIUNEA COMPETIȚIEI

IMPOZITAREA

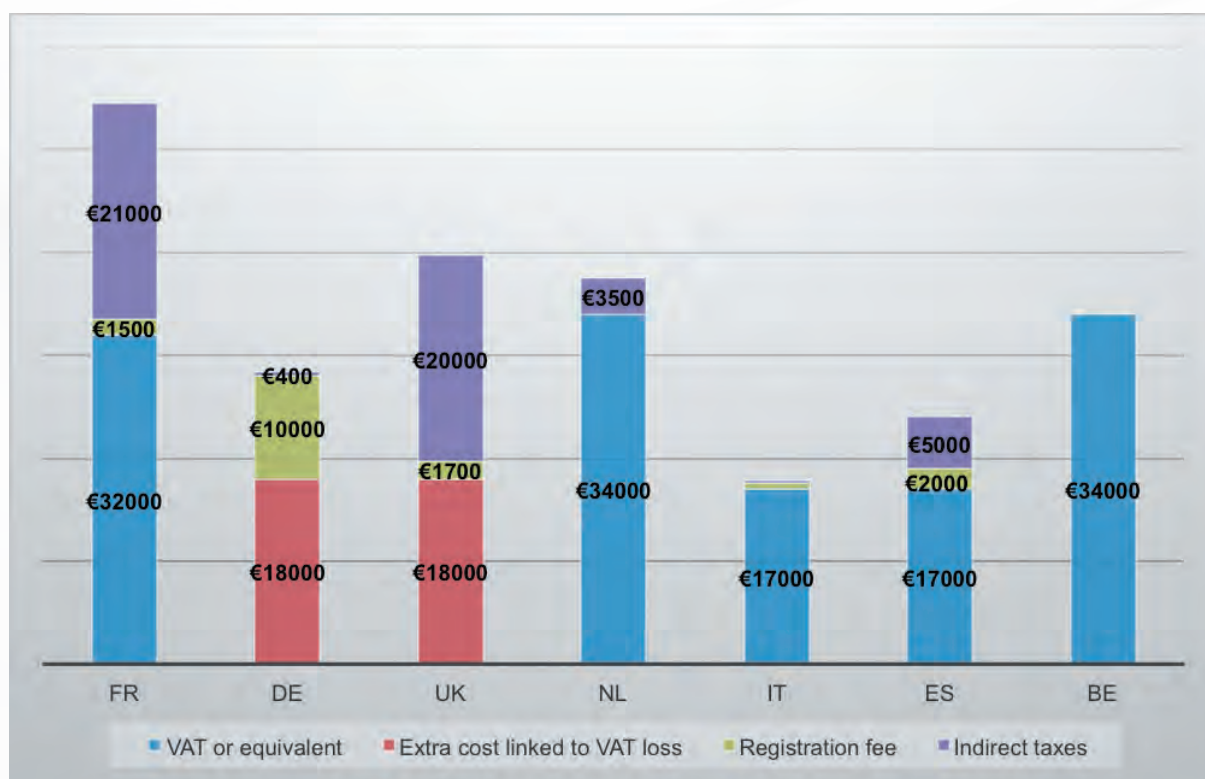
Locuința este singura proprietate care este impozitată pe tot parcursul evoluției sale:

- Producția sa (taxe de planificare, TVA)
- Vânzarea (drepturi de vânzare)
- Proprietatea (impozitul pe bunurile imobiliare, eventual impozitul pe bunuri imobiliare)
- Închirierea (impozitarea veniturilor din chirii)
- Transferul (drepturi de moștenire)

Locuința este un bun impozabil și inamovibil, făcându-l o țintă primordială pentru guverne, fără a ține seama de producția de locuințe la prețuri accesibile.

Tabelul de mai jos prezintă doar impozitele legate de achiziționarea de locuințe:

Rezumatul principalelor taxe de achiziție pentru un apartament de 200.000 de euro.²⁸



28. Fidal, «Cercetări privind impozitarea imobiliară în Europa», 14 octombrie 2014.

Taxa pe valoarea adăugată (TVA)

TVA este o povară suplimentară enormă, mărită de impozitele existente și reprezintă o parte considerabilă a prețului final al proprietății în unele țări.

Directiva privind TVA (2006/112/CE) stabilește norme generale care prevăd anumite limite ale libertății statelor membre de a stabili cotele TVA. Norma standard a Directivei TVA aplică o rată minimă standard de TVA de 15% pentru toate bunurile și serviciile impozabile în cadrul Uniunii Europene. Rata standard de TVA în fiecare stat membru este definită de organismul său legislativ național și variază de la o țară la alta.

În plus față de rata de neplată, articolul 98 din Directiva TVA permite, de asemenea, statelor membre să aplice diferite variații ale cotei TVA pentru anumite bunuri și servicii prin aplicarea unor rate mai mici. De exemplu, statele membre pot aplica până la două cote reduse, stabilite la minimum 5%. Anexa III la Directiva TVA conține o listă a tuturor serviciilor și bunurilor cărora li se pot aplica cotele reduse de TVA.

Punctul 10 din anexa III prevede că «livrarea, construcția, renovarea și transformarea locuințelor furnizate în cadrul politicii sociale» sunt toate eligibile pentru aplicarea unei cote reduse de TVA .

Cu toate acestea, o problema cu formularea de la punctul 10 din anexa III atrage atenția în mod special asupra faptului ca nu exista o definiție a „politicii sociale” pentru locuințe la nivel european.

În consecință, nicio țară europeană nu aplică ratele «super reduse» la locuințe în temeiul directivei, chiar dacă spiritul din anexa III la Directiva TVA pare să încurajeze acest lucru. Astfel de rate reduse ar ajuta și mai mulți cetățeni europeni să cumpere o locuință.

FINANTAREA INCERTITUDINILOR SI DISTORSIUNILOR COMPETIȚIEI

Membrii **BUILD EUROPE** se confruntă cu constrângeri financiare tot mai mari asupra tuturor jucătorilor din sectorul locuințelor: dezvoltatorii înșiși, cumpărătorii și autoritățile locale care le primesc.

Finanțarea proiectelor imobiliare

Instabilitatea financiară cauzată de criza din 2008 continuă să limiteze potențialul proiectelor imobiliare din Europa. Reformele Comitetului de la Basel privind supravegherea bancară, adoptate la scurt timp după criză, vor avea un impact negativ semnificativ asupra finanțării operatorilor imobiliari, datorită cerințelor de capital crescute pe care le precizează. Basel III prevede că împrumuturile pentru dezvoltatori sunt considerate ca fiind finanțări speculative. Pentru bancher (nivelul 1), aceasta conduce la o majorare cu 50% a capitalului care trebuie să fie majorat pentru un proiect imobiliar. Această prevedere va avea un impact asupra producției și costului locuințelor. Această înăsprire a cerințelor de credit și a cerințelor mai stricte de capital va fi dezavantajoasă pentru cumpărătorii cu venituri mai moderate, care caută locuințe la prețuri accesibile.



Finanțarea cumpărătorilor

Capacitatea gospodăriilor de a-și cumpăra locuința primară sau o investiție de închiriere este determinată de:

- modificări privind venitul acestora, comparativ cu prețurile locuințelor: am văzut că această schimbare este negativă, deoarece prețurile au crescut mai repede decât veniturile.
- modificări ale ratelor dobânzilor: diminuarea lor este în prezent principalul sprijin pentru noua piață de locuințe, deoarece ratele scăzute au un impact puternic asupra solvabilității; cu toate acestea, această tendință nu va fi sustenabilă pe termen lung.
- eventualul beneficiu al ajutorului public: în cazul în care prețurile cresc mai rapid decât veniturile și dacă ratele dobânzilor încep să crească din nou, sprijinul pentru noua piață a locuințelor va trece prin sprijinul public acordat gospodăriilor. Chiar și într-un context de constrângeri asupra finanțelor publice, această asistență va rămâne relevantă, deoarece permite sprijinirea unui segment de piață rigid și va genera locuri de muncă.

Finanțarea de la autoritățile locale

Atragerea de noi rezidenți creează costuri autorităților locale (dezvoltare, necesitatea unor facilități publice etc.), dar acest lucru nu este întotdeauna așa și, uneori, nu se întâmplă rapid și este compensat de impozitarea locală. Cu toate acestea, în toate statele membre, autoritățile locale sunt supuse unor constrângeri financiare semnificative, ceea ce poate duce la:

- determinarea actorilor economici din proiecte imobiliare să suporte o parte din costurile urbane, determinând creșterea prețurilor.
- să amâne aceste proiecte pentru a preveni lipsa de finanțare a facilităților necesare.

Pentru a construi Europa, pentru a evita aceste probleme, cele mai bune practici din unele state membre sunt încurajarea politicilor care ajută primarii care favorizează construcția.

