

POLICY PAPER

”ACCESUL TINERILOR LA LOCUINȚE”

Ghenadie Negrei



Anotație

Acest produs a fost elaborat de către Ghenadie Negrei la solicitarea Consiliului Național al Tineretului din Moldova (CNTM) cu suportul Fundației Est-Europene, din resursele acordate de Guvernul Suediei și Ministerul Afacerilor Externe al Danemarcei.

Prezentul policy paper este ancorat într-un șir mai larg de analize și cercetări tangențiale sectorului de tineret, elaborate de către CNTM cu suportul Fundației Est-Europene. Accesul tinerilor la locuință a prezentat dintotdeauna un subiect de importanță majoră, atât prin prisma politicilor dezvoltate de stat în vederea susținerii tinerilor din țară, cât și prin prisma modelării politicilor de stat în vederea reducerii migrației populației tinere. O importanță sporită capătă acest subiect odată cu adoptarea Strategiei naționale pentru dezvoltarea sectorului de tineret 2014-2020, document ce va sta la baza dezvoltării sectorului de tineret și va fundamenta viitoarele politici și programe dezvoltate în acest sector și care, în același timp, nu prevede nimic referitor la facilitarea accesului tinerilor la locuințe.

Autorul transmite sincere mulțumiri tuturor instituțiilor care au dat dovadă de receptivitate și au facilitat procesul de colectare a datelor și de analiză sistemică a acestui subiect, precum Ministerul Dezvoltării Regionale și al Construcțiilor, Ministerul Educației, Ministerul Sănătății, Ministerul Tineretului și Sportului, Primăriei Municipiului Chișinău.

În mod special, autorul își exprimă mulțumirile față de Nicolai Loghin, Coordonator Dezvoltare Instituțională în cadrul CNTM pentru aportul masiv și suportul instituțional în elaborarea acestui produs.

Consiliul Național al Tineretului din Moldova (CNTM)

Str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 126, of. 40

MD 2012, mun. Chișinău, Republica Moldova

Tel.: (+373 22) 235 175 / 233 088

E-mail: cntm.corespondenta@gmail.com

Web: www.cntm.md

Acest studiu este realizat la solicitarea Consiliului Național al Tineretului din Moldova (CNTM), cu suportul Fundației Est-Europene, din resursele acordate de Guvernul Suediei prin intermediul Agenției Suedeze pentru Dezvoltare și Cooperare Internațională (Sida) și Ministerul Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA. Opiniile exprimate aparțin autorilor și nu reflectă neapărat punctul de vedere al Consiliului Național al Tineretului din Moldova, Fundației Est-Europene, Guvernului Suediei, Sida sau al Ministerului Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA.



ABREVIERI ȘI ACRONIME

ANL - Agenția Națională pentru Locuințe

APL - Autoritatea Publică Locală

BCE - Banca de dezvoltare a Consiliului Europei

BNM – Banca Națională a Moldovei

CNTM - Consiliul Național al Tineretului din Moldova

DAE - Dobânda Anuală Efectivă

MAIB - Moldova Agroindbank

MDRC - Ministerul Dezvoltării Regionale și al Construcțiilor

MTS – Ministerul Tineretului și Sportului

ME - Ministerul Educației

MF - Ministerul Finanțelor

MMPSF - Ministerul Muncii, Protecției Sociale și al Familiei

UTA - Unitate Teritorial Administrativă

CUPRINS

SUMAR	6
CONTEXT	8
I. INTRODUCERE.....	9
1.1. SCOPUL CERCETĂRII	9
1.2. METODOLOGIE.....	9
1.3. LIMITĂRI ȘI DELIMITĂRI METODOLOGICE.....	9
II. ACCESIBILITATEA LOCUINTELOR PENTRU TINERI ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	9
2.1. CADRUL NORMATIV NAȚIONAL PRIVIND LOCUINȚELE.....	10
2.1. PROGRAMELE EXISTENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA PRIVIND ACCESARE LOCUINTELOR DE CĂTRE TINERI	11
2.3. OBȚINEREA UNEI LOCUINȚE PRIN INTERMEDIUL UNUI CREDIT IMOBILIAR.....	18
III. PRACTICI INTERNAȚIONALE DE SUCCES.ROMÂNIA	23
IV. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	29

SUMAR

Statisticile din ultimii ani arată un nivel înalt al divorțurilor în rândul familiilor tinere, având drept unul din motivele principale dificultatea prin care aceștia își dobândesc o locuință. La fel, eforturile financiare mari și perioada îndelungată de timp aferentă obținerii unei locuințe a determinat o bună parte din tineri să emigreze peste hotare și să își obțină acolo resursele necesare pentru achiziționarea unui spațiu locativ.

Cadrul legal ce reglementează situația locuințelor din Republica Moldova are la bază Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești¹, care datează din anul 1983 și care este în mare parte învechită deja. Aceasta nu mai corespunde realităților din prezent și în pofida faptului că încercările de a adopta o lege nouă au fost lansate încă din anul 1996, abia la 17 iulie 2014 a fost votată în lectură finală noua lege cu privire la locuințe, care urmează să fie publicată în Monitorul Oficial.

În prezent, nu există nici un program destinat în exclusivitate facilitării accesului tinerilor la locuințe. Singurul astfel de program a fost sistat în 2009 din cauza desființării Ministerului Administrației Publice Locale, iar până în prezent programele existente sunt orientate mai degrabă spre atragerea tinerilor în mediul rural, fiindu-le oferite anumite facilități sociale, prin care și posibilitatea de a beneficia de o locuință gratuită în perioada de activitate în jurisdicția respectivă. De asemenea, tinerii pot fi beneficiari ai programelor de construcție a locuințelor sociale destinate închirierii, aceștia fiind considerați categorie socială vulnerabilă. Acordarea facilităților existente pentru tineri și familiile tinere în vederea obținerii unei locuințe depind în toate cazurile de către Administrația Publică Locală de nivel 1 sau 2, care de la an la an poate aloca bani în acest sens în bugetul APL-ului sau nu iar acest lucru pune în dificultate efectuarea de analize de impact la nivel național și monitorizarea consecvenței acestor eforturi în timp.

În același timp, procurarea unei locuințe prin intermediul unui credit imobiliar este aproape imposibilă pentru tineri, având în vedere ratele exorbitante aferente acestor credite și condițiile foarte rigide de acordare/restituire a acestora. Lipsa intervenției statului în acest domeniu face ca băncile comerciale să nu manifeste prea mare interes în oferirea creditelor imobiliare speciale pentru tineri, în prezent existând un singur credit de acest fel. Astfel, din cauza instabilității valutare și monetare din primele luni ale anului 2015 urmată de creșterea ratei de bază a BNM, un tânăr este nevoit să plătească o sumă de 2 ori mai mare decât valoarea imobilului, dobânda anuală efectivă ajungând la nivelul de 16,43%.

¹ Cod nr. 2718 din 03.06.1983 cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312809>

O inițiativă lăudabilă în acest sens a fost lansată de Primăria Municipiului Chișinău în anul 2010, prin intermediul programului Prima Casă. Inițial, acest proiect părea unul promițător, mai ales că este inspirat din alte state unde funcționează cu succes, însă ulterior acesta a scăzut din intensitate și interes din cauza tergiversării efectuării lucrărilor de construcție. Astfel, în total în acest proiect au fost accesate doar puțin peste 200 de credite ipotecare în 4 ani, din care 173 în primul an.

Practica României în acest domeniu este destul de vastă, dat fiind faptul că în 1998 a fost creată Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) care are rolul de a coordona programele existente aferente satisfacerii nevoilor locative ale cetățenilor români. Agenția coordonează un program exclusiv dedicat accesării locuințelor de către tineri și alte programe conexe care prevăd anumite facilități acordate tinerilor și familiilor tinere românești.

În urma analizei exhaustive a cadrului legal și normativ din Republica Moldova, se conturează necesitatea intervenției urgente din parte autorităților centrale pentru a sistematiza și a pune în aplicare programe de susținere a tinerilor ce își doresc să obțină un spațiu locativ, mai ales că aceste programe pot fi considerate și motoare de creștere economică ca urmare a sporirii investițiilor capitale în imobile și sporirea consumului din partea populației.

