

STUDIU BUILD EUROPE:

Procentul veniturilor totale ale gospodăriilor pentru acoperirea costurilor întreținerii locuințelor este disproporționat, acum ajungând până la 25% din veniturile totale, procent care se află în continuă creștere (21,7% în anul 2000 și 22,5% în anul 2015). În acest context, tinerii care intră pe piața muncii ajung de cele mai multe ori să fie forțați să se mute din nou cu părinții atunci când încearcă să își caute o locuință".



STUDIU BUILD EUROPE:

Impozitarea crează probleme la achiziționarea și întreținerea unei locuințe

Mihai Iscusitu

Mai mult de un cetățean european din zece este clasificat de Uniunea Europeană ca fiind împovărat de costul locuințelor, în condițiile în care peste 40% din venitul personal este cheltuit pentru locuință, conform studiului "Manifesto" realizat de Build Europe pe teme legate de piața de locuințe din Europa. Lucrarea abordează subiecte ca întreținerea locuințelor sau numărul suficient de locuințe în funcție de cererea de pe piață.

Marc Pigeon, director al Build Europe, a spus că problema locuințelor se află "în centrul preocupărilor cetățenilor europeni" și că nivelul costurilor nu ar trebui să fie o "povară" pentru beneficiari.

Studiul arată că procentul veniturilor totale ale gospodăriilor pentru acoperirea costurilor întreținerii locuințelor este disproporționat, acum ajungând până la 25% din veniturile totale, procent care se află în continuă creștere (21,7% în anul 2000 și 22,5% în anul 2015). În acest context, tinerii care intră pe piața muncii ajung de cele mai multe ori să fie forțați să se mute din nou cu părinții atunci când în-

cearcă să își caute o locuință, mai explică studiul realizat de Build Europe.

Un alt factor care pune în dificultate achiziționarea și întreținerea unei locuințe de către tineri este impozitarea acesteia, care are efect pe tot parcursul evoluției sale - în procesul de producție (taxe de planificare, TVA), în timpul vânzării (drepturi de vânzare), ca proprietate (impozitul pe bunurile imobiliare), la închiriere (impozitul veniturilor din chirii) sau în momentul transferului (drepturi de moștenire).

Studiul mai spune că numărul de locuințe ar trebui să fie bazat pe zonele critice, explicând faptul că într-o zonă în care cererea ar fi apropiată ca nivel de oferta de locuințe, atunci costurile acestora ar scădea. În acest caz, studiul propune două soluții: transferarea cererii către orașe mijlocii și zonele din jurul orașelor mari pentru a crea un nou model de dezvoltare urbană, a doua soluție fiind implementarea unei politici active de planificare și dezvoltare pentru a reduce costurile de reconstrucție a orașului în zonele mai populate.

Investițiile publice în construcții în UE, ca procent din cheltuielile publice, au fost reduse de

aproape două ori începând din 2007 până în prezent, ceea ce arată un interes mai scăzut al guvernelor europene pentru investiții în acest sector, mai arată studiul citat.

Un alt punct de interes al acestuia îl reprezintă lipsa terenurilor viabile pentru construcții de locuințe la prețuri accesibile. Documentul spune că Uniunea Europeană are nevoie să economisească mult teren, așa cum este exprimat în obiectivul UE de a nu "lua pământuri nete" până în 2050. Raportul "Manifesto" explică faptul că acest obiectiv poate fi durabil "doar dacă se creează condiții care să poată oferi o alternativă credibilă la amenajarea teritoriului".

Marc Pigeon mai spune că "schimbările în stabilirea prețurilor bunurilor imobiliare europene au creat un sentiment de presiune socială descendentă, având în vedere creșterea procentului de venit care trebuie alocat costurilor locuințelor".

Există, de asemenea, o inflație de reglementări și norme, prin care constructorii se confruntă cu noi reguli privind proiectarea structurală a clădirilor, cerințele

(continuare în pagina 32)

Piața imobiliară

urmare din pagina 31

arhitecturale sau cerințe specifice, care însă nu le înlocuiesc pe cele anterioare și care își lasă amprenta în prețul de construcție al locuințelor.

Studiul realizat de Build Europe mai arată că prețurile proprietăților dăunează indirect puterii de cumpărare a bunurilor imobiliare ale gospodăriilor și propune ca factorii de decizie, de exemplu, pentru terenuri private, să fie implementarea unei politici proactive care stimulează dezvoltarea terenurilor în curs de dezvoltare și care să încurajeze transferurile

de proprietăți în scopul construirii de locuințe pentru combaterea prețurilor chiriilor.

În același timp, pentru terenurile publice, raportul "Manifesto" propune organizarea de licitații privind proprietăți care nu se bazează exclusiv pe preț, dar care să ia în considerare accesibilitatea locuințelor sau calitatea proiectelor.

În țara noastră, anul 2018 a fost caracterizat în primele luni de un apetit pentru cumpărători, care s-a diminuat de la o lună la alta, astfel că în perioada aprilie-iunie, țara noastră înregistra al treilea cel mai mare avans din Uniunea

Europeană în ceea ce privește prețurile. Acest apetit s-a temperat în aceeași perioadă în care indicele ROBOR a atins nivelul maxim de 3,47%. Chiar dacă dobânzile erau încă mici, lipsa anticipării riscurilor i-a determinat pe cumpărători să amâne momentul achiziției, ducând la o scădere vizibilă a cererii pe piața imobiliară după jumătatea anului trecut și o scădere de peste o treime a numărului de tranzacții față de aceeași lună a anului 2017.

Conform Institutului Național de Statistică (INS), anul acesta, Cluj a devenit primul oraș din

țara noastră în care prețurile apartamentelor a depășit nivelul precedent crizei economice din 2008. În primele luni ale acestui an, valoarea medie pentru un apartament a ajuns la 1,480 de euro pe metru pătrat, în timp ce în 2008 prețul era mai redus cu aproximativ 200 de euro, iar în țară, valoarea medie se situa peste 1,200 de euro pe metru pătrat, cu șapte orașe mari care depășeau pragul de o mie de euro pe metru pătrat.

