

PRESIDENTIAL COMMUNICATIONS OFFICE
News and Information Bureau

**PRESS BRIEFING OF MS. DAPHNE OSEÑA-PAEZ WITH DEPARTMENT OF HUMAN
SETTLEMENTS AND URBAN DEVELOPMENT (DHSUD) SECRETARY JOSE RIZALINO
ACUZAR, UNDERSECRETARY GARRY DE GUZMAN
AND UNDERSECRETARY AVELINO TOLENTINO III**
August 7, 2024 [11:09 A.M. – 11:56 A.M.]

MS. OSEÑA-PAEZ: Magandang umaga, Malacañang Press Corps, and welcome sa ating press briefing ngayong araw, August 7.

President Ferdinand R. Marcos Jr. met with the Department of Human Settlements and Urban Development or DHSUD and other concerned agencies at yesterday's sectoral meeting about the Pambansang Pabahay para sa Pilipino Housing Program or 4PH.

President Marcos directed DHSUD and relevant agencies to further study the rate of interest subsidies that may be undertaken by the government to alleviate financial burden on potential 4PH homeowners by reducing amortization costs. Under the proposed scheme, DHSUD will subsidize a percentage of the Pag-IBIG loans outstanding interest rate, and this will allow for 4PH borrowers to pay a reduced interest rate on their loans. These efforts will help Filipino workers fulfill their dreams of owning a home.

The President also directed DHSUD and agencies to continue studying different financial scenarios of possible government guarantees for developmental loans in order to assist property developers in financing and expediting construction of 4PH housing units.

The 4PH is a pivotal part of the Marcos administration's vision for Bagong Pilipinas.

And here to give us an update on 4PH housing program is the Department of Human Settlements and Urban Development Secretary Jose Rizalino Acuzar, and Undersecretaries Garry de Guzman and Avelino Tolentino III. Good morning, Secretary and Undersecretaries.

Secretary Acuzar, would you like to give a little briefing?

DHSUD SEC. ACUZAR: Magandang araw po sa ating lahat. Unang-una, nais po naming ipabatid sa ating mga kababayan ang napakagandang balita. Kahapon po, inaprubahan po ng ating mahal na Pangulo, Ferdinand R. Marcos Jr., ang pagbibigay ng sovereign guarantee sa mga uutangin ng National Housing Authority at Social Housing Financing Corporation sa pagpapatayo po ng proyekto sa ilalim ng Pambansang Pabahay para sa Pilipino or 4PH program.

Ito pong guarantee na ito ay gagamitin po ito ng construction para mapabilis. Kasi po noong nakaraan na ang ginamit namin ay private money, napakabagal po ng pasok po ng pondo. Since po uutangin naman po ito, kaya po ang naisipan namin, ang utang na lang po ay ang gobyerno na rin – iyong National Housing Authority at ang SHFC para mapabilis po at ma-fast track po ang pagtayo ng construction ng 4PH program.

Kami po sa DHSUD, kasama na ang key shelter agencies, ay lubos pong nagpapasalamat sa mahal na Pangulo, sa ating economic managers sa kanilang suporta. I am optimistic that this

guarantee will make the difference in our quest to finally address homelessness in the country. This could be the game changer.

This guarantee is another solid testament of our President's commitment to uplift the lives of all Filipinos by providing decent, yet affordable shelters through whole-of-nation approach. Sa pamamagitan nito, mapapabilis po natin ang pagsulong ng 4PH sa buong bansa dahil mas malakas ang kumpiyansa ng ating mga private partners sa programa.

Sa kasalukuyan, mayroon po tayong 53 ongoing projects na po sa ilalim ng 4PH. Karamihan po diyan ay pinupondohan ng private funds. Ito po ay malinaw na ang proof of concept ng ating programa ay nakasentro sa partnership ng gobyerno at pribadong sektor para po sa pabahay sa mahihirap.

Asahan po ninyo, kami po ay lalong magsusumikap upang matulungan ang bawat pamilyang Pilipino patuloy na mangarap at magkaroon ng sariling tahanan. Kaisa ang DHSUD at lahat ng shelter agencies sa mas matatag at mas maunlad na Bagong Pilipinas. Muli, ang akin pong taus-pusong pasasalamat sa mahal na Pangulo. Maraming salamat po.

MS. OSEÑA-PAEZ: Thank you, Secretary. Should we open the floor to questions now? Okay, Katrina Domingo, ABS-CBN.

KATRINA DOMINGO/ABS-CBN: Good morning, Secretary. Sir, magkano po iyong total na tinitingnan nating uutangin for the program? And how long will it take before the government will pay this po, ilang tranches and magkano po per tranche?

DHSUD SEC. ACUZAR: Ganito po, napag-usapan po namin dito, pinag-aaralan po iyong numbers dito. Ang instruction po ng ating Presidente, magbigay kami ng number sa kaniya for the economic managers. Pero iyong konsepto sa kaniya, iyong guarantee, ay in-approve na po niya. Ang pinag-uusapan na lang ay iyong amount na lang, kung ilan iyong iga-guarantee. Kami po ay gagawa ng numbers para i-submit po sa kanila iyong iga-guarantee po ng gobyerno.

KATRINA DOMINGO/ABS-CBN: Sir, kailan po iyong deadline for the submission of the numbers for the approval of the economic managers? And will this cover all 53 ongoing projects po? Ilang projects po ang maku-cover nito?

