

2. Ene, C., Gheorghiu, A., *A Theoretical Approach for Dynamic Modelling of Sustainable Development*, 6th IASME/WSEAS International Conference on ENERGY & ENVIRONMENT (EE'11) Cambridge, UK, 2011, Published by WSEAS Press;
3. Gravot P., *Economie de l'education*, Economica, Paris, 1993.
4. Grossman, M., *The Correlation Between Health and Schooling* // in N.E. Terlecky (dir) Household Production and Consumption, National Bureau of Economic Research, New York, 1975.
5. OMS, *Macroeconomics and health: investing in health for economic development*. Report of the commission on macroeconomics and health, Geneva.
6. Schultz, Th., *Investment in Human Capital*, The American Economic Review, vol. 51, nr. 1 (Mart., 1961), p. 1-17.
7. Schultz, Th., *Investing in People*, The Economics of Population Quality, 1972.
8. Sen, A., *Poverty and Famines, an essay on entitlement and deprivation*. Oxford, clarendon, 1981.

PROBLEMA LOCUINȚEI SOCIALE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

*Conf. univ. dr. Larisa DODU-GUGEA,
ASEM;
Drd. lect. sup. Aliona LÎSÎI, UTM*

Asigurarea cu locuințe are un rol important atât pentru cetățenii țării noastre, cât și pentru ameliorarea situației privind numărul locurilor de muncă și crearea condițiilor pentru dezvoltarea durabilă a economiei naționale.

Cuvinte-cheie: *locuință socială, imobil locativ, locuință accesibilă, putere de cumpărare, rentabilitatea veniturilor din vânzări.*

Problema locuinței este una din cele mai acute în Republica Moldova. *Cum să obținem un imobil locativ propriu, mai ieftin, cu mai puțin risc?*

Fondul locativ din Chișinău, comparativ cu alte orașe europene, este relativ nou, însă este insuficient din punctul de vedere al îndeplinirii necesităților pentru toți locuitorii. Piața de locuințe este accesibilă pentru un mic segment de populație, care dispune de venituri sporite, ceea ce constituie mai puțin de 2% din populația municipiului. În ultimii patru ani, prețurile pentru imobilul locativ în capitală au crescut aproximativ de șase ori [1], ceea ce corespunde unei cereri anuale la nivelul de circa 40%. Aceasta se explică prin faptul că imobilul este procurat cu banii câștigați de către concetățenii noștri de peste hotare, unde câștigurile sunt considerabil mai mari.

Prețurile au crescut mult, iar o parte din cei care apelează la credite imobiliare sau ipotecare de la bănci nu le mai pot obține din cauză că nu îndeplinesc limita veniturilor. Pe de altă parte, ratele încă mari ale dobânzii pe care le impun băncile comerciale la obținerea împrumuturilor pentru cumpărarea unui spațiu locativ afectează și mai mult

PROBLEM OF SOCIAL HOUSING IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

*Assoc. Prof. PhD Larisa DODU-GUGEA;
Univ. Lect. Aliona LISII, TMU*

Guarantee of places of residence has an important role for the citizens of our country as well as for the improvement of the situation concerning the number of work places and creation of conditions for the durable development of the national economy.

Key-words: *social habitation, locative immovable property, accessible habitation, capability of purchase, profitability of the sells profits.*

Problem of habitation is one of the most acute in the Republic of Moldova. *How to obtain a proper locative immovable property, cheaper, with the smallest risk?*

The locative fund from Chisinau city in comparison with other European cities is relatively new, but it is insufficient from the point of view of meeting all residents' necessities. Market of habitation is accessible for a small segment of population that disposes of stable profits that makes up less than 2% of the municipality population. In the last four years the prices for the locative immovable property in Chisinau city grew approximately in six times, [1] that corresponds to the annual demand at the level of about 40%. This is explained by the fact that the immovable property is purchased with the money gained by our co-citizens abroad where profits are considerably higher.