CONTEXT

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

Conform statisticii, în anul 2013 au fost înregistrate aproximativ 24 mii de căsătorii², dintre care aproximativ 82% sunt cupluri cuprinse cu vârsta între 16 și 30 de ani. Concomitent, s-au înregistrat aproximativ 10 mii 775 de divorțuri, dintre care aproximativ 36% sunt divorțurile ale familiilor tinere. Conform Strategiei Naționale de Tineret 2009 – 2013³, fiecare a doua familie tânără invocă drept motive de divorț lipsa condițiilor de trai/spațiului locativ, lipsa unui venit constant, emigrarea unuia dintre soți.

Unul dintre principiile în activitatea în domeniul tineretului are la bază, conform Legii cu privire la tineret⁴, principiul garantării dreptului la instruire, educație, la dezvoltare spirituală și fizică, la ocrotire a sănătății, la pregătire profesională și plasare în câmpul muncii, la susținere materială și financiară în asigurarea cu locuință. Despre dezvoltarea oportunităților pentru tineri în vederea obținerii unei locuințe se menționează de fiecare dată atunci când sunt puse în discuție măsuri de stopare a emigrației populației tinere și diminuarea exodului de creieri. În același timp, Planul de acțiuni al Strategiei de dezvoltare a sectorului de tineret 2014-2020⁵ nu prevede acțiuni de facilitare a accesului tinerilor și familiilor tinere la locuințe.

În ultimii ani, au fost dezvoltate câteva programe de susținere a tinerilor și familiilor tinere în vederea obținerii unei locuințe sau compensarea anumitor cheltuieli aferente acestui proces, unele dintre acestea fiind și în prezent valabile iar altele au fost sistate temporar din cauza unor anumite disfuncționalități sistemice. De aceea, se impune o analiză exhaustivă a cadrului legal și normativ existent în vederea elucidării tuturor posibilităților existente în acest sens și dimensionarea gradului de dificultate în care se află tinerii și familiile tinere care vor să își dobândească propria locuință.

² Biroul Național de Statistică. Disponibil: www.statistica.md

³ Lege Nr. 25 din 03.02.2009 privind aprobarea Strategiei naționale pentru tineret pe anii 2009–2013. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=331208>

⁴ Lege Nr. 279 din 11.02.1999 cu privire la tineret. Disponibil: <http://lex.justice.md/md/311644/>

⁵ Hotărâre Nr. 1006 din 10.12.2014 cu privire la aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare a sectorului de tineret 2020 și a Planului de acțiuni privind implementarea acesteia. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=356215>

I. INTRODUCERE

1.1. SCOPUL CERCETĂRII

Scopul acestui policy paper este de a analiza contextul național și bunele practici internaționale privind accesul tinerilor la locuințe. De asemenea, s-a propus identificarea unei serii de recomandări pentru îmbunătățirea cadrului legal și normativ privind facilitarea accesului tinerilor la locuințe.

1.2. METODOLOGIE

Acest produs a fost elaborat în baza următoarele metode de cercetare:

Desk review – analiza legislației, rapoartelor, documentelor, datelor statistice și a altor informații relevante accesului tinerilor la locuințe. În special a fost analizat cadrul de reglementare intern și bunele practici de peste hotare, ca un reper în elaborarea de viitoare politici în această direcție;

Interviuri – au fost desfășurate întâlniri cu reprezentanți ai autorităților publice responsabile de acest domeniu: reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al Republicii Moldova (MDRC), reprezentanți ai Ministerului Muncii, Protecției Sociale și al Familiei (MMPSF), reprezentanți ai Ministerului Educației (ME). Prin intermediul acestor întâlniri au fost colectate date statistice și rapoarte care nu sunt făcute publice și care au servit la elaborarea produsului;

Simulări economice – a fost realizată o simulare a unui caz al unei familii tinere care intenționează să își procure o locuință. Utilizând datele statistice din economie (salariul mediu, rata medie la creditele ipotecare, etc.) s-a propus identificarea necesităților unei familii tinere în vederea achiziționării unei locuințe.

1.3. LIMITĂRI ȘI DELIMITĂRI METODOLOGICE

Cu toate că au fost folosite și metodele cantitative, produsul a fost elaborat în mare parte în baza metodelor calitative. Astfel, unele date prezentate ar putea să nu corespundă în totalitate cu percepțiile care există în rândul tinerilor. De asemenea, în cadrul prezentei lucrări se va face distincție între termenul "tineri" și "familie tânără". Conform Legii cu privire la tineret, "familie tânără" înseamnă "...cuplu, format prin căsătorie, în care nici unul dintre soți nu a atins vârsta de 30 de ani; familie formată dintr-un singur părinte de până la 30 de ani și copil (copii)." iar "tânăr" este considerat conform aceleiași legi persoana de la 16 la 30 de ani.

II. ACCESIBILITATEA LOCUINȚELOR PENTRU TINERI ÎN REPUBLICA MOLDOVA

2.1. CADRUL NORMATIV NAȚIONAL PRIVIND LOCUINȚELE

Cadrul legal ce reglementează situația locuințelor din Republica Moldova are la bază Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești⁶, care datează din anul 1983 și care este în mare parte învechită deja. Până în prezent nu s-a reușit adoptarea unei legi noi cu privire la locuințe, chiar dacă primele tentative au fost înregistrate tocmai din anul 1996 când un nou proiect de lege a fost trimis spre examinare Parlamentului. Însă deputații l-au respins și l-au remis înapoi Guvernului, creând un grup de lucru pentru elaborarea noului Cod al spațiului locativ. Proiectul acestuia a fost trimis de Guvern în Parlament peste patru ani, în anul 2000. Organul legislativ l-a examinat și a aprobat noua versiune a Codului spațiului locativ. Ulterior, însă, a fost remis înapoi puterii executive pentru revizuire, deoarece conținea multe inexactități.

Următoarea versiune a Codului spațiului locativ a fost prezentat pentru examinare în anul 2005, însă după ce procesul de aprobare s-a lungit, s-a decis adoptarea acestuia sub formă de lege organică, pentru ca ulterior să fie rescris în conformitate cu Carta europeană a locuințelor, adoptată în 2006. După opt ani, adică în 2014, Guvernul și Parlamentul au revenit iarăși la problema spațiului locativ. Astfel, la 17 iulie 2014, Parlamentul a votat în lectură finală noul proiect de lege cu privire la locuințe pe care l-a transmis spre promulgare Președintelui. Ulterior, aceasta a fost transmisă spre reexaminare înapoi Parlamentului pentru a înlătura anumite ambiguități existente iar acesta, în cadrul ședinței din 30 aprilie 2015 a decis păstrarea votului și a variantei care a fost transmisă spre promulgare și imediat după intrarea legii în vigoare va începe amendarea acestei legi.

În noul proiect de lege, despre accesul tinerilor la locuințe se pomenește în cadrul capitolului privind locuințele sociale, din care fac parte și tinerii. Astfel, conform Articolului 10, pt.2, lit. c), familiile tinere, conform Legii cu privire la tineret⁷, sunt în drept de a beneficia în mod prioritar de locuințe sociale, alături de alte câteva categorii defavorizate. Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale se va face de către autoritățile administrației publice locale în modul prevăzut de Guvern, iar capacitățile de asigurare cu locuințe sociale vor fi stabilite în limita mijloacelor financiare anuale aprobate în bugetul de stat și bugetele unităților administrativ-teritoriale, precum și din mijloace financiare sub formă de credite și/sau granturi acordate de către partenerii externi de dezvoltare.

⁶ Cod nr. 2718 din 03.06.1983 cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312809>

⁷ Lege Nr. 279 din 11.02.1999 cu privire la tineret. Disponibil: <http://lex.justice.md/md/311644/>

Trebuie de menționat că actualul Cod cu privire la locuințe care datează din anul 1983 nu prevede expres nici un fel de facilități sau măsuri de facilitare a accesului tinerilor la locuințe.

