

în a susține intercomunalitatea în definirea noțiunii de interes comunitar. Sunt etalate două studii de caz în comunități din județele Alba și Vâlcea. În Depresiunea Trascău au fost analizate resursele și nevoile membrilor comunităților în legătură cu colaborarea intercomunală, pe baza restituirii rezultatelor, iar în comunele Orlești și Scundu, cu ajutorul unei cercetări cantitativ-calitativă, a fost testată ipoteza conform căreia ar exista o puternică rezistență la asociere, dovedindu-se însă că șansele de a pune în practică o colaborare intercomunală sunt chiar ridicate, aceasta fiind o miză pe termen lung.

Partea a treia a volumului, „Conexiuni disciplinare”, cuprinde două articole din sfera disciplinelor conexe sociologiei, pedagogia și, respectiv, dreptul, semnate de două cadre didactice de la Universitatea „1 Decembrie 1918” din Alba Iulia. Studiile susțin metodologia care dă titlul volumului. În *Comunicarea didactică și exigențele ei. Posibile aplicații în restituirea rezultatelor*, Liana Tăușan conceptualizează comunicarea, clasificând-o după formele și tipurile ei. Pornind de la aspectul didactic al comunicării, se ajunge la posibile aplicații în procesul de restituire al rezultatelor. *Transparența decizională în administrația publică din România*, semnat de Liliana Jurj, este o descriere critică a legislației în vigoare, cu referire la dreptul accesului cetățenilor la informații publice. Sunt invocate principii de procedură și tipuri de informații ce pot fi dobândite, precum și accesibilitatea acestora.

Studiile cuprinse în volumul *Catalyse. Cunoaștere, participare și dezvoltare în spațiu comunitar*, din variate zone geografice și elaborate în diferite scopuri, gravitează în jurul metodologiei *Catalyse*, centrată pe restituirea rezultatelor, relevându-i acesteia, pe lângă inevitabilele limite, multiplele valențe valorificabile în dezvoltarea teritorială.

Viorel Cioflică  
David Popescu

**József Hegedüs și Raymond J. Struyk (editori)**, *Housing Finance. New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*, Budapesta, Open Society Institute, 2005, 366 p.

Lucrarea coordonată de cei doi specialiști în studierea transformărilor sistemelor locative din Europa Centrală, de Est și din țările fostei Uniuni Sovietice este structurată în cinci părți, respectiv capitole majore, specifice.

Prima parte, semnată chiar de editorii cărții, prezintă principalele considerente ce au dus la redactarea unei astfel de lucrări comparative. Conceptul de la care pornesc este bine cunoscutul *model de locuire est-european (East European housing model)* pe la mijlocul anilor '90 descris de Hegedüs și Tosics (1996), caracteristic modului de locuire de tip socialist definit ca un drept social garantat de stat, controlul politic deținut de partid asupra sectorului de locuințe, asupra serviciilor aferente și, prin urmare, rolul subordonat al mecanismelor pieței, în sensul că nivelul proprietății private asupra locuințelor a fost relativ scăzut; așa-numita „politică a orașelor închise”, politica împotriva locuințelor luxoase, principiul o casă/un apartament – o familie etc. comportă și o serie de aspecte diferențiatore în ceea ce privește existența *de facto* a acestui tip ideal în țările spațiului est-european amintit. Aceste diferențe, până la urmă, rezultă din „fisuri” ale modelului care au făcut ca anumite elemente străine de sistem să pătrundă în model. De pildă, schimbul locuințelor de stat printre locatari, „piața neagră” a materialelor de construcții etc. au determinat apariția unui „al doilea model de locuire” în spațiul socialist, care, deși informal, reprezintă un prim pas *către modelul de locuire orientat spre piață (market orientation housing model)* ce a apărut odată cu colapsul sistemului socialist și cu vânzarea locuințelor proprietate de stat locatarilor, respectiv cu

sustragerea subvențiilor guvernamentale din acest sector (cf. Norris și Shiels, 2007).

