

ASPECTE ALE POLITICII LOCUIRII ÎN ROMÂNIA ȘI ÎN ALTE ȚĂRI FOSTE SOCIALISTE

NICOLAE ADRIAN DAN

Evenimentele care au zguduit Europa de Est la sfârșitul deceniului al nouălea au determinat schimbări majore în configurația geopolitică europeană. Căderea regimurilor comuniste în țările satelit (est-europene) ale Uniunii Sovietice a fost urmată de o reorientare a politicilor (economice și sociale în special) fostelor țări socialiste către modelul capitalist al economiei de piață. În ceea ce privește politicile sociale, de asemenea, au fost luate drept model fie politicile sociale universaliste (abordate mai mult declarativ) fie cele minimaliste de tip rezidual, neoliberale, abordate practic, fie hibridi ai celor două modele.

În vederea asigurării faptului că fostele țări socialiste au pornit pe un drum "drept" (și fără posibilitate de întoarcere) către economia de piață și modelul/(modelele) capitalist(e) de organizare politică și socială, multe organisme internaționale (Fondul Monetar Internațional, World Bank, Organizația Internațională a Muncii, Consiliul Europei etc.) și-au impus unele "puncte de vedere" cu privire la politicile ce ar trebui urmate, de către fostele țări socialiste, pentru a ieși din criza în care se găseau. În consecință, noile guverne trebuiau să asigure o *retragere* a statului din viața particulară, civilă, a cetățenilor, asigurându-le un grad înalt de libertate (economică, politică, socială) (întrucât vechile regimuri comuniste îngrădiseră marea majoritate a drepturilor și libertăților) concomitent cu o implicare profundă a statului în asigurarea unei protecții sociale adecvate pe perioada tranziției la economia de piață, ținându-se astfel cont de așteptările populației care-și dorea (și merita/necesita) unele reparații (atât morale cât și materiale).

1. Indicatori ai locuirii și construcția de locuințe în România

Dacă avem în vedere așteptările populației vizavi de obiectivele guvernamentale în sfera politicilor de locuire, vom constata că acestea se referă la:

- justiție și responsabilitate (acces la locuințe și controlul asupra condițiilor de locuire);
- reducerea sărăciei;

- protecția mediului;
- creșterea economică și prosperitatea¹.

În acest sens există indicatori sociali ai așezărilor și locuințelor, care urmăresc: distribuția geografică a populației, arii urbane și rurale, stocul de locuințe și construcția de noi locuințe, apa și instalațiile sanitare, chiria și cheltuielile cu locuința, consumul de energie în domeniul casnic, transportul etc.

Există numeroase reglementări și recomandări în ceea ce privește politicile sociale urbane și rurale (care includ și politici de locuire), trasate și adoptate atât de către organisme naționale cât și internaționale. Astfel, Consiliul Europei a adoptat - în timpul Sesiunii plenare anuale (Strasbourg 17-19 martie 1992) cu prilejul Conferinței Permanente a Autorităților Locale și Regionale ale Europei (C.P.L.R.E.) - *Carta Urbană Europeană*, care, printre altele, cuprinde și *Declarația europeană asupra drepturilor în oraș*, prin care se stabilește că cetățenii orașelor europene au dreptul la: securitate, un mediu sănătos și nepoluat, loc de muncă, *locuire* (să aibă posibilitatea de a alege dintr-un stoc suficient de locuințe salubre, la un preț accesibil, care să le asigure liniștea și respectul vieții particulare), libertate de mișcare, sănătate, posibilitatea de a practica sportul și de a se recrea, cultură, integrare multiculturală, o arhitectură și un mediu fizic de calitate, coexistență armonioasă a funcțiilor urbane (locuirea, munca, transportul, activitățile sociale), participare, dezvoltare economică și dezvoltare durabilă, acces la bunuri și servicii, afirmarea personalității, colaborarea între municipalități, mecanisme și structuri financiare, egalitate între toți cetățenii, fără nici un fel de discriminare.

O.N.U. a organizat în iunie 1976 la Vancouver prima *Conferință Mondială asupra Așezărilor Umane* (Habitat 1). Iată că, după 20 de ani, O.N.U. a pregătit o nouă *Conferință a Așezărilor Umane* (Habitat 2) care a avut loc între 3 -14 iunie 1996 la Istanbul. Comitetul pregător al acestei conferințe a elaborat o serie de recomandări pentru comitetele naționale și a trasat o serie de linii directoare sumare pentru aplicarea indicatorilor de locuire și urbani. Astfel, *indicatorii urbani* sunt grupați în 6 module, gândite să cuprindă grupuri de obiective politice omogene. Aceste module sunt : 1.Modulul sărăcie, ocuparea forței de muncă și productivitatea urbană. 2.Modulul dezvoltării socio-urbane. 3.Modulul pentru infrastructuri. 4.Modulul de transport. 5.Modulul de gestiune a mediului. 6.Modulul pentru administrațiile locale.

Indicatorii de locuire sunt grupați în două module:

7.1. Modulul de adecvare a locuințelor și posibilități de acces (din punct de vedere material) la acestea, care combină :

- accesul la locuință convenabilă;
- locuință adecvată pentru fiecare;

7.2. Modulul pentru asigurarea (ofertei) de locuințe, care combină :

- accesul la finanțarea locuirii;

¹ Abraham, D., *Puterea și mediul construit*, București, Centrul de Sociologie Urbană și Rurală, 1992, p.15.

- sistem eficient de producție de locuințe;
- rezerve adecvate de terenuri la prețuri convenabile pentru construirea de locuințe.

Datele pe care le deținem nu ne permit detalierea tuturor modulelor (prin prezentarea de indicatori), motiv pentru care ne vom limita în continuare la prezentarea câtorva date sugestive pentru o serie de indicatori considerați relevanți și pentru care există suficiente date produse de literatura de specialitate.

Astfel, în ceea ce privește indicatorul *gospodării sub limita pragului de sărăcie* (modulul 1) poate fi prezentată următoarea situație²:

- dacă luăm în considerare diferitele praguri de sărăcie, standardul de viață în România poate fi descris astfel :

- aproximativ 10% din populația țării trăiește în mizerie (sub minimul formulat de M.M.P.S. pentru atribuirea ajutorului social - 48 000 lei);

- circa 40% din populație se află într-o situație de sărăcie absolută, sub minimul de subzistență, calculat de I.C.C.V., incluzându-i și pe cei din categoria anterioară;

- aproximativ 39% din populație se află într-o situație de sărăcie relativă, sub minimul decent calculat de ICCV, dar peste minimul de subzistență;

- aproximativ 21% din populație trăiește peste minimul decent de viață.

