

CRIZA LOCUIRII ȘI DIRECȚIILE SOLUȚIONĂRII SALE.
Observații după dezbaterea *Criza locuirii în România,*
organizată de Demos Cluj în 13 decembrie 2018

Enikő Vincze

(1) Manifestări ale crizei locuirii

- Costurile mari ale locuirii față de nivelul veniturilor: raportul între costul locuinței (1600 euro/ mp) și venitul mediu național câștigat de 80% dintre angajați (530 euro), este de 3,01; raportul între costul locuinței și între venitul minim câștigat de 48% dintre angajați (250 euro) este de 6,4.
- Rata mare de împovărare cu costurile locuirii a populației: procentul cheltuit pe locuire este mai mare decât 40% din venituri în cazul a 16% din totalul populației, acesta fiind de 46% în cazul celor care stau în chirie privată sau sunt proprietari îndatorați la bancă.
- Câștigurile dezvoltatorilor imobiliari sunt între 5%-10%. Azi, pe metru pătrat, profitul rezultă din diferența între 350 euro (capital investit) și între 1600 euro (preț de vânzare).
- Supraaglomerarea locuințelor în cazul a aproape 50% din populație, în timp ce în rândul celor care trăiesc în sărăcie această problemă apare la 62%.
- Condiții inadecvate de locuire (19.8% din populație este confruntată cu privarea locativă severă).
- Evacuări care lasă persoanele evacuate fără adăpost (fără locuință alternativă adecvată, nu doar fără acoperiș deasupra capului). Multe din aceste evacuări sunt evacuări în grup, și se petrec în foste zone periferice ale orașului, unde valoarea terenurilor a crescut datorită investițiilor imobiliare. Ele sunt justificate printr-un discurs rasist la adresa oamenilor săraci și a etniei rome.

Procentul de locuințe publice din totalul fondului de locuințe este sub 2%.

Ponderea de peste 98% a locuințelor private în România și în Cluj (INS, 2017) se datorează nu doar privatizării vechiului fond de stat prin vânzarea către chiriași și prin retrocedări, ci și datorită faptului că după 1990 vasta majoritate a locuințelor a fost creată de privați, iar marea majoritate a programelor guvernamentale de susținere a producției de locuințe (96%) au sprijinit această producție privată.

(2) Fondul de locuințe din Cluj – în cifre

Prima mare creștere a fondului privat în orașul Cluj s-a realizat între 1992 și 1995, și anume de la 64,28% la 90,12% (iar în România de la 88,7% la 92,7%).

Conform INS, în perioada 1990-2014, din fonduri publice în Cluj-Napoca au fost finalizate 5429 locuințe, marea lor majoritate fiind construcțiile începute dinainte de 1990. În anul 2014, din evidențele primăriei reieșea, că municipalitatea avea în administrare un total de 1325 de locuințe: lista includea locuințele din fondul vechi de stat nevândute încă, locuințele sociale noi construite pe baza legii locuinței din 1996, locuințele de serviciu, locuințele de necesitate, precum și locuințele ANL nevândute chiriașilor. Comparând cele două date, rezultă că până în 2014, prin diverse mijloace, au fost scoase și din acest fond de locuințe finalizate din fonduri publice după 1990, 4104 locuințe.

În cei trei ani în care primăria a creat locuințe sociale noi conform legii locuinței din 1996 (2008, 2013, 2014), numărul total al acestora a fost de 358, iar costurile s-au ridicat la circa 12 milioane euro. Asta într-un oraș care, de exemplu, în 2014 a avut un buget de 258 milioane euro, iar în 2017 de 300 milioane de euro.

Prin această politică de locuințe publice, administrația locală a făcut loc dezvoltatorilor imobiliari și speculațiilor imobiliar-bancare. Prețurile nu au crescut doar datorită cererii de locuințe (legată de creșterea populației și de crearea de noi locuri de muncă) și ofertei relativ scăzute de locuințe noi, ci și faptului că băncile, dezvoltatorii și agențiile imobiliare speculează prețul locuințelor vândute și închiriate în funcție de venitul mediu din oraș (circa 3000 lei net/ lună) – și sindromului “Silicon Valley”. Prețul mediu al apartamentelor pe metru pătrat a fost de 832 euro în 2013, a crescut la 873 euro în 2015 și la 1000 de euro în 2016, azi depășind suma de 1500 euro.