Prin urmare, autorii volumului dedică analize ample transformărilor post-socialiste ale sistemului locativ est-european și apariției modelului de locuire orientat spre piață, în contextele socioeconomice și politice diferite ale țărilor analizate. Premisa este aceea de a furniza mai mult decât o imagine *flash* asupra momentului de cvasi-marketizare a pieței locative de la începutul anilor '90, autorii dorind să surprindă aspecte ale politicilor de locuire din țările post-socialiste pe tot parcursul perioadei 1990-2004, în ceea ce privește apariția și evoluția politicilor de finanțare, subvenționare de stat și/sau bancare ale pieței locative. De aici două aspecte particulare ale cărții, mai ales cele privind studiile de caz ale părții a treia: studiile sunt orientate în mod critic asupra analizei longitudinale a viabilității acestor strategii din diferite țări și – al doilea aspect – au, fără excepție, un caracter socioeconomic și o perspectivă macro.

Fără îndoială, cititorii interesați de una sau alta din țările analizate în capitolul al treilea ar putea să fie tentați să treacă fugitiv peste cel de-al doilea. Consider însă că, fără o parcurgere atentă a textelor din acest capitol, nu va fi posibilă o lectură aprofundată a studiilor de caz. Un prim argument în acest sens îl constituie caracterul socioeconomic al studiilor de caz ele utilizând concepte, terminologii și analize specifice ariei disciplinare. Un alt argument îl reprezintă faptul că studiile din capitolul precedent studiilor de caz analizează în ansamblu politicile de finanțări locative din spațiul post-socialist, respectiv compară aceste politici cu cele existente în alte țări, de regulă vestice, așa-numitele „țări ale bunăstării” (*welfare states*). Astfel, după lectura studiilor de caz, pot fi desprinse cu ușurință convergențele și divergențele diferitelor țări vizavi de caracteristicile definitorii ale politicilor de finanțare din Est sau din Vest descrise în cele cinci studii ale capitolului al doilea.

Mark Stephens, în *The Role of Housing Finance in the Housing Policy of Transition*

*Countries* (43-62), analizează posibilitățile și necesitatea de finanțare guvernamentală (subvenționare) în ceea ce privește achiziția de locuințe în țările post-socialiste, care – deși în majoritatea cazurilor sunt așa-numite, *super-home-ownership-states* (Lowe, 2003), în sensul că vânzarea la prețuri modice a locuințelor din fondul de stat, existente îndeosebi în blocurile de locuințe din orașe, a generat o creștere semnificativă a procentului proprietății private (aproximativ 97% din locuințele din România sunt azi proprietate privată). Din cauza prețurilor relativ ridicate ale imobilelor, a dobânzilor aferente creditelor ipotecare comparativ cu veniturile gospodăriilor și ratei scăzute a construcțiilor de după 1990 (cf. *affordability vs. access constraints*), mobilitatea locativă, îndeosebi în cazul gospodăriilor tinere, este deosebit de incertă. În aceste contexte, autorul analizează posibilitatea primului nivel al implicării guvernamentale (*first tier housing finance*) care ar trebui să aibă ca obiectiv micșorarea distanței existente între veniturile gospodăriilor și prețurile locuințelor prin acordarea de împrumuturi mai ridicate de către bănci, întrucât guvernul ar putea subvenționa o parte din costurile împrumuturilor (cf. *state guarantees*).

Raymond J. Struyk, în *Home Purchase Affordability and Mortgage Finance* (63-78), analizează viabilitatea creditelor ipotecare în țările post-socialiste și modalitățile de conceptualizare și calcul al posibilității de achiziție a acestora (*affordability*), de tipul *Housing Affordability Index* (HAI, raportul dintre posibilitatea achiziției unei locuințe și venit) sau *Housing Opportunity Index* (HOI, ponderea locuințelor de pe piața locativă pe care familiile cu venituri medii pot să le cumpere). Comparând valoarea acestor indicatori în diferite țări, autorul ajunge la concluzia că țările Europei de Est sunt net subclasate țărilor vestice, inclusiv SUA, acest lucru neînsemnând însă că familiile din aceste ultime țări achiziționează locuințe fără finanțări bancare sau statale. Dimpotrivă, piața creditelor ipotecare este cvasigenerală, în timp ce, paradoxal, în țările post-socialiste din Europa de Est, majoritatea familiilor

ajung să-și achiziționeze prima locuință fără credit ipotecar. În acest context, schimburile intergeneraționale (ajutor financiar de la părinți, moștenire de locuințe etc.) reprezintă un aspect definitoriu al piețelor locative din această parte a Europei și, totodată, o caracteristică socio-culturală care ar putea fi considerată un impediment în dezvoltarea unei piețe de creditare ipotecară.