Pentru a completa imaginea vom urmări și indicatorul *cheltuielile gospodăriilor sărace pentru hrană ca procent din veniturile lunare* . Astfel, în 1994, o familie de salariați cheltuia 55,3% din totalul cheltuielilor gospodăriei pentru alimente; o familie de țărani cheltuia 72,4%, iar o familie de pensionari cheltuia 63,8% pentru alimente³

Se poate pune întrebarea : care este legătura dintre datele furnizate și locuințe (și implicit politicile de locuire în special și cele urbane în general)? Este evident că cu cât o familie cheltuie mai mult din totalul veniturilor pentru produsele alimentare, cu atât mai mici vor fi cheltuielile pentru locuință. După cum arată A.Maslow, necesitățile umane sunt ierarhizate în 5 trepte ce formează o *piramidă*. La bază stau necesitățile de subzistență, urmând cele de securitate, de dragoste și apartenență, de prestigiu și statut social, iar în vârf - metanevoile, adică necesitățile de autoactualizare. În măsura în care necesitățile de la primul nivel nu sunt satisfăcute, celelalte trec în stare latentă și nu devin manifeste decât atunci când sunt "deblocate" prin satisfacerea nevoilor din nivelul imediat inferior.

Așadar, putem concluziona că atâta timp cât ponderea cheltuielilor alimentare este de 2/3 din totalul cheltuielilor gospodăriei , indivizii nu neapărat devin nemotivați în a mări ponderea cheltuielilor pentru locuință, dar devine practic imposibil de crescut acest procent, întrucât mai sunt necesare cheltuieli pentru îmbrăcăminte (care intră în primul nivel al piramidei și anume *necesități*

² Zamfir, Cătălin (coord.), *Dimensiuni ale sărăciei*, București, Editura Expert, 1995.

³ *Idem*.

de subzistență, în timp ce locuința poate fi încadrată mai degrabă în nivelul imediat următor - *necesități de securitate*), cheltuieli pentru transport - asociate cu prestarea unei slujbe remunerate care furnizează cea mai mare parte a veniturilor etc.

Iată care este ponderea cheltuielilor pentru îmbrăcăminte-încălțăminte și a celor pentru locuință în totalul cheltuielilor de consum⁴.

Tabelul 1

Ponderea cheltuielilor pentru îmbrăcăminte, încălțăminte și locuință în totalul cheltuielilor de consum

	1980	1985	1990	1991	1992	1993
	familii de salariați					
Îmbrăcăminte și încălțăminte	17,2	16,6	17,3	16,8	13,7	11,7
Locuință și înzestrare cu bunuri	19,0	17,4	15,3	12,3	12,0	13,0
	familii de țărani					
Îmbrăcăminte și încălțăminte	12,6	11,8	11,9	9,9	7,3	6,2
Locuință și înzestrare cu bunuri	14,2	13,1	12,7	10,6	10,5	11,2
	familii de pensionari de asigurări sociale de stat					
Îmbrăcăminte și încălțăminte	9,3	7,9	8,6	7,4	6,9	5,3
Locuință și înzestrare cu bunuri	18,0	17,6	15,8	12,9	12,0	14,6

%

Sursa: Zamfir, Cătălin (coord.), *Dimensiuni ale sărăciei*, București, Editura Expert, 1995, p.107.

Cumulând ponderile cheltuielilor pentru alimente, îmbrăcăminte și încălțăminte, respectiv locuință și înzestrare cu bunuri vom constata că pentru anul 1993 cheltuiiau procentual:

- familiile de salariați 77,6% (din totalul cheltuielilor gospodăriei);
- familiile de țărani 87,5%;
- familiile de pensionari de asigurări sociale 82,2%.

Raportul cheltuieli alimentare / cheltuieli pentru locuință este următorul :

- familii de salariați: 4,06%; familii de țărani: 6,33%; familii de pensionari: 4,26%.

Ne putem întreba: cheltuielile pentru locuință și înzestrarea cu bunuri sunt reduse sau cheltuielile alimentare sunt disproporționat de mari comparativ cu cele pentru locuință care ar putea fi considerate normale ? După cum se va arăta în continuare, necesarul de cheltuieli pentru locuință (și mai ales înzestrarea cu bunuri) nu este satisfăcut, iar cheltuielile alimentare sunt exagerat de mari, ceea ce denotă o sărăcie accentuată.

În cercetarea efectuată de ICCV în 1994 asupra sărăciei, un indicator important și relevant vizavi de cele afirmate anterior l-a constituit *satisfacția față de condițiile de locuit*. Iată cum se prezintă situația:

⁴ *Idem*.

Satisfacția față de condițiile de locuit

Tabelul 2

	%		
	Eșantion național	București	Urban
Foarte nemulțumit	3,6	4,0	4,1
Nemulțumit	11,9	16,5	13,7
Nici mulțumit, nici nemulțumit	23,7	27,3	23,3
Mulțumit	56,9	47,5	55,2
Foarte mulțumit	3,9	3,4	3,7

Sursa: Zamfir, Cătălin (coord.), *Dimensiuni ale sărăciei*, București, Editura Expert, 1995.

Odată cu trecerea la economia de piață, politica socială urbană și de locuire a intrat într-un impas major, nedând semne că se va revigora curând. Dacă în perioada socialistă statul se preocupa să asigure necesarul de locuințe, după 1989 numărul de locuințe construite sau terminate (în ultimii ani) a fost foarte mic și ca urmare procurarea unei locuințe a devenit extrem de dificilă.

Evoluția construcțiilor de locuințe în perioada 1987-1994

Tabelul 3

ANUL	Nr. de locuințe terminate	Din fonduri publice (apartamente)	Din fondurile populației
1987	110 389	103 428	6 961
1988	103 267	98 263	5 004
1989	60 400	54 979	5 421
1990	48 599	42 820	5 779
1991	27 958	21 520	6 438
1992	27 538	13 727	3 811
1993	30 071	10 851	19 018
1994	36 743	10 809	25 896

Sursa: *Anuarul statistic al României*, București, CNS, 1994.

Numărul mic de locuințe construite în ultimii ani se datorează în special reducerii alocațiilor guvernamentale către acest sector, dar și scăderii productivității muncii. Din datele prezentate anterior se poate observa această scădere accentuată a construcțiilor de locuințe, ajungându-se ca în 1993 construcția de locuințe să fie de aproape 2 ori mai mică decât în 1989 și de 3,7 ori mai mică comparativ cu 1987. Un alt aspect semnificativ îl constituie scăderea numărului de locuințe construite din fondurile publice (apartamente), care în 1993 au constituit doar 1/3 (10 851) din totalul locuințelor construite (30 071), restul locuințelor (2/3 , adică 19 018) fiind construite din fondurile populației. Aceasta denotă că s-a produs o retragere masivă a statului din funcția de protecție socială – și prin rezidualizarea politicilor sociale în domeniul locuirii (alături de multe alte retrageri), ceea ce face ca accesul la o nouă locuință să fie din ce în ce mai dificil pentru un procent extrem de ridicat al populației. Cei mai afectați în acest sens sunt tinerii , care nu au posibilitatea de