Finanțarea furnizorilor de locuințe sociale

Două modele drastic diferite pe piața locuințelor sociale au fost adoptate în diferite state membre ale UE.

Pe de o parte, există așa-numitele sisteme „deschise” (cum se găsesc în Germania, Anglia sau Spania), în care furnizorii din sectorul privat contribuie la generarea aprovizionării cu locuințe sociale în Germania, de exemplu, grupurile țintă sunt definite în legislație ca fiind gospodăriile care nu pot obține locuințe adecvate pentru ele înșăși iar, prin urmare, au nevoie de asistență. Politica sprijină în mod special gospodăriile cu venituri mici, familiile și alte gospodării cu copii, părinți singuri, femeile însărcinate, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost și alte persoane aflate în dificultate.

Pe de altă parte, există așa-numitele sisteme «închise» (cum ar fi cele găsite în Franța sau în Belgia) unde locuințele sociale pot fi furnizate numai de un număr limitat de operatori publici, semi-publici sau privați care nu pot deține sau gestiona locuințele sociale.

Acest lucru poate duce la denaturări semnificative ale concurenței dintre sectorul public și cel privat în detrimentul consumatorilor și al piețelor naționale, în special deoarece acești operatori «publici» pot interveni pe piața privată prin intermediul unui sistem contabil separat.

Acest sistem închis, care impune atribuții agențiilor sociale sub prețul costurilor, penalizează locuințele la prețuri accesibile, deoarece impune o egalizare a prețurilor pentru locuințe libere.

Sistemele «deschise» permit tuturor operatorilor publici sau privați să producă locuințe sociale și să le închirieze cetățenilor cu aceleași condiții de închiriere (prețul chiriei).

Ajutoare de stat pentru locuințe sociale (cercetare Build Europe). >>>

In your country...	Belgium	France	Germany	Italy	Netherlands	Norway	Poland	Spain	UK
...are you legally obliged to allocate a part of your project to social housing	No	Yes	Yes	Yes	Yes	No	No	Yes (land)	Yes, (decision at local level)
If so, what percentage of the total project ?	-	25%	30% (depends on Land and city)	Depends on national legislation	30%	-	-	30-50%	Typically 10-33%
... is social housing only for rent?	No	Yes	Yes	No	Yes	No	No	No	No
... is social housing also available for sale?	Yes	No	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
...can you build social housing?	No	Yes (on behalf of social housing authorities)	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
If you are obliged to sell the building to specific organisations or companies, is the price negotiable?	-	No	-	-	Yes	-	Yes	No	Yes
Is the price imposed?	-	Yes	-	-	Rental income is imposed, not selling price	-	No	No	No
If the price is imposed, by whom is it fixed?	-	Social landlords, helped by local authorities	-	-	The government	-	-	-	-
If the price is imposed, is the price lower than the cost price after taking account of potential state aid?	-	Yes	-	-	Yes	-	-	-	-
Can you rent these apartments directly to people who are eligible for social housing?	No	No	Yes	Yes	Yes	-	No	Yes	Yes
Are you in direct competition with companies specialised in social housing?	Yes	Yes	Yes	The main actors in public construction are private companies	No, social housing companies have advantages	-	Yes	Yes	Yes
Is this fair competition?	No	No	No	-	No	-	No	Yes	Yes
What distortions of competition have you encountered?	Reduced VAT rate, subsidies for buying brownfields, better conditions for development in urban planning	Advantageous tax system for social builders (less ground taxes, less VAT, no corporate tax)	Better conditions for public companies (with the allocation of land)	-	Government limits scope of activities of societal rent organisations: focus on social housing, no dwelling for commercial market	-	Municipality buys land at preferential price	None	-

4/DIRECȚII POSIBILE CĂTRE SUCCES

PLANIFICAREA PE TERMEN LUNG ...

În primul rând, merită să ne aplecam asupra câtorva fapte:

- Locuințele și locurile de muncă sunt legate în mod intrinsec: oamenii se mișcă, pe cât posibil, în apropierea locului unde luc reză. În mod corespunzător, oamenii sunt în general atrași în districte unde perspectivele de angajare sunt mai mari.
- Transportul, mobilitatea și locuințele sunt legate. Oamenii și activitățile se concentrează în zone în care transportul este abundent, ușor și permite o mișcare mai ușoară între zonele în care sunt identificate nevoile.
- Ocuparea forței de muncă, educația și formarea sunt, de asemenea, legate. Apropierea companiilor și a universităților permite schimburi între cercetare și aplicare, creând inovație și transferul abilităților umane. Companiile definesc de asemenea obiectivele de formare și adaptare a personalului: o politică de formare continuă este determinată pe baza nevoilor exprimate de întreprindere pe teritoriu. Conservarea activității pe un teritoriu și, prin urmare, apelul său, depinde de o politică activă de menținere a capacității de angajare.

Ca urmare, populațiile, ocuparea forței de muncă, activitățile, cunoașterea, abilitățile și calitatea vieții sunt din ce în ce mai concentrate în aceleași zone, iar decalajul crește între zonele dense și zonele slab populate, fără prea multă activitate.

A munci diferit începe cu adoptarea unui nou raționament:

PLANIFICAREA PE TERMEN LUNG

CONSTRUIM

Propunerea nr. 1: Desemnarea unui comisar responsabil la nivel de oraș și țară de planificare a construcțiilor.

O Europă care joacă după ureche nu este sustenabilă. Trebuie să existe un plan pentru a împiedica politicile pe termen scurt prin care să ne înhăăm copiii cu consecințele disfuncționalității care ar fi putut fi prevenite printr-o perspectivă pe termen lung. Astăzi, noi «ne-am împăcat» cu zone dense. Trebuie să gândim înainte, să organizăm, să planificăm și într-un singur cuvânt să **CONSTRUIM** și să nu creăm cercuri vicioase, alergând în urma unor fenomene necontrolate.

Legat de ideea Consiliului, sugerăm crearea (propunerea nr.9), comisarul ar putea ghida politicile de investiții și proiectele de reglementare în conformitate cu obiectivele de mediu și sociale.

A. RĂSPUNSUL LA DEFICITUL PROPRIETĂȚILOR ACCESIBILE

O BUNAVOINȚĂ MAI MARE DIN PARTEA AUTORITĂȚILOR PUBLICE.

Locuirea accesibilă trece prin proprietăți la prețuri accesibile. Trebuie, prin urmare, să se ia măsuri privind dezvoltarea ofertei de bunuri și a prețului acesteia, prin urmare:

- Observarea și cuantificarea nevoilor;
- O planificare mai bună;
- Nu agravează lipsa terenului; și
- Ponderarea prețurilor proprietăților.

• OBSERVAREA ȘI CUANTIFICAREA NECESITĂȚILOR

«Nu există vânt favorabil pentru cel care nu știe unde merge»

Propunerea nr. 2: Nu agravați deficitul de terenuri.

Este în primul rând necesar să se reflecteze asupra nevoilor actuale, dar și asupra celor viitoare, pentru a planifica o ofertă de teren și pentru a face față nevoilor de locuințe.

Acest lucru ar putea fi realizat prin crearea unor organisme de observare și prin planificarea nivelelor cele mai adecvate (UE, național, regional, local), care să conducă la o mai bună dezvoltare a terenurilor prin previziuni. Sarcina acestor organisme de observare ar fi aceea de a cuantifica nivelul de aprovizionare a terenurilor necesare pentru a răspunde necesităților preconizate și de a verifica dacă autoritățile locale responsabile de planificare au implementat dispozițiile astfel încât să anticipeze viitorul. Acest lucru ar trebui realizat prin implicarea actorilor publici și privați din fiecare stat membru.

Considerăm că, în cadrul cadrului fiscal european, recomandările pe țări ar trebui să includă un raport privind situația specifică fiecărei țări privind diferențele dintre nevoile de locuințe actuale și viitoare și realitatea autorizațiilor de construcție emise, precum și numărul de proiecte de construcție finalizate. Dacă este necesar, poate face avertismente.

Acțiunile care trebuie întreprinse pentru depășirea acestei crize europene a locuințelor sunt diverse și depind de teritoriile în cauză.



PLANIFICARE MAI BUNĂ

Cele mai bune practici:

În Regatul Unit, guvernul a introdus o politică națională de planificare (Cadrul Național pentru Politica de Planificare (NPPF), conceput pentru a rezolva problema lipsei de terenuri.

Fundația NPPF pentru furnizarea locuințelor este aceea care solicită autorităților locale, responsabile de planificarea în zonele lor, să efectueze o evaluare obiectivă și fiabilă a nevoilor și cererii pentru toate tipurile de locuințe (ocuparea de către proprietari, închiriere, locuințe sociale, etc.) în conformitate cu o metodologie comună de evaluare. Această metodologie obiectivă înseamnă că autoritățile locale trebuie, de asemenea, să țină cont de toate lipsurile existente de locuințe disponibile.