Douglas B. Diamond (*Thinking about Subsidies to Housing Finance*, 79-98) furnizează o analiză din punctul de vedere al politicilor sociale (sănătate publică, justiție socială, stabilitate politică și economică, eliminarea neajunsurilor de pe piața creditelor ipotecare, stimularea creșterii economice etc.) și schițează direcțiile de subvenționare care trebuie să fie prioritare în cazul țărilor est-europene: renovarea blocurilor de locuințe, finanțarea mai ales a familiilor tinere care nu au beneficiat de privatizarea fondului de locuințe la începutul anilor '90 (*first-time homebuyers*), familii fără venit etc.

Ultimele două studii din acest capitol – Robert Van Order: *Risk Management and Mortgage Portfolios: Some Applications for Emerging Markets* (99-126), respectiv Robert M. Buckley și Robert Van Order: *Housing Finance in Transition Countries: Finding Bills on the Street* (127-147) – fac analize financiar-bancare ale tipurilor de subvenții, împrumuturi și credite existente și la care se poate recurge pentru achiziționarea și subvenționarea locuinței, aspecte care sunt tratate în studiile de caz ale capitolului al treilea.

Cazul Poloniei – o țară din categoria „*slow privatizers*” (cf. Roberts, 2003) în ceea ce privește privatizarea la începutul anilor '90 a locuințelor din fondul de stat, doar 9% din asemenea locuințe fiind puse în vânzare – este astfel elocvent pentru un sistem de finanțare (Jacek Laszek: *Development of a Commercial-bank-based Housing Finance System in Poland*, 151-175) și creditare ipotecară al băncilor comerciale. Programul a fost lansat la începutul anilor '90 prin intermediul băncii PKO și, potrivit analizei, nu a avut deloc o evoluție lină. PKO a

continuat programul de împrumuturi subvenționate folosit în perioada socialistă. Programele de restructurare ale Băncii Mondiale, printre altele, au prevăzut și încetarea acestor subvenții și, în consecință, PKO a suspendat această formă de finanțare. La mijlocul anilor '90 a fost creat Mortgage Fund, asemenea unei bănci centrale de creditare ipotecară care, prin fonduri bugetare și externe de tip Bancă Mondială, EBRD și USAID, refinața băncile comerciale implicate în creditarea ipotecară. Fondul a fost însă și el un insucces: băncile s-au arătat refractare poziției lui de intermediar, creditele ipotecare au fost reduse în contextul evoluțiilor macroeconomice incerte, Banca Mondială suspendându-și participarea la proiect în 1996, etc. În același an, o serie de bănci germane specializate în credite ipotecare și în programe de economisire de tipul *bausparkassen*-elor austriace au intrat pe piața financiară imobiliară, însă programele au devenit de succes abia după 2000, după ce țara a ajuns la o stabilitate macroeconomică și, implicit, dobânzile creditelor au scăzut considerabil.

Finanțările prin credite ipotecare au avut aproximativ aceeași evoluție sinuoasă și în celelalte trei țări europene analizate, care, spre deosebire de Polonia, fac parte din categoria „*fast privatizers*” (cf. Roberts, 2003). În Ungaria, Slovenia și România, 40-90% din locuințele fondului de stat au fost puse în vânzare locatarilor la începutul anilor '90. Pe parcursul anilor '90, Ungaria a instituit programe de finanțări locative comerciale, care au devenit mai accesibile începând din anul 2000, datorită aceluiași aspecte macroeconomice ca și în cazul Poloniei (József Hegedüs și Eszter Somogyi: *An Evaluation of the Hungarian Mortgage Program 2000-2004*, 177-207). La sfârșitul perioadei analizate, ponderea împrumuturilor în cadrul PIB a atins 10%, comparativ cu 1,5% în anul 2000, acest lucru având și o serie de alte efecte la nivel macro: a crescut numărul construcțiilor noi și al băncilor comerciale specializate în creditare ipotecară; deși prețul imobilelor a crescut mai rapid decât veni-