2.1. PROGRAMELE EXISTENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA PRIVIND ACCESAREA LOCUINȚELOR DE CĂTRE TINERI

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

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

Tabel 1. Cele mai importante programe de stat existente pentru facilitarea accesului tinerilor la locuințe

Nr.	Genul programului	Autoritatea responsabilă	Descriere succintă	Beneficiari
1.	Legea Nr. 418 din 16.12.2004 privind completarea articolului 53 din Legea Învățământului nr. 547-XIII din 21 iulie 1995	Ministerul Educației	Facilități pentru tinerii absolvenți din domeniul pedagogic ce cuprind: compensarea cheltuielilor pentru chiria locuinței, indemnizație unică, compensație unică pentru încălzire pe timp de iarnă.	În perioada 2010 – 2013 de aceste facilități au beneficiat 1932 tineri. Nu există o statistică privind tinerii care au beneficiat de locuință
2.	Hotărârea de Guvern Nr. 1345 din 30.11.2007 cu privire la acordarea facilităților tinerilor specialiști cu studii medicale și farmaceutice	Ministerul Sănătății	Se oferă facilități sociale pentru tinerii specialiști plasați în câmpul muncii în spațiul rural, inclusiv compensare pentru	Nu există statistică privind numărul tinerilor care au beneficiat de locuință

			închirierea locuinței sau locuință gratuită.	
3.	Hotărârea de Guvern Nr. 1259 din 12.11.2008 cu privire la asigurarea cu locuință gratuită a tinerilor specialiști cu studii superioare și postuniversitare de rezidențiat, repartizați și angajați în câmpul muncii în instituțiile publice (bugetare) din sate (comune)	Ministerul Administrației Publice Locale	Acest program este prevăzut asigurarea cu locuință gratuită a tinerilor specialiști care se angajează în sectorul public în mediul rural	În anul 2009 au beneficiat 24 de tineri specialiști
4.	Proiectul de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile	Ministerul Dezvoltării Regionale și a Construcțiilor	Proiectul prevede construcția locuințelor sociale și darea acestora în locațiune către familiile socialmente vulnerabile (inclusiv familiile tinere).	581 persoane, dintre care (conform Regulamentului) 50% sunt familiile tinere.

În anul 2002 a fost aprobat prin Hotărâre de Guvern programul național de susținere a studenților și elevilor instituțiilor de învățământ superior și mediu de specialitate de stat cu profil pedagogic și tinerilor specialiști care activează în domeniul învățământului. Acest program prevedea o serie de măsuri menite să susțină tinerii specialiști în vederea încadrării acestora în câmpul muncii și accesului facilitat la locuințe, precum:

- Asigurarea obligatorie și gratuită cu spațiul locativ (loc în cămin, închirierea locuințelor), cu energie electrică și combustibil a tinerilor specialiști în primii 3 ani de activitate;
- Elaborarea Legii cu privire la acordarea creditelor tinerilor specialiști din domeniul învățământului, pentru procurarea de locuințe sau construcția de case;

În baza acestui program, a fost adoptată Legea Nr. 418 din 16.12.2004 privind completarea articolului 53 din Legea Învățământului nr. 547-XIII din 21 iulie 1995, conform căreia absolvenții instituțiilor de învățământ superior universitar și mediu de specialitate care se angajează conform repartizării în instituțiile de învățământ din mediul rural în primii 3 ani de activitate au beneficiat de:

- a) Locuință gratuită, acordată de autoritatea administrației publice locale pentru perioada de activitate în localitatea respectivă. În cazul în care în care autoritatea administrației publice

locale nu poate oferi tânărului specialist o locuință corespunzătoare, aceștia i se vor acoperi cheltuielile pentru închirierea locuinței;

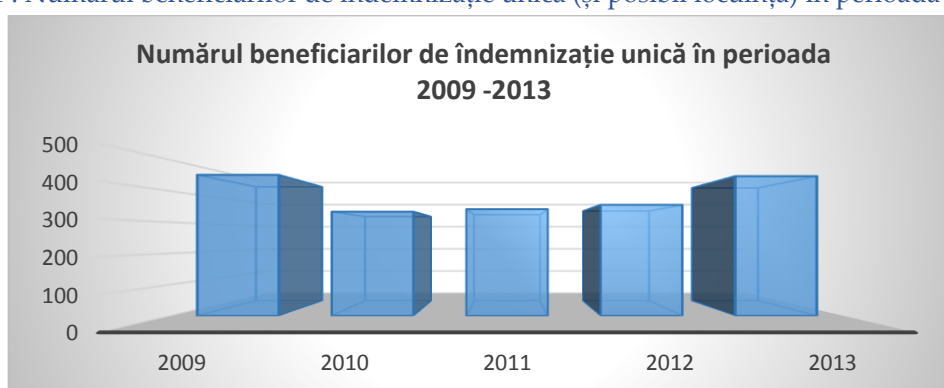
b) Îndemnizație unică în mărime de:

- 30 mii de lei pentru tinerii specialiști, absolvenți ai instituțiilor de învățământ superior universitar;
- 24 mii de lei pentru tinerii specialiști, absolvenți ai instituțiilor de învățământ mediu de specialitate.

c) Compensarea lunară a costului pentru 30 kw de energie electrică și asigurarea gratuită, în fiecare an, cu un metru cub de lemne și o tonă de cărbuni, iar în cazul încălzirii cu gaze – compensarea costului unui metru cub de lemne și a unei tone de cărbuni.

Astfel, conform datelor prezentate de Ministerul Educației, în anul 2014 au beneficiat de indemnizație unică 1058 de tineri specialiști, iar cheltuielile pentru acordarea facilităților au constituit 10880,8 mii lei, alocați din bugetul Ministerului Educației. Ținând cont de faptul că indemnizația unică pentru tinerii specialiști nu se oferă într-o singură tranșă, acest număr include atât noi beneficiari care au fost înscriși în anul 2014, cât și alți beneficiari care au primit în anul 2014 a 2-a sau a 3-a tranșă a indemnizației unice. În același timp, conform datelor procesate de către Ministerul Educației cu privire la tinerii specialiști, în perioada 2010-2013 au beneficiat de indemnizație unică 1932 de tineri specialiști (Figura), dintre care 342 au părăsit sistemul educațional iar dintre aceștia 189 s-au retras din sistem până la expirarea perioadei de 3 ani și, regulamentar, au returnat sumele alocate.

Figura 1 . Numărul beneficiarilor de indemnizație unică (și posibil locuință) în perioada 2009-2013



Sursa: Ministerul Educației

Totuși, nu există o statistică dezagregată care să prezinte câți anume din beneficiarii acestor indemnizații unice au beneficiat și de o locuință gratuită sau compensarea cheltuielilor pentru chiria unei locuințe din cauza faptului că de aceste facilități se face responsabil APL de nivel 1. În acest context, Ministerul Educației nu dispune de o statistică privind numărul tinerilor

specialiști care au beneficiat și de facilități sociale, printre care și asigurarea cu locuință gratuită. Astfel, devine foarte complicat să calculăm o cifră beneficiarilor de locuințe gratuite sau compensarea chiriei pentru locuință.

Conform noului Cod al Educației, art.134 alin (5) și (6), absolvenții instituțiilor de învățământ superior și post secundar pedagogic, încadrați în instituțiile de învățământ prin repartizare de Ministerul Educației, beneficiază, în primii 3 ani de activitate, de îndemnizații stabilite de Guvern, din mijloacele bugetului de stat, achitate prin intermediul bugetelor unităților administrativ-teritoriale de nivelul al 2-lea și ale UTA Găgăuzia. De asemenea, la debutul în carieră, personalul didactic angajat în instituțiile de învățământ publice din mediul rural și centrele raionale beneficiază, în primii 3 ani de activitate, de compensarea cheltuielilor pentru închirierea spațiului locativ, consumul de energie electrică și termică. În acest scop, Ministerul Educației se află în proces de elaborare a noului Regulament cu privire la modul de calcul, repartizare, utilizare și evidență a transferurilor cu destinație specială pentru susținerea cadrelor didactice tinere.

