

## Venituri și condiții de locuire în România

Sergiu ȚĂRA,

Universitatea Politehnica București

sergiu.tara@yahoo.com

**Rezumat.** *Condițiile de locuire sunt una dintre cele mai importante probleme ale societății umane, cu efecte profunde în ceea ce privește funcționarea societății în ansamblul ei. Modelul de locuire din România zilelor noastre, comun cu al altor foste state foste comuniste din zona central și est-europeană, este caracterizat de un procent ridicat al proprietarilor de locuințe, un procent redus al caselor ipotecate și achiziționate cu credit imobiliar, un procent scăzut al chiriilor și o fracțiune insignifiantă a locuințelor sociale existente. Supraaglomerarea din locuințele din România și lipsa accesului unui procent important de populației, mai ales în mediul rural din anumite regiuni ale țării, la dotări minim necesare unei locuințe decente (acces la apă curentă, toaletă și baie în casă, etc.), ne poziționează pe primul loc între statele Uniunii Europene. La aceasta se mai adaugă calitatea locuințelor, investițiile scăzute în creșterea gradului de confort al locuințelor existente, datorate nivelului scăzut al veniturilor populației, precum și procentul scăzut al construcțiilor noi. Articolul analizează aceste aspecte dintr-o perspectivă istorică, încercând să identifice cauzele din perioadele istorice anterioare, dar și dintr-o perspectivă comparativă cu celelalte state europene, utilizând datele statistice oferite de Eurostat.*

**Cuvinte cheie:** *supraaglomerare, condiții de locuire, excluziune socială, sărăcie.*

## Introducere

Condițiile de locuire au o importanță fundamentală pentru individ, motivul fiind acela că, în locuință, ne petrecem o parte importantă a timpului, împreună cu familia sau cu prietenii, mâncăm și dormim, iar, mai nou, un procent din ce în ce mai însemnat din populația statelor dezvoltate economic și lucrează de acasă (total sau parțial). Mai mult decât atât, achiziția unei locuințe reprezintă, pentru cea mai mare parte a populației lumii, una dintre cele mai mari cheltuieli pe care o face pe parcursul vieții, ce solicită resurse financiare atât la momentul achiziției, cât și pentru întreținerea pe parcursul vieții. De asemenea, cei ce optează pentru a locui în chirie, alocă un procent ridicat din veniturile lunare pentru acoperirea acestui cost. Nu este de mirare deci, că în *Declarația universală a drepturilor omului* a Națiunilor Unite a fost inclus, încă din 1948, ca drept fundamental al omului, dreptul de a locui în condiții decente (art. 25, alin. 1 al declarației). Nu este de mirare nici faptul că, asemenea unor alte drepturi fundamentale ale omului, dreptul de a locui în condiții decente este un deziderat îndepărtat pentru un procent semnificativ din populația globului, în condițiile în care aproximativ 1,6 miliarde de oameni nu au acces la condiții decente de locuire.

A locui decent înseamnă mai mult decât a avea un acoperiș deasupra capului, înseamnă stabilitate familială, sănătate fizică și psihică, oportunități sporite de acces la educație sau slujbe mai bune, în timp ce lipsa acestora are efecte sociale negative, cu impact asupra societății în ansamblu, efecte ce merg până la delincvență și alte fenomene negative (consumul excesiv de alcool, droguri, etc.). Cauzele ce determină inexistența unor condiții decente de locuire variază de la lipsa unor venituri suficiente pentru asigurarea acestora de către persoanele respective și până la inexistența unor programe sociale ale statelor menite să compenseze problemele individuale ce apar pe parcursul vieții la anumite persoane. Acesta este și motivul pentru care Comisia Europeană a inclus în cadrul *Strategiei Europa 2020* și în *Platforma europeană de combatere a sărăciei și a excluziunii sociale: un cadru european pentru coeziunea socială și teritorială*, că lipsa unei locuințe și excluziunea de la o locuință reprezintă forme de excluziune severă, forme extreme ale sărăciei, ce trebuie combătute de către statele membre. Ceea ce transpare din documentele europene este faptul că, la nivelul continentului european, există decalaje semnificative între state, dar și între regiuni, datele statistice existente arătând o discrepanță semnificativă în ceea ce privește nivelul veniturilor, deci și gradul de sărăcie, dintre vestul și estul Uniunii Europene, cu impact asupra posibilităților de intervenție ale statelor respective în politici sociale coerente.