turile familiilor, valoarea HAI și HOI s-a îmbunătățit, întrucât a scăzut valoarea dobânzilor la creditele ipotecare. Cu toate acestea, asemenea programe de finanțare au rămas în mare măsură privilegiul celor cu venituri mari, deoarece 40-50% din valoarea creditelor trebuie acoperite în momentul contractării. Acest aspect a făcut ca în cazul Ungariei în mod particular și în cazul țărilor studiate în general familiile tinere să nu poată contracta credite ipotecare decât cu ajutorul familiei extinse. Vorbind de cazul Ungariei, aproximativ 50% din părinții de peste 50 de ani ajută, sub o formă sau alta, copiii la cumpărarea unei locuințe.

Slovenia a evoluat de la Housing Fund-ul creat în 1991 cu scopul de a finanța construcții noi și renovarea celor vechi prin acordarea de împrumuturi pe termen lung la National Housing Savings Scheme, care, asemenea *bausparkassen*-elor, promovează economisirile de lungă durată (5-10 ani) cu bănci comerciale, program destul de bine primit de către populație (Andreja Cirman : *Housing Finance in Slovenia. The Key Role of the National Housing Fund*, 209-219).

În ceea ce privește România, analiza realizată de Ileana Budișteanu (*The Long-lasting Impacts of Earlier Policies on Housing Finance in Romania*, 221-235) accentuează efectul pe termen lung al sistării finanțărilor guvernamentale la începutul anilor '90 în ceea ce privește locuințele. Asociat cu declinul macroeconomic pe parcursul anilor '90, s-a ajuns la serioase probleme privind posibilitatea achiziției unei locuințe și/sau contractarea de împrumuturi, credite, cu atât mai mult cu cât – având în vedere nesiguranța financiară – băncile, la rândul lor, s-au dovedit reținute la împrumuturi pe termen lung. Prin urmare, politicile guvernamentale (*first tier housing policy*) s-au redus la finalizarea construcțiilor începute în anii '80 și la oferirea de împrumuturi cu rată fixă (State Savings and Deposit Bank acoperea diferența dintre rata fixă și valoarea de piață a ratei, iar minimumul de 30%, ce trebuia achitat în momentul contractării împrumutului, putea fi acoperit printr-un grant de la buget) familiilor sub

35 ani pentru cumpărarea primei locuințe. Programul nu s-a dovedit rentabil pe termen lung, prin urmare, a fost abandonat în 1999, Agenția Națională pentru Locuințe rămânând singura posibilitate de contractare a unei locuințe, la care se adaugă finanțările prin creditare ipotecară cu o durată de peste 10 ani oferite de sectorul bancar, care pe măsura creșterii stabilității financiare devin din ce în ce mai populare.

Evoluții similare se pot constata și în cazul celor două țări din fostul bloc sovietic, Rusia (Elena Klepikova și Natalia Rogozhina : *Residential Mortgage Lending, Risk Management, and Affordable Housing Market Development in Russia*, 237-253) și Kazahstan (Friedmann Roy, Aset Mananbaev și Murat Yuldasev : *Mortgage Lending and Risk Management in Kazakhstan*, 255-275). În ultimii ani s-a înregistrat o revigorare a finanțărilor prin credit ipotecar, instrumentate de o serie de bănci comerciale. Perioada creditelor a crescut de la 3 ani, cât era în anii '90, la aproximativ 5-15 ani ; dobânzile creditelor au scăzut și ele de la 30% în anii '90 până la 10-15% pe an în 2004. Cu toate acestea, din cauza veniturilor reduse ale populației, asemenea împrumuturi sunt accesibile doar familiilor cu venituri peste medie, la care se adaugă inclusiv faptul că mulți realizează venituri prin economia subterană (*shadow income*), precum și faptul că procedeul de creditare este deosebit de birocratic. Țara cu cel mai scăzut nivel de dezvoltare economică din cele analizate, Kazahstanul, a înregistrat în ultimii ani o creștere economică constantă, a crescut și cerința de locuințe, ceea ce a determinat reconsiderarea finanțărilor de tip socialist, trecând la cele comerciale de tip credit ipotecar, în 2004 băncile specializate oferind credite cu dobândă de 13,6% (față de 28% în 2001) și cu o durată de maxim 20 ani (față de 3 ani în 2001).