a-și cumpăra/construi o locuință – și săracii, care cumulează lipsa veniturilor cu numărul mare de persoane/cameră și dotarea necorespunzătoare a locuinței. C.N.S. a stabilit că necesarul actual de locuințe pentru România se ridică la circa. 1 000 000. Dacă la aceasta se adaugă încă 135 000 locuințe necesare anual pentru familiile nou constituite și pentru alte situații ivite ce reclamă repartizarea unei locuințe, putem concluziona că la ora actuală necesarul de locuințe în România se ridică la 1 135 000. E mult sau e puțin?... ne putem întreba. Cifra este într-adevăr enormă, însă chiar dacă ar fi de 10 ori mai mică, ea nu ar putea fi acoperită prin numărul de construcții realizate în prezent și mai ales de posibilitatea cumpărării unei locuințe noi, având în vedere că cei ce sunt lipsiți de o locuință sau au o locuință inadecvată sunt în mare măsură tineri și alte segmente sociale defavorizate care prin nivelul veniturilor actuale sunt în imposibilitatea de a-și cumpăra/construi o locuință. Această situație se reflectă și în faptul că marea majoritate a locuințelor construite din fondurile populației au fost clădite în mediul rural, deoarece posibilitățile de construcție în mediul urban sunt reduse (lipsa terenului, costul mare al construcțiilor la oraș). Având deci în vedere acest aspect, putem presupune că numărul de apartamente construite în 1993 a fost în jur de 11 000, o cifră totalmente nesatisfăcătoare comparativ chiar cu cele mai optimiste estimări privind necesarul de apartamente, ceea ce duce la o lipsă acută de locuințe (în special în orașe) și la creșterea masivă a numărului de închirieri, atât oficiale cât mai ales neoficiale.

Totuși trebuie subliniat faptul că drept urmare a politicii de sprijinire a populației în vederea câștigării dreptului de proprietate asupra locuințelor (a apartamentelor în special) foste proprietăți ale statului, după 1990 (prin acordarea de credite cu dobânzi reduse), cea mai mare parte a locuințelor sunt acum proprietate privată.⁵

2. Fondul de locuințe și condițiile de locuit în România

Anterior am prezentat dinamica construcțiilor de noi locuințe în perioada 1987-1994 și am observat că numărul acestora a scăzut progresiv, concomitent cu retragerea statului din acest sector. După 1990, fondul de locuințe prezintă o curbă descendentă destul de bizară (tabelul 4) în sensul că în 1990 numărul total al locuințelor era de circa 8 006 000, pentru ca acesta să scadă în 1991 la circa 7 659 000 locuințe și apoi să crească progresiv până în 1994 la aproximativ 7 744 000 locuințe, valoare⁶ inferioară însă celei înregistrate la sfârșitul anului 1990. Care ar putea fi explicația dacă avem în vedere faptul că începând din 1990 programul de sistematizare (incluzând și demolarea unor locuințe și clădiri) a fost sistat și în plus s-au construit 48 599 locuințe noi? Fără a putea oferi un răspuns plauzibil la această întrebare, mai constatăm că numărul

⁵ Pascal, Lăcrămioara Laura, *Locuința și dotarea gospodăriei*, în Zamfir, Cătălin (coord.). *Dimensiuni ale sărăciei*. București, Editura Expert, 1995.

⁶ *Anuarul Statistic al României*, București, C.N.S., 1995.

camerelor de locuit a crescut în 1994 față de 1990 cu 1 117 000 deși numărul de locuințe este mai mic în 1994 decât în 1990 cu 262 000 (paradoxal, întrucât între 1990 și 1994 s-au construit aproximativ 170 000 locuințe noi), precum și faptul că suprafața locuibilă a crescut în 1994 cu 16 271 000 mp. față de 1990, pe același fond al scăderii numărului de locuințe în anii 1991-1994 față de 1990. Posibila explicație că în această perioadă noile locuințe construite au înglobat un număr mai mare de camere nu stă total "în picioare" întrucât tabelul 5 arată clar că numărul locuințelor cu două camere și al celor cu trei camere și peste este inferior în 1994 față de 1990 (însă a crescut ca procent din total de la 51,35 în 1990 la 61,12 în 1994). Singura explicație cât de cât plauzibilă (oferită și susținută de C.N.S.) este aceea că până în 1990 raportările erau false, pe de o parte, iar pe de altă parte după 1989 unele locuințe s-au transformat în birouri și la Recensământul din 1992 nu mai apar în vechea lor calitate.

Tabelul 4

Fondul de locuințe în anii 1990-1994

	Existent la sfârșitul anului		
	Locuințe - mii -	Camere de locuit - mii -	Suprafața locuibilă - mii mp. -
1990			
Total	8006	17998	246847
Proprietate publică și cooperatistă	2615	5677	8006
Proprietate privată	5399	12321	166141
1991			
Total	7659	18848	258518
Proprietate publică	1603	3388	48494
Proprietate privată	6025	15391	208539
Alte forme de proprietate	31	69	1085
1992			
Total	7683	18923	259854
Proprietate publică	867	1703	22976
Proprietate privată	6785	17151	235798
Alte forme de proprietate	31	69	1080
1993			
Total	7710	19009	261377
Proprietate publică	707	1408	19629
Proprietate privată	6972	17532	240669
Alte forme de proprietate	31	69	1079
1994			
Total	7744	19155	263118
Proprietate publică	601	1177	16384
Proprietate privată	7113	17870	245665
Alte forme de proprietate	30	68	1069

Date de la Recensământul din 7 ianuarie 1992.

Sursa: *Statistică socială*, București, C.N.S.1995, p.54.

Tabelul 5

Locuințe terminate după numărul camerelor de locuit, în anii 1990-1994

	1990	1991	1992	1993	1994
	Total*				
Total locuințe	48599	27958	27538	30071	36743
Cu o cameră	8091	4205	3091	2905	3941
Cu două camere	15549	8657	7639	8533	10342
Cu trei camere și peste	24959	15096	16808	18633	22460
	Din fondurile publice				
Total locuințe	42754	21520	13727	10581	10809
Cu o cameră	7947	4010	2511	1792	2044
Cu două camere	14641	7274	4335	3308	3269
Cu trei camere și peste	20166	10236	6881	5751	5496
	Din fondurile private				
Total locuințe	5779	6438	13811	19219	25896
Cu o cameră	136	195	580	1113	1895
Cu două camere	893	1383	3304	5225	7059
Cu trei camere și peste	4750	4860	9927	12881	16942

* În totalul locuințelor terminate sunt cuprinse și locuințele din fondurile organizațiilor cooperatiste, obștești și ale agenților economici cu capital privat.