Conform datelor Eurostat din martie 2015 referitoare la condițiile de locuire ale populației din UE-28 ([http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Quality\\_of\\_life\\_in\\_Europe\\_-\\_facts\\_and\\_views\\_-\\_material\\_living\\_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Quality_of_life_in_Europe_-_facts_and_views_-_material_living_conditions)), un procent de 17,2% dintre cetățenii europeni trăiau în spații supraaglomerate, o descreștere cu 2,3% față de anul 2005. Pentru aceeași perioadă, un procent de 34,4% dintre cetățenii europeni locuiau în locuințe cu excedent de spațiu, o creștere de 3,1% față de anul 2005. Având în vedere aceste evoluții pozitive, nu este de mirare că o majoritate covârșitoare a europenilor este mulțumită de calitatea locuințelor lor (51,8% dintre europeni sunt mulțumiți la un nivel mediu, 32,5% raportează un nivel ridicat al satisfacției, în timp ce

doar 15,7% au un nivel redus al satisfacției). Aceste niveluri sunt net superioare celor înregistrate la întrebările legate de nivelul de satisfacție în ceea ce privește situația financiară a europenilor. Reducerea gradului de supraaglomerare și creșterea procentului populației ce deține spații excedentare sunt rezultatul unor fenomene sociale existente de mai mulți ani la nivelul Uniunii Europene, cum ar fi îmbătrânirea populației, dezvoltarea sistemelor de creditare, etc., ce au afectat și piața imobiliară. Astfel, un procent relativ constant de populație utilizează un număr din ce în ce mai mare de locuințe, ceea ce a avut ca rezultat, pentru majoritatea statelor Uniunii Europene, o creștere a spațiului aflat la dispoziția unei persoane. De asemenea, se constată și o îmbunătățire în ceea ce privește condițiile propriu-zise de locuire: procentul persoanelor ce locuiesc în locuințe fără baie, duș sau toaletă interioară, a scăzut de la 3,7% în 2005 la 2,8% în 2013. Aceste evoluții medii pozitive sunt însă dublate de diferențe semnificative între state; România, spre exemplu, se situează pe una dintre ultimele poziții în ceea ce privește condițiile de locuire din Uniunea Europeană, alături de celelalte state foste comuniste, cu un grad ridicat al supraaglomerării, precum și cu condiții de locuire precare, procente mult superioare mediei europene înregistrându-se în ceea ce privește accesul la baie sau toaletă în interiorul locuințelor.

Motivele pentru care statele foste comuniste, printre care și România, prezintă un tablou mai sumbru al condițiilor de locuire, spre deosebire de statele din jumătatea vestică a Europei, se datorează evoluțiilor istorice diferite, atât din perioada comunistă, cât și din perioadele istorice anterioare. O perspectivă istorică asupra evoluției condițiilor de locuire și politicilor statului român din perioada interbelică și comunistă ne sunt de ajutor pentru explicare situației actuale din țara noastră. Analiza istorică va fi urmată de o analiză a ceea ce s-a întâmplat după 1989 în domeniul locuințelor, cu o perspectivă comparativă cu celelalte state ex-comuniste, precum și cu evoluțiile generale de la nivel european.

### **„Moștenirea istorică” și consecințele ei asupra condițiilor de locuire**

România are un model de locuire determinat, în mare măsură, de trecutul său istoric, atât din perioada interbelică, cât și din perioada comunistă. Chiar dacă, în anumite momente istorice putem asista la elemente de ruptură, dezvoltarea este, în general, un proces cumulativ, acesta fiind și motivul pentru care, o scurtă incursiune în trecut, ne poate ajuta să explicăm mult mai ușor ceea ce se întâmplă în zilele noastre. Trebuie să fim conștienți că, la începutul secolului al XX-lea, România era o țară cu o populație preponderent rurală, cu unul dintre gradele de sărăcie cele mai mari de la nivelul continentului european.