În anul 2015, conform informațiilor oferite de organul local de specialitate în domeniul învățământului al unităților administrativ-teritoriale de nivelul al 2-lea și ale UTAG, numărul beneficiarilor de îndemnizații și facilități sociale constituie 1258 persoane, iar suma cheltuielilor pentru executarea prevederilor art.134 alin. (5) și (6) – 21100,8 mii lei, dintre care 11003,2 mii pentru îndemnizația unică și 10097,6 pentru facilități sociale. Astfel, începând cu anul 2015, facilitățile sociale pe care urmează să le primească tinerii pedagogi sunt prevăzute din start de către Ministerul Finanțelor (MF) în bugetele UTA și începând cu acest an vom avea o statistică clară a beneficiarilor de facilități sociale, inclusiv de locuință gratuită.

Concluzii:

- **Facilitățile sociale (inclusiv accesul la locuință) oferite tinerilor pedagogi au stat la discreția UTA de nivel 1 care în multiple cazuri nu au oferit astfel de facilități, fiind invocată lipsa de resurse prevăzute în bugetul anual al acestora;**
- **Descentralizarea acestor facilități către UTA pune în dificultate elaborarea statisticilor în acest sens la nivel național;**
- **Facilitățile acordate tinerilor pedagogi în vederea obținerii unei locuințe nu vin neapărat să faciliteze accesul tinerilor la locuințe ci mai degrabă urmăresc stimularea angajării tinerilor în zonele rurale. Astfel, această condiționare a determinat o rată de aproximativ 27, % a celor care renunță la aceste facilități.**

Aceleași facilități ca și pentru tinerii pedagogi sunt prevăzute și pentru tinerii absolvenți ai facultăților de medicină și farmacie care se încadrează în câmpul muncii conform repartizărilor

în orașe și sate (comune), inclusiv din componenta municipiilor Chișinău și Bălți, cu excepția celorlalte teritorii ale acestor municipii.

Astfel, și aceștia, în primii 3 ani de activitate beneficiază din contul bugetului de stat, prin intermediul instituției medico-sanitare publice respective, de dreptul la:

- a) compensație a cheltuielilor pentru închirierea locuinței sau la locuință gratuită acordată de autoritatea administrației publice locale;
- b) indemnizație unică în mărime de 30 mii de lei pentru medici și farmaciști și 24 mii de lei pentru personalul medical și farmaceutic mediu, care se achită câte 7,5 mii lei, respectiv câte 6 mii lei după expirarea primei luni și, ulterior, la finele fiecărui an de activitate;
- c) compensare lunară a costului a 30 kW/oră de energie electrică și compensare anuală a costului unui metru cub de lemne și al unei tone de cărbuni, inclusiv în cazul încălzirii cu gaze⁸.

Cea mai promițătoare inițiativă în acest sens a fost lansată în anul 2008 prin intermediul Hotărârii de Guvern Nr. 1259 din 12.11.2008 cu privire la asigurarea cu locuință gratuită a tinerilor specialiști cu studii superioare și postuniversitare de rezidențiat, repartizați și angajați în câmpul muncii în instituțiile publice (bugetare) din sate (comune).

Scopul acestui program reprezenta atragerea în localitățile rurale a tinerilor specialiști cu studii superioare în domeniul pedagogic, asistenței sociale, culturii și cu studii postuniversitare medicale și farmaceutice, prin acordarea de către stat acestora a locuințelor gratuite în cazul repartizării și angajării lor în instituțiile publice (bugetare) din sate (comune), inclusiv în cele amplasate în satele (comunele) din componența municipiilor, precum și acoperirea necesităților de personal ale instituțiilor respective. Conform Regulamentului, beneficiarii urmau să primească locuința printr-un contract de comodat pentru o perioadă de 5 anii ar ulterior, prin intermediul unui contract de donație locuința urma să intre în posesia tânărului pentru totdeauna. Astfel, pe parcursul anului 2009, de către fostul Minister al Administrației Publice Locale au fost procurate 25 case de locuit, din care, au fost acordate în comodat tinerilor specialiști 24 case de locuit

Ținând cont de faptul că autoritatea responsabilă de implementarea acestui program a fost Ministerul Administrației Publice Locale, minister care a fost desființat în anul 2009, această Hotărâre de Guvern este în prezent suspendată și nu mai oferă acele facilități pentru tinerii absolvenți.

⁸ Hotărâre Nr. 1345 din 30.11.2007 cu privire la acordarea facilităților tinerilor specialiști cu studii medicale și farmaceutice. Disponibil: <http://lex.justice.md/md/326148/>

Astfel, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, care a devenit succesorul ministerului Administrației Publice Locale, a elaborat un proiect de lege *pentru completarea Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală*. Acest proiect de lege prevede transmiterea către autoritățile administrației publice locale a competențelor privind asigurarea cu locuințe gratuite a tinerilor specialiști cu studii superioare și postuniversitare de rezidențiat, repartizați și angajați în câmpul muncii în instituțiile publice (bugetare) din sate (comune). Proiectul se află în prezent în Parlament și urmează să fie adoptat.

În anul 2014 (începând cu 27 martie) expiră durata contractelor de comodat încheiate cu acești tineri specialiști. Conform procedurii stabilite prin HG nr. 1259/2008, lista beneficiarilor ce solicită să primească cu titlu gratuit în proprietate locuința utilizată, precum și contractul de donație trebuie să fie aprobate prin decizia Comitetului de coordonare.

În prezent, odată ce Ministerul Administrației Publice Locale nu mai activează, nu mai este în vigoare nici componența nominală a Comitetului de coordonare a activității de asigurare cu locuință gratuită a tinerilor specialiști cu studii superioare, iar MDRC nu deține funcții de asigurare cu locuințe a tinerilor specialiști în conformitate cu HG nr.1259/2008. Astfel, Ministerul a propus modificarea pct. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 1259/2008, în vederea stabilirii autorității responsabile de transmiterea locuințelor în proprietate tinerilor specialiști, precum și modificarea componenței Comitetului de coordonare, ca ulterior Comitetul să aprobe prin decizie, lista beneficiarilor ce solicită să primească cu titlul gratuit în proprietate locuința utilizată, precum și contractul de donație a locuinței, care va fi elaborat de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor.

Concluzii:

- **Doar 24 de tineri au beneficiat de locuințe gratuite în cadrul acestui program;**
- **Acești 24 de tineri nu au obținut încă locuințele în proprietate cum ar fi fost necesar odată cu expirarea celor 5 ani, astfel, aceștia dispun de dreptul de acțiune statul în judecată privind nerespectarea condițiilor contractuale;**
- **Până în prezent nu există o continuitate a acestui program atâta timp cât nu au fost remediate disfuncționalitățile apărute și nu sunt create pârghiile necesare pentru a continua mecanismul de asigurare cu locuințe a tinerilor specialiști din mediul rural.**

În anul 2007 a fost lansat Proiectului de Construcție a Locuințelor pentru Păturile Socialmente Vulnerabile în Republica Moldova, finanțat de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei – BCE. Proiectul, care este în prezent în faza II de desfășurare, prevede construcția locuințelor

și darea acestora în locațiune familiilor socialmente vulnerabile pentru o perioadă de 5 ani, care vor achita o chirie lunară mai mică decât prețurile medii pe piață. Conform regulamentului privind construcția locuințelor sociale II⁹, mecanismul de repartizare a locuințelor prevede o proporție de 50 % pentru familiile tinere sub 35 ani, unde cel puțin unul din membri este angajat al instituțiilor bugetare sau persoane sub 35 ani angajați ai instituțiilor bugetare.

După perioada inițială de 5 ani, în cazul îmbunătățirii condițiilor economice sau sociale ale gospodăriei beneficiarului, fapt care se verifică de fiecare dată înainte de prelungirea contractului de locațiune, locatarul va trebui fie să părăsească locuința în termen de 3 luni după expirarea termenului contractului de locațiune sau să accepte să achite un tarif mai mare pentru chirie, proporțional cu îmbunătățirea condițiilor, conform tarifului de locațiune de pe piață, pentru o locuință similară.