Prin utilizarea unor criterii obiective, NPPF urmărește să se asigure că autoritățile locale estimează în mod fiabil cererea reală de locuințe. Pe baza acestor cifre și a determinării numărului de noi gospodării pe baza nașterilor, deceselor, divorțurilor, imigrației nete etc., autoritatea locală stabilește o estimare pentru o perioadă minimă de 20 de ani. Această previziune este revizuită și actualizată cel puțin o dată la cinci ani.

În al doilea rând, NPPF impune ca, odată ce a fost efectuată evaluarea obiectivă a cerințelor privind locuințele, autoritatea locală trebuie să furnizeze o livrare de teren suficientă pentru 5 ani pentru a permite construirea volumului identificat al tuturor tipurilor de locuințe. Inspectoratul național de planificare desfășoară o examinare publică a fiecărui plan local propus pentru a evalua rata anuală curentă a aprovizionării cu locuințe și pentru a evalua dacă, în lumina dovezilor furnizate prin metodologia de evaluare obiectivă convenită, a fost identificat planul local propus și o ofertă suficientă de teren pentru 5 ani. Sancțiunea pentru autoritățile locale, dacă nu au identificat o ofertă suficientă de teren pentru 5 ani, este că există o prezumție considerată favorabilă dezvoltării unor noi locații pe care dezvoltatorii le-ar putea identifica pentru a contribui la compensarea deficitului potențial în oferta de locuințe convenită. NPPF s-a dovedit a fi un stimulent puternic pentru autoritățile locale să planifice mai proactiv pentru a satisface nevoile și cererea de locuințe și a eliberat terenul în comparație cu regimul anterior al politicii naționale de planificare.

Cu acest sistem în vigoare timp de 7 ani, oferta de terenuri nu pare a fi o problemă majoră pentru prima dată în mai mult de 30 de ani. Prețul terenului a început să scadă în comparație cu prețul anterior introducerii NPPF, chiar dacă există încă variații regionale importante.

În Germania, guvernul federal a pus în aplicare un grup de experți, o comisie responsabilă de politica privind terenurile pentru construcții. Trebuie să elaboreze propuneri cu privire la modul de dezvoltare mai rapidă și suficientă a terenului destinat. Comitetul a făcut sugestii inițiale pentru remedierea deficitului de teren, în special:

- Creșterea ofertei și reducerea costului terenurilor pentru locuințe la prețuri accesibile;
- Alocarea de zone conform conceptului în locul prețului maxim
- Accelerarea procedurilor, lege de planificare mai rapidă;
- Crearea unui personal administrativ suficient de calificat;
- Activarea terenurilor virgine și a loturilor vacante.

NU AGRAVAȚI DEFICITUL DE TEREN

Propunerea nr. 3: Să reconcilieze protecția mediului cu nevoile de locuit.

„Toate lucrurile grozave sunt costisitoare, eforturile mari aduc pierderi și remediile puternice slăbesc”

Punerea în aplicare a obiectivului «nu se iau terenuri nete» este o idee demnă pe care o putem împărtăși și care ne încurajează să fim mai fermi în luarea de terenuri. Cu toate acestea, implementarea sa va reduce în mod inevitabil la oferta de bunuri și, în consecință, va spori prețul terenului.

Comisia Europeană ar trebui, de asemenea, să se asigure că acest obiectiv este susținut de considerația necesară pentru a avea suficient teren pentru a satisface nevoile de locuit, pentru a nu compromite echilibrul necesar între politicile sociale și de mediu.

Această abordare poate fi un obiectiv spre care lucrăm, dar nu o regulă intangibilă și absolută. În plus, trebuie combinată cu obligația de a densifica locuințele existente, altfel vom constata că nu avem soluții la prețurile proprietăților noastre.

PRESIUNEA PE PREȚURILE PROPRIETĂȚILOR

Prețurile proprietăților dăunează indirect puterii de cumpărare a bunurilor imobiliare ale gospodăriilor. Factorii de decizie trebuie:

- pentru terenuri private; să implementeze o politică proactivă care stimulează dezvoltarea terenurilor în curs de dezvoltare și încurajează transferurile de proprietăți în scopul construirii de locuințe pentru combaterea prețurilor chiriilor;

- pentru terenuri publice; organizarea de licitații privind proprietățile care nu se bazează exclusiv pe preț, ci iau în considerare accesibilitatea locuințelor, calitatea proiectelor și calitatea locuințelor ca criterii de selecție. Prețul de proprietate propus trebuie să fie compatibil cu obiectivul de a interzice egalizarea care dăunează pieței libere. Acest mod de operare este, de asemenea, important, deoarece stabilește repere pentru terenuri private.



AJUSTAREA RASPUNSURILOR LA DIVERSITATEA TERENULUI

O Europă formată din orașe ar fi o Europă care, dacă ar fi observată doar pe tema locuințelor, ar fi o Europă a schismei și a excluziunii. Este esențial ca Uniunea Europeană, prin finanțarea inițiativelor și mecanismelor, cum ar fi Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDER), să sprijine ferm orașele de dimensiuni medii prin investiții în infrastructură și să contribuie la dezvoltarea terenurilor de acolo.

• MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE MARI

«Viitorul nu mai este ceea ce a fost»

Propunerea nr. 4: Impunerea disciplinei de urbanizare.

Trebuie să recuperăm centrele urbane.

Reciclarea sau refacerea terenurilor deja utilizate pentru scopuri comerciale, industriale sau rezidențiale pentru construcția de locuințe noi este, în general, mai dificilă și mai costisitoare decât dezvoltarea terenurilor neconstruite. UE ar trebui să se asigure că fondurile publice sunt alocate pentru transformare urbană – reducerea risipei construcțiilor și poluarea, etc. - și ar trebui să sprijine ambele investiții în acest proiect, care este în interesul comun, și să încurajeze statele membre și autoritățile lor competente să facă același lucru. Finanțarea publică ar contribui la compensarea acestor costuri și la facilitarea producerii de locuințe la prețuri accesibile.

Așa cum s-a întâmplat în viticultură cu bonusul pentru dezrădăcinarea viței de vie pentru a încuraja plantarea viilor de calitate, nu a putut fi oferit un bonus de demolare pentru a construi noi locuințe eficiente din punct de vedere energetic?

Zonele comerciale care se găsesc de obicei în periferia orașelor trebuie, de asemenea, recuperate. Aceste zone au în mod obișnuit locuri de parcare mari și, prin urmare, un spațiu amplu de teren și o densitate scăzută a construcțiilor, cu o singură utilizare. Este important ca aceste spații să fie recuperate și pentru investiții în clădiri cu utilizare mixtă. Acestea reprezintă spații constructive care, în general, sunt numai bune pentru a fi recuperate și îmbunătățite arhitectural.



• ORAȘELE MEDII

«Cei care nu pot să se gândească pe termen lung vor vedea problemele de aproape»

Propunerea nr. 5: Creșterea atractivității orașelor de dimensiuni medii

Politica de dezvoltare nu poate abandona orașele mici și mijlocii ci trebuie să le ia în considerare în mod firesc.

Tendința actuală față de concentrarea oamenilor în centrele urbane și în orașele mari nu trebuie privită ca inevitabilă. Știm că acest apel este asociat în principal cu atractivitatea economică și cu o gamă mai largă de servicii și facilități.

Uniunea Europeană ar trebui mai întâi să încurajeze statele membre să pună în aplicare politici de dezvoltare a terenurilor pentru a face orașele de dimensiuni medii mai atractive, deoarece valorile proprietăților sunt încă rezonabile. Acestea ar trebui să facă acest lucru prin investiții în infrastructură, (tehnologia fibrelor), etc.

Trebuie să combatem abandonarea orașelor mijlocii, care este sinonim cu o pierdere de valoare (scăderea valorii proprietății, reducerea accesului la servicii cum ar fi serviciile de maternitate, spitale, școli etc.). Opusul trebuie făcut prin încurajarea creării de locuri de muncă, care ar trebui să fie facilitată de apariția locului de muncă digital. Comunitățile și rețelele pot funcționa în noi ecosisteme. Conform unui raport al Dell, 85% din locurile de muncă care vor exista în 2030 nu au fost încă create. O mare parte din învățământul superior nu va mai avea loc prin prelegeri; oricine de pe pământ va putea să urmeze cursul unui profesor de la Harvard, iar profesorii vor putea să urmărească de la distanță munca studenților lor. Antreprenoriatul se va dezvolta. Aceste orașe mijlocii trebuie să concretizeze această alternativă, nu doar pentru locuințe, ci și prin progrese tehnologice și digitale, o alternativă economică și o nouă metodă de dezvoltare a terenurilor. În aceste locuri mai puțin dense, cu o populație mai mică, putem crea o modalitate mai durabilă de a dezvolta terenuri mai respectate din punct de vedere al mediului și mai centrate pe calitatea vieții decât în marile orașe metropolitane.