Imagina satului românesc, așa cum o prezintă cercetările din perioada respectivă, era una arhaică: casele erau construite fără a exista un minim plan general, străzile erau desfundate, doar în anumite zone din România (Banatul și Transilvania), având strada principală pietruită; iluminatul public lipsea în marea majoritate a satelor românești, iar condițiile de igienă publică și serviciile de salubritate lipseau cu desăvârșire. Condițiile de locuit ale populației erau și ele precare: o statistică a Ministerului Sănătății, din 1929, arăta că în mediul rural existau 40.485 de bordeie; 663.800 locuințe din țară nu posedau decât o singură încăpere, 2.188.207 aveau pardoseli de pământ, iar peste un milion și jumătate de locuințe erau lipsite de orice fel de dependențe. Mai mult decât atât, din cele 5.078.820 de locuințe din mediul rural, doar 772.594 aveau ziduri, 169.981 aveau ziduri din piatră, iar 1.022.556 erau construite din bârne de lemn, etc. (Păun și Stanciu, 2007, 39).

Deși majoritatea caselor aveau 2-3 camere, viața țărănească se desfășura într-una singură, unde se mânca, unde se spălau membrii familiei, rufele, se gătea, etc. În numeroase cazuri, animale stăteau, cel puțin pe parcursul iernii, în aceeași încăpere cu membrii familiei, din acest punct de vedere existând diferențe mici între modul de viață al diferitelor categorii sociale ale țărănimii. Acest lucru era demonstrat și de studiile efectuate la sfârșitul perioadei interbelice de către echipele regale de studenți, datele strânse de acestea demonstrând că nivelul cheltuielilor în întreținerea/modernizarea clădirilor gospodăriilor erau foarte mici, pentru că veniturile familiilor țărănești erau foarte mici (Golopenția și Georgescu, 1941/1999, 245-246). Astfel, concluziile cercetărilor asupra condițiilor locuințelor din mediul rural demonstrează că existau diferențe nesemnificative în ceea ce privea condițiile de locuire ale familiilor țăranilor bogați sau mijlocași, comparativ cu cele din casele țăranilor săraci (ce constituiau, de astfel, majoritatea). Toate acestea aveau efecte evidente asupra nivelului de sănătate al familiei respective, dar și asupra altor aspecte sociale, cum ar fi educația, spre exemplu (Gusti, 1938, 435).

Condițiile precare de locuit nu erau specifice doar mediului rural; pentru majoritatea populației urbane, ce locuia în cartierele mărginașe ale marilor orașe, cu venituri deosebit de mici, condițiile de locuit erau asemănătoare cu cele ale țărănimii, iar, în multe cazuri, mult mai rele. Astfel, așa cum arată un studiu al condițiilor de locuit din cartierul bucureștean Tei (Manuilă, 1939, 171), muncitorii nu aveau suficienți bani pentru o locuință decentă, ce costa aproximativ 4-500 de lei pe lună; în consecință, au apărut camerele de închiriat cu 200 de lei pe lună, ce nu erau altceva decât niște magazii de scânduri, în care ploaia și viscolul pătrundeau fără probleme. Dar aceasta nu constituia, conform autoarei menționate, singura problemă: un alt factor, extrem de important pentru buna stare a membrilor familiei, este legat de posibilitățile lor de a se odihni noaptea. La cele 765 familii cercetate, cu un număr total 2.782 membri, reveneau un număr de 1.150 paturi (astfel, la un număr mediu de 4 membrii pe familie, reveneau cam 2 paturi, ceea ce însemna că, în mod obligatoriu, dormeau cel puțin două persoane în pat). Așa cum arată autoarea citată, erau cazuri în care toți membrii familiei erau obligați să doarmă într-un singur pat, indiferent de vârstă, sex sau relații familiale. În consecință, în condițiile descrise mai sus, incidența bolilor nu putea fi decât una foarte mare, mai ales în rândul copiilor: majoritatea copiilor erau anemici sau subalimentați, iar tuberculoza era larg răspândită (Manuilă, 1939, 172-173).