Astfel, această măsură vine să susțină tinerele familii în prima perioadă când veniturile sunt mai modeste și plățile exorbitante pentru chirie ar putea să pună o presiune foarte mare asupra echilibrului financiar al tinerei familii.

După construcția locuințelor, MDRC transmite aceste bunuri imobile în gestiunea Administrațiilor Publice Locale care la rândul lor decid care este componența nominală a beneficiarilor, în baza deciziei unei comisii mixte create la nivel local.

La sfârșitul anului 2011 a fost finalizată prima fază a proiectului, care a costat 7 628 879 €, dintre care BCE a participat cu 64,23% (4 900 000 €) din costul total al Proiectului. Astfel, în cadrul I Faze a Proiectului, au fost construite patru obiective: 2 blocuri locative în or. Chișinău și câte unul în or. Glodeni și or. Criuleni, în total 249 apartamente, fiind asigurate cu locuință până în prezent circa 581 de persoane.

Din numărul total de beneficiari, jumătate trebuie să fie familiile tinere, cel puțin așa este stipulat în cadrul Regulamentului de proiect, însă inexistența până în prezent a unei statistici în acest sens pune sub incertitudine acest lucru.

A II-a fază a proiectului a demarat la 16 iulie 2012, când a fost semnat Acordul-cadru de împrumut cu Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei în sumă de 20,4 milioane Euro, dintre care BCE participă cu 65% (13,4 milioane Euro) iar Republica Moldova, prin intermediul

⁹ Regulament cu privire la modul și condițiile de desfășurare a proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II, pag.5. Disponibil:
http://www.mdrc.gov.md/public/files/Regulament_Proiect_constructia_locuintelor_sociale_II_ro.pdf

autorităților publice locale pe teritoriul cărora se construiesc spațiile locative, va contribui cu 35% din costul total al proiectului.

În luna iulie 2014, a fost semnat Procesul verbal de recepție finală la blocul locativ din orașul Călărași (40 ap.). În prezent, se finalizează lucrările la blocurile locative din orașele Briceni (40 ap.), Sângerei (35 ap.) și 9 case din raionul Hâncești (din 33 prevăzute). Au fost începute lucrările de construcție la blocul locativ în orașul Soroca (72 ap.). Au fost lansate licitațiile pentru construcția locuințelor în parteneriate public-private în orașele Ialoveni (216 ap.) și Nisporeni (124 ap.).

Concluzii:

- **Valoarea redusă a chiriei pe care trebuie să o plătească tinerele familii reprezintă un ajutor binevenit în contextul în care aceștia sunt tineri specialiști și nu își permit să își procure o locuință proprie;**
- **În același timp, tinerii nu au posibilitatea ca să intre în posesia acestor locuințe, ca și în cazul altor programe, fiind nevoiți ca după 5 ani să părăsească aceste locuințe sau să demonstreze că încă se află în categoria potențialilor beneficiari.**

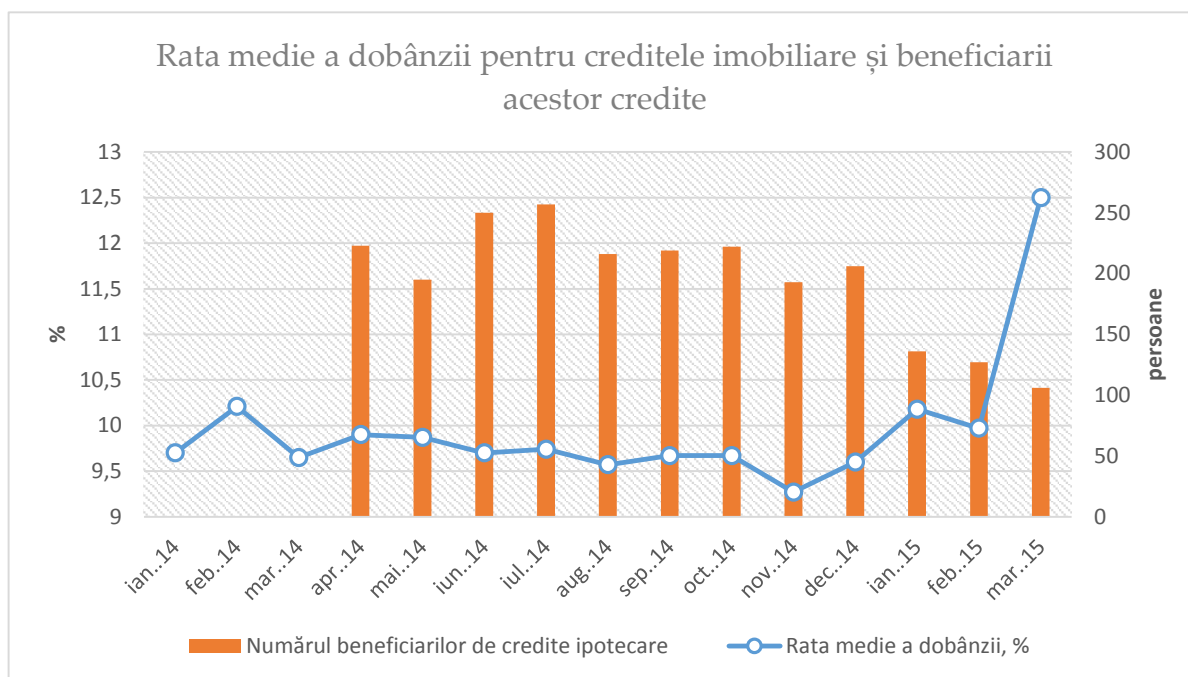
2.3. OBTINEREA UNEI LOCUINȚE PRIN INTERMEDIUL UNUI CREDIT IMOBILIAR

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

Conform datelor oficiale prezentate de către Banca Națională a Moldovei, din ianuarie 2013 până în ianuarie 2015 s-a menținut o tendință continuă de diminuare a ratei dobânzii pentru creditele imobiliare, pentru ca în luna martie 2015 rata acestor tipuri de credite să ajungă la nivelul de 12.50% sau cu 29,5 % mai mult decât în luna martie 2014. Aceasta creștere bruscă este datorată deciziei Băncii centrale de a majora rata de bază de la 6,5% la 29 decembrie 2014,

până la 13,5% la 30 aprilie 2015¹⁰. Astfel, creditele imobiliare au devenit mult mai inaccesibile pentru populație, inclusiv pentru tineri.

Figura 2. Evoluția ratei medii a dobânzii pentru creditele imobiliare și numărul beneficiarilor de credite ipotecare



Sursa: www.bnm.md

Notă!

Creditele imobiliare sunt destinate nu doar pentru cumpărarea unei locuințe, ci și pentru renovare, reconstrucție, reparație. Astfel, numărul de credite imobiliare acordate, care sunt reflectate în Figura 2, nu reflectă doar numărul locuințelor achiziționate prin intermediul unui credit imobiliar.

Din Figura 2 observăm că numărul beneficiarilor de credite imobiliare s-a diminuat brusc începând cu anul 2015 din cauza măririi ratei de bază de către Banca Națională, fapt ce a condus la creșterea dramatică a ratei medii pentru toate tipurile de credite, inclusiv pentru cele imobiliare. Astfel, în luna martie 2015 mai puțin de 100 de persoane au apelat la un credit imobiliar, în timp ce pe parcursul anului 2014 erau în mediu 200 de astfel de credite acordate.

¹⁰Statistica privind rata de bază și ratele dobânzilor la instrumentele de reglementare monetară ale BNM. Disponibil: http://www.bnm.md/md/fm_base_interes?redirect=1

Din portofoliul total al creditelor imobiliare oferite de către băncile comerciale, doar unul este special destinat tinerilor – creditul "Avanti" de la Moldova Agroindbank¹¹. Acesta are o dobândă peste medie – 14,5% care este valabilă pentru primii 5 ani de plată a creditului, după această perioadă plătindu-se rata standard de 15% pentru creditele imobiliare (la data de 08.05.2015). Astfel, constatăm că atâta timp cât nu va exista intervenția statului în elaborarea anumitor programe de susținere a accesării creditelor imobiliare de către tineri, băncile comerciale nu vor manifesta prea mult interes în modelarea anumitor credite imobiliare pentru tineri.