UE ar trebui, prin urmare, să fie interesată să ia măsuri proactive pentru a contracara această tendință de comportament migratoare față de metropole și pentru a sprijini politicile locale în această direcție: să sprijine financiar orașele mai mici în care terenul este mai puțin costisitor, pentru a-și consolida atractivitatea și vitalitatea pe termen lung.

• DIGITALIZAREA

Tehnologiile digitale vor schimba modul nostru de viață, în special în ceea ce privește locuințele, impactul asupra construcțiilor (BIM, imprimante 3D etc.), gestionarea spațiilor publice și private, dar și modul de trai cu toate serviciile imaginabile pentru o calitate mai bună a vieții.

Dar tehnologiile digitale vor duce la o transformare - sau chiar o revoluție - a modurilor de lucru, învățare și formare. Internetul a schimbat totul. Oficiile, fabricile, campusurile care erau spații esențiale ar putea fi păstrate, dar reduse pentru a păstra punctele de ancorare.

Dar, datorită muncii la distanță și învățării la distanță, vor fi deschise noi oportunități:

- **Pentru companii și administrație**, managerii care prevăd o dezvoltare masivă a muncii la distanță;
- **Pentru tinerii noștri**, care vor putea avea acces la cea mai bună educație;
- **Pentru angajații**, care își vor îmbunătăți calitatea vieții reducând timpul dedicat transportului și crescând puterea de cumpărare, datorită costurilor generale ale unei locuințe mai accesibile.

Se vor crea, de asemenea, noi oportunități pentru ca tinerii să devină antreprenori și să își creeze locul unde își au rădăcinile, în timp ce sunt conectați la rețeaua globală. Conform unui studiu al CSA - LinkedIn, 50% dintre absolvenții recenți doresc să devină antreprenori. În SUA, 99% dintre locurile de muncă create între 2001 și 2011 se datorează creșterii numărului de persoane care desfășoară o activitate independentă (Biroul de Analiză Economică al Departamentului de Comerț al Statelor Unite).

Există aici oportunități semnificative pentru popoarele tuturor statelor noastre membre.

NOILE TERITORII

«Utopia devine realitate»

Propunerea nr. 6: Crearea de noi orașe inteligente și verzi.

Rather than pursuing development on the periphery of cities, it would be preferable to create new cities and towns.

În loc să urmărească dezvoltarea către periferia orașelor, ar fi preferabil să se creeze noi municipii și orașe.

Aceste orașe inteligente și verzi, construite de la sol pe terenuri nedezvoltate, care în prezent nu au o atracție naturală deosebită, s-ar localiza totuși în apropierea infrastructurii de transport care le va lega de orașe într-un interval de timp rezonabil.



Terenurile din aceste orașe ar fi atât de accesibile încât construcția să poată fi proiectată în funcție de aspirațiile și obiectivele populației și, prin urmare, să țină seama de toate principiile diversității, de consumul de energie și de obiectivele în domeniul energiei regenerabile, de reglementările privind dezvoltarea durabilă și de reducerea amprentei noastre ecologice apă, deșeuri, materiale etc.).

Aceste orașe inteligente vor fi conectate și vor include o arhitectură de înaltă calitate care favorizează lanțurile scurte de aprovizionare cu alimente și conceptele de partajare.

Crearea acestor orașe inteligente și ecologice ar fi eficientă: terenuri accesibile, controlul costurilor de producție în afara zonelor urbane dense, controlul costurilor de exploatare (rețea inteligentă etc.), care deschide noi căi pentru locuințe la prețuri accesibile.

B. RĂSPUNSUL LA ATITUDINILE SOCIALE

SCHIMBAREA MENTALITĂȚILOR

«Educația poate face orice, chiar și urșii să danseze.»

Propunerea nr. 7: Susținerea campaniilor publicitare privind nevoile de locuințe.

Membrii **BUILD EUROPE** au observat modul în care răspunsul la nevoile de locuințe la prețuri accesibile este împiedicat de răspunsul inconsecvent, inconsistent și contradictoriu al părților interesate.

În Franța, de exemplu, pentru a motiva proprietarii de terenuri să le vândă pentru a construi case, guvernul a stabilit un mecanism de scădere excepțională a impozitului pe câștigurile de capital. Această măsură, care reprezintă un pas în direcția cea bună, este totuși supusă unor cerințe minime de densitate. Cu toate acestea, politicienii locali sunt adesea reținuți în a-și densifica orașele și nu oferă autorizații de construire pentru a o încuraja. Nici măcar nu aplică regulile de planificare pe care le-au instituit ele însele, în special în perioada premergătoare alegerilor locale. Acest exemplu ilustrează contradicțiile dintre intențiile declarate și practicile actuale.

Cetățenii europeni au criticat în unanimitate lipsa de locuințe și prețurile de pe piață, dar, în același timp, se opun în mod frecvent construcțiilor din zonele lor. Locuitorii locali impun, la momentul construirii, o mai mică densitate și înălțime a clădirilor decât au prevăzut în planificarea locală și administrațiile trimit autorizații de construcție pe căi interminabile pentru a determina depășirea termenelor stabilite în mod legal.

UE ar trebui să contribuie la finanțarea de către Statele Membre a unei campanii publicitare pentru a educa cu privire la nevoile de locuit și la atitudinile care împiedică îndeplinirea nevoilor. O campanie care arată aceste paradoxuri și demonstrează situația unui cetățean care solicită unui funcționar ales să obțină locuință pentru copilul său, însă a doua zi prezintă o provocare împotriva unui proiect de construcție. Apoi, același oficial ales, după ce a lăudat ideile cetățeanului privind locuințele, cere unui operator să reducă amploarea proiectului, care ar fi fost în conformitate cu regula etc.

REDUCEREA PRESIUNII CONTESTAȚIILOR

Propunerea nr. 8: Accelerarea implementării proiectelor

Subiectul provocărilor relevă, de asemenea, contradicții în societatea noastră care favorizează utilizarea în comun și «trăirea împreună», dar manifestă atitudini individualiste care au prioritate față de interesul colectiv. Pentru a combate flagelul plângerilor, ar putea fi posibile trei căi: prevenirea, soluționarea litigiilor și asigurarea.

- **Prevenirea:** legile privind planificarea urbană ar trebui simplificate. Consultările cu părțile interesate, în special cu cetățenii, ar trebui consolidate în timpul procesului de planificare. Procesul ar trebui să includă instrumente digitale care să le permită cetățenilor să aibă acces ușor la informațiile necesare și să le ofere modalități practice de exprimare adecvată, în special de a propune sau de a contesta planurile și regulamentele de urbanism. Dar când această etapă de consultare și participare este finalizată, este necesar să se reducă mai strict provocările.

Uniunea Europeană ar trebui să încurajeze dezvoltarea celor mai bune practici pentru a rezolva problemele cauzate de comportamentele sociale în Europa. Unele țări europene au identificat deja standarde de bună practică pentru a se asigura că sindromul «nu în curtea mea» nu are un impact negativ semnificativ asupra dezvoltării urbane:

Cele mai bune practici:

În Germania, guvernul federal a lansat, de asemenea, o ofensivă privind locuințele la nivel federal, regional (Land) și local. Punctele-cheie ale inițiativei sunt crearea procedurilor simplificate prin utilizarea oportunităților oferite de digitalizare. De exemplu, inițiativa recomandă aplicarea unui sistem de planificare digitală. Procesul dintre planificare și construcția finalizată este astfel făcut mai eficient și este optimizat din punct de vedere al costurilor.

Organizațiile umbrelă municipale s-au angajat să grăbească procedurile de planificare și construire în municipalități. Acestea contribuie la optimizarea proceselor de coordonare și a procedurilor de autorizare a clădirilor, inclusiv prin organizarea de mese rotunde, întâlniri ale primăriilor și alte evenimente.

- **Gestionarea litigiilor** ar trebui să fie simplificată și limitată în timp. De asemenea, este necesar să se limiteze acțiunile individuale prin reducerea interesului de a iniția procedurile prin autorizarea unor sancțiuni legate de pierderile suferite ca urmare a acțiunilor în justiție nefondate.

Cea mai buna practica:

În Franța, guvernul a modificat regulile litigiilor privind planificarea urbană pentru a permite judecătorului să dispună de mai multe instrumente și autoritate pentru a lua mai repede hotărâri și, astfel, să respecte termenul legal nou stabilit de 10 luni în ceea ce privește provocările împotriva autorizațiilor de construire a proiectelor colective de construcție.

- **Asigurări:** asigurarea împotriva riscurilor de litigiu este subdezvoltată, în timp ce ar putea contribui puternic la accelerarea proiectelor imobiliare și, în ultimă instanță, ar facilita producerea de locuințe la prețuri accesibile.