Sursa: *Statistică socială*, București, C.N.S., 1995, p.55

Deși tabelul 4 ne indică, pentru anul 1994, o scădere a numărului de locuințe (față de 1990) dar o creștere a numărului camerelor de locuit și a suprafeței locuibile – iar tabelul 6 arată că suprafața utilă reprezenta în 1990 70,87% din suprafața construită, iar în 1994 – 76,92%, în timp ce suprafața locuibilă reprezenta în 1990 44,11% din suprafața construită, iar în 1994 – 49,47%) – ceea ce denotă că suprafața locuibilă și utilă a crescut (determinând un total superior lui 1990 la sfârșitul lui 1994) – aceasta nu ne justifică să concluzionăm în mod obligatoriu că s-au înregistrat îmbunătățiri majore la condițiile de locuit, așa cum arată statistica.

Tabelul 6

Locuințe terminate în anii 1990-1994

Anii	Total *				Din fondurile publice				Din fondurile private			
	Locuin- -te număr	Suprafață - mii mp.			Suprafață - mii mp.				Suprafață - mii mp.			
		con- struită	utilă	locui- bilă	aparta- mente	con- struită	utilă	locui- bilă	locuin- te număr	con- struită	utilă	locui- bilă
1990	48599	4425	3136	1952	42754	3800	2650	1617	5779	620	482	332
1991	27958	2577	1853	1158	21250	1296	1341	814	6438	651	512	344
1992	27538	2944	2175	1391	13727	1578	1096	660	13811	1366	1079	731
1993	30071	2859	2154	1370	10851	1018	715	426	19219	1841	1439	944
1994	36743	3493	2687	1728	10809	1009	753	459	25896	2481	1932	1267

* În totalul locuințelor terminate sunt cuprinse și locuințele din fondurile organizațiilor cooperatiste, obștești și ale agenților economici cu capital privat.

Sursa: *Statistică socială*, București, C.N.S 1995, p.55.

Recensământul din 7 ianuarie 1992 a relevat, în ceea ce privește numărul și structura clădirilor de locuit după materialul de construcție al pereților exteriori, că materialul de construcție dominant este unul de concepție și folosință locală (tradițională) ca urmare a costului său foarte scăzut și a ușurinței de procurare, pregătire (în vederea construirii) și construire. Este adevărat că acest procent extrem de ridicat (41,3%) al clădirilor de locuit construite din paiantă, chirpici sau alte materiale este, în mare măsură, rezultatul faptului că o mare parte din fondul de locuințe de la sate este constituit din case construite până prin anii '70-'75 când încă predominau materialele de construcție locale. Se constată însă că, după 1990, o bună parte din locuințele construite în mediul rural sunt realizate tot cu materiale locale (deși acestea au devenit "depășite", iar furnizorii de materiale noi de construcții abundă) ca urmare a costurilor extrem de mari ale materialelor de construcție (comparativ cu posibilitățile oamenilor) fapt care generează această (re)orientare către materiale de construcție tradiționale.

Locuințele construite din cărămidă, piatră sau înlocuitori și cu planșee din lemn dețin poziția secundă ca procent din total (32,9%), acestea fiind în mare măsură locuințe construite în mediul rural în ultimii 20-25 de ani (marea majoritate) reconfirmând întrucâtva supozițiile anterioare. Procentul locuințelor realizate cu materiale mai moderne (beton, cărămidă, cu planșee de beton armat) depășesc cu puțin 10% din total, deși în ultimii 20 de ani acestea au fost materialele de construcție care au predominat masiv (ceea ce poate fi explicat prin faptul că locuințele care s-au realizat în ultimii ani au fost blocuri înglobând câteva zeci de locuințe –apartamente–, iar procentul de 10% nu indică numărul de locuințe ci numărul de construcții).

Analiza fondului de locuințe pe județe (la 31 decembrie 1994) ne arată⁷ următoarele:

- numărul locuințelor proprietate privată a crescut după 1990 în toate județele, procentul mediu al acestora fiind de 91,9%, extremele fiind Brașov (75,9%) și Vaslui (98,1%), iar Teleorman (97,5%) și Buzău (97,7%) situându-se foarte aproape de Vaslui ;

- suprafața medie locuibilă pe cameră (mp.) este de 13,8 mp (media pe țară), extremele fiind Harghita (16,3 mp/cameră) – și apropiat Bistrița-Năsăud (16 mp/cameră), Covasna (16,0 mp/cameră), Timiș (16,1 mp/cameră) - și Teleorman (11,2 mp/cameră), sub media de 13,8 mp/cameră fiind 22 de județe din 41 (inclusiv municipiul București);

- numărul camerelor de locuit/locuință este de 2,47 (media pe țară), iar extremele sunt: la un pol Giurgiu(!) cu 3,03 camere/locuință și apropiat Călărași (!) – 2,90 și Tulcea (2,91), iar la celălalt pol se află Harghita (2,05) "gravitând" prin apropiere și Covasna (2,11), Mureș (2,19) și Maramureș (2,20), sub media de 2,47 fiind 23 de județe.

⁷ *Statistica socială*, București, C.N.S., 1995, Tabelul 6.5., p.56.

Se observă că deși Giurgiu și Călărași înregistrează numărul cel mai mare de camere de locuit/locuință, tot ele dețin însă și suprafața medie locuibilă (în mp/cameră) cea mai mică, ceea ce denotă că marea majoritate a locuințelor din aceste județe sunt “înghesuite” și neconfortabile. La polul opus se află Harghita și Covasna, care deși înregistrează o medie scăzută a numărului de camere/locuință, înregistrează însă o suprafață peste medie în ceea ce privește suprafața medie locuibilă (mp/cameră) determinându-ne să concluzionăm că în aceste județe locuințele sunt (cel puțin în medie) mai spațioase și mai confortabile.

Raportul Dezvoltării Umane în România menționează la capitolul *Condiții de locuit, dotare edilitară și echiparea teritoriului*, că “fondul locativ inventariat la recensămintele din anii 1977 și 1992 a înregistrat o extindere și o îmbunătățire a gradului de confortul locuințelor”. Arătându-se că în ultimii 15 ani numărul de locuințe la 1000 locuitori a crescut de la 296 în 1977 la 342 în 1992, Guvernul (sub patronajul căruia s-a realizat raportul amintit) încearcă să prezinte situația ca fiind bună, argumentul unic adus fiind această creștere. De altfel se pare că întregul raportul tinde să facă doar o prezentare a situației economico-sociale românești sau analize desuete întrucâtva (de genul celei prezentate anterior), fără a arăta în mod clar situația dezastruasă a economiei și ineficiența politicilor sociale, fără a face comparații internaționale și a pune efectiv “degetul pe rană”. Se vorbește de ameliorarea condițiilor de locuit față de 1977 (!) dar nu se spune nimic despre necesarul actual de locuințe (sau se spune ceva nesemnificativ). Guvernul se autoîncurajează constatând că în 1994 producția de locuințe a crescut la 37.283 locuințe date în folosință față de 1993 când s-au dat în folosință 27.538, în condițiile în care în perioada 1981-1985 erau date în folosință în medie circa 150.000 locuințe/an (după cum arată statisticile). *Autocritica voalată* pe care și-o face Guvernul este recunoașterea faptului că “statul s-a retras din finanțarea locuințelor. Față de 91%, reprezentând producția de locuințe finanțată din fondurile publice în anul 1989, această pondere a scăzut la 31% în anul 1994⁸. Despre raportul *preț locuință/venit*, raportul *chirie / venit* și alți indicatori specifici nu se amintește nimic și nici politica în domeniul locuirii nu este tratată.