DHSUD USEC. TOLENTINO III: We have in the pipeline up to—well, 52 projects, and this will bring us to up to 1.2 million housing projects that are already in the pipeline. We are also projecting up to 3.2 million housing units. But iyon nga po, those numbers will be crunched because not only will it require sovereign guarantees for developmental loans para doon sa pagtatayo, kapag po itinayo po natin iyan, doon naman po sa backend, iyong sa end user financing that will require subsidies para po pampababa ng amortization.

So dalawa po, dito po sa frontend, when we construct, nandiyan po ang sovereign guarantee ng ating gobyerno para mas mabilis lumabas ang pondo from the private sector, mas mabilis po ang pagpapatayo. Kapag po naipatayo ang ating pabahay, doon naman po sa amortization, lalagyan po natin ng subsidy. So iyon po ang numero pong iyon ang ating pinaglalaruan for the next several years so that we're able to determine how much will government commit for both the guarantee for developmental loans and for the subsidy to reduce amortizations.

KATRINA DOMINGO/ABS-CBN: Sir, last question from my end. Where do you suggest that the government source these funds po?

DHSUD SEC. ACUZAR: Ito kasi, hindi ito ano eh, guarantee ito eh. Wala agad lalabas na pondo sa gobyerno dito, ang ginagarantiyahan po dito ay iyong pag-construct ng building. Kasi po iyong nakaraan namin, iyong 52 projects, private funds iyon, ang ginagamit meaning, ang contractors/developers ang nanghihiram. Eh iyong ganitong sistema, kapag ginamit ulit namin—kasi nakagawa na kami ng 52 projects in two years' time; ang kailangan namin almost 1,000 projects para ma-meet namin iyong backlog.

So anong paraan ang dapat mong gawin? Kasi ang nagiging problema, iyong pagtayo. Okay, nasolusyunan na natin iyong affordability para sa mahihirap – naglagay si Presidente ng interest subsidy. So by doing the interest subsidy, bumaba at nakayanan na po iyong affordability ng mahihirap. Ano naman ang susunod ngayon? Kaya lang, saan ka naman manghihiram ng pera? So pupunta naman kami sa private sector, GFIs at bangko. Ang bangko naman, hindi naman magpapahiram ng pera iyan kung hindi naman malinaw ang pagbabayad. So para Makita niyang malinaw ang pagbabayad, kailangan tulungan natin ang mahihirap na makabayad.

Iyong tulong po ng gobyerno dito, iyong pagbibigay ng interest subsidy. Kaya po ngayon, iyong mahihirap ay nagkaroon ng access sa pondo ng private sector. Eh iyon po ang napakalaking pondo. Paikut-ikot lang po iyong pera diyan sa private sector kaya naghahanap lang din sila ng pahihiramin basta makakabayad.

So ang gobyerno, ang ginawa ng gobyerno diyan, tumulong lang doon sa mahihirap para maka-access to funds. Ngayon naka-access na po tayo sa funds, ang problema naman po ay iyong pagtatayo. Na-solve mo na iyong affordability at saka access to fund, ang malaking problema ay iyong pagtatayo, iyong construction side naman. Iyong construction side, iyon na iyong production na. Ngayon, kapag ginamit iyong dating sistema uli na ang contractor ang maghahanap ng pondo at sila ang manghihiram, tatagal na naman po iyan. So naisipan po namin, instead na sila ang pautangin, bakit hindi ang gobyerno ang umutang at humingi ng guarantee – gobyerno sa gobyerno, para babantayan naman po ng kapuwa gobyerno iyong bawat galaw diyan.

Ngayon, ang mangyayari po, kapag napahiram na, ang magpapakontrata na po, ang SHFC at saka iyong NHA; wala nang developers. Sa ganoong sistema, makakatipid po tayo kasi ang developers profit, nawawala. Kasi alam ninyo po, kapag developers ka, kukuha ka ng contractor, ipapatayo mo iyong building, kikita pa iyong developers; eh diretso contractor, kikita rin iyong contractor. Dito sa ginawa po ng gobyerno natin, wala nang developers. Ang developers po dito ay iyong gobyerno. So nawala na po iyong developer's profit, so diretso na po tayo sa contractor. So contractor's profit na lang, iyon na po ang hinihingan namin ng guarantee. Kaya po kami humihingi ng guarantee, para ma-solve natin iyong housing backlog. Kasi kahaba-haba po, kapag hindi namin nakuha itong ganitong guarantee, hindi po natin matatapos iyong housing backlog.

VALBUENA/DZME: Hello. Good morning, Miss Daphne, sirs. Secretary, with the approval of the sovereign guarantee, are we returning to our original goal of constructing six million housing units by 2028 or will we stick to the revised goal of 3 million housing units?

DHSUD USEC. TOLENTINO: We are also looking into the—there is a revised housing needs study that has been produced by the PSRTI (Philippine Statistics Research and Training Institute). And we are also looking into that and that is something that we are adjusting, because nagbago po iyong population trend eh. From the last census to this census and iyong population projection, together with the projection of the housing needs, medyo nagkaroon ng adjustment. So, that is something that we are looking at and in relation to that, we are also adjusting the target vis-à-vis the capacity of the government to finance the subsidies and also to extend guarantees

for the developmental loans. But all in all, we are still looking at accelerated production and compared to previous administrations, we are looking to exponentially increase our housing stock.