C. RĂSPUNSUL LA CREȘTEREA COSTURILOR DE CONSTRUCȚIE

Deoarece ratele dobânzilor pentru împrumuturile pentru proprietate nu au fost niciodată atât de ieftine, puterea de cumpărare a proprietății nu se poate îmbunătăți din acest punct de vedere. În același timp, discrepanța dintre prețurile imobiliare și veniturile gospodăriilor nu a fost niciodată atât de mare, iar acest decalaj este în continuă creștere. Dacă dorim ca locuințele să devină mai accesibile și, prin urmare, să restabilească puterea de cumpărare cetățenilor europeni, trebuie:

- să se acționeze asupra prețurilor imobiliare (a se vedea mai sus), **dar deasemenea (și mult mai important)** asupra construcțiilor, renovărilor și uzurii.
- și/sau să creeze noi sisteme de finanțare.

«EVOLUȚIE, NU REVOLUȚIE»

Progresele tehnologice frecvente sunt costisitoare. Toți înțeleg că un produs nou care necesită investiții în cercetare și dezvoltare și care este inițial produs în cantități mici va cere un preț mai mare. Prin urmare, este indicat să se planifice schimbările pe termen mediu pentru a evita rupturile datorită deciziilor rapide.

În plus, discrepanțele tehnologice pot denatura concurența între întreprinderile mari și întreprinderile mici sau mijlocii, deoarece acestea din urmă nu dispun de aceleași mijloace pentru a-și recupera costurile de cercetare și dezvoltare prin volume mari de vânzare. Acest dezavantaj poate conduce chiar la dispariția întreprinderilor mici și mijlocii.

Pentru a evita un caz similar ca sectorul de distribuție, este esențial să se sprijine, prin măsuri fiscale sau ajutoare europene, aceste societăți care investesc în cercetare și dezvoltare.

Pentru a evita un caz similar ca sectorul de distribuție, este esențial să se sprijine, prin măsuri fiscale sau ajutoare europene, aceste societăți care investesc în cercetare și dezvoltare.

AMBIȚII PRIVIND MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

«Totul stă în dozare»

Suntem de acord cu ambițiile de atenuare a impactului asupra mediului, dar este esențial să menținem un echilibru care nu este în detrimentul oamenilor. De asemenea, împărtășim dorința de a produce locuințe care continuă să crească în calitate.



Prin urmare, din punct de vedere strategic, responsabilii politici și părțile interesate trebuie să țină cont în permanență de așteptările legitime ale consumatorului final și de nevoile lor de locuințe la prețuri accesibile atunci când elaborează măsuri de eficiență energetică. Aceasta este de a asigura un echilibru adecvat între standardele stricte de performanță de mediu și locuințele care pot fi obținute pentru cumpărători sau chiriași.

De asemenea, pentru fiecare nouă reglementare, efectele asupra costurilor ar trebui examinate printr-un studiu de impact. Noile reglementări nu ar trebui impuse fără atenuare dacă au un impact negativ asupra costurilor.

În plus, flexibilitatea în a ține seama de schimbările din societate referitoare la utilizarea în comun ca și de noile forme de mobilitate urbană este binevenită.

De exemplu: știm că până în 2030 vom avea aproximativ 29% mai puține vehicule în Europa. Însă, la nivel local, planificatorii continuă să ceară până la 2 până la 3 locuri de parcare pe gospodărie - chiar și în subteran - acest lucru este în mod clar în contradicție cu viabilitatea locuințelor la prețuri accesibile.

«Să fim conectați»

Propunerea nr. 9: Crearea unui Consiliu European pentru Construcții

Propunem un Consiliu European pentru Construcții, care să includă membri ai Comisiei Europene, parlamentari, organizații profesionale și asociații ale consumatorilor. Aceasta ar fi consultată cu privire la proiectele referitoare la noile standarde care au impact, direct sau indirect, asupra costului locuințelor (de exemplu Basel III, reținerea resurselor de apă, reglementarea protecției speciilor, mobilitatea etc.). Acest Consiliu ar emite avize privind evaluarea costurilor pentru economia de locuințe și ar putea formula propuneri privind eliminarea anumitor standarde învechite sau inutile. De asemenea, ar putea atrage atenția asupra supra-implemării în rândul statelor membre.

«Mai puțin este mai mult»

Propunerea nr. 10: Să se declare un moratoriu de 5 ani privind orice nouă reglementare europeană privind locuințele

Propunerea nr. 11: să se încurajeze statele membre să elimine supra-implementarea și să se angajeze în legătură cu o politicile de dereglementare

Cea mai buna practica: În Franța, guvernul a declarat un moratoriu privind noile reglementări pe o perioadă de cinci ani, cu excepția transunerii directivelor UE în legislația internă și a aspectelor de siguranță. Acesta a fost destinat să ofere dezvoltatorilor, în special întreprinderilor mici și mijlocii, timp pentru a pune în aplicare standardele și reglementările în vigoare. Guvernul francez a prezentat, de asemenea, un nou proiect de lege intitulat «Pentru o societate construită pe baza de încredere», introducând posibilitatea ca dezvoltatorii și constructorii de locuințe să propună soluții conforme standardelor în vigoare în toate domeniile standardelor de construcție (termica, acustica, accesibilitate etc.). Guvernul francez a decis să acționeze în acest fel pentru a trece de la o logică a mijloacelor la o logică a scopurilor, ceea ce eliberează capacitatea sectorului construcțiilor de a inova.

REDUCEREA COSTURILOR CONSTRUCȚIILOR ACȚIONÂND ASUPRA DIVERSELOR SALE COMPONENTE

MATERIALE

Furnizarea limitată de materiale de construcție reprezintă o preocupare majoră. Solicităm conștientizarea consecințelor măsurilor de represalii pe care Europa intenționează să le ia în privința prețului oțelului și a aluminiului, ceea ce va afecta negativ accesul la locuințe la prețuri accesibile. Solicităm o politică comercială echitabilă și reciproc avantajoasă cu Statele Unite.

În plus, pe teritoriul european, produsele similare nu pot fi utilizate în anumite state membre, datorită reglementărilor specifice fiecărei țări, care se bazează probabil pe protecția industriilor naționale, ceea ce subminează finanțarea eficientă a cercetării în vederea obținerii unor rapoarte optime de cost/calitate. Armonizarea este, prin urmare, esențială.



După faza de evaluare, consultarea CPR (Regulamentul privind produsele pentru construcții) trebuie să conducă la o armonizare a standardelor europene și a normelor privind produsele pentru construcții.

• MUNCĂ

Munca este un parametru cheie în producția de locuințe și costurile de control, din trei perspective:



poate duce la costuri suplimentare.

- **cantitativă:** constructorii din Europa (în Regatul Unit, Irlanda, Spania, Polonia, România) au remarcat lipsuri în sectorul construcțiilor, ceea ce creează cererea de muncă din străinătate, fie din apropiere (muncă ucraineană în Polonia, (munca vietnameză în România).

- **Calitativ:** sectorul construcțiilor integrează mai multe inovații și cunoaștere, iar locuințele sunt din ce în ce mai sofisticate. Munca calificată este, prin urmare, necesară, dar nu este încă suficient de disponibilă. Acest lucru poate duce la defecte, la o calitate slabă și, în cele din urmă,

- **economic:** forța de muncă reprezintă, în medie, aproximativ 40-50% din costul construcției, iar impozitele aplicate acestei forțe au un impact semnificativ asupra prețurilor locuințelor.

UE și statele sale membre ar putea lua măsuri cu privire la aceste trei axe:

- consolidarea bazei de lucru permanente în construcții și lucrul la atractivitatea sectorului, inclusiv pentru femei;
- să consolideze nevoile de calificare a forței de muncă din sector, să pună în aplicare noi cerințe tehnice în timp și să susțină formarea inițială și continuă în acest sector;
- să reducă costul forței de muncă, să se concentreze asupra mecanismelor care funcționează pentru a reduce costurile sociale pe salarii mai mici.

Focus: Suport digital

Inovațiile digitale în design și producție, cum ar fi imprimantele BIM și 3D, ar trebui să conducă la progresul în ceea ce privește calitatea și costurile producției, precum și reducerea riscului. Europa trebuie să încurajeze acest lucru, care este doar în stadiile sale de început.

Ar trebui să se pună accentul pe formare: industria a dezvoltat deja câteva inițiative de jos în sus pentru a îmbrățișa transformarea digitală. Cu toate acestea, accesul și sprijinul financiar sunt esențiale pentru accelerarea procesului de transformare și pentru atenuarea impactului randamentelor inițiale scăzute ale investițiilor. În acest sens, solicităm UE să se concentreze pe evaluarea și identificarea nevoilor de competențe în domeniul construcțiilor digitale, pe sprijinirea formării profesionale în materie de calitate, pe îmbunătățirea competențelor și pe recalificare, precum și pe eliminarea barierelor și crearea condițiilor ca sectorul construcțiilor să livreze inovare.