Din datele prezentate, concluzia ce se poate trage este aceea că, în prima jumătate a secolului al XX-lea, condițiile de locuire din România (atât din mediul rural, cât și din cel urban), erau foarte precare pentru majoritatea covârșitoare a populației. Condițiile de locuire erau caracterizate de supraaglomerare, lipsa unor facilități elementare (apă curentă, canalizare, iluminat, încălzire, etc.), o calitate a construcțiilor deficitară, toate acestea reflectându-se în mediul social: nivelul de educație al populației era unul redus, iar bolile cronice și alcoolismul erau larg răspândite, așa cum o evidențiază studiile sociologice efectuate în anul 1938.

În perioada comunistă, statul devine principalul actor în finanțarea și construcția locuințelor, majoritatea acestora fiind blocuri de locuințe, repartizate cu chirie. Construcțiile proprietate individuală erau relativ reduse, marea majoritate a acestora concentrându-se în mediul rural, deși în ultimii ani ai perioadei comuniste, statul a intervenit și în aceste zone. Construcția blocurilor de locuințe avea rolul de a susține procesul de industrializare și urbanizare accelerată, prin care se dorea reducerea decalajelor existente față de statele dezvoltate. Deși ritmul construcțiilor a fost unul

deosebit de rapid, calitatea construcțiilor a fost, în general, una deficitară, punându-se accentul pe cantitate în detrimentul creării unor condiții de locuit decente pentru populație. Cu toate acestea, pentru populația urbană mutată din mediul rural, condițiile de locuire oferite de bloc reprezentau un salt deosebit în ceea ce privește calitatea vieții (deși spațiul de la bloc era deficitar, facilitățile moderne oferite de acesta - apă potabilă, canalizare, baie interioară, încălzire, etc. - reprezentau un real progres). Locuirea la bloc a determinat apariția sau perpetuarea anumitor obiceiuri sociale: astfel, bucătăria a devenit spațiul de trai al familiei, mai ales în ultimii ani ai comunismului, fiind spațiul cel mai potrivit pentru încălzire în absența încălzirii centralizate; după 1990, viața întregii familii s-a mutat în sufragerie, această mutare fiind determinată de apariția televizorului (Mihăilescu *et al.*, 1994, 76-77).

Ritmul foarte ridicat al construcției de locuințe din perioada comunistă este demonstrat și de datele statistice existente în prezent la nivel european (Eurostat Statistical Books, 2015, 67-68), date ce arată că, mai puțin de 1 din 10 locuințe din Finlanda, Slovacia, Grecia sau Cipru au fost construite înainte de 1946; prin contrast, mai mult de o treime din fondul de locuințe din Danemarca, Belgia și Marea Britanie au fost construite înainte de 1946. Pentru majoritatea statelor europene, un procent ridicat de locuințe au fost construite între 1946 și 1980: între 45-50% din construcțiile din Germania, statele baltice, Grecia, Ungaria, Finlanda și Suedia au fost construite în această perioadă, în timp ce procentul crește la 50-60% în cazul Italiei, Slovaciei, Bulgariei și României. Explozia în ceea ce privește nivelul construcțiilor de locuințe din România în perioada comunistă este evidentă: datele menționate arată că, în cazul României, 11,2% dintre locuințe au fost construite înainte de 1946 (7,7% la nivelul capitalei), 59,1% au fost construite între 1946-1980 (60,3% în capitală), 19% între 1981-2000 (23,3% pentru București), iar 8% din 2001, cu 5,5% la nivelul capitalei României. Așa cum se poate vedea, un procent de peste 70% din totalul construcțiilor existente în prezent în țara noastră, au fost realizate în perioada 1946-1990, deci în perioada regimului comunist.

Conform datelor prezentate în același recensământ, la nivelul Uniunii europene sunt doar 3 regiuni în care mai mult de o treime din totalul locuințelor au fost construite între 2001 și 2011: Cipru, considerat ca o singură regiune NUTS, orașul autonom spaniolă Melilla și Regiunea de dezvoltare București-Ilfov, în cazul României, a cărei dezvoltare se bazează pe expansiunea capitalei București. Astfel, ritmul de construire la nivelul României de după 1990 a fost unul mult redus, singura excepție notabilă fiind zona Bucureștiului, ce a constituit polul de migrație internă cel mai important, determinat de nivelul ridicat de