În condițiile în care salariul mediu este de 265000 lei, iar o locuință (modestă) costă în medie circa 30 mil. lei (de exemplu un apartament cu 2 camere într-un municipiu), putem remarca faptul că sunt necesari cam 10 ani pentru a strânge suma necesară cumpărării unei locuințe. Posibilitatea achiziționării unei noi locuințe este probabil și mai redusă în condițiile în care aproximativ 65% din totalul cheltuielilor familiale lunare sunt afectate asigurării necesarului alimentar.

Scăderea dramatică a producției de locuințe și creșterea accentuată a nevoii de locuințe a condus și la explozia chiriilor pentru o locuință în sectorul particular, chiria medie lunară pentru o locuință fiind de circa 150000-175000

⁸ *Raportul Dezvoltării Umane în România*, București, Guvernul României, 1995, p.38-39.

lei/ lună în București și de circa 50000-75000 lei/lună în celelalte municipii și orașe mai mari, reprezentând în unele situații mai mult de jumătate din salariul mediu și depășind salariul minim pe economie, nemăluând în calcul și costul întreținerii (apă, gaze, curent electric, canalizare, salubritate etc.) Este adevărat că în sectorul public chiriile reprezintă actualmente o sumă nesemnificativă (circa 250 lei/lună), întrucât 92% din locuințe au devenit proprietate privată.

Deși au fost emise unele acte legislative privind acordarea de locuințe și sprijinirea anumitor categorii sociale de a obține o locuință în condiții avantajoase, totuși un număr destul de redus de familii (în mod special tineri până la 30 de ani) au beneficiat de sprijin din partea statului ca urmare a faptului că legile fie sunt aplicate cu întârziere, fie sunt interpretabile și astfel birocrăția funcționarilor statului sufocă aproape orice inițiativă, fie sunt emise numai de dragul de a fi emise.

Făcând o scurtă retrospectivă asupra actelor legislative ce reglementează accesul la o locuință, putem arăta că în 1984 a fost emisă o lege (Legea 21/13.12.1984) care a servit drept bază în 1990 pentru Decretul Lege 61/07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație. Astfel, Legea 21/1984 (care în fapt aprobă D.C.S.nr.256/1984) stabilea următoarele: "Locuințele proprietate de stat sau cele proprietate personală care se construiesc cu sprijinul statului în credite și execuție vor fi prevăzute cu camere de locuit, bucătării, cămări, încăperi sanitare și spații de depozitare în cadrul suprafetelor locuibile, utile și construite, pe apartamente, potrivit tabelului următor ", după care urma tabelul care reglementa construcția de locuințe (apartamente) *tipizate*.

După cum am văzut, construcția de locuințe (de apartamente în mod special) era reglementată prin lege, rezultând deci o anumită tipologie strictă a locuințelor întrucât singurul constructor era statul (prin firmele sale de construcții), neexistând firme private de construcții, concurente, care să producă o varietate mai mare de locuințe răspunzând necesităților și aspirațiilor diferitelor segmente sociale. De altfel orașele României sunt caracterizate de ansambluri arhitecturale destul de monotone, aspect datorat în special blocurilor de locuințe care nu prea diferă între ele din punct de vedere arhitectural, înșirându-se pe sute de metri pătrați și formând un peisaj monoton și cenușiu.

Ar fi interesant de știut dacă reglementările D.C.S.256/1984 au fost abrogate sau încă mai sunt în vigoare. Probabil că aceasta nu interesează pe moment pe prea mulți oameni (în special autoritățile în drept), situație "normală" având în vedere declinul accentuat al pieței de construcții de locuințe după 1989. Firmele private de construcții își fac de-abia simțită prezența (foarte puține angrenându-se în construcția de locuințe blocuri, iar organizațiile nonguvernamentale profilate pe construcția de locuințe încă nu au apărut în România. În țările dezvoltate din Occident ponderea cea mai mare în construcția de locuințe o dețin firmele private și organizațiile nonguvernamentale, statul având o contribuție destul de redusă și rezumându-se de obicei la construcția de locuințe destinate segmentelor sociale în nevoie.

Conform *Raportului Dezvoltării Umane în România*, publicat de Guvernul României în 1995, condițiile de locuit erau următoarele :

•numărul de locuințe la 1000 persoane : 342,5	urban: 339,3
	rural: 346,2;
•locuințe după numărul camerelor de locuit (%) :	
1 cameră: 13,3%	urban: 13,9%;
	rural: 12,6%;
2 camere : 44,0%	urban: 46,5%;
	rural: 41,2%);
3 camere și peste : 42,7%	urban: 39,6%;
	rural: 46,2%);
•număr de persoane / cameră: 1,2;	
•suprafața locuibilă pe persoană : 11,6 mp.	
•locuințe cu instalații și utilități - % din total locuințe :	
apă : 53,6%	urban: 88,2%;
	rural: 14,3%);
energie electrică : 96,7%	urban: 99,5%;
	rural: 93,6%);
încălzire centrală : 39,1% (urban: 71,9 %;
	rural: 1,7%);
baie : 47,0%	urban: 81,3%;
	rural: 8,0%).

Făcând o analiză sumară a celor prezentate anterior, putem constata că în România raportul locuință/persoane este de 2,9 persoane pentru o locuință . Nu putem da totuși un răspuns tranșant dacă numărul de persoane/locuință este ridicat sau potrivit, însă având în vedere că 13,3% din populație deține o locuință cu o cameră și 44% cu două camere, relevă faptul că pentru un procent destul de ridicat din populație (ar putea fi chiar de 40-45%) condițiile de locuit nu sunt dintre cele mai bune în sensul că se află probabil sub standard.