VALBUENA/DZME: But, sir, we are expecting na tataas pa iyong target ulit natin sa housing units?

DHSUD USEC. TOLENTINO: Mataas pa rin, compared to previous.

JOSE/REMADE ONLINE: Sir, i-clarify ko lang po. Iyong sa 2028 target, iyon po ba iyong 52 projects matatapos with this new method/new system, matatapos po ba ito or mag-i-extend another year, mapapakinabangan within the administration of President Marcos?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: Well, thank you for that question. As of now, we are targeting 1.2 by 2028 completed units. But we also have a target of 3.2 by 2028, depending on the result of the subsidy, the guarantee and the capacity of the government to provide the subsidy. But we will be sticking to, we will first deliver the 1.2 up to 2028. And then, when there's an increase in the capacity of government, then we will scale it up and hopefully, we will achieve 3.2.

TINGCUNGC/GMA 7: Hi, sir, good morning. Just to clarify, iyong sa binabanggit po ninyo, Secretary, na tatanggalin iyong developer with the sovereign guarantee. Usually iyong developer ang nagdi-design ng mga houses, so if you take out the developer, binabanggit ninyo, the government will already technically be the developer?

DHSUD SEC. ACUZAR: Yes.

TINGCUNGC/GMA 7: Will the government in turn also be the one designing these houses and magkakaroon ba ng outside consultancy, just to clarify?

DHSUD SEC. ACUZAR: Yes. Ako developer ako dati, kumukuha rin ako ng private architects eh to design the development namin. Iyon din, parang iyong NHA at saka SHFC, may in-house na planning iyan. So, kapag masyadong malaki na at medyo complicated iyong projects, nagha-hire din kami ng mga private designers. So, it depends on the project at saka iyon, magha-hire ka ng mga designers. At iyong NHA at SHFC ay may in-house planning din iyan, kapag maliliit na project ay sila lang iyong nagdi-design tapos gumagawa siyempre ng mga standard design iyan para pare-parehas na iyong gawaan. Nag-iiba lang iyong mga facade, para hindi naman mukhang monotonous iyong itsura.

TINGCUNGC/GMA 7: Pero, sir, iyong option na mawawala o maalís iyong developer profits. So, sa contractor profit na lang or contractor na lang iyong ipapasok. Is this something na set in stone or this is just something na pinaglalaruan lang as an option in the interest of making things faster?

DHSUD SEC. ACUZAR: Ganito iyan, siyempre ang task natin, pababain iyong presyo, para ibigay sa mahihirap. Kapag hindi mo naipababa iyong presyo na iyan, hindi kakayanin ng mahihirap. Ang layo-layo ng diperensiya ng real estate natin para maka-adapt iyong mga mahihirap. So everything, lahat ng mga expenses na puwede mong gamitin at bawasan, para mapababa mo iyong presyo.

Ang developer's profit, sila ang namumuhunan, 'di ba – ang developers, mamimili ng lupa, maghahanap ng pondong pangtayo, so natural lang dapat kumita siya; kukuha siya ng contractors, kapag kumuha siya ng contractors, siyempre ipapakontrata niya iyan; kapag naitayo

na ngayon ng contractors iyan, kikita ngayon siya doon, parang middleman iyan, ang itsura niyan. Iyon iyong developers point of view – mayroong market, itatayo, sila naman ang magbibenta at sila ang mamumuhunan.

Tinanggal ko iyong developers, iyong namumuhunan at iyong nagbibenta. Kasi bakit pa ako magbibenta, eh nandiyan na iyong market. So, hindi mo na kailangan ang developers, hindi mo na kailangan ng pre-selling, hindi mo na kailangang mag-ahente. Tatanggalin mo lahat ang unnecessary expenses na iyan, so kaya mapapababa mo iyong presyo.

TINGCUNGC0/GMA 7: Last one from my end, iyong another concern na actually nabanggit na rin ninyo, medyo na-reference na ninyo. I just wanna get in there a bit more. If the government, NHA, in-house iyong magdi-design, nabanggit na ninyo na you would do something or you would formulate a way to make the houses not look monotonous, iyong hindi siya magmukhang project? How would it be done, dito sa 4PH because that maybe the concern of some people?

DHSUD SEC. ACUZAR: Okay, iyong 4PH, parang ito iyong private sector din na kung ano ang requirements din. Kasi imagine mo ha, township development ito, ang titira mga tao doon sa building, apat na pader lang ang nakikita araw-araw. Dapat pagbaba niya, mayroon siyang swimming pool, mayroon siyang park at mayroong green at may nakakainan. Dapat pagbaba ganoon, kung ano ang nararamdaman ng mga mayayaman, dapat maramdaman din ng mga mahihirap, iyon po ang instruction ng ating Presidente.

“Secretary, dapat walang pagkakaiba kung ano ang ibinibenta ng mga private sector sa ginagawa ng 4PH”, iyon po ang matinding bilin ng ating Presidente. In fact, tuwing magkakaroon kami ng mga groundbreaking, una niyang hinahanap ay ang parks kasi naiintindihan po natin, kapag tumira po tayo, maraming tumira na sa condominium dito ay puro pader lang ang nakikita natin. Kaya dapat pagbaba, mayroon tayong amenities na maganda.