Prices grew very much, but a part of people, who appealed to the immovable credits or mortgage from the banks cannot obtain it anymore, because they do not fulfill the profits limit. On the other side, also great fees that are imposed by the commercial banks at the obtaining of the credit for the purchase of a locative space affects even more the market that is already

o piață deja blocată. Motivul blocajului este prețul tot mai mare, cerut de vânzători, aceștia fiind susținuți și de agențiile imobiliare care au câștigul său în actul de vânzare-cumpărare, preț care este peste capacitatea de plată a potențialilor cumpărători.

Republica Moldova la multe capitole se află în urma țărilor europene, inclusiv la numărul de locuințe ieftine (sociale). Potrivit datelor Institutului Național de Statistică, doar 4,8% din fondul locativ îl reprezintă casele aflate în proprietatea administrației publice centrale și locale. În Belgia cota este de 7%, în Franța și Austria – de 18-20%, iar în Olanda – de 36% [2].

Locuința socială este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței [3].

De o locuință socială pot beneficia persoane sau familii care au „...un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acordă ajutor social, potrivit legii, majorat cu 10%” [4] și care nu:

- dețin în proprietate o locuință;
- au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1991;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- dețin în calitate de chiriaș o altă locuință.

Piața imobiliară a Chișinăului este cea mai importantă din țară și orice nu se întâmplă pe această piață are efecte în restul țării. O variantă actuală care se dezbate între creditori este alegerea între leasing și ipotecă, însă nici aceasta nu soluționează problema populației cu venit mic. În R.Moldova a fost inițiată programul „Locuință accesibilă” [5] pentru salariații sferei bugetare. Acest program cuprinde 44 case de locuit. Sistemul funcționează în felul următor: inițial se achită 50% din preț (30% în primele trei zile și 20% pe parcursul lunii), apoi pentru achitarea cotei rămase beneficiarului i se acordă un împrumut pe 1,5 ani, la 5% anual. Dacă beneficiarul nu-și poate onora obligațiunea, termenul de rambursare se prelungeste până la 5 ani. În cazul că beneficiarul solicită o perioadă de rambursare mai mare de 5 ani, i se acordă, însă la 7% anual. În așa fel, acest program oferă prețul de la 270€ la 310€ pentru 1m². Însă, pentru a achita prima tranșă, beneficiarul trebuie să dispună de acele 50%. Sondajele reflectă că numai un respondent din o sută posedă toată suma pentru construcția sau procurarea locuinței proprii și numai 2% ar putea finanța 50% din valoarea unui apartament. În Chișinău, potrivit unei informații trimise de Agenția de construcții și dezvoltare teritorială, în anul 2008 au fost planificate darea în exploatare a 10000 de apartamente pentru bugetari. După calculele efectuate de agenție, este necesar de a

blocked. The motive of blocking is the higher price that is demanded by the sellers, these being sustained also by the immovable property agencies that have their profit in the act of selling-purchase, the price that is over the payment capacity of the potential buyers.

The Republic of Moldova is behind the European countries in many aspects. Inclusively, at the number of cheap (social) habitations. According to the data of National Institute of statistics only 4,8% from the locative fund are represented by the houses that are possessed by the local and central public administration. In Belgium the quota is 7%, in France and Austria 18-20%, but in Holland 36%.

Social habitation is the habitation that is attributed with the subventional lease of some people or families whose economic situation does not give the access to the habitation in property or the rent of a habitation in the market conditions. [3]

Of a social habitation can benefit people or families whose “... average net monthly profit realized in the last 12 months under the level of net monthly profit per family for which it is rendered social help according to the law increased with 10% [4] and who does not”:

- have a habitation in property;
- have alienated a house after January 1, 1991;
- have received the state support in loans and execution for the development of housing;
- have as renters, another dwelling.