Procentul mare de locuințe formate dintr-o cameră ne determină să concluzionăm că cei ce locuiesc astfel sunt aproape în totalitate săraci (și foarte probabil la nivelul minimului de subzistență). Dacă populația urbană a României este de 12391800 locuitori, reprezentând 54,3% din populația țării⁹, iar procentul de 13,9% reprezentând locuințe cu o singură cameră îl putem considera ca incluzând în cea mai mare parte garsoniere formate dintr-o cameră (și unele mici dependințe, eventual) ne putem forma o imagine destul de convingătoare asupra faptului că un procent ridicat de familii au condiții de locuit departe de confortul considerat standard. De asemenea, procentul mare de locuințe cu două camere din mediul urban (46,5%) întărește întrucâtva cele afirmate anterior. Este evident că aici nu putem uza de o aritmetică simplă

⁹ *Idem* (date la nivelul anului 1992)

înmulțind numărul mediu de persoane/cameră din România (1,2 persoane/cameră) cu numărul de camere (de exemplu 2 camere) și să tragem concluzia că cele 46,5% locuințe urbane formate din două camere au în medie 2,4 persoane și rotunjit 3 persoane/cameră. Spre exemplificare, familia standard (etalon) compusă din 4 persoane (cuplul conjugal și 2 copii). Ce se întâmplă atunci când copiii din acest tip de familie sunt de sexe diferite, iar familia deține doar o locuință cu 2 camere? Adăugând la aceasta și suprafața locuibilă pe persoană (11,6 mp) care este destul de redusă (dacă nu chiar foarte mică), avem în față un tablou al locuirii urbane care ne sugerează că un procent însemnat de oameni/familii au condiții de locuit nesatisfăcătoare.

Dacă pentru urban putem considera că procentul de 13,9% locuințe formate dintr-o singură cameră este acoperit în mare majoritate de garsoniere, în schimb procentul de 12,6% locuințe cu o singură cameră din mediul rural denotă faptul că există un număr foarte mare de persoane/familii în mediul rural care au o locuință total nesatisfăcătoare și inadecvată pentru îndeplinirea condițiilor minime decente de locuire. Este lesne de dedus că aceste locuințe sunt fie vechi și uzate, fie, mai rar, noi dar construite cu mijloace rudimentare, dispunând cel mult de curent electric și fiind folosite împreună cu bătrâni singuri dar și cu familii numeroase (au fost înregistrate cazuri de familii formate din 5-6 și chiar 10 persoane care locuiau în aceeași încăpere) pentru care unica cameră înseamnă și bucatărie, și dormitor, și baie, și "cameră de oaspeți". Procentul de 41,2% locuințe cu 2 camere din mediul rural, deși apropiat de cel din mediul urban, poate fi văzut dintr-o altă perspectivă, mai puțin exigentă s-ar putea spune, având în vedere că satul este mai conservator și mai tradițional, ceea ce determină probabil o aspirație mai redusă către confort. Totuși această "aspirație mai redusă la confort" poate fi asociată cu o dorință mai limitată de a avea baie, încălzire centrală etc., dar nu neapărat și cu lipsa unei tendințe (dorințe) de a avea o locuință mai spațioasă și apropiată din punct de vedere al confortului de modelul urban. Această afirmație se bazează pe faptul că din ce în ce mai multe familii și locuințe din mediul rural își creează condiții de locuire similare sau comparabile celor de la oraș, deci se înregistrează și în mediul rural o aspirație în creștere către a avea o locuință confortabilă (această tendință se înregistrează mai ales în așezările rurale mai apropiate de marile orașe, așezările rurale mai depărtate de orașe sau mai izolate nefiind la fel de mult influențate de aspectul locuințelor confortabile de la oraș, conservatorismul tradițional făcându-și încă simțită prezența).

Recensământul din 1992 a relevat, după cum s-a mai arătat, că locuințele au în medie 2,47 camere, iar numărul mediu de persoane/cameră de locuit este de 1,2 persoane. Dacă în ceea ce privește media de 2,47 camere/locuință poate fi considerată satisfăcătoare (ca medie), se poate observa că aceasta rezultă ca urmare a numărului relativ ridicat de locuințe cu 3 camere și peste (42,7%) care influențează semnificativ media de 2,5 camere/locuință, însă 57,3% sunt locuințe cu cel mult 2 camere de locuit, deci condiții de locuit, în general, modeste.

În Raportul Consiliului Economic și Social (publicat în *Raport of World Social Situation, ESC 1993*) se precizează că numărul mediu de persoane/cameră de locuit este, în țările dezvoltate, de 0,9, iar în țările în curs de dezvoltare de 1,9 persoane/cameră¹⁰. În România, după cum s-a arătat, numărul mediu de persoane/cameră de locuit este de 1,2 și comparând cu 0,9 cât este în țările dezvoltate, putem considera diferența semnificativă statistic, deci România este la acest capitol încă destul de departe de standardul țărilor dezvoltate.

3. Aspecte ale locuirii în câteva țări foste socialiste

Comparând situația în domeniul locuirii din România cu situația celorlalte țări est-europene din fostul lagăr socialist (Albania, Bulgaria, Cehoslovacia, Ungaria, Polonia, Iugoslavia, și fosta Uniune Sovietică) putem remarca atât unele diferențe cât și unele similitudini, ținând cont de indicatorii *numărul total de locuințe, numărul de locuitori, numărul locuitori/locuință, valoarea medie a numărului de camere/locuință* (incluzând și bucătăria).

Astfel în Bulgaria, la o populație de 8 788 596 locuitori există un fond de 3 133 260 locuințe, numărul de locuitori/locuință fiind de 2,8, iar numărul de camere/locuință fiind 3,7 (1985).

Pentru Cehoslovacia (1988), numărul de locuitori/locuință era de 2,75, iar numărul de camere/locuință de 3,53 la o populație de 15 608 000 locuitori.

Pentru Ungaria (1989), numărul de locuitori/locuință era de 2,70, iar numărul de camere/locuință de 2,96 (incluzând și bucătăria) la un număr de locuințe de 3 951 000.

Polonia (1988) înregistrează 10 738 000 locuințe și o populație de 37 010 000 locuitori, raportul locuitori/locuință fiind 3,5, iar numărul de camere/locuință de 3,41.

Uniunea Sovietică în 1989 înregistra 286 700 000 locuitori și 78 200 000 locuințe, raportul locuitori/locuință fiind de 3,43, iar raportul¹¹ număr camere/locuință fiind 3.

Comparând valorile indicatorilor menționați, pentru țările prezentate, cu valorile respective pentru România, constatăm că Bulgaria, Cehoslovacia și Ungaria prezintă o situație ușor mai bună la indicatorul locuitori/locuință (pentru România valoarea acestuia fiind de 2,91), în timp ce Polonia și fosta Uniune Sovietică (1989) înregistrau 3,5 și respectiv 3,43 locuitori/locuință. Dacă avem însă în vedere indicatorul număr de camere/locuință, observăm că România înregistrează valoarea cea mai mică la acest indicator (2,24 în 1989 și 2,5 conform Recensământului din 1992) comparativ cu celelalte țări analizate (Bulgaria-3,7, Cehoslovacia-3,53, Ungaria-2,96, Polonia-3,41, fosta URSS-3), remarcându-se o diferență semnificativă statistic. Valoarea indicatorului număr

¹⁰ Pascal, Lăcrămioara Laura, *Op.cit.*, p.88.