Odată cu schimbările tehnologice, pentru care cercetarea și dezvoltarea favorizează companiile mari – și, întrucât accesul la finanțare ar putea fi mai dificil din cauza «Basel IV» - sugerăm ca UE să recomande statelor membre să pună în aplicare stimulente fiscale pentru IMM-uri pentru investiții în cercetare și dezvoltare.

Cea mai bună practică:

Exemple de activitate în sectorul construcțiilor de către Patronatul Societăților din Construcții – PSC:

PSC a început un proces riguros de angajament față de autoritățile române, pentru a îmbunătăți mediul de afaceri și pentru a permite livrarea unor clădiri de calitate la un cost optimizat.

PSC a semnat un acord istoric cu guvernul român în decembrie 2018, prin intermediul Federației (al cărei membru fondator este) - FPSC, care a rezolvat o serie de măsuri ce vor intra în vigoare secvențial. Printre acestea, cele mai relevante dintre sunt:

- Sectorul construcțiilor a fost declarat «sector prioritar», unul de importanță națională, timp de 10 ani, începând cu 1 ianuarie 2019. Aceasta va avea ca rezultat reforma în ansamblu a sectorului prin stimulente fiscale și îmbunătățiri ale legislației pe care îl reglementează.
- Vor exista reduceri ale impozitelor pe muncă: 21,25%, față de aproximativ 80% anterior.
- Vor fi relaxate condițiile pe care companiile și angajații trebuie să le îndeplinească pentru a avea acces la sistemul Casei Sociale a Constructorilor – CSC, anume măsura care oferă protecție socială pentru condițiile climatice nefavorabile și cea care se ocupă de formarea profesională: Casa de Meserii a Constructorilor - CMC.

• COSTURI DE OPERARE

Accesibilitatea locuinței este evaluată odată ce au fost plătite transportul, energia electrică, alte cheltuieli și impozitele legate de ocupație sau exploatare. Rolul Europei este fundamental în discuțiile privind: transportul, așa cum am văzut anterior, în cele privind energia, pentru clădirile existente, incluzând aici restaurarea și renovarea, precum și pentru construcțiile noi, referitor la elaborarea de noi reglementări.

Legiuitorii trebuie să înțeleagă că sistemele sofisticate de generare a energiei multiple utilizate în aceeași locuință generează costuri de întreținere și înlocuire, care sunt adăugate la prețul consumat de energie. Rezișenții dezactivează aceste măsuri, iar câștigurile de eficiență se pierd.

Consiliul nostru pentru construcții europene propus este derivat din acest fapt.

Stimularea intrării IMM-urilor pe piață

Planul de la Londra se așteaptă ca siturile mici să joace un rol mult mai important în livrarea de locuințe și pune o prezumție în favoarea dezvoltării locuințelor mici de la 1 la 25 de locuințe. Se așteaptă ca aproximativ 25.000 de locuințe pe an să fie furnizate pe site-uri mici de mai puțin de 0.25 ha. Evaluarea disponibilității terenurilor strategice pentru locuințe strategice din Londra a identificat o capacitate națională pentru cele 32 de cartiere din Londra pentru a furniza acest lucru pe baza ritmului de livrare din trecut - dar orașele, prin planurile lor locale, sunt încurajate să identifice și să aloce cât mai multe situri mici posibil. Ca parte a acestui fapt, se așteaptă ca localitățile să utilizeze registrele lor de brown-field ca un mijloc pozitiv de identificare și de creștere a certitudinii planificării pe site-uri mici. Locurile incluse pe registrele de tip brown-field sunt autorizate în principiu în temeiul normelor naționale care se aplică registrelor. De asemenea, este de așteptat ca localitățile să sprijine IMM-urile și livrarea de situri mici, operând o prezumție în favoarea dezvoltărilor de locuințe mici, care respectă orientările stabilite în codurile lor de proiectare.

D. RĂSPUNSUL LA PRESIUNEA IMPOZITĂRII

«vedeți paiul în ochiul vecinului și nu bârna ...»

EVALUAREA SEVERITĂȚII CU CARE ESTE TAXATĂ LOCUIREA

Impozitarea aplicată proprietății - de la etapa de proiectare până la predarea cheilor - contribuie la creșterea costurilor locuințelor și la scăderea rentabilității investițiilor în chirie, ceea ce riscă creșterea prețurilor la chirii. Lipsa unui diagnostic complet și precis pe această temă nu este, în general, luată în considerare în politicile de locuire ale statelor membre.

Propunerea nr. 12: Faceți recomandări specifice fiecărei țări referitor la indicatorii privind locuirea

În practică, aceste recomandări specifice fiecărei țări ar trebui să includă indicatori precum: rata de impozitare a prețului final de vânzare; diferitele componente ale prețului unui cămin; terenuri și construcții; și, în final, raportul dintre venitul mediu al gospodăriilor și prețurile locuințelor. Acești indicatori ar trebui, de asemenea, să fie aplicați la nivel regional pentru a îmbunătăți înțelegerea problemelor potențiale și localizarea acestora.

REDUCEREA PRESIUNII IMPOZITĂRII

Taxation should be better adapted to the goal of producing affordable housing.

Three policies axes can be envisaged:

- [REDUCEREA TVA IN DOMENIUL LOCUIRII](#)

În ceea ce privește rata de impozitare, Comisia Europeană ar trebui să încurajeze o nouă abordare, care să ducă la o mai mare autonomie pentru statele membre UE în determinarea aplicării tva, inclusiv pentru rata super redusă (mai mică de 5%).

Această nouă abordare deschide calea creării unui cadru de sprijin reciproc, la care ar trebui să adere toate statele membre când se aplica impozitarea TVA din prezent la toate bunurile și serviciile.

În mod particular, susținem decizia Comisiei Europene de a înlocui anexa III («Lista produselor și serviciilor pentru care se pot aplica cotele reduse prevăzute la articolul 98») cu anexa III a («Lista livrărilor de bunuri și servicii menționate la litera Articolul 98 alineatul (3), la care nu se pot aplica cote reduse »).

Această anexă revizuită va crea condiții de concurență echitabilă pentru operatorii imobiliari din toate statele membre prin extinderea efectivă a aplicării potențiale a cotelor de TVA super reduse la toate formele de locuințe, în loc să se aplice doar «furnizării, construcției, renovării și transformării de locuințe, în cadrul

unei politici sociale», după cum sa menționat anterior la punctul 10 din anexa III, în timp ce aplicarea cotelor reduse de TV beneficiază «consumatorul final și ... în mod consistent promovează un produs mai bun».

Cea mai bună practică:

Trebuie menționat faptul că în **Italia și Luxemburg** rata super redusă (adică mai puțin de 5%) este disponibilă pentru locuințe, în special pentru cumpărătorii pentru prima achiziție. Acest lucru stimulează în mod clar investițiile și îi ajută pe tinerii consumatori să dețină proprietăți.

• REDUCEREA TAXEI APLICABILĂ COMPANIILOR

Comisia ar trebui să recomande aplicarea unei măsuri de reducere a impozitului pe întreprinderile private la ponderea veniturilor generate de operatorii privați prin producția de locuințe la prețuri accesibile, similară cu cea pe care operatorii de locuințe sociale beneficiază în mod curent în sistemele închise și, eventual, supusă reinvestirii în locuințe mai accesibile.

• REDUCEREA COSTURILOR DE LOCUIRE DIN PERSPECTIVA IMPOZITĂRII PROPRIETĂȚII

Proprietarii de terenuri, indiferent dacă sunt persoane fizice sau juridice, sunt supuși, în general, unui impozit pe câștigurile de capital atunci când își vând terenul. Această impozitare generează o creștere a prețului de vânzare a terenurilor pentru operatorii care doresc să construiască case și, în cele din urmă, crește prețul locuințelor. Aceste impozite pe câștigurile de capital intensifică și exploatarea terenurilor, deoarece descurajează proprietarii să-și vândă activele.



Pentru a încuraja proprietarii să vândă terenuri dezvoltabile, să reducă costurile pentru acest teren pentru operatorii și să asigure o performanță consistentă pentru vânzătorii, stimulentele fiscale sunt de dorit.

Cea mai bună practică:

În **Franța**, de exemplu, guvernul a introdus, pentru o perioadă de tranziție, deduceri privind câștigurile de capital imobiliare. Reducerea poate fi stabilită la 70% atunci când dezvoltatorul se angajează să construiască locuințe și la 85% dacă 50% din proiect este destinat locuințelor sociale sau intermediarilor.

E. ÎNȚELEGEREA NECESITĂȚII PRIVIND FINANȚAREA

FINANȚAREA PROIECTELOR IMOBILIARE

«Mai binele este dușmanul binelui»

Propunerea nr. 13: Înlăturarea producției de locuințe noi din activitatea speculativă a acordurilor «Basel IV».