Chisinau real estate market is the largest in the country and everything that happens at this market has effects in the rest of the country. A current version to be debated among creditors is the choice between leasing and mortgage, but this does not solve the problem of population with small profit. In the Republic of Moldova was initiated the program “Accessible Housing” [5] for employees of budgetary sphere. Today this program comprises 44 buildings. The system works in the following way, initially are paid 50% of the price (30% in the first three days and 20% during the month), then it is paid the remaining quota, beneficiary is granted a loan for 1.5 years with 5% annually. If the beneficiary can not respect his or her obligation, the term of repayment is prolonged up to 5 years. In case if the person requires a period of repayment that is higher than 5 years, he or she is awarded with 7% annually. Thus, the program offers price from 270€ up to 310 € for 1 square meter. But in order to pay the first fee beneficiary must have that 50%. Opinion polls reflect that only a respondent out of a hundred owns the entire sum for the construction or the purchase of own house and only 2% could finance 50% out of the price of an apartment. In Chisinau, according to information sent by the Agency of constructions and territorial development in 2008 was planned entry into service of 10000 of apartments for budgetaries. According to the calculations made by the agency it is necessary to give in service 25000-

da în exploatare 25000-30000 de apartamente.

Piața de construcții a capitalei noastre nu este cea mai scumpă din Europa, prin urmare, obținerea unui preț sub 700 €/mp pentru o construcție nouă e un fapt realizabil. Drept exemplu, un apartament cu o odaie, evaluat de agențiile imobiliare, costa la începutul lunii noiembrie 2009 în medie 24,7 mii USD (+ cu 28%), cu două odăi 35,6 mii USD (+26% mai mult decât la începutul anului), cu trei 43,6 mii USD (+28%) și cu patru 50,1 mii USD (+21%) [6]. Raportat la veniturile țărilor dezvoltate, acesta este un preț ieftin, însă pentru populația RM, cu venitul mediu de 1818.53 € anual, este exagerat [6].

Un indicator utilizat în mod curent în domeniu locativ este raportul dintre prețul locuinței și venitul mediu anual pe gospodărie, care reprezintă de fapt puterea de cumpărare (Pcl) a unui imobil de către populație [7]. Raportul arată perioada de timp necesară pentru acumularea veniturilor echivalente cu prețul unei case. În datele înscrise în figura nr.1 se compară puterea de cumpărare a unei locuințe în Republica Moldova cu cea din țările dezvoltate, inclusiv Ungaria. Acest raport are o valoare de 2,5 în statele dezvoltate, astfel aproximativ în doi ani și jumătate veniturile unei gospodării sunt suficiente pentru cumpărarea unei locuințe, iar în Moldova raportul este de 6/1.

Raportul dintre prețul locuinței și venitul mediu anual pe gospodărie arată că în R.Moldova doar aproximativ în 14,8 ani veniturile unei gospodării sunt suficiente pentru cumpărarea unei locuințe (cu condiția că aceasta nu cheltuie pe alte necesități).

O soluție ar fi adaptarea și implementarea modelului londonez, așa-zisului „London Plan”. Piața imobiliară londoneză este una dintre cele mai scumpe în Europa, însă aceasta nu înseamnă că toți cei 7,5 mil. de locuitori ai Londrei sunt milionari. Între anii 1997 și 2005, circa 30-45% din totalul caselor livrate anual pe piața au fost locuințe ieftine, date în chirie de către administrația publică locală. Acest document vizează strategia de dezvoltare a Londrei, în care se menționează că 50% din numărul total de locuințe construite anual trebuie să fie din categoria caselor ieftine, iar din acestea 70% trebuie să fie locuințe sociale pentru închiriere și 30% – locuințe intermediare.

30000 apartments.

Chisinau construction market is not the most expensive in Europe, as the result, the obtaining of a price under 700 € / sq m for a new construction is actually achievable. As an example, an apartment with a room estimated by the estate agents costed at the beginning of november year 2008 about 24.7 thousand USD (+ with 28%) with two rooms 35.6 thousand USD (26% more than at the beginning of the year), with three rooms 43.6 thousand USD (+28%) and with four rooms 50.1 thousand USD (+21%) [6]. Related to the incomes of the developed countries is a cheap price, but for the population of the Republic of Moldova with the average income of 1818.53 € annually is exaggerated. [6]

An indicator used currently in the locative domain is the ratio between housing price and average annual income per household, which is actually the purchasing power (Pcl) of housing by the population [7]. The report shows the time required for the accumulation of incomes equivalent with the price of a house. The data presented in figure 1 compares the purchasing power in the Republic of Moldova with that of the developed countries, including Hungary. This report has a value of 2.5 in the developed states, in this way approximately in two years and a half the household incomes are sufficient for the purchase of a dwelling, and in Hungary the ratio is 6/1.