¹¹ Turner, B., Hegedus, J., Tosics, I. (ed.), *The Reform of housing in eastern Europe and the Soviet Union*, London, New York, Routledge, 1992.

de persoane/ cameră este pentru România de 1,2, în timp ce pentru celelalte țări este : Bulgaria-0.76 , Cehoslovacia-0,78 , Ungaria-0.90 , Polonia-1,16 , fosta URSS -1,2 , iar media pentru țările dezvoltate din Occident este de 0,9 locuitori/ cameră.

Un indicator interesant îl constituie *împărțirea locuințelor pe diferite sectoare* (titlul/forma sub care este obținută locuința):chiriași în domeniul privat , chiriași în domeniul public, chiriași în locuințe aparținând diferitelor instituții (așa-numitele locuințe de serviciu), proprietari care locuiesc în propriile case și alții¹². Iată cum se prezenta situația în 1988-1990 în câteva țări est-europene .

Tabelul 7

Procentul familiilor ce dețin singure o locuință

	Bulgaria	Cehoslovacia	Ungaria	Polonia	România
Închirieri private	2,8%	0,3%	2,0%	4,1%	----
Închirieri publice	15,2%	34,1%	24,0%	27,2%	33,0%
Instituții	----	18,7%	-----	35,4%	-----
Proprietari	80,9%	46,9%	74,0%	21,45	67,0%
Alții	1,1%	-----	-----	11,9%	----

Sursa: Turner B., Hegedus, J., Tosics, I. (ed.), *The Reform of housing in eastern Europe and the Soviet Union*, London, New York, Routledge, 1992.

O analiză sumară a datelor prezentate ne arată că închirierile de locuințe în domeniul privat (*private rental*) dețineau (și probabil dețin) o pondere extrem de mică (maxim 4%) întrucât sectorul privat era aproape inexistent, etatizarea fiind prezentă masiv și în domeniul locuințelor. În România se pare că nu existau nici un fel de închirieri în domeniul privat. După 1990 în România se înregistrează o creștere a închirierilor private (atât oficiale, cât mai ales neoficiale), atât ca urmare a abrogării interdicțiilor referitoare la închirierea locuințelor de către persoane fizice, cât și datorită privatizării într-o mare măsură a pieței locuințelor (în sensul că cele mai multe locuințe - în special apartamente în blocuri - au putut fi cumpărate devenind proprietate personală) care a sporit numărul de proprietari. Prin aceasta, din cumularea scăderii dramatice a producției de locuințe cu necesarul acut de locuințe, s-a ajuns la apariția unei adevărate *piețe a închirierilor de locuințe* - extrem de profitabilă datorită sumelor "prohibitive" ce se înregistrează pentru închirierea unei locuințe (în mod special în mediul urban). Nu avem cunoștință de existența unor reglementări privind închirierea locuințelor în sectorul privat, dar acestea, chiar dacă există, se pare că sunt în mare măsură ignorate, numărul închirierilor neoficiale fiind incomparabil mai mare decât numărul închirierilor oficiale. Celelalte țări est-europene având totuși o oarecare *tradiție* din acest punct de

¹² *Idem.*

vedere se pare că au un sector privat al închirierilor de locuințe ceva mai dezvoltat, aceasta și din punct de vedere al reglementărilor legislative în domeniu¹³

Etatizarea produsă în țările est-europene după cel de-al doilea război mondial a determinat creșterea numărului de locuințe aparținând statului și care erau distribuite către populație (închiriate) contra unei sume (chirii) lunare modice. Planurile urbanistice ambițioase ale fostelor țări socialiste au determinat o angajare masivă a statului în construcția de locuințe (în special blocuri de apartamente) în virtutea obiectivelor socialiste de a-și arăta superioritatea (cea a societății socialiste) față de țările occidentale capitaliste. Aceasta a condus la sporirea numărului de închirieri publice (Bulgaria-15,2%, Cehoslovacia-34,1%, Ungaria-24%, Polonia-27,2%, România-33%) care erau semnificativ mai numeroase decât în țările occidentale, demonstrând intervenția masivă a statului și în acest sector - de altfel o particularitate a politicii sociale a statului socialist. După căderea regimurilor comuniste în Europa de Est, majoritatea acestor locuințe publice (ale statului) au putut fi achiziționate de către populație, astfel că numărul proprietarilor (*owner occupation*) a crescut, în paralel însă și cu numărul de închirieri private (*private rental*) oficiale și neoficiale.

În ceea ce privește locuințele proprietate personală (*owner occupation*) se observă că Bulgaria, Ungaria și România dețineau ponderi extrem de mari la acest capitol (80,9%, 74% și respectiv 67%), probabil ca urmare a faptului că aproape toate locuințele (casele) din mediul rural aparțineau celor ce le locuiau, în timp ce Cehoslovacia și Polonia înregistrau un număr mai mic de proprietari (46,9% și respectiv 21,4%) întrucât aveau și un sistem dezvoltat al închirierilor de locuințe prin instituții (locuințele de serviciu).

Concluzii

Ancheta efectuată de ICCV asupra sărăciei în iunie 1994 a relevat faptul că, în funcție de poziția pe care o ocupă fiecare gospodărie față de pragurile de sărăcie stabilite de cercetătorii ICCV, se observă că există o strânsă corelație între acestea și indicatorii *număr de camere de locuit/gospodărie* și *număr de persoane/cameră* : cu cât situația financiară a unei familii este mai proastă, cu atât este mai mic spațiul în general și spațiul de locuit ce revine pentru o persoană¹⁴. De asemenea, confortul locuinței îl putem aprecia pe baza a doi indicatori : *existența unei surse de apă curentă* și *existența grupului sanitar* în interiorul locuinței. Astfel, 22% dintre cei ce locuiesc în case au apă curentă în interiorul locuinței, 55% au sursă de apă în curte și 23% se aprovizionează cu apă din afara curții; grup sanitar în interiorul locuinței dețin doar 20% din case , comparativ cu 98% dintre apartamente¹⁵.

¹³ *Idem.*

¹⁴ Pascal, Lăcrămioara Laura, *Op.cit.*

¹⁵ Zamfir, Cătălin (coord.), *Dimensiuni ale sărăciei*, București, Editura Expert, 1995.