Și Strategia de dezvoltare a sectorului de tineret 2009-2013¹², în cadrul priorității numărul 2 "Dezvoltarea serviciilor de sănătate și protecție socială pentru tineri", obiectivul specific 2.3. "Susținerea familiilor tinere" și-a propus drept obiectiv elaborarea unui program de acordare a creditelor ipotecare pentru tineri. Din păcate, până în prezent nu avem un astfel de program iar creditele ipotecare pentru tineri sunt aproape inexistente sau vin cu câteva facilități care nu susțin cu adevărat familiile tinere ce își doresc să își procure o locuință.

Studiu de caz:

O familie tânără dorește să își procure o locuință prin intermediul unui credit ipotecar iar suma pentru locuință reprezintă 500 000 lei. În condițiile unicului credit ipotecar adresat tinerilor, costul aferent achiziției acestui imobil vor fi:

Suma solicitată:	500000 MDL
Comision unic:	4950 MDL
Taxa pentru examinarea dosarului de credit:	100 MDL
Suma dobânzii:	454298,73 MDL
Comision de administrare:	56708,12 MDL
Valoarea totală plătitibilă:	1011006,85 MDL
DAE:	16,43 %

Conform acestor condiții, tânăra familie va fi nevoită ca să achite câte 8425.05 lei în toată luna timp de 10 ani, pentru ca până la final să fie achitată valoarea dublă a bunului care va fi achiziționat. Această sumă nu este deloc de neglijat, ținând cont de faptul că salariu mediu în Republica Moldova în anul 2015 este 4500 de

¹¹ Credit Imobiliar AVANTI de la Moldova Agroindbank. Disponibil: <http://maib.md/ro/credit-avanti/>

¹² Lege Nr. 25 din 03.02.2009 privind aprobarea Strategiei naționale pentru tineret pe anii 2009–2013. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=331208>

lei¹³ iar majoritatea tinerii specialiști au un salariu mult mai mic decât media pe economie. Astfel, o locuință luată în credit pentru un tânăr reprezintă o iluzie.

2.4. Programul Prima Casă

Încă din anul 2004, când a fost elaborată Strategia politicii locative a Municipiului Chișinău¹⁴, au fost puse bazele unui program de susținere a tinerilor în vederea obținerii unei locuințe. Ulterior, au avut loc mai multe tentative de a pune în aplicare programe de acest gen, unul din ele fiind programul Prima Casă care a fost lansat în luna iunie 2010.

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

Fiind inspirat din experiența României, o analiză comparativă a mecanismelor de implementare din cele 2 țări este prezentată în Tabelul 2.

Tabelul 2. Analiza comparativă a proiectului Prima Casă în Chișinău și România

Criteriu	Prima Casă Chișinău	Prima casă România
Lansarea proiectului	Iunie 2010	Iulie 2009
Amploarea proiectului	Mun. Chișinău	Tot teritoriul României
Valoarea maximă a creditului	60 000 EURO	60.000 euro, echivalent lei - pentru o locuință veche; 70.000 euro, echivalent lei - pentru o locuință nouă;

¹³ Hotărâre Nr. 974 din 04.12.2014 privind aprobarea cuantumului salariului mediu lunar pe economie, prognozat pentru anul 2015. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=355795>

¹⁴ Strategia politicii locative a municipiului Chișinău
http://www.chisinau.md/public/files/noutati/2012/dispozitii_2012/strategia_politicii_locative_a_mun._chisinau_2004.pdf

		75.000 de euro, echivalent lei - pentru o locuință colectivă construită de la zero.
Termenul de creditare	Minimum – 15 ani Maximum – 30 ani	Minimum -10 ani Maximum – 30 ani
Avans minim	Minimum 5%	Minimum 5%
Creditul Prima Casă reprezintă un credit în vederea:	Achiziționării unei locuințe finalizate pe piața secundară; Achiziționării unei locuințe care urmează a fi construită.	Achiziționării unei locuințe finalizate, destinate achiziționării; Achiziționării unei locuințe nefinalizate, aflate în diverse faze de construcție, destinate achiziționării după finalizare; Achiziționării unei locuințe noi, destinate achiziționării după finalizare.

Însă, din cauza mai multor probleme și amânări, proiectul poate fi considerat eșuat. De când a fost lansat și până în prezent, nu au fost dat în exploatare nici un bloc locativ¹⁵ iar proiectul s-a transformat într-o epopee de construcție fără sfârșit. În total au fost accesate puțin peste 200 de credite ipotecare în 4 ani, din care 173 în primul an (spre comparație, de la începutul Programului Prima Casă în România și până la data de 04.04.2013 au fost emise în total peste 111.300 garanții pentru finanțări accesate în valoare de cca. 4.273,7 milioane euro). Dobânda lunară a acestor credite constituie 9%, un rată aparent mai accesibilă însă volatilitatea cursului valutar face ca plățile aferente restituirii creditului să fie în prezent mult mai mari decât inițial odată cu deprecierea monedei naționale față de EURO, valuta în care sunt accesate cele mai multe credite imobiliare. La început în proiect au fost implicate 2 bănci comerciale: BCR Chișinău (responsabilă de creditarea locuințelor pe piața secundară și a mansardelor) și Moldova Agroindbank (responsabilă de creditarea locuințelor de pe piața primară). Ulterior, BCR Chișinău s-a retras din proiect, iar începând cu anul 2015 - și MAIB. Astfel, în prezent programul practic nu se mai extinde, singura preocupare a autorităților este oferirea locuințelor celor care deja s-au înscris în proiect și până în prezent nu și-au primit locuința.

Concluzii:

- **Programul Prima Casă care funcționează în multe țări europene, la Chișinău se desfășoară foarte anevoios și riscă să se transforme într-un eșec al primăriei;**

¹⁵Portalul de știri Agora. Disponibil: <http://agora.md/stiri/5309/prima-casa-patru-ani-si-nici-un-bloc-locativ-finisat>

- Până în prezent nu a fost dat în exploatare nici un bloc locativ construit în cadrul acestui program, cu toate că termenul de exploatare a fost depășit de 2 ori;
- Mersul foarte lent al lucrărilor a descurajat tinerii să participe la un astfel de program;
- În locul Primei Case, câțiva tineri s-au ales cu primul "Proces de judecată" din cauza că companiile prestatoare nu vor să restituie banii pentru acest program¹⁶;
- Participanții proiectului sunt nevoiți să suporte variațiile de schimb valutar pe cont propriu, fiindcă așa prevăd clauzele contractului semnat;
- În prezent, programul nu se mai extinde, ambele bănci participante la proiect s-au retras.

III. PRACTICI INTERNAȚIONALE DE SUCCES.ROMÂNIA

În vederea centralizării eforturilor privind facilitarea accesului la locuințe pentru diferite categorii sociale, în anul 1998 a fost înființată Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) care își desfășoară activitatea sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ca instituție de interes public cu personalitate juridică.

Scopul acestei Agenții este de a satisface nevoile locative ale cetățenilor români prin intermediul următoarelor programe:

- ✓ Programul Locuințe prin credit ipotecar;
- ✓ Programul Locuințe pentru tineri, destinate închirierii;
- ✓ Renașterea satului romanesc.

Programul de construcții **locuințe prin credit ipotecar** este, cronologic, primul program al agenției. Agenția a fost prima instituție care a oferit credite ipotecare și principalul promotor al pieței ipotecare din România. Acest program se adresează tuturor persoanelor cu cetățenie română, care au împlinit vârsta de 18 ani și care doresc să cumpere o locuință construită prin ANL.

Pentru a putea cumpăra o locuință construită prin acest program, este nevoie de finanțare, reprezentată de un avans (depus de solicitant) și de un credit ipotecar (contractat de la băncile partenere).