The ratio of house prices and average annual income per household shows that in the Republic of Moldova only in about 14.8 years in the profits of a household are sufficient for the purchase of a housing (provided they are not spent on other necessities). A solution would be the adaptation and implementation of London model the so-called London Plan. The London real estate market is one of the most expensive in Europe, but this does not mean that all the 7.5 million inhabitants of London are millionaires. Between 1997 and 2005, about 30-45% of the total annual supply of houses on the market were cheap housing, that were given in the rent by the local public administration. Through the basic document, “London Plan”, concerning the strategy of London development in which it is mentioned that 50% of the total number of the houses built annually has to be from the category of cheap houses, and out of these 70% should be the social housing for rent and 30% should be intermediate housing.

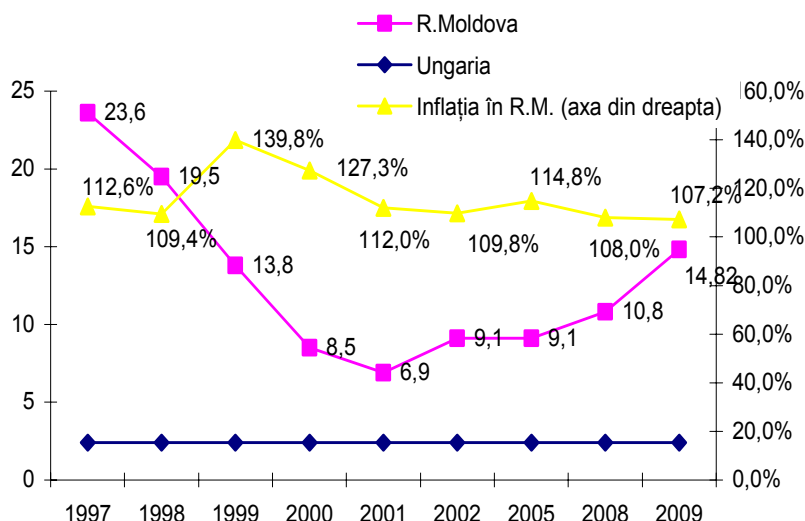


Figura 1. Puterea de cumpărarea a populației în RM în raport cu alte țări (elaborat de autor) /
Figura 1. Purchase power of the Republic of Moldova population in comparison with other countries
(elaborated by the author)

Dacă un antreprenor dorește să se implice în construcția de locuințe, primul lucru pe care urmează să-l facă este să obțină autorizație de la autoritățile municipale sau locale, iar acestea, la rândul lor, să asigure ca firma constructoare va realiza cota de locuințe ieftine potrivit indicațiilor din „London Plan”. În practică, firma dezvoltătoare fie transferă o parte din teren, fie realizează locuințele respective cu reducere de preț. Între anii 1997-2005, primăria Londrei a reușit să acopere cererea de locuințe ieftine cu 93%. În practica europeană, locuințe noi, cu preț de execuție de până la 1000 € m², sunt considerate locuințele sociale.

În urma unor calcule efectuate în baza devizului de cheltuieli la o întreprindere de construcție, s-a ajuns la următoarea *concluzie*: dacă autoritățile municipale ar implementa modelul londonez în practică în Republica Moldova, rentabilitatea veniturilor din vânzări a antreprenorului s-ar micșora cu 3% (la 7236 m² de construcție locativă, cedând 10% din spațiu în fondul social).

Asigurarea cu locuințe are un rol important atât pentru cetățenii Chișinăului, cât și pentru majorarea numărului locurilor de muncă și crearea condițiilor pentru dezvoltarea durabilă a orașului.