• 'BASEL IV'²⁹

În finanțarea proiectelor imobiliare, nu există un model «unic pentru toți». Statele membre beneficiază de o mare varietate de modele, însă acest lucru nu este reflectat în legislația actuală. Acest lucru este evident în special în ceea ce privește transpunerea viitoare a reformelor de la Basel după criză. UE trebuie să țină seama de diversitatea modelelor sale atunci când adoptă o astfel de legislație.

În acest moment, în negocierile privind acordurile Basel IV, activitatea de promovare a bunurilor imobiliare este considerată speculativă. Cerințele de capital pentru bănci (Nivelul 1) vor fi majorate cu 50%. Consecința acestor cerințe de capital este că vor fi finanțate mai puține operațiuni, iar pentru a-și menține profitabilitatea, instituțiile bancare își vor majora ratele sau chiar vor muta investițiile în alte sectoare ale economiei care au devenit mai profitabile.

Deoarece această nouă situație subminează activitatea de construcție, aceasta va duce la creșterea costurilor locuințelor și la o criză a creditelor pentru dezvoltatorii nelistați (în sensul Standard and Poor's). Acestea vor fi nevoite să își suprautilizeze propriul capital și să majoreze drastic capitalul solicitat de la operatorii care vor reduce, de facto, numărul de locuințe fabricate în Europa.

Prin urmare, spiritul Basel III ar trebui menținut prin evitarea unor astfel de creșteri ale cerințelor de capital, luând în considerare rezultatele înainte de vânzare și specificul legislativ al țărilor care asigură finanțarea.

29. În Franța există un model denumit «vânzarea în stadiul de finalizare» (VEFA), în care, înainte de începerea operațiunii, 40-50% din locuințe au fost deja pre-vândute, ceea ce ferește operațiunea de orice caracter speculativ și riscant.

SOLVABILITATEA ÎN ACHIZIȚIA DE LOCUINȚE

Vedem un adevărat paradox: ratele dobânzilor nu au fost niciodată atât de scăzute, însă prețurile proprietăților nu s-au arătat niciodată atât de mult încât să nu țină cont de veniturile medii. Acest lucru ar trebui să ne îngrijoreze pe toți. Dacă rata dobânzii ar reveni, ne-am afla într-o criză și mai mare a puterii de cumpărare. Trebuie să păstrăm puterea de cumpărare a gospodăriilor, de la prima achiziție de bunuri până la sfârșitul vieții.

• ACCESUL LA CREDITUL IMOBILIAR

BUILD EUROPE este în favoarea introducerii de către **Uniunea Europeană** a directivei privind creditele ipotecare, care include obligația creditorilor de a furniza clienților suficiente informații pentru a identifica produsul care este potrivit pentru aceștia, o perioadă de «reflecție» și un drept de retragere garantată. De asemenea, susținem standardele UE pentru evaluarea bonității solicitanților de credite ipotecare. Acesta este un alt pas în direcția cea bună, care stabilește un echilibru just între drepturile și obligațiile utilizatorilor finali. Cu toate acestea, considerăm că ar putea fi luate măsuri suplimentare pentru a îmbunătăți finanțarea utilizatorilor finali.

De exemplu, pentru:

• CUMPARATORII PRIMEI PROPRIETĂȚI

Trebuie promovate cele mai bune practici pentru a sprijini cumpărătorii aflați la prima achiziție în contextul general al creșterii prețurilor locuințelor.

Cele mai bune practici:

În **Regatul Unit**, guvernul a implementat programul «ajutor pentru cumpărare», care urmărește să ajute cumpărătorii pentru prima dată să aibă acces la proprietăți rezidențiale. Acest program se bazează în principal pe împrumuturi pe acțiuni: guvernul oferă cumpărătorilor un împrumut de capital de până la 20% din valoarea bunului (fără dobândă în primii cinci ani), iar cumpărătorii trebuie să poată contribui cu 5% și restul fondurilor, adesea sub formă de ipotecă.

În **Germania**, în 2018, guvernul federal a introdus Baukindergeld, o subvenție guvernamentală care nu necesită rambursare. Este destinat să ajute familiile monoparentale cu copii să cumpere casele lor. Este o subvenție de 12.000 € per copil, plătită în 10 tranșe de 1.200 € pe an.

În **Franța**, există un «împrumut cu rată zero» pentru cumpărătorii aflați la prima achiziție. Valoarea împrumutului este invers proporțională cu venitul și poate constitui o contribuție personală.

Există, de asemenea, mecanisme de inginerie financiară care impozitează mai puțin bugetele publice, a căror adoptare pe scară largă ar putea fi încurajată: împărțirea proprietății goale și a uzufructului, împărțirea terenurilor și a proprietății clădirilor etc.

- [INVESTITORI INDIVIDUALI ȘI INSTITUȚIONALI](#)

Locuințele de închiriat sunt accesibile dacă investitorii pot genera o rentabilitate suficientă pentru a administra chirii modeste. Aceasta necesită atât prețuri moderate de achiziție, cât și impozitarea rezonabilă a veniturilor din chirii și a câștigurilor de capital din vânzarea de bunuri imobiliare.

BUILD EUROPE sugerează revizuirea echilibrului drepturilor și obligațiilor dintre proprietari și chiriași pentru a evita dezincriminarea investitorilor individuali și instituționali de care avem nevoie pentru a finanța politica de locuințe.

FINANȚAREA LOCUINȚELOR SOCIALE

„Culoarea pisicii nu contează, dacă prinde șoarecele”

Propunerea nr. 14: Să transformăm sistemul deschis în standardul european pentru locuințe sociale.

Locuințele sociale reprezintă o parte naturală a domeniului de aplicare al locuințelor la prețuri accesibile, care este acum într-o cerere atât de mare încât trebuie să mobilizăm toate fronturile și sursele de finanțare pentru a atinge obiectivul de a oferi locuințe adecvate celui mai mare număr de cetățeni.

Majoritatea țărilor europene folosesc un sistem de locuințe sociale «deschis»; totuși, câteva țări utilizează încă un sistem «închis», atât pentru deținerea de proprietăți, cât și pentru închirierea și sprijinul gospodăriilor (de exemplu, Franța, Belgia și Polonia). În aceste sisteme închise, operatorii privați pot construi numai în numele companiilor de locuințe sociale. În principiu, prețul de vânzare ar trebui să fie stabilit de comun acord între părți și să fie negociat în mod liber pentru a ține seama de costurile de producție. În realitate, prețul de vânzare cu amănuntul al locuințelor sociale este stabilit unilateral și pe bază fixă. Prețurile impuse dezvoltatorilor sunt atât de scăzute încât sunt cel mai adesea mai mici decât costurile de producție și chiar mai mici decât pentru locuințele similare construite de organizații din sectorul public care primesc asistență publică pentru construcții. Această povară determină operatorii privați să ia în considerare creșterea prețului locuințelor pe piața liberă, în parte datorită locuințelor accesibile.

Țările cu sisteme «închise» elimină șansa ca operatorii privați și finanțarea să se implice în dezvoltarea unei oferte de locuințe accesibile și sociale, chiar dacă finanțarea publică devine din ce în ce mai dificilă pentru operatorii specializați să achiziționeze.

În schimb, în multe țări europene, au fost create locuințe sociale la inițiativa sectorului privat (companii care au construit pentru a-și depune angajații, instituții de caritate, cooperative etc.) ca răspuns la nevoile care au apărut la început cu industrializarea și urbanizarea a secolului XX, accentuată de două războaie mondiale.

În ceea ce privește sistemele sociale închise, considerăm că Uniunea Europeană ar trebui să invite statele membre în cauză să permită finanțarea privată și să permită operatorilor privați să construiască, să dețină și să gestioneze aceste proprietăți sociale de închiriere, paralel cu un sector public care este foarte des la limita de saturație. Acești actori de pe piață ar fi, în mod firesc, supuși aceluiași reguli și obligații ca actorii publici și ar putea, în cadrul unui parteneriat cu aceștia din urmă, să facă schimb sau să împărtășească serviciile furnizate cetățenilor.

• O MAI BUNĂ REGLEMENTARE A IMPLICĂRII FURNIZORILOR DE LOCUINȚE SOCIALE ÎN DOMENIUL COMPETITIV

Am observat apariția la putere a anumitor producători de locuințe sociale în zona concurențială a pieței libere pe baza diversității. Ar putea părea surprinzător să condamnăm, pe de o parte, lipsa și reducerea fondurilor publice pentru locuințe sociale, iar pe de altă parte, spunem că aceste fonduri pun în pericol piața competitivă. Cu toate acestea, numărul de măsuri fiscale acordate în favoarea operatorilor de locuințe sociale creează un dezechilibru, în detrimentul operatorilor privați. Simpla divizare a celor două piețe în intrări contabile separate nu poate evita acest lucru.