¹⁶ <http://www.zdg.md/editia-print/social/prima-casa-primul-proces>

Locuințele construite prin acest program pot fi apartamente sau case individuale, construite pe terenuri puse la dispoziția ANL de către consiliile locale pe durata execuției lucrărilor. De asemenea, consiliile locale asigură utilitățile pentru cartierele cu locuințe construite prin Programul Credit ipotecar. Acest program reprezintă un credit ipotecar clasic doar că locuința este acționată de la ANL.

Chiar dacă acest program nu este dedicat în exclusivitate tinerilor, criteriile de evaluare a solicitanților prevăd acordarea unui punctaj mai mare tinerilor de până la 35 de ani în comparație cu cei care depășesc această vârstă.

Din 2001, în paralel cu programul de credit ipotecar, ANL implementează și dezvoltă un program special de construcții **locuințe pentru tineri, destinate închirierii**. Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii se adresează tinerilor cu vârste cuprinse între 18 și 35 de ani, care nu își permit să cumpere sau să închirieze o locuință de pe piața liberă. Locuințele pentru tineri sunt construite prin ANL și după finalizarea lucrărilor sunt predate primăriilor în vederea repartizării. De asemenea, tinerii care au împlinit 35 de ani pot primi repartiții în cel mult un an de la împlinirea vârstei. Este important de menționat că locuințele pentru tineri pot fi cumpărate după o perioadă de închiriere de minim un an prin achitarea de rate lunare către autoritățile publice locale, prin contractarea de credite ipotecare, prin Programul Prima Casa sau cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii.

Ratele se vor achita către autoritățile publice locale cu un avans de minim 15% din valoarea de vânzare. Dobânda este constituită din dobânda de referință a BNR, la care se adaugă două puncte procentuale și se aplică la valoarea rămasă de achitat a locuinței. Valoarea de înlocuire se stabilește anual și reprezintă baza de calcul a valorii de vânzare a locuințelor construite de ANL prin programul „Locuințe pentru tineri, destinate închirierii”. Astfel, pentru perioada 31 iulie 2014 – 31 iulie 2015, valoare de înlocuire reprezintă 328 EURO pentru un metru pătrat (în decembrie 2014, în Republica Moldova prețul mediu la apartamente era de 572 EURO pentru un metru pătrat¹⁷).

Programul **Renașterea satului românesc** se adresează personalului didactic, medicilor, asistenților medicali și polițiștilor care își desfășoară activitatea în mediul rural. Beneficiarii acestui program sunt specialiștii care nu dețin, individual sau în comun, împreună cu soții/soțiile lor, o locuință în comuna în care își desfășoară activitatea, indiferent de modul în care a fost dobândită, cu excepția cotelor-părți din locuințele dobândite prin moștenire.

¹⁷Portalul de știri Agora. Disponibil: <http://agora.md/stiri/5285/prețul-apartamentelor--in-scadere-ce-prognoze-fac-expertii-pentru-anul-2015>

Agencia construiește în fiecare comună din România maximum 10 case pe care le va preda autorităților locale în a căror rază administrativ-teritorială se află acestea. În cazul comunelor în care sunt înregistrate mai multe cereri, prin acest program se pot construi un număr de 15 case. Casele construite prin acest program nu pot fi vândute și sunt administrate de autoritățile locale, care vor asigura și utilitățile. Locuințele vor fi construite cu finanțare de la bugetul de stat, în limita sumelor alocate cu această destinație prin legea bugetului de stat și date în chirie pentru tinerii specialiști la un preț care nu depășește cheltuielile de administrare a imobilului.

Ca alt mecanism cu privire la facilitarea accesului la locuințe apare legea din 2003¹⁸, care permite tinerilor să primească, la cerere, loturi de pământ din cadrul domeniului privat sau public ale APL-ului care vor fi cuprinse între 150 m² și 300 m² în municipii și sectoarele municipiului București, între 250 m² și 400 m² în orașe și între 250 m² și 1.000 m² în comune și satele aparținătoare unităților administrativ-teritoriale. În baza acestei legi, atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul. Atribuirea terenurilor se face în ordinea de prioritate stabilită pe baza unor criterii aprobate prin hotărâre a consiliului local.

Legea dată stipulează că beneficiarul trebuie să înceapă construcțiile pe teritoriul acordat în decurs de un an. O altă condiție importantă pentru a beneficia de reglementările acestei legi este că la data depunerii cererii, precum și la data rezolvării acesteia tinerii nu au avut sau nu dețin în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe proprietate personală, atât în localitatea în care se solicită atribuirea în folosință a unui teren, cât și în alte localități. Consiliile Locale au dreptul, în baza acestei legi, să mai adauge careva condiții de eligibilitate, dar care nu trebuie să încurce la atingerea scopului scontat de legislator. Locuințele private trebuie să corespundă cu standardele prevăzute de lege pentru locuințe.

Procedura de construire a locuinței private mai este reglementată și de Legea locuinței, care în art. 7 prevede:

„Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuințe cu suprafețele construite prevăzute în prezenta lege, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

¹⁸ Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată 2014

- a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;
- b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată;
- c) persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;
- d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

Persoanele din categoriile menționate la lit. a)-c) beneficiază de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul, de până la 30% din valoarea locuinței, la data contractării, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuințelor la data contractării, achitat de contractant.”, iar în art. 10: ”Proprietarii locuințelor noi, persoane fizice, sunt scutiți de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinței. ”

Concluzii:

- Cele mai importante programe de facilitare a accesului tinerilor la locuințe sunt dirijate de către o agenție special creată – ANL;
- Tinerii dispun de mai multe posibilități de a-și accesa o locuință datorită acestei Agenții, care a dat naștere practic pieței ipotecare în România;
- Posibilitatea de a acționa locuința după un an de chirie prin intermediul programului Prima Casă sau printr-un credit ipotecar obișnuit denotă o strânsă corelare a tuturor programelor existente.

Franța

În februarie 2013, în Franța a fost lansat programul ”Prioritate tinerilor”, document complex ce conține 13 priorități transpus în 47 de măsuri concrete și care a fost elaborat în urma unei munci enorme interministeriale. Din toate aceste măsuri, 3 sunt destinate facilitării accesului tinerilor la locuințe¹⁹:

Măsura nr. 11: punerea în aplicare a Garanției Universale a Chiriilor. Această măsură devine aplicabilă odată cu adoptarea legii ALUR (din franceză – ”l'accès au logement et un urbanisme rénové” – privind accesul la locuințe și urbanism renovat) și prevede acordarea garanțiilor de către stat pentru tinerii care vor să își achiziționeze o locuință și nu dispun de care garanții

¹⁹”Priorité jeunesse”. Disponibil: http://www.jeunes.gouv.fr/IMG/pdf/CIJ_Rapport_21_fevrier_2013.pdf

reale ce le-ar permite acest lucru. Astfel, statul intervine ca și garant în cazul acestor tineri, prin indemnizarea locatorului și motivarea acestuia să accepte plata în arierate de către tânăr.

Măsura nr. 12: optimizarea și transparentizarea accesului tinerilor la locuințe. În acest sens, va fi elaborat un Regulament consolidat pentru a facilita accesul tuturor la o locuință (Regulamente de chirie, securizarea relațiilor locator-chiriaș, reglementarea practicilor agenților imobiliari). O atenție deosebită se va pune asupra îmbunătățirii accesului tinerilor la locuințe sociale, fenomen care a fost în scădere în ultimii 10 ani. În afară de aceste măsuri care au fost introduse și în legea ALUR, au mai fost întreprinse și alte măsuri în acest sens, precum:

- a) A fost constituit un comitet interministerial al locuințelor care are rolul de a formula propuneri concrete privind facilitarea accesului tinerilor la locuințe. În cadrul acestui comitet sunt prezentate/dezbătute anumite practici și idei de programe menite să contribuie la realizarea scopului pentru care a fost creată această structură. Deja 3 reuniuni au avut loc.
- b) A fost lansat în cadrul planului multianual de combatere a sărăciei și stimulare a incluziunii sociale un apel deschis pentru proiecte menite să propună măsuri concrete și inovative privind favorizarea accesului la locuințe pentru categoriile sociale cele mai vulnerabile. Comisia de selecție a examinat circa 200 de propuneri de proiecte și a reținut 20, printre care 6 vizează tinerii aflați în dificultate.