DHSUD USEC. DE GUZMAN: If I may add lang doon sa sinabi ni Secretary, hindi lamang ito plano ho ngayon. Actually mayroon na po tayong ongoing project sa Palayan City sa Nueva Ecija, kung may opportunity po kayong makita iyon, nandodoon po makikita ninyo iyong sinasabi ni Secretary na open space, mayroon pong pool doon, mayroon ding maluluwag na kalye within the township. Mayroon din ho sa Bacolod, gawa na rin ho, iyong mga amenities doon.

Ito ho iyong pagbabagong ginawa ni Secretary at ng ating administrasyon sa utos ng ating Pangulo na gawing parang township development. Pagbaba noong mga beneficiaries, may makikita silang malaking open space and as standard and as a guidelines requirement na po ng DHSUD para sa 4PH na magkaroon ng minimum 40% open space doon sa mga township development to assure that there will be enough open spaces for facilities and swimming pools, clubhouses, within the development para iyong mga bata po ay hindi na lalabas ng township development, bababa na lang, nandidiyan lang po sila maglalaro; iyong mga matatanda, puwede ring maglakad.

Iyong ibang malalaking project naming, niri-require ni Secretary na magkaroon ng parang jogging paths, instead na park iyong mga in between, sabi niya gawin mo na lang jogging paths iyan para mayroong paglalakaran iyong mga tao.

MS. OSEÑA-PAEZ: Secretary and sirs. This is a very, very interesting, not only is it a housing project – you are building communities, you talk about urban renewal. And this will have economic and social impacts not just for that community, but for the greater regional and even national—our feeling about it. Now, you were telling me about the concept of maintenance, ano

ang mangyayari, ang ganda-ganda ng mga parks, mayroong swimming pool. Ano iyong input ng mga homeowners sa maintenance down the road?

DHSUD SEC. ACUZAR: Isang good example po diyan, iyong babae sa riles. Kitang-kita po niya diyan iyong mga bahay na walang maintenance, deteriorated kasi po iyan walang homeowners, walang funding for property management. Kasi basta na lang binigay namin sa gobyerno at hinayaan namin iyong local government at ang government na para tingnan iyong property at i-turnover; walang homeowners na maayos. Dito po sa 4PH Projects po natin, sisiguraduhin po natin iyong funding ng buildings. Ibig sabihin, iyong maintenance ng building, kasi sinasabay namin sa loan. Siguro ang magpapaliwanag po niyan, si Abe.

DHSUD USEC. TOLENTINO III: Yes, in relation to the estate management, this is very important to DHSUD and to our GFIs who will finance the project, because we want to make that the investment of government is safe and the investment of people are safe kasi kailangan iyong property appreciation ay tuluy-tuloy, hindi puwedeng mag-depreciate iyong property. So, may taya po dito iyong mga taong lilipat, may taya din po dito ang magpapa-utang at may taya din po dito pati local government at pati po ang national government.

DHSUD SEC. ACUZAR: Kasi ang gamit po dito, sige Usec. Ave.

DHSUD USEC. DE GUZMAN: I may add again, iyon hong kaibahan dito sa 4PH ng estate management, we want to assure iyong bawat project natin of course magkakaroon ho ng homeowners association iyan, gagabayan ho ng ating bureau, may bureau kami sa DHSUD na tinatawag na Homeowners Association Bureau na naggagabay ng capacity development. So, bago ho tumira ang iyong mga benepisaryo natin doon, mayroon hong capacity development doon, may mga seminars para mag-transition sila from living in a horizontal community; titira ka sa condominium, so malaking pagbabago ho iyon, so doon pa lang mag-start kami, pag-organize ng association nila nakatutok din ho kami.

Doon sa pondong sinasabi ni Secretary, naka-built in na ho iyon sa individual loans ng mga beneficiaries. So, si Pag-IBIG magki-create ng trust fund para iyong bigay doon sa project na iyon kung anong pangangailangan, bibigyan siya. So, mayroong assured funding iyong maintenance noong project.

Kami po ay kino-consider din namin na magkaroon ng estate management council, sino ho ang magiging miyembro nito bawat proyekto, bawat LGU? Ang magiging chairman po ng estate management council na titingin, magbibigay ng mga policy para i-implement ng mga HOA. Ang chairmanship po niyan iyong DHSUD through our region kasi kami po iyong nagbibigay ng interest subsidy, may stake ho kami doon sa project na iyon. We want to make sure that it's maintained properly.

Ang sunod ho, Pag-IBIG may membership din ho ang Pag-Ibig doon sa council na iyon kasi sila naman ang magpapautang. Katulad ng sinabi ni Secretary at saka ni Usec. Ave, Pag-IBIG wants to retain the value of the property, kasi iyon ang collateral niya doon sa pautang niya sa mga individuals eh. Gusto niya na nakikita na ma-retain or in fact gusto niyang mag-appreciate iyong property para kapag nag-default iyong beneficiary, mas malaki iyong hawak niyang collateral para maprotektahan naman iyong pondo niya.

Ang pinakamahalaga hong membership dito sa estate management council na binabalak namin ay LGU. Kasi si LGU ang namili ng beneficiaries at siya lang ang makakapagdisiplina sa mga

benepisyaryo. Kung may kailangan, may pasaway doon, siyempre si LGU ho ang magpo-police power doon.