Deși cercetarea efectuată de ICCV în 1994 s-a concentrat asupra surprinderii fenomenului sărăciei, datele furnizate de cercetare pot oferi noi interpretări în noi direcții. La întrebarea "Doriți să vă schimbați locuința?", cuprinsă în chestionarul cercetării, iată răspunsurile înregistrate :

Trebuie să ne găsim neapărat o locuință	Suntem în căutarea unei locuințe mai bune	Deși am dori o locuință nu avem nici o șansă de a o obține	Deși am dori o altă locuință, preferăm să ne utilizăm altfel banii	Suntem mulțumiți, nu ne dorim o altă locuință
1,6%	3,4%	24%	3,8%	66,9%

În aceeași lucrare la capitolul *Locuința și dotarea gospodăriei* autoarea se oprește doar la primul răspuns arătând că "deși procentul este mic, respectiv 1,6%, vom observa ulterior că obținerea unei locuințe începe să devină o problemă foarte gravă" cei mai afectați fiind tinerii. După evaluările noastre procentul de 1,6% înregistrat la primul răspuns ar corespunde cam la 120000 familii care au urgent nevoie de o locuință, dar probabil numărul lor este semnificativ mai mare. Cumulând procentele de la primele 3 răspunsuri și mergând pe presupuziția că nici o familie nu își dorește schimbarea locuinței de dragul de a o schimba ci există o nevoie reală de o nouă locuință, constatăm că 29% din familii (circa 2,6 milioane familii) au o nevoie reală de o nouă locuință dar sunt în imposibilitatea de a o procura, motivele principale fiind veniturile scăzute, prețurile exagerat de mari ale locuințelor în raport cu veniturile, precum și oferta scăzută de locuințe din partea statului pentru achiziționarea acestora prin credite cu dobânzi reduse. După cum arăta cunoscutul analist (futurológ) american Alvin Toffler într-una din cărțile sale (*Șocul viitorului*) în societatea americană (în special, dar și în alte societăți occidentale dezvoltate) durata medie de păstrare a unei locuințe a scăzut la 4-5 ani, devenind o practică curentă schimbarea locuinței (în special datorită *migrațiilor* pe piața muncii). Evident, există probabil și în aceste societăți un procent semnificativ de familii care își păstrează locuința o vreme mult mai îndelungată și există și oameni care nu au o locuință, însă acesta este un aspect particular. Ceea ce am dorit să subliniem este faptul că în societatea românească lucrurile stau cu totul altfel. Incontestabil, există o tradiție mult mai mare la noi în ceea ce privește stabilitatea, moștenirea unei locuințe și păstrarea ei datorită unui specific tradițional care încă se menține. Întrebarea care se pune este : *oare românii trăiesc uneori timp de generații în aceeași locuință și în același spațiu aferent locuinței doar datorită tradiției culturale puternic înrădăcinate sau sunt și alți factori complecși care determină această stare de lucruri ?* Cert este faptul că dificultățile economice blochează nu numai accesul real la o nouă locuință care să ofere condiții optime de trai și confort, dar și dorința și aspirațiile pentru o nouă locuință. În condițiile în care o familie alocă pentru alimente 2 / 3 din totalul cheltuielilor familiale, este ușor de înțeles de ce oamenii *nici măcar nu mai îndrăznesc să se gândească la o nouă locuință* (având în vedere costul acesteia și al materialelor de

construcții) considerând că așa cum este locuința lor, de bine-de rău, au un acoperiș spre deosebire de alții care poate locuiesc în condiții mult mai proaste. Iată de ce consider că procentul de 66,9% menționat mai sus (al familiilor ce se declară mulțumite și nu doresc o altă locuință) trebuie privit mai nuanțat. Probabil că unii din cei ce s-au declarat mulțumiți de locuință sunt conștienți că nu au nici o posibilitate de a obține o locuință mai confortabilă și, în consecință, se declară mulțumiți de aceea pe care o au, fără ca în realitate să fie. Oamenii fac o distincție clară între necesități și posibilități și nu-și fac iluzii

În România, datorită declinului economic accentuat, piața construcțiilor de locuințe este în derivă, dar aceasta se datorează și faptului că materialele pentru construcții sunt scumpe, iar prețul locuințelor depășește cu mult posibilitățile de achiziționare a celor mai mulți oameni care au nevoie de o locuință.

Deși se manifestă o nevoie acută de locuințe în România (peste 1 000 000 locuințe necesare), totuși firmele particulare nu "atacă" această piață întrucât cei ce au nevoie de o locuință sunt în imposibilitatea de a achiziționa una datorită prețurilor exorbitante comparativ cu veniturile, iar statul s-a retras aproape complet din acest sector datorită profunde crize economice prin care trece România la ora actuală. În această situație, Statul Român încearcă să sprijine unele segmente ale populației în vederea achiziționării unei locuințe în condiții avantajoase (a se vedea în acest sens, Legea 50/1991 care prevede acordarea de sprijin financiar pentru realizarea și acordarea de locuințe și case de vacanță dar care, din păcate, nu prea a funcționat).

Iată și alte legi care reglementează piața locuințelor (pe care însă din lipsa spațiului nu le putem comenta și prezenta mai detaliat) :

Decret Lege 61/1990 - vânzarea de locuințe, prețurile de vânzare, înlesniri pentru tineri la încheierea contractului pentru cumpărare ;

-Hotărârea de Guvern 1342/1990 - construirea de locuințe în regie (măsuri);

-Legea 86/1992, Decret Lege 61/1990, Hotărârea de Guvern 565/1991 - locuințe construite din fondurile statului, exceptarea unora de a fi vândute chirieșilor ;

-Legea 76/1994, completare la Legea 85/1992 - vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice bugetare de stat ;

-Legea 79/1992 - locuințe construite din fondurile statului, vânzare, constituirea "Fondului special" ;

-Hotărârea de Guvern 88/1991 - locuințe construite din fondurile statului, termene pentru cererile de cumpărare;

-Hotărârea de Guvern 441/1991 - locuințe neterminate, măsuri pentru finalizare.

După cum se poate observa deși au fost emise destul de multe acte legislative reglementând politica de locuire, acestea au un impact minor asupra ameliorării condițiilor de viață (și implicit de locuire), în parte datorită declinului pieței de construcție a locuințelor - care a generat o creștere enormă a

prețului locuințelor comparativ cu posibilitățile populației -, dar și ineficienței și interpretabilității diferitelor acte normative în vigoare. În concluzie se poate arăta că piața locuințelor este în declin, atât sub aspectul construcțiilor de noi locuințe cât și al posibilităților majorității populației de a achiziționa o locuință nouă, precum și datorită unei politici sociale inadecvate (de retragere a statului) în domeniul locuirii.

BIBLIOGRAFIE

- Abraham, Dorel, *Introducere în sociologia urbană*, București, Editura Științifică, 1991.
- Heidenheimer, A.J., Hecl, H., Adams, C.T., *Housing Policy*, în Heidenheimer A.J., and all, *Comparative Public Policy: The Politics of Social Choice in America, Europe, and Japan*, New York, St. Martin's Press, 1991.
- Huttman, Elizabeth D., *Policy on Housing and the Physical Environment*, în Huttman, E.D., *Introduction to Social Policy*, New York, McGraw-Hill, 1981.
- Zamfir, Cătălin, Vlăsceanu, Lazăr (coord), *Dicționar de sociologie*, București, Editura Babel, 1993.
- Zamfir, Cătălin (coord), *Dimensiuni ale sărăciei*, București, Editura Expert, 1995.
- Guvernul României, *Raportul Dezvoltării Umane în România*, 1995.
- Consiliul Europei, *Carta Urbană Europeană*, București, URBANPROIECT, 1993.
- .. *Statistică socială 1995*, C.N.S., 1996.