Măsura nr. 13: îmbunătățirea condițiilor de cazare pentru tinerii încadrați în învățământul dual. Și în acest caz a fost lansat un apel privind selectarea ideilor de proiect, fiind alocate 200 mln. EURO în acest sens. Au fost colectate 49 de proiecte ce își propun crearea a 5000 locuri de cazare pentru aceste persoane.

De asemenea, Ministerul locuințelor, egalității teritoriilor și a ruralității își propune o serie de măsuri menite să faciliteze accesul tinerilor la locuințe, printre cele mai importante enumerându-se:

1. Elaborarea strategiilor locale privind implementarea strategiei naționale în vederea aplicării prevederilor naționale și racordării la realitățile regionale a programelor de stat privind facilitarea accesului tinerilor la locuințe;
2. Intensificarea eforturilor de asigurare cu locuință a tinerilor cei mai defavorizați și care nu dispun de nici un fel de suport material în vederea obținerii unei locuințe sau cei care deja părăsesc sistemul de asistență socială ca urmare a depășirii vârstei de copilărie;
3. Raționalizarea centrelor de găzduire și informare. Se propune de asemenea de a îmbunătăți calitatea centrelor de informare cu privire la locuințe. În prezent acești

purtători de informație sunt diverși și poartă, în special, forma misiunilor sau comitetelor locale independente pentru locuințe pentru tineri. Aceste centre nu sunt distribuite uniform în teritoriu și nu oferă aceleași servicii. Unele oferă informații cu privire la oferta de locuințe disponibile, altele doar un serviciu de sprijin și consiliere cu privire la asistența financiară, dreptul de a închiria. Această mare disparitate poate crea uneori confuzie și dificultăți în interpretarea mesajelor.

IV. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizei portofoliului de programe de facilitare a accesului tinerilor la locuințe din Republica Moldova, s-a evidențiat un mecanism fragmentar și necorelat, ceea ce reflectă lipsa unei politici clare de stat în acest sens. Chiar dacă sunt câteva încercări de a implementa anumite practici de succes din afară, rezultatul acestora este dezamăgitor.

Astfel, în urma unei analize exhaustive a tuturor programelor existente în acest sens, s-au reliefat următoarele **concluzii**:

1. În Republica Moldova nu există un program special creat pentru facilitarea accesului tinerilor la locuințe;
2. Strategia națională de dezvoltare a sectorului de tineret 2014-2020 nu conține nici o prevedere privind accesarea spațiului locativ de către tineri;
3. Au fost stabilite aceleași facilități sociale privind accesul la locuință pentru tinerii pedagogi, medici, farmaciști, specialiști în domeniul culturii însă autoritățile responsabile de implementare sunt diferite. Acest lucru pune în dificultate corelarea, monitorizarea și evaluarea impactului acestor programe și prezentarea unei statistici la nivel național privind tinerii care au beneficiat de un asemenea program;
4. Transmiterea responsabilităților privind asigurarea cu locuință gratuită pentru tinerii specialiști din domeniul învățământului, medicinei și farmaciei, culturii către APL-uri fără a prevedea linii bugetare separate pentru aceste programe, determină un fenomen selectiv și incoerent de asigurare cu locuință și alte facilități sociale;
5. Programele ce oferă îndemnizații unice pentru tineri și anumite facilități sociale sunt mai degrabă create pentru sporirea nivelului de angajare a tinerilor în spațiul rural decât pentru facilitarea accesului la locuințe. Astfel, rata de aproximativ 27% a celor care părăsesc sistemul de facilități sociale confirmă acest lucru;
6. Programul care prevedea expres asigurarea tinerilor cu locuințe a fost sistat din cauza disfuncționalității create odată cu desființarea Ministerului Administrației Publice Locale și preluarea parțială a atribuțiilor acestuia de către Ministerul Dezvoltării Regionale și a Construcțiilor;
7. Singurul program care se derulează în ritm normal și conform prevederilor inițiale este cel coordonat de către MDRC care prevede construcția locuințelor pentru a fi date în chirie la un preț sub nivelul mediu către familiile cu venituri medii, printre care 50 % trebuie să fie familiile tinere;

8. Până în prezent nu a fost elaborat un program facilitat de a accesare a creditelor imobiliare de către tineri. În prezent există un singur credit imobiliar destinat special tinerilor și care nu oferă foarte multe facilități comparativ cu un credit imobiliar clasic.
9. Programul Prima Casă reprezintă un eșec, dat fiind faptul că până în prezent nu a fost dat în exploatare nici un bloc locativ, ambele bănci participante la program s-au retras iar câțiva tineri sunt în proces de judecată cu prestatorii pentru a-și retrace banii;
10. În baza exemplului României, constatăm că eforturile de facilitarea a accesului la locuințe trebuie să fie concentrate și corelate. Acest lucru va permite o abordare sistemică asupra acestor măsuri și cuantificarea permanentă a impactului obținut.
11. În baza cazului Franței, constatăm că strategiile de tineret trebuie să conțină neapărat prevederi în acest sens și chiar să fie reflectate și în legea supremă privind locuințele.

În vederea îmbunătățirii cadrului actual de măsuri de facilitare a accesului tinerilor la locuințe, se propun următoarele **recomandări**:

1. Amendarea Strategiei naționale de dezvoltare a sectorului de tineret 2014-2020 prin includerea unei noi sub priorități la Prioritatea nr. III "Oportunități economice pentru tineri", ce ține de accesul tinerilor la locuințe;
2. Transpunerea în textul noii legi cu privire la locuințe a dezideratelor de facilitare a accesului tinerilor la locuințe;
3. Modernizarea și reluarea programului lansat în anul 2008 ce prevede asigurarea cu locuință gratuită a tinerilor specialiști, dat fiind faptul că acesta reprezintă singurul program care prevede expres asigurarea tinerilor cu locuințe;
4. Centralizarea programelor existente privind acordarea facilităților sociale unei structuri naționale care să se ocupe de organizarea și inter relaționarea programelor de stat în domeniul locuințelor, inclusiv locuințele pentru tineri. Acest lucru ar permite o concentrare a eforturilor în mâinile unei instituții care la rândul său va desfășura, monitoriza și evalua impactul obținut dar și necesitățile reale ale beneficiarilor acelor locuințe;
5. Revigorarea programului Prima Casă și extinderea acestuia la nivel național. Implicarea Guvernului și a Băncii Naționale a Moldovei ar aduce pe de o parte responsabilizarea companiilor prestatoare și pe de altă parte îi va da acestuia o anvergură la nivel național și un grad mai înalt de siguranță pentru beneficiari;
6. Elaborarea unui program de stat pentru facilitarea accesului tinerilor la creditele imobiliare, prin compensarea dobânzilor sau garantarea acestor credite, fapt ce ar diminua povara financiară pe care trebuie să o suporte o tânără familie până la vârsta destul de înaintată;

7. Reglementarea tuturor aspectelor ce țin de închirierea/achiziționarea unei locuințe (Regulamente de chirie, securizarea relațiilor locator-chiriaș, reglementarea practicilor agenților imobiliari), fapt ce ar contracara anumite abuzuri sau derogări de la programele de stat existente;
8. Alocarea anuală în bugetele UTA a resurselor privind susținerea cu spațiu locativ a tinerilor și a tinerelor familii.
9. Implicarea mai activă a Ministerului Tineretului și Sportului în vederea elaborării și monitorizării programelor de stat care au menirea de a facilita accesul tinerilor la locuințe;
10. Stimularea prin diferite măsuri a locatorilor să încheie contracte de chirie cu locatarii pentru a evita anumite scenarii de încălcare de drepturi ale chiriașilor, în special este vizat numărul mare de studenți care beneficiază de aceste servicii;
11. Continuarea programului de construcție a locuințelor de către MDRC cu suportul BCE și acordarea posibilității tinerilor de a achiziționa aceste locuințe, conectând procesul de achiziție la unul din programele de stat existente în acest sens;