Kailangang-kailangan ho natin ito dito sa mga ganitong klase ng development kasi nga tina-transition natin sila eh, from horizontal in an ISF community ngayon titira kana sa isang building, may mga rules ho iyan, may deed of restriction hong pinatutupad iyan, kailangang-kailangan natin iyong magpu-police, na sumunod ka sa mga deed of restrictions.

DHSUD SEC. ACUZAR: Ang isang magandang good example diyan, mayroon tayong ginagawa ngayon sa Pasay, iyong sinasabi ni Usec. Garry, ito iyong ini-implement ngayon ni Usec. Ave. Ave, pakikuwento mo iyong ginagawa natin sa Pasay, ito iyong mga ISF natin sa Pasay, actual ngayong ginagawa iyan, kaya puwede ninyong puntahan iyan kung paano pino-process iyong mga mahihirap.

DHSUD USEC. TOLENTINO III: We are also piloting not only a housing project but, also, we see it as an urban redevelopment program in Pasay city. We've identified a location there and iyong ating mga benepisyaryo in the meantime that we are working on the construction of the main project, we are preparing a staging area for them. So doon muna sila titira, we are preparing up to 300 housing units na staging area, doon po sila titira bago sila lumipat doon sa main project.

But what is a key here, is iyong in terms of social preparation, mayroon tayong dalawang social preparation. So, the first social preparation is for people, sasabihan natin sila 'dito muna kayo sa staging area and there will be rules here and we're crafting the guidelines there in partnership with the local government unit' kasama po doon sa tinatawag natin na local inter-agency council.

Now, once they've transferred dito po sa ating staging area – continuous partnership, whole of government approach, we'll have bring in the services of DOH, we'll bring in the services of TESDA lahat po ng skills, lahat po ng services puwedeng dalhin natin andoon po sila, while at the same time, preparing them naman to return doon naman po sa vertical housing. So, it's really a lot of social preparation, a lot of adjustment for people. And also, you know to maintain ito pong ating properties.

Now, in addition po doon sa mga binanggit po ni secretary, one final note on estate management, this is something that has been discussed also in a previous budget hearing na babanggitin ko na lang din, kasi po we're also doing our budget deliberations today. We have been able to partner with Congress and they've actually put in the GAA a portion for what is called credit enhancement. So, a portion of GAA will actually subsidize again iyong ating pong estate management talaga po doon sa for the lowest income deciles.

So, talagang we are making sure that there are resources will go into estate management and that is also one aspect that we are putting into the 4PH Bill.

So, lahat-lahat po nitong ating pinag-uusapan din ito pong ating pinoprograma, mayroon din po kaming effort na isabatas po and I understand this morning there's already one committee hearing at the House of Representatives, wherein they've tackled a version of the institutionalization of the 4PH Bill.

MS. OSEÑA-PAEZ: Evelyn Quiroz, Pilipino Mirror.

EVELYN QUIROZ/ PILIPINO MIRROR: Good afternoon secretary, iyon pong 53 ongoing projects ninyo, saan pong mga areas ito?

DHSUD SEC. ACUZAR: Halos covered na po natin iyong areas ng Luzon, Visayas and Mindanao. Sa Luzon po, mayroon tayo sa Ilocos, sa Nueva Ecija marami na tayo diyan, sa Bulacan, sa Cavite and may nagsisimula na rin ho sa Batangas, sa Laguna mayroon na rin hong ongoing. Sa Bicol mayroon na rin pong ongoing doon sa may area ng Legazpi at saka ng Albay. Sa Visayas naman po, sa Bohol, sa Tagbilaran mayroon at saka sa Bacolod, mayroon hong nakaambang ground breaking din sa Iloilo, mayroon din sa Cebu sa Lapu-lapu I understand they are doing the ground breaking already, Toledo we just had a ground breaking there.

And in Mindanao, we have in Misamis, Oriental mayroon din ho tayo diyan. Zamboanga, magga-ground break kami this Friday or Saturday and in Davao mayroon na pong iyong SHFC na halos kumpleto na. So, all over the Philippines po, mayroon na and we have doon sa regional 4PH namin po, we're expecting for August, September, October another 70,000 masterplan units. So, nagkakaroon na po tractions.

Again, sa ngayon ay mas malaki ang numbers ng private developers. Pero iyon nga, ang sinasabi nga ni Secretary – mabagal. So, mapapansin ninyo, mababa pa iyong number ni SHFC na ongoing at saka iyong NHA. Kaya po iyon ang hiningi namin na bigyan sila ng sovereign guarantee on their loans, para mapabilis iyong loan release sa kanila at makapagtayong mabilis. So, ini-expect po namin kapag nagkatotoo na ho iyong release ng loan sa kanila, ma-o-overtake pa nila iyong aming numbers sa ongoing projects.

EVELYN QUIROZ/ PILIPINO MIRROR: Sir, follow up lang po, bale ilan na po iyong na-turn over ninyo na mga housing units?

DHSUD SEC. ACUZAR: For this year po ang naka-schedule is about 12,000 completed units, dahil nagri-rely nga po nga kami sa program of works ng mga private developers. So, iyon po iyong initial na ini-expect namin – 12, 000 unit this year.

EVELYN QUIROZ/ PILIPINO MIRROR: Sir, last question po. Bale nabanggit ninyo po na kukuha rin ng funding from Pag-IBIG magkano iyong ini-expect natin na pondo na manggagaling sa Pag-IBig?

DHSUD USEC. TOLENTINO III: Ganito po, ma'am. In relation po doon sa development loan, because the housing finance cycle has two distinct cycles eh: Iyong development loan cycle, iyong pampapatayo; at saka po itong end-user financing cycle. Ang atin pong tinitingnan dito sa ating model na pino-propose is that iyong end-user financing doon po sasali si Pag-IBIG fund. So, ibig sabihin kapag natayo iyong ating pabahay, atin pong ia-award sa benepisyaryo, iyong benepisyaryo naman po turns around, gets a loan from Pag-IBIG fund, siya na po ang magbabayad sa Pag-IBIG fund. Iyong Pag-IBIG fund naman po, assigns or releases iyong loan proceeds pambayad po iyon doon sa dev loan naman, para po iyong development loan bayad at para hindi po mako-call iyong ating guarantee. So far, naka-allocate naman po ang Pag-IBIG Fund. And in fact, they can, up to the first 640,000 units, wala po tayong problema sa end user financing. We believe that Pag-IBIG Fund is financially strong, financially capable of funding ito pong ating end user financing.

In fact, if you have more time, we can discuss iyong product natin na hindi po tayo nag-aalala that there will always be takers for this project kasi po kapag kinumpare [compared] ninyo po iyong amounts involved, the way we will amortize the selling price of the 4PH project/units, vis-à-vis what is being offered in the market, makikita po natin medyo malayo po talaga iyong amounts. Practically, we are selling a product that is below market value.

DHSUD SEC. ACUZAR: Ganito iyan eh, kapag tiningnan ninyo iyong property ng 4PH against private sector property, ang private sector, same area/square meter ha, is four million to five million; ang presyo po ng 4PH ay 1.4 million. Doon pa lang, tubo na iyong mahihirap.

The moment na binigyan ka ng award, makikita mo na iyong premium na nagagawa, na binibigay sa iyo ng Presidente. Ganoon kalaki iyong diperensiya ng property value na binibigay ng private sector at saka iyong binibigay ng gobyerno.

In other words, parang sinasabi natin dito, kapag nabigyan ka ng gobyerno natin ng award, technically, iyong premium na binibigay sa bawat mahihirap is between 500,000 to one million – iyon iyong premium na pinamimigay ng gobyerno ngayon the moment mabuo iyong buong cycle ng pambansang pabahay.

VANZ FERNANDEZ/POLICE FILES: Hello, sir. Good morning. Sir, what percentage na po itong annual goal natin have we met this year?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: For this year po, as stated earlier, ang ongoing project po natin – ongoing, meaning, talagang nagko-construct, nagla-land development na – 162,381 units. Ang target po natin initially, initially ang target natin is 1.2 million until 2028. Pero iyon nga, mag-i-scale up iyan kapag magiging game changer talaga iyong guarantee kasi mapapabilis iyong production ni SHFC at saka ni NHA.

VANZ FERNANDEZ/POLICE FILES: Sir, alam naman natin na maraming problema minsan kayong mararanasan, how about, sir, iyong mga nakatira na sinasabi ninyo, itong pabahay na ito ay para sa mahihirap. If in case na ibenta nila ito, what sanction ang ibibigay ninyo sa kanila?

DHSUD SEC. ACUZAR: Puwedeng ibenta. Kasi we are using private funds, hindi government funds. Private funds ito eh. Dapat iyong private funds, sumasalin-salin sa ibang may-ari iyan. Kasi kapag hindi ka makabayad, ibibenta ko sa kabila. Ganoon talaga, kasi ang ginagamit mo ay pera ng bangko.

So open ito. Basta nagkaroon ka ng unit, puwede mong ibenta. Ang maganda naman dito, first time, siguro first time sa mahihirap na magkakaroon siya ng asset or cash, baka 300,000 or 500,000, in his pocket. Puwede na siyang umuwi ng probinsiya. Ngayon, bantayan na lang ni local government since squatter naman ang pinagtanggalan nila, tatayuan ng building, hindi na siya makakabalik doon kasi may mga development na bawat squatter area eh, bawat ISF area. Iyon ang unang ginagawa naming projects ngayon, uunahin natin kung nasaan ang mga slum area dito sa Metro Manila at sa mga other cities.

Kaya ang program ngayon, bibilisan na ngayon natin – bibilhin natin iyong property at a discount, bibilhin natin ang government property, idyo-joint venture natin. Kaya po lahat ito ay kumpleto. Kaya ang kailangan dito talaga, bantayan na lang kasi nga private funds ang gamit – puwedeng ibenta.

VANZ FERNANDEZ/POLICE FILES: Yes, sir. Can I make a follow-up, sir? What do you think is usually iyong mga price ceiling per unit? How much is the price ceiling per unit?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: Kung 4-storey po, dinivide [divided] namin sa tatlong klase ng produkto, depende sa taas po ng building. Four-storey po, nasa 1.5 iyan, pinakamataas, iyong 27 square meters; five to nine, siguro mga 1.4. Mayroon po kaming listahan ng price ceiling eh, ini-

estimate ko lang. Iyong pinakamataas po ay iyong ten-storey up, ang pinakamataas po noon is 1.8, iyon na po iyong talagang ceiling na naaprubahan ng NEDA at saka ng DHSUD para naman maging affordable lang sa mga mahihirap.

So depende ho sa location niya sa local government unit at kung ano iyong klase ng building na itatayo po doon. Hindi naman pare-pareho ang pangangailangan; hindi naman puwedeng ... halimbawa, sa isang lugar, hindi puwedeng 10-storey kasi kailangan mo ng elevator doon. Kung halimbawang mahirap na probinsiya, hindi pa masyadong maraming elevators, siyempre ang gusto nila, walk up lang – so 4-storey to 5-storey po. So depende po sa bibilhin at depende sa size. Mayroon din pong 24—may variation eh, 25, may 27. Twenty-seven po ang pinakamalaki namin na two-bedroom.

ALEXIS ROMERO/PHILSTAR: Sa ating housing officials, I understand na nabanggit ninyo na po, you're still crunching the numbers with regard to the sovereign guarantee. Pero top of mind, mayroon ba kayong kahit ... mayroong initial na iniisip na ilan kaya iyong iku-cover ng sovereign guarantee for this initiative or this proposal kahit hindi pa finally approved?

DHSUD USEC. TOLENTINO III: We have proposed—kasi itong ... lahat itong mayroon nang plano, iyong aming 1.2 million and that will be also still equivalent to production—for context 'no, the NHA and SHFC in terms of direct housing production in previous years, ang suma lang niyan is nasa around 49,000 units per year. So actually, kapag ito, na-hit natin itong 1.2 million in the next several years that will be up to times four ng annual production natin.

DHSUD SEC. ACUZAR: Iyong sinasabi ni Usec. Abe, kapag iyong production natin ay umabot ng 1.2 million, ang na-surpass natin, iyong apat na presidente. Ibig sabihin, iyong sinasabi niya, iyong every year ang nadi-deliver ng bawat administration is 50,000. In other words, in six years, 300,000 lang ang nadi-deliver ng bawat administration.

Dito sa Marcos administration, kapag 1.2 million ang na-deliver natin, meaning, four presidents ang nalampasan natin dito. At kapag na-deliver natin 3.2 million na housing units in his term, sampung presidente po ang nalampasan dito.

ALEXIS ROMERO/PHILSTAR: So ibig sabihin po, iyong sovereign guarantee would require, most probably mga ilan, roughly, iyong kailangang i-cover ng sovereign guarantee at saka ilang housing units po ito?

DHSUD USEC. TOLENTINO III: Based on our projection, if we are to project for a 3.2 million housing target, the guarantee requirement over several years, 2024 to 2028, will be at 4.078 trillion. But that's just a guarantee requirement ha – I'll explain it later.

For purposes naman of itong ating 1.2 million na in the pipeline, that would require only 1.65 trillion in guarantee requirement. Pero ang sinasabi nga po natin kanina, when we talk about sovereign guarantees, it's not necessarily na iyon ang ilalabas na pera ng gobyerno. In fact, iyon lang iyong para bumilis lang iyong pagpapahiram sa atin ng private sector. And also, iyon naman pong ating hihiraming pampatayo, for the developmental loan, is ready to be paid for by end user financing.

ALEXIS ROMERO/PHILSTAR: So kumbaga, iyon iyong willing tayo na igarantiya na mababayaran iyan para hindi magkaroon ng kaba iyong mga magpapautang. So at least—

DHSUD SEC. ACUZAR: Iyon ang number that the economic managers naman are crunching.

ALEXIS ROMERO/PHILSTAR: At least one trillion plus, mga ganoon, tama po?

DHSUD USEC. TOLENTINO III: Yes, for the 1.2 that is in the pipeline.

ALEXIS ROMERO/PHILSTAR: Okay. Salamat.

DHSUD SEC. ACUZAR: Pareho din ng ano iyan eh, tingnan mo ha, kapag nagpautang ka sa mahirap, paano ang documentation niyan, kaya ba nilang—papasa ba iyan sa documentation, maka-qualify iyan? Kasi may mga guidelines iyan, requirements, iyong requirements ang mahihirapan tayo, lahat ng ISF, mahihirapang pautangin. So ano ang ginawa natin para uli pagaanin iyong documentation, gumawa ang gobyerno ng recourse ulit kasi kapag recourse na iyan, iyong risk ng nagpapautang ay nawawala. So, ang effect noon, mababawasan iyong documentation para mag-qualify iyong mga mahihirap.

DHSUD USEC. TOLENTINO: Linawin ko lang iyong requirement na guarantee, baka kasi mabulaga, ang laki ng amount, 1.3 trillion – that is the total requirement. Pero ang sovereign guarantee po, hindi po ito isang buong ibibigay, depende po sa niri-release na utang kay NHA, iyon ang ginagarantiyahan. Kapag makumpleto na ni NHA at SHFC iyong kaniyang project, siyempre may babayaran siyang Pag-IBIG, bayad iyong developmental loan niya, wala na uli iyong guarantee. So parang stages po iyan, depende sa utangin lang ni NHA, SHFC, hindi isang buong 1.3 trillion.

Naka-trans-payments ito and actual exposure of government will only actually be the guarantee financing cost which is, per our conversation with other government agencies, is around 1 to 2%. So, 1 to 2 % ang actual cost and in our discussions with both NHA and SHFC, iyong actual cost na iyon, kaya actually ipasok doon sa spread noong ating, from the construction cost to the selling price and doon sa loan releases.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: Sir, i-clarify ko lang. Bale iyong sa guarantee, 1 trillion dollar or peso?

DHSUD USEC. TOLENTINO: Pesos.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: Tapos, regarding po doon sa na-mention nila na target cost per unit, na-mention nila kanina, 1.4 million per unit iyong 4PH?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: On the average lang po iyon, ang sinabi ko nga, kung four-storey lang iyan, ang pinakamataas natin, 1145, plus land development cost, siguro pinakamataas na doon 1.2, 1.3, kung four-storey; 5 to 9, ang average is 1.4. Sa ten stories up, mga 1.6 to 1.8, iyan po iyong average cost.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: With the proposed na tanggalin na iyong developers pagdating doon sa costing ng mga housing units, mas gaano kaya mapapababa iyong cost?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: Doon sa mga nabanggit kong presyo, sigurado kayang i-offer ng SHFC and NHA iyan nang mas mababa doon. Kasi ang binabanggit ko, cost iyon ng mga private developers eh, iyon iyong ceiling. When you talk about ceiling, not necessarily, ipi-presyo mo ng sagad, depende rin sa beneficiaries mo, sa market mo, kung isasagad mo, wala naman takers, sayang ang pera mo, sayang ang investment. But if SHFC and NHA will be the developer, now

may flexibility siya, kasi gobyerno siya, it's not there for profit. Iyon ang difference, kaya niyang paglaruan ngayon ang presyo ng mas mababa.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: So mga ano po kaya iyong range?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: Kung 1.3 sa four-storey, siguro kaya niyang i-offer 1.2, 1.1, depende sa construction cost niya at saka sa overhead, ganoon din along the way, kung anong klaseng building ang itatayo.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: Iyong na-mention po ninyo kanina regarding—kasi kailangan nga makabayad pa rin more or less iyong mga kukuha nung units, so ano po ba iyong i-implement natin na screening process, mayroon po ba tayong i-impose na parang minimum na income?

DHSUD SEC. ACUZAR: Alam mo, isyung malaki iyan eh. Basta ito iyong programa natin, para malinaw muna sa lahat, kailangan lahat ng may trabaho ng Pilipino may bahay, kasi may bayad – so, iyon ang una naming guidelines. Doon sa mga ISF, hindi kayo member ng Pag-IBIG, magmi-member sila at mapipilitan silang magtrabaho rin. Basta kapag may trabaho, may bahay. Alam mo, dapat iyong community productive lahat; kapag ito po lahat ang mahihirap ay may bahay, magtatrabaho po lahat iyan, sabay-sabay. Magiging maganda po ang takbo ng ating bansa, kapag lahat po ng Pilipino ay nagtatatrabaho na. By using housing, magkakaroon sila ng asset, mapipilitan na silang magtrabaho lahat.

Kaya po ang sinasabi namin, ang pampaganda rin po ng takbo ng isip ng kapwa natin Pilipino ay basta may trabaho po, may bahay.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: Last question na lang po. Iyong regarding po doon sa target nila next year, magkano po iyong proposed budget ng DHSUD at saka magkano po doon iyong i-allocate for 4PH?

DHSUD USEC. TOLENTINO: In terms of the budget, we have an approved budget sa NEP na P1.4 billion. But for 2025, if you will target itong ating 1.2 million housing units na projection, the subsidy requirement for 2025 will be somewhere around 5 billion. I understand doon po sa ating GAA, mayroon namang appropriation for iyong unprogrammed funds. So, for 2025, although, hindi pa tapos iyong proseso ng Kongreso, we believed that hindi kami magkakaproblema pa doon sa interest subsidy.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: So, 5 billion po?

DHSUD USEC. TOLENTINO: For next year, iyon po ang naka-project for 1.2 million housing units.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: Bale, magkano po iyong sa construction, iyong na-mention po nila, 'di ba, 5 billion for the subsidy?

DHSUD SEC. ACUZAR: Wala, kaya tayo nangungutang for construction.

MEDENILLA/BUSINESS MIRROR: Iyong magga-guarantee pa lang for the loans?

DHSUD USEC. DE GUZMAN: I-explain ko lang 'no. Iyon ang difference ng 4PH program ngayon. Before, the previous administration uses the GAA to produce houses, through NHA. So, kung average cost mo is 1 million, i-times mo lang iyong ibibigay kay NHA na budget, iyon ang

mapo-produce niya. Kaya po nag-device ang gobyerno sa pamumuno ni Presidente BBM at sa pamumuno ni Secretary Acuzar ng formula, wherein we will not get construction budget from the GAA, we will use private funds and loans and then and kailangan lang i-provide is interest subsidy ng gobyerno para sa paghuhulog. So, mas maraming mapo-produce, mas maraming makikinabang, iyon po iyong pinagkaibahan nitong formula na ito.

DHSUD SEC. ACUZAR: Isang simpleng example, iyong 36 billion, kapag 36 billion ang binigay ng GAA, ang magagawa noong 36,000. Iyong 36 billion, kapag ibinigay mo sa interest subsidy, ang magagawa, isang milyon. Ganoon lang po kasimple.

MS. OSEÑA-PAEZ: Okay, I think this covers a lot about the 4PH. As you could see, the scale of the program is something else. It requires a different way of thinking and of managing. We really appreciate your questions and all the information you gave for clarity. This is not only will address the housing backlog, but will deliver livable and thriving communities as envisioned by President Ferdinand R. Marcos Jr.

So, thank you so much, Secretary Acuzar and Undersecretary Tolentino and Undersecretary De Guzman. And thank you, Malacañang Press Corps. This concludes our press briefing today.

###