Studiile de caz insistă asupra particularităților finanțărilor de acest tip, dar totodată se desprind și o serie de concluzii comune, printre care merită amintite următoarele. Definirea tipului de finanțare optim, precum

și a cadrului legal și instituțional adecvat contextului socio-economic al țărilor în cauză a determinat evoluții sinuoase la începutul perioadei de tranziție. În prezent se poate vorbi de opțiuni variate de tipul bănci specializate în creditare ipotecară, bănci comerciale cu programe specifice, economisiri contractuale (*bausparkasse*) etc. O altă concluzie importantă este aceea că, în ciuda diversificării considerabile a pieței de finanțare locativă, în majoritatea cazurilor asemenea opțiuni rămân accesibile familiilor cu venituri peste medie, prin urmare găsirea modalităților optime de subvenționare guvernamentală a acestor programe rămâne de actualitate. Asemenea politici de subvenționare trebuie însă să țină seama de aspectele socioculturale specifice țărilor post-socialiste, unde, după punerea în vânzare a locuințelor din fondul de stat, proprietatea privată a devenit o normă socială, care permite prezumpția că instituirea unor programe de tip *welfare*, care să sprijine financiar piața chiriilor publice, s-ar lovi nu numai de lipsa fondului de locuințe ce ar putea fi folosit în acest sens, ci și de reținerea populației. În concluzie, cazul țărilor discutate este net diferit de cel al Germaniei (Friedmann Roy: *Mortgage Lending and Risk Management in Germany*, 279-307) nu numai în ceea ce privește vechimea și diversitatea cadrului instituțional și politic al finanțării imobiliare,

ci și în ceea ce privește atitudinea populației față de statutul de proprietar. Sistemul german de bunăstare încurajează chiriile, pe de altă parte, condițiile socio-economice din această țară favorizează accesul la credite ipotecare unui procent mult mai larg al populației decât în cazul țărilor est-europene. În cazul Germaniei, a opta pentru statutul de proprietar este mai degrabă o concretizare a opțiunilor la nivel microsocial, și nu un comportament de constrângere în sensul că numai așa pot fi asigurate libertatea individuală, siguranța și anumite avantaje economice pe termen lung (cf. Elsinga și Hoekstra, 2005).

Considerăm cartea o reușită nu numai în ceea ce privește tratarea comparativă a evoluției finanțării imobiliare din spațiul post-socialist (vezi în acest sens multitudinea de tabele sintetice din ultimul capitol) structurat, pe de o parte, de moștenirea unui fond locativ de o calitate nu foarte bună și, pe de altă parte, de privatizarea acestui stoc, ceea ce a determinat cvasi-uniformizarea proprietății private asupra locuinței și practic imposibilitatea finanțării, subvențiilor guvernamentale pe piața chiriilor publice, dar și comparația acestor sisteme cu bunăstarea existentă în alte state (în special Germania), cu locuințe de calitate superioară celor din Europa de Est, cu o piață dinamică de credite ipotecare și ponderea relativ scăzută a proprietății private în ceea ce privește locuințele.

## Bibliografie

- Elsinga, M. și Hoekstra, J. (2005). Homeownership and Housing Satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20, 401-424.
- Hegedüs, J. și Tosics, I. (1996). The Disintegration of the East European Housing Model. In D. Clapham, J. Hegedüs, K. Kintrea și I. Tosics (ed.) *Housing Privatization in Eastern Europe*. Londra: Greenwood.
- Lowe, S. (2003). Introduction. În Lowe și S. Tsenkova (ed.). *Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation?* Aldershot: Ashgate.
- Norris, M. și Shiels, P. (2007). Housing Inequalities in an Enlarged European Union: Patterns, Drivers, Implications. *Journal of European Social Policy*, 17, (1), 65-76.
- Roberts, A. (2003). Privatization and Rent Deregulation in Eastern Europe. În S. Lowe și S. Tsenkova (ed.). *Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation?* Aldershot: Ashgate.

Laura Nistor