«Avem nevoie de toată lumea la bord»

• REZOLVAREA COLECTIVĂ A CRIZEI DE LOCUINȚE ACCESIBILE

În loc să segmenteze politica privind locuințele, noi credem că toți actorii publici și privați trebuie să se mobilizeze împreună pentru a satisface toate nevoile cetățenilor noștri. Obiectivele, regulile, drepturile și obligațiile stabilite de guverne sunt aplicabile tuturor.

Propunerea nr. 15: Să federalizeze actorii politicii de locuințe în jurul ambiției de locuințe la prețuri accesibile.



CONCLUZII

Locuințele sunt un pilon esențial al societăților noastre, iar accesul la acestea este o prioritate.

Cum putem construi locuințe mai accesibile, dacă vom continua să reducem terenurile pentru construcție, să reducem densitatea, să creștem reglementările, acceptând în același timp realitatea socială concentrarea populației și investițiile în zonele metropolitane?

Trebuie să oferim tinerilor noștri o șansă și trebuie să schimbăm paradigma.

În ciuda diversității situațiilor și a politicilor de locuințe din diferite țări europene, ne-am imaginat diferite pârghii pentru o politică care să poată răspunde așteptărilor concetățenilor noștri, care se bazează în cele din urmă pe două direcții fundamentale:

În primul rând, **trebuie să ne gândim pe termen lung, prin definirea unui proiect pentru Europa care să ia în considerare diversitatea teritoriilor sale. Un proiect a cărui perspectivă depășește politicile actuale, care încearcă să atenueze dificultățile actuale cu instrumente, argumente și atitudini ale trecutului; și**

Apoi, prin ascultarea cetățenilor, construcția acestui proiect se poate realiza pe baza încrederii reciproce dintre politicieni, administrație, profesioniști, a căror preocupare pentru interesul colectiv nu ar trebui să fie pusă la îndoială.

Mișcarea noastră, care este astăzi - de departe - cel mai mare furnizor de locuințe din Europa, își afirmă dorința de a participa la acest proiect major, care ar oferi cetățenilor europeni capacitatea de a găsi locuințe în funcție de aspirațiile lor.

Este adevărat că acest obiectiv este ambițios, dar, așa cum a spus Edmond Rostand: **«Noaptea, credința se vede, în lumina ei, admirabilă»**

Date de contact: **BUILD EUROPE**

Build Europe - Square de Meeûs 35 - 1000 Brussels

Tel: +32 (0)2 893 97 65

Email: info@buildeurope.net

PROPUNERI PENTRU CITITORUL GRĂBIT

Pentru a rezolva criza locuințelor în Europa, nu există o rețetă miraculoasă, dar împreună și cu sprijinul statelor membre, **BUILD EUROPE** este convinsă că putem lucra împreună pentru a reduce costurile, a dezvolta oferta și a îmbunătăți puterea de cumpărare a primilor- cumpărătorii și chiriașii.

Propunem:

1. □

DESEMNAREA UNEI COMISII PENTRU PLANIFICAREA TERITORIALĂ A ORAȘULUI ȘI A ȚĂRII ȘI PENTRU CONSTRUCȚII

Inițierea unei reflecții și programări pe termen lung privind planificarea țării europene. În colaborare cu Consiliul pentru Construcții pe care îl propunem a fi creat, ar putea ghida politicile de investiții și proiectele de reglementare în conformitate cu obiectivele de mediu și sociale.

2. □

CREEREA UNUI ORGANISM OBSERVATOR EUROPEAN

Nu există o politică bună fără cunoașterea situației. Prin implicarea statelor membre și a statisticilor care le stau la dispoziție, acest observator ar putea cuantifica nivelul de aprovizionare cu terenuri necesare și, în cadrul semestrului european, să elaboreze recomandări specifice fiecărei țări.

3. □

RECONCILIAREA PROTECȚIEI MEDIULUI CU NECESITĂȚILE DE LOCUIRE

Trebuie să se asigure că protecția mediului, care este necesară, nu are ca efect faptul că terenul este indisponibil și inaccesibil, deoarece este necesar să se construiască locuințe pentru toți. Este, de asemenea, esențial să se acorde politicianilor locali resurse fiscale pentru a-și pune în aplicare politicile urbane.

4. □

IMPUNEREA DISCIPLINEI ÎN URBANIZARE

Vitalitatea și sentimentul comunității în orașe trebuie să fie reînnoite cu sprijinul puternic și sustenabil al investițiilor publice. Este esențial să se promoveze o combinație de utilizări și, în special, că locuințele ar trebui să se afle în zone comerciale la periferia orașelor unde au fost deja realizate investiții în infrastructură

5. □

SĂ FACEM ORAȘELE MEDII MULT MAI ATRACTIVE

Dacă nu dorim să creăm o Europă a metropolelor, trebuie să ne dezvoltăm teritoriul și să investim în echipamente, infrastructură, educație și tehnologie în orașele mijlocii unde terenul este mai ieftin, pentru a-și întări atractivitatea și vitalitatea pe termen lung.

6. □

CREEREA NOILOR ORAȘE INTELIGENTE ȘI VERZI

Construirea de orașe durabile, aproape de infrastructurile existente, în special cu o viziune ecologică, ar permite construirea într-un mod accesibil, în conformitate cu noile aspirații și așteptări ale cetățenilor, dar și ale comunității.

7. □

SUSTINEREA CAMPANIILOR PRIVIND NEVOIA DE LOCUINȚE

Aceasta ar educa cetățenii și oficialii aleși cu privire la nevoile și atitudinile privind locuințele care împiedică construcția. Campania ar arăta discrepanțele dintre discursul privind nevoile de locuințe și realitatea practicilor Malthusiene.

8. □

ACCELERAREA ȘI IMPLEMENTAREA PROIECTELOR

Pentru a combate contestațiile abuzive, sunt posibile trei pârghii: prevenirea prin simplificarea legilor privind planificarea urbană, tratamentul accelerat de soluționare a contestațiilor și dezvoltarea asigurării împotriva riscurilor litigioase.

9. □

CREEREA CONSILIULUI EUROPEAN DE CONSTRUCȚII

Aceasta ar include profesioniștii și părțile interesate din domeniul construcțiilor și ar fi consultată de organismele Uniunii Europene cu privire la noile reglementări care au un impact direct sau indirect asupra costului locuințelor

10. DECLARAȚI UN MORATORIU DE 5 ANI PE ORICE NOI REGLEMENTĂRI EUROPENE PRIVIND NOUA LOCUINȚĂ

Acest lucru ar oferi dezvoltatorilor, în special IMM-urilor, timp pentru asimilarea și optimizarea standardelor și reglementărilor recente.

11. ÎNCURAJAREA STATELELOR MEMBRE SĂ RENUNȚE LA POLEIREA DIRECTIVELOR UE ȘI SĂ SE ANGAJEZE ÎN DEREGLEMENTARE

32% din sarcinile administrative rezultă din supra-transpunerea de către guvernele naționale. Statele membre ar trebui să adopte obiective pentru a reduce această atitudine.

12. SĂ FACEM RECOMANDĂRI SPECIFICE ȚĂRILOR CU PRIVIRE LA INDICATORI DIN DOMENIUL LOCUINȚEI

Recomandările specifice fiecărei țări ar trebui să includă indicatori precum prețurile terenurilor, costurile de construcție și raportul dintre venituri și prețurile locuințelor. Acest lucru ar îmbunătăți înțelegerea problemelor potențiale și localizarea acestora și ar responsabiliza țara cu sarcinile ce-i revin.

13. RETRAGEREA PRODUCȚIEI DE LOCUINȚE NOI DIN ACTIVITATEA SPECULATIVĂ, ÎN CONCORDANȚĂ CU ACORDURILE «BASEL IV»

Nu există un model unic în ceea ce privește finanțarea în sectorul imobiliar. UE trebuie să țină cont de acest lucru transpunând reformele «Basel IV», pentru a împiedica accesul disproporționat la credite al profesioniștilor și persoanelor fizice.

14.

SISTEMULUI DESCHIS – REFERINȚĂ ÎN CONSTRUCȚIA
DE LOCUINȚE SOCIALE EUROPENE

Sistemele «închise» împiedică operatorii privați să producă, să dețină și să administreze locuințe sociale. Toate sursele de finanțare publică și privată trebuie mobilizate pentru a construi locuințe mai accesibile pentru a răspunde tuturor nevoilor.

15.

COAGULAREA ACTORILOR DIN DOMENIUL LOCUirii IN JURUL AMBITIEI
DE A FURNIZA LOCUINȚE ACCESIBILE

Politicile de locuit rămân prea fragmentate (social/gratuit, închiriere/achiziție, etc.). Dar toți actorii publici și privați trebuie să colaboreze pentru a satisface nevoile concetățenilor noștri. Împreună putem încerca să rezolvăm criza locuințelor.