În condițiile economiei de piață, statul, schimbându-și rolul din principalul investitor de resurse financiare pentru dezvoltarea fondului de locuințe, ar trebui să asigure activitatea sectorului spațiului și al tuturor participanților la acest domeniu, indiferent de forma de proprietate, printr-un cadru legislativ-normativ adecvat. În primul rând, trebuie promovat prin lege institutul locuinței sociale pentru categoriile de cetățeni socialmente vulnerabili, în al doilea rând, modificată legislația privind stabilirea indicilor și modului de apreciere a cetățenilor care vor

If an entrepreneur wants to be involved in housing building the first thing that he must do is to obtain a permit from municipal or local authorities, and they, in their turn, ensure that the building company will sell the quote of cheap housing according to the indications of “London Plan”. In practice, the developing company either transfers a part of land or sells the respective housing at a lower price. In the period of 1997-2005, the mayor's office of London managed to cover the demand for cheap housing to 93%. In European practice, new homes, with the price of execution of up to 1000 € per square meter are considered to be the social houses.

After some calculations based on the expenditure division at a construction enterprise was reached the following *conclusion*: if the municipal authorities would implement the London plan in practice in the Republic of Moldova, the profitability of sales revenue of an entrepreneur would reduce with 3% (from 7236 per square meter of the locative building giving 10% of space in the social fund).

Ensuring with housing plays an important role for citizens of Chisinau, as well as for the improvement of the situation concerning the number of jobs and creation of conditions for the durable development of Chisinau.

In the conditions of market economy, the state, changing the role of the principal investor of the financial resources for the housing fund development should ensure the activity of space sector and of all the participants in this field, in whatever form of property, with an adequate legal- normative framework. Firstly, for the promotion in the legislation of the social housing for the categories of socially vulnerable citizens. Legislation concerning the establishment of indices and appreciation, according to which the respective citizens will be considered socially

fi considerați socialmente vulnerabili. Locuința socială va asigura aceste categorii de cetățeni cu un nivel tehnico-sanitar minimal, conform normativelor va fi repartizată pe gratis în baza unui contract de chirie fără posibilități de a fi privatizată, răscumpărată sau transmisă în subarendă.

Conform estimărilor, numărul familiilor care stau la rând pentru o locuință în Chișinău este de peste 30.000. Pentru asigurarea lor cu locuințe sociale este necesar de investit o sumă de peste 100 mln USD.

Problema de bază a pieței imobiliare în Republica Moldova nu constă doar în lipsa resurselor financiare din partea populației de a achiziționa imobil locativ, dar și în industria slabă și ineficientă. În etapa actuală, prioritar este crearea unei industrii imobiliare competitive și eficiente. Aceasta poate fi asigurat doar prin atragerea unui investitor sau partener strategic.

vulnerable. Social housing will ensure these types of citizens with a minimal technical-sanitary level, according to the regulations would be allocated for free on the basis of a contract of rent without the possibilities to be privatized, repaid or transmitted in subrent. According to the estimates, the number of disadvantaged families in Chisinau is over 30.000. For their ensuring with social housing it is necessary to invest a sum of more than 100 million USD.

The basic problem of the real estate market in the Republic of Moldova does not consist only in the lack of financial resources on the part of population for the purchasing of the local real estate, but also in weak and inefficient industry. At present, the priority is the creation of a competitive and efficient real estate industry. This can be ensured only by attracting a strategic investor or partner.

Bibliografie/Bibliography

1. www.lara.md
2. www.sfin.ro
3. *Legea locuinței*. Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996, publicată în „Monitorul Oficial” nr.393/31.12.1997
4. Legea nr. 114/1996, art.42, alin14
5. www.locuință accesibilă.md
6. www.statistica.md
7. Noica N.Șt. *Între istorie și actualitate, Politici de locuințe în România*, Ed. „Mașina de scris”, București 2003
8. Agenția de Stat pentru Resurse Funciare și Cadastru din mun. Chișinău
9. Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău