

Cu „locuințele la prețuri accesibile” (Affordable Housing), sectorul rezidențial rămâne o țintă a financiarizării. Revendicăm un plan european de locuințe publice și sociale.

Poziția Coaliției Europene de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și Oraș cu privire la Planul European pentru Affordable Housing

Coaliția Europeană de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și Oraș ([EAC](#)) își exprimă îngrijorarea față de faptul că documentele pregătitoare ale Planului European pentru *Affordable Housing* elaborate la sfârșitul anului 2024 neglijează total locuințele publice, adică fondul de locuințe în proprietate publică, ca alternativă la financiarizarea locuințelor, chestiune la care de altfel nici nu se referă. Planul invocă doar locuințe la prețuri accesibile și durabile realizate prin investiții publice și private. Cel mult, se referă la îmbunătățirea accesului la acest tip de locuințe pentru grupurile vulnerabile. Nu este preocupat de clarificarea relației dintre *Affordable Housing* și locuințele publice și sociale accesibile ca preț (sau cu costuri reduse) în comparație cu veniturile oamenilor.

Atragem atenția asupra riscului ca, dacă Planul rămâne așa cum este definit în documentele sale de lucru, promisiunea noii Comisii Europene (CE) de a soluționa criza accesibilității locuințelor să se încheie cu reproducerea vechiului model de politică economică a UE care susține financiarizarea sectorului locativ. După decenii în care criza locuirii s-a adâncit și extins peste tot în Europa, nu astfel de rezultat am așteptat de la recunoașterea problemei locuirii ca o problemă europeană.

În lucrarea sa recentă, Direcția Generală pentru Ocuparea Forței de Muncă, Afaceri Sociale și Incluziune (DG EMPL), însărcinată să conducă Planul European de Affordable Housing, recunoaște pe bună dreptate că accesibilitatea locuințelor pentru potențialii proprietari și chiriași este mai redusă azi decât era acum un deceniu din cauza decuplării costurilor locuințelor de creșterea veniturilor. Cu toate acestea, factorii de decizie din UE continuă să fie reticenti față de identificarea financiarizării locuințelor drept o cauză a crizei locuirii. Dimpotrivă, ei sunt pregătiți să deschidă sectorul *Affordable Housing* (pe care îl definesc ca o soluție) investițiilor private și instrumentelor financiare.

Comisia Europeană este pe cale să repete ceea ce a făcut și până acum, prin lipsa de acțiune asupra cauzelor reale ale crizei locuirii, adică soluționând o criză într-un mod care o adâncește. Ne amintim cum, în 2008, politicile Uniunii Europene (UE) au salvat băncile, neglijând în același timp protecția persoanelor îndatorate împotriva evacuărilor. Sau, după 2014, cum au întărit ele rolul fondurilor de investiții în economie (inclusiv dezvoltarea imobiliară și sectorul locativ), ceea ce a avut ca rezultat financiarizarea sectorului de locuințe închiriate. Atunci și acum, prioritizarea intereselor afacerilor în detrimentul interesului public a fost și este inacceptabilă pentru noi.

Lecții din trecutul recent

De la ultima criză financiară, declanșată de împrumuturile prădătoare și securitizarea datoriilor, și marcată de prăbușirea sectorului bancar, în 2015 UE a creat Uniunea Piețelor de Capital (CMU). CMU își propune să consolideze fluxurile de capital transfrontaliere, să ofere investitorilor oportunități mai bune de investiții și să facă din UE un loc mai sigur pentru investiții. Ca urmare, în UE a fost creată o piață fără bariere pentru investitorii instituționali care investesc pe termen lung, pe lângă altele, în proiecte de infrastructură și imobiliare.

În ultimii cinci ani, mai multe rapoarte de cercetare elaborate pentru membrii ai Parlamentului European au evidențiat că financiarizarea sectorului locativ a determinat criza accesibilității locuințelor din Europa. Specialiștii și activiștii domeniului au recunoscut că predominanța actorilor financiari, a piețelor și instrumentelor financiare care circulă prin sectorul imobiliar a transformat locuințele într-o clasă de active, un obiect al investițiilor de capital și al tranzacțiilor speculative. În toate statele membre ale UE, prin căi și în grade diferite, modelul construirii de locuințe pentru închiriere și a achiziționării pentru închiriere, favorizat de fondurile de investiții, a devenit un concurent puternic al vechiului sistem de dobândire a proprietății asupra locuinței prin credit ipotecar.

Ca urmare a evoluțiilor de mai sus, prețurile au crescut, locuințele au devenit din ce în ce mai inaccesibile pentru tot mai multe categorii sociale și numărul persoanelor fără adăpost a crescut și el.

Rapoartele de expertiză au formulat recomandări pentru soluționarea crizei locuirii, inclusiv implementarea unor măsuri de reglementare la nivelul UE în vederea combaterii financiarizării. Aceste măsuri ar trebui să reglementeze piața financiară (în special piața ipotecară, dar nu numai) pentru a pune bariere în calea speculei internaționale și a actorilor săi instituționali, să controleze chiriile pe termen scurt, să înăsprească controalele împrumuturilor ipotecare, să limiteze chiriile și să îmbunătățească transparența piețelor de capital.

Dacă astfel de reglementări nu sunt implementate, Planul European de *Affordable Housing* riscă să devină un nou instrument al Uniunii Investițiilor în continuarea Uniunii Piețelor de Capital.

Dacă UE nu este redefinită ca o Uniune Socio-Economică cu socializarea locuințelor ca unul dintre pilonii săi centrali, guvernanța sa economică va continua să favorizeze profitul din sectorul imobiliar în detrimentul oamenilor. O astfel de Uniune trebuie susținută de un sistem de finanțare democratic promovat și monitorizat de instituțiile UE și realizat la nivel local, în conformitate cu condițiile specifice ale statelor membre.

Noile propuneri ale Planului European de *Affordable Housing*

Odată cu numirea noii Comisii Europene în 2024, problema locuințelor în UE a devenit o parte distinctă a portofoliului Comisarului pentru Energie și Locuințe. Potrivit documentelor oficiale, sarcina sa este „de a sprijini statele membre în abordarea cauzelor fundamentale ale problemelor legate de furnizarea de locuințe și de a debloca investițiile publice și private pentru locuințe la prețuri accesibile și durabile”.

Acest obiectiv ar trebui să fie îndeplinit prin primul Plan European de *Affordable Housing* (coordonat de DG EMPL) și prin noua strategie pentru construcția de locuințe (condusă de DG GROW pentru Piața Internă, Industrie, Antreprenoriat și IMM-uri, precum și de DG pentru Cercetare și Inovare).

Pentru a stimula oferta de locuințe la prețuri accesibile și durabile, Comisia va injecta lichidități pe piață, permițând statelor membre să dubleze investițiile planificate prin politici de coeziune în locuințe la prețuri accesibile prin folosirea surselor de finanțare private și instrumente financiare. Pe de altă parte, comisarul pentru energie și locuințe va colabora cu Banca Europeană de Investiții pentru a dezvolta o platformă paneuropeană de investiții de *Affordable Housing*. În plus, planul urmărește să utilizeze în continuare finanțarea politicii de coeziune pentru investițiile în eficiența energetică a locuințelor.

O altă inițiativă nouă din Planul European de *Affordable Housing* se referă la creșterea gradului de conștientizare privind necesitatea formelor inovatoare de locuințe incluzive (cum ar fi locuințele intergeneraționale) și a modelelor alternative de locuințe (cum ar fi cooperativele de locuințe și trusturile comunitare de terenuri). În plus, ca parte a Strategiei UE de combatere a sărăciei, planul propune o recomandare a Consiliului privind eradicarea fenomenului de *homelessness*.

Planul European de *Affordable Housing* se așteaptă, de asemenea, ca Directiva UE privind creditele ipotecare să fie revizuită pentru a încuraja creditele ipotecare verzi.

Mai departe, Planul are un set de noi propuneri pentru a îmbunătăți colaborarea dintre autoritățile naționale, orașenești sau regionale și sectorul privat în chestiuni precum cartografierea nevoilor de investiții și a barierelor atât pe partea cererii, cât și a ofertei (prin intermediul unei Alianțe Europene pentru Locuințe); schimbul de bune practici; organizarea unui summit anual al UE pe tema locuințelor; sprijinirea autorităților publice în proiectarea și implementarea reformelor pentru furnizarea de locuințe la prețuri accesibile și durabile; monitorizarea performanței energetice a clădirilor și implicațiile acesteia asupra accesibilității financiare a locuințelor; realizarea unui inventar despre modul în care măsurile fiscale afectează accesibilitatea locuințelor; oferirea unor îndrumări pentru statele membre cu privire la modul de sprijinire a construcției de case la prețuri accesibile prin politicile de acordare a autorizațiilor de construcție, planificare urbană și impozitare.

Cele mai problematice aspecte ale Planului European de *Affordable Housing*

1. Deși este adevărat că producția de locuințe are nevoie de finanțare, este greșit să se afirme că:

- Statele membre s-au retras din producția de locuințe publice din cauza lipsei de fonduri publice; fără a se recunoaște că lipsa fondurilor publice a rezultat din politicile economice ale CE privind obligația statelor membre de a reduce cheltuielile publice cu serviciile publice, inclusiv locuințele publice și sociale.
- Prețurile locuințelor au crescut din cauza ofertei reduse din partea sectorului privat sau pentru că, din mai multe motive, dezvoltatorii nu au putut construi suficient pentru a satisface cererea existentă de locuințe; fără a recunoaște că inaccesibilitatea locuinței este un rezultat al transformării sectorului locativ într-un domeniu de acumulare de capital nereglementat și financiarizat.

2. Implicarea Băncii Europene de Investiții ca actor principal al platformei paneuropene de *Affordable Housing*

Banca Europeană de Investiții (EIB) este brațul financiar al Uniunii Europene. În ultimii cinci ani, a oferit sprijin anticiclic investițiilor și a făcut posibile proiecte mai riscante. Grupul EIB (din care face parte și Fondul European de Investiții) oferă diverse produse și servicii financiare. Este o instituție autonomă financiar care strânge bani de la alți investitori prin intermediul piețelor internaționale de capital. Datorită modului în care funcționează EIB, platforma pentru locuințe la prețuri accesibile va fi o platformă pentru investitorii care caută profit. Prin urmare, Planul European de *Affordable Housing* va realiza un fond de locuințe extrem de financiarizat, fără a oferi nicio garanție pentru prevenirea creșterii numărului de persoane fără adăpost din cauza planificării urbane care favorizează speculatorii imobiliari și sectorul privat al construcțiilor.

În plus, dependența Planului European de *Affordable Housing* de EIB riscă să reproducă și să adâncească decalajele dintre statele membre (și în acest sector). Deoarece cota fiecărui stat membru din capitalul Băncii se bazează pe ponderea sa economică în UE (exprimată în PIB) la momentul aderării sale și, evident, această pondere este foarte inegală.

3. Planul nu admite faptul că investitorii privați chemați să investească în *Affordable Housing* vor beneficia de ratele ridicate de profitabilitate de pe această nouă piață de locuințe

Argumentele pentru Planul de *Affordable Housing* prezintă acest plan de parcă beneficiarul său ar fi doar societatea (cei care au nevoie de locuințe) sau guvernul, care se presupune că nu are fonduri publice pentru a investi în sectorul locativ. CE nu recunoaște în mod explicit că Planul de *Affordable Housing* se referă la adoptarea în sectorul locuințelor a planului general al UE de sprijinire a investitorilor privați și a actorilor financiari. Cu toate acestea, implicit, este clar că, în

contextul actualei policrize a capitalismului, capitalul trebuie să fie susținut de către state sau actorii trans-statali prin mai multe tipuri de sprijin, cum ar fi mecanisme fiscale și/sau de finanțare, inclusiv reducerea riscurilor investițiilor, și acordarea de garanții sau subvenții. A oferi mai mult sprijin investițiilor private înseamnă mai multă reglementare în favoarea acestora, crescând vulnerabilitatea oamenilor pe piața imobiliară rezidențială.

4. Lipsa definiției „locuințelor accesibile”

Accesibilitatea din *Affordable Housing* este definită în preț absolut, adică înseamnă ea un preț sub prețul speculativ de pe piața de locuințe? Acest preț comparativ față de prețul de piață înseamnă un preț mediu, maxim sau minim? Sau accesibilitatea este definită în funcție de veniturile oamenilor, adică accesibilitatea sub și/sau peste un anumit nivel de venit?

Este *Affordable Housing* diferită față de locuința socială prin aceea că este dedicată celor care nu își permit să cumpere sau să închirieze o locuință de pe piață, în timp ce locuințele sociale sunt concepute pentru a fi asigurate doar celor foarte săraci?

Cum este legat acest plan de fostele angajamente ale UE de a eradica fenomenul de *homelessness* sau de a rezolva criza europeană a persoanelor fără adăpost?

Toate aceste întrebări nu sunt adresate în Plan.

5. Lipsa clarificării relațiilor de proprietate

Alte aspecte care rămân neclarificate în plan sunt:

Locuințele la prețuri accesibile sunt menite să asigure accesul la proprietate privată? Sau se intenționează ca ele să devină un nou tip de locuințe închiriate?

Locuințele la prețuri accesibile nou produse vor fi în proprietate publică și vor fi închiriate de autoritățile statului?

Sau vor fi în proprietate privată? Dacă da, vor fi ele închiriate la un preț accesibil pentru o perioadă limitată, sau chiria accesibilă va fi protejată pentru totdeauna împotriva forțelor speculative ale pieței?

Având în vedere că oferta de locuințe la prețuri accesibile este asigurată de cooperarea dintre investițiile publice și private, ce pârghie asigură această situație pentru ca sectorul public, organizațiile locative și oamenii să controleze sectorul de *Affordable Housing* și pentru a preveni transformarea acestui fond de locuințe în locuințe tranzacționate pe piață?

Concluzii

Documentele preliminare ale Planului European de *Affordable Housing* arată că, Comisia Europeană, presupus angajată să rezolve criza accesibilității locuințelor, nu caută o soluție la problema financiarizării sectorului locativ. În schimb, își propune să atragă investiții din sectorul privat în *Affordable Housing*, astfel încât contribuie la accentuarea financiarizării.

În condițiile în care noile priorități politice și financiare ale Comisiei Europene sunt competitivitatea globală a UE și dezvoltarea complexului militar-industrial, nu ne putem aștepta ca CE să furnizeze "prea multe" fonduri UE sau să permită statelor membre să cheltuiască "prea mult" din bugetul public pentru *Affordable Housing*.

Datorită acestor fapte, există un risc masiv ca Planul European de *Affordable Housing* să fie utilizat ca un nou instrument de financiarizare a locuințelor fără a rezolva criza locuirii din perspectiva celor care au nevoie de locuințe pentru a locui în ele, și nu ca investiție. Dacă, până acum, financiarizarea locuințelor a fost facilitată indirect de politicile economice ale UE, cu Planul European de *Affordable Housing*, acest proces ar fi susținut direct ca urmare a unei decizii politice explicite. Acest lucru se va întâmpla atât prin invitarea investitorilor instituționali să investească în sectorul locuințelor la prețuri accesibile și să devină proprietari instituționali, deoarece li se va permite să construiască pentru a închiria, cât și prin sprijinirea acestora cu măsuri de reducere a riscurilor, acordare de ajutoare de stat și subvenții.