În ce privește creșterea populației Clujului, observăm că populația cu domiciliul stabil a fost de 313.562 locuitori în 1992, și de 324.267 în 2018, cifră la care se adaugă alți peste 80000 care studiază sau lucrează în Cluj-Napoca fără domiciliu stabil. În perioada 1990-2017 au fost finalizate 24.059 locuințe, din care 18.533 din fonduri private.

Valoarea tranzacțiilor imobiliare a crescut de la 200 milioane euro în 2013 până la aproape 600 milioane euro în 2017. Din totalul tranzacțiilor imobiliare în 2017, peste 18% au fost efectuate de către persoane juridice.

Intravilanul orașului a crescut de la 3.978 hectare în 1977 sau de la 6.470 hectare în anul 2000, la peste 13.000 de hectare datorită noilor cartiere private construite în fostele teritorii extravilane.

După 2010 (dar cu planuri urbanistice elaborate deja din a doua parte a anului 2004) se observă o întoarcere a dezvoltatorilor imobiliari în zonele (peri)centrale ale orașului. Planul urbanistic general adoptat de CL la final de 2014 consacră această tendință prin definirea zonelor marcate drept zone care vor trece prin restructurare sau reconstrucție urbană. Turnurile de peste 10 etaje cu funcțiuni mixte (până la 23 de etaje) apar în astfel de zone din 2016 (de exemplu în zona Ploiești/Someșului-Abator) conform autorizațiilor primite pe baza vechiului PUG.

(3) Criza locuirii este o criză sistemică

Cele trei cauze ale acestei crize sistemice în capitalismul contemporan sunt:

1) Preponderența producției private a fondului de locuințe, ceea ce face că accesul la locuință se poate realiza doar pe piață.

2) Comodificarea excesivă a locuinței, ceea ce face că valoarea de schimb a locuinței domină valoarea sa de uz sau valoarea socială.

3) Dezvoltarea imobiliară este mijloc preferat al acumulării de capital, astfel că fondul imobiliar se produce și se tranzacționează ca investiție cu scopul de a crea profit, domeniul locuirii fiind dominat și el în tot mai mare măsură de logica pieței financiare și actorii săi (bănci, fonduri de investiții, dezvoltatori imobiliari, diverse fonduri de capital privat).

Date fiind aceste dimensiuni ale problemei, atunci când căutăm soluții la ea, trebuie să le identificăm în următoarele direcții:

1) Creșterea producției de locuințe de către stat care să rămână în proprietate publică, alături de democratizarea și socializarea fondului de locuințe publice.

2) De-comodificarea cel puțin parțială a locuirii, ceea ce se va putea realiza nu doar datorită faptului că tot mai mulți oameni vor beneficia de locuințe publice adică de locuințe accesibile în afara pieței, ci și prin măsuri de control/plafonare a prețului energiei și utilităților.

3) Reglementarea de către stat a profiturilor din construcția de locuințe private destinate tranzacționării, și controlul public al speculațiilor imobiliare (ce poate să includă și măsuri prin care s-ar susține dezvoltarea unui fond de locuințe publice).

4) Susținerea prin programe guvernamentale a tuturor inițiativelor de producție non-profit de locuință (de exemplu în proprietatea unor cooperative).

(4) Poziții privind soluționarea crizei locuirii

Dezbaterea *Criza locuirii în România* a adus la suprațâ două mari poziții față de problema discutată. Discrepanța între ele nu constă pur și simplu nici în distincția dintre o poziție „utopică” și una „realistă”, și nici în diferențierea între a proiecta soluții pe un orizont de timp mai îndelungat sau unul mai apropiat.

Discrepanța aceasta arată mai degrabă înspre o diferență esențială în ceea ce privește opțiunea politică între următoarele două alternative, dintre care prima induce o transformare mai radicală a regimului de producție privată de locuințe considerând că dezizia asupra acestui lucru este o decizie politică, iar a doua rămâne la reforme care mențin acest regim:

- 1) Problemele locuirii se vor soluționa prin crearea și menținerea unui fond tot mai mare de locuințe publice, adică locuințe la care oamenii au acces în afara pieței de locuințe, deci care nu sunt create ca locuințe pentru profit. Locuințele publice sunt garanția accesului în fapt a tuturor la locuințe, ele

pot contracara tendințele care predomină azi, și anume comodificarea totală a locuirii și financiarizarea acesteia.

Statul nu este un actor neutru în acest domeniu: în România, prin legile, politicile și instituțiile sale, după 1990 a susținut și susține în mod activ privatizarea locuirii și dezvoltării imobiliari (capitalul), toate acestea în defavoarea forței de muncă. În urma complicității între stat și capital, costurile reproducerii forței de muncă prin locuire rămân exclusiv pe seama celei din urmă. Asta în condițiile în care capitalul este favorizat și în domeniul muncii prin posibilitatea de a menține salariile la nivel redus, dar și prin beneficiile rezultate din taxarea redusă a profitului și prin alte privilegii. Într-o altă paradigmă politică, precum s-a întâmplat în anumite perioade istorice, statul poate să decidă să reechilibreze marile inegalități produse de exploatare, să intervină în favoarea forței de muncă și să deruleze programe de locuințe bazate pe un model generalist care garantează accesul tuturor la locuință în funcție de nivelul veniturilor, susținând accesul prioritar la locuințe sociale publice al celor cu venituri reduse.

- 2) Problemele locuirii se vor ameliora în urma eficientizării pieței de locuințe. Dezvoltării imobiliari trebuie susținuți să vrea să vândă pe piață un număr de locuințe accesibile ca preț pentru mai multe categorii de persoane. Nu este realist să ne așteptăm ca statul să producă locuințe publice ca soluție la criza locuirii.

Această poziție recunoaște: clasa de mijloc este confruntată tot mai puternic cu costurile crescânde ale locuirii (chirii private și credite bancare). Propunerea cu care vine, încearcă să îi mențină puterea de cumpărare: statul să subvenționeze accesul indivizilor la locuințele private produse de dezvoltării imobiliari prin politicile privind „locuințele accesibile”, adică prin locuințe vândute la un preț sub prețul pieței. Rămâne, desigur, neclar, cum se va stabili acest preț, dar și mai mult, această soluție este problematică, pentru că în continuare susține regimul producției private de locuințe, dezvoltarea pieței de locuințe și pe cei care acumulează capital din aceste procese.

În același spirit se mai formulează și propunerea de a negocia cu dezvoltării privați de locuințe: fiind sprijiniți prin diverse beneficii (de exemplu prin urbanizarea terenurilor unde aceștia vor construi, sau prin

acordarea unor autorizații pentru construcții care garantează o rată mare a profitului), ei să accepte să închirieze un procent din locuințele produse ca locuințe sociale (adică cu o chirie mică). În multe cazuri în care s-a impus acest model în alte țări, s-a dovedit că prețul locuinței accesibile sau a chiriei sociale a rămas atât de înalt încât persoanele cu veniturile cele mai reduse nu puteau să aibă acces efectiv la ele; iar negocierea s-a făcut pe o perioadă determinată de timp, după care, aceste locuințe rămase fiind în proprietatea dezvoltatorului, acesta a început să crească prețurile imediat după expirarea termenului înțelegerii.

Tot în această paradigmă pro-piață imobiliară se formulează și propunerea ca locuințele sociale să fie create doar pentru așa numitele grupuri vulnerabile, și, pe cât posibil, în acest demers să se implice mai degrabă organizații de caritate și filantropice, sau organizații neguvernamentale prestatoare de servicii.