Logica de mai sus explică de ce Comisia Europeană nu a dorit să elaboreze și să implementeze un Plan European de Locuințe Publice și Sociale și a refuzat să adopte măsuri pentru reducerea și eliminarea efectelor financiarizării în sectorul locativ.

Revendicarea EAC: un Plan European de Locuințe Publice și Sociale

Din cauza problemelor identificate mai sus, Coaliția Europeană de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și Oraș nu poate accepta Planul European de *Affordable Housing*. În schimb, revendică un Plan European de Locuințe Publice și Sociale și o decizie politică din partea factorilor de decizie naționali și de la nivelul UE în acest sens.

Planul revendicat de EAC trebuie să includă, printre altele, următoarele măsuri:

- Considerarea costurilor locuințelor publice și sociale nu drept cheltuieli sociale care trebuie reduse sau eliminate, ci ca o investiție în crearea unor bunuri comune și a bunăstării în beneficiul societății în loc de investiții pentru profiturile individuale ale investitorilor și dezvoltatorilor.
- Creșterea investițiilor publice în locuințe publice și sociale prin includerea, în Semestrul European și în Programele Naționale de Reformă, a unui obiectiv național cantitativ de investiții publice în locuințe publice și sociale în toate statele membre și sancțiuni financiare în cazul în care acest obiectiv nu este atins.

- Exonerarea cheltuielilor guvernamentale cu locuințe publice și sociale de la regulile privind deficitul public. Această măsură ar fi crucială în zilele noastre, întrucât CE a pus capăt flexibilizării politicilor sale de disciplină fiscală, ceea ce în mai multe state membre s-a tradus într-un nou val de măsuri de austeritate.
- Exonerarea cheltuielilor guvernamentale cu locuințe publice de la regulile de concurență.
- Luarea în considerare a scutirii locuințelor sociale, încadrate în prezent ca Serviciu de Interes Economic General, de la regulile de concurență și încadrarea acestora în categoria Serviciilor Sociale de Interes General.
- Crearea unui stoc semnificativ de locuințe publice pentru a răspunde nevoilor diverselor categorii sociale și de venit și pentru a contrabalansa efectele pieței financiarizate de locuințe (adică costul în continuă creștere al locuințelor ca o clasă de active).
- Lărgirea părții socializate a sectorului de locuințe prin exproprierea unui procent din proprietățile deținute de proprietarii instituționali sau din proprietățile construite de dezvoltatori privați, și prin utilizarea clădirilor proprietarilor instituționali ca locuințe sociale atunci când acestea au fost lăsate goale mai mult de doi ani. Clădirile goale, numărul cărora este în creștere în mai multe țări, ar putea acoperi nevoia urgentă de adăpostire a tuturor persoanelor fără adăpost, inclusiv a migranților.
- Inversarea procesului de financiarizare, prevenirea speculațiilor, a spălării de bani și a evaziunii fiscale în sectorul imobiliar. Reglementarea proprietarilor instituționali, controlul prețurilor la locuințe și terenuri de pe piață și a costurilor închirierii de locuințe, și protejarea chiriașilor față de evacuări, astfel încât aceste intervenții să consolideze drepturile lor.
- Controlul și democratizarea finanțelor care circulă prin sectorul locativ, astfel încât preocupările legate de realizarea de profit să nu domine logica acestuia în beneficiul câștigurilor private, ci să servească nevoile de locuire ale oamenilor ca interes public.
- În loc să direcționeze fonduri publice către companiile de construcții private și să ofere subvenții și scutiri de taxe companiilor care promit să realizeze locuințe la prețuri accesibile, UE ar trebui să aloce aceste fonduri pentru a socializa producția de locuințe. Autoritățile municipale, regionale sau naționale ar trebui să controleze acest proces, sub supravegherea organizațiilor pentru drepturi locative. În plus, soluțiile pentru a pune capăt lipsei de adăpost ar trebui să implice utilizatorii în proiectarea și construirea de locuințe, respectând imperativele construcțiilor ecologice.

02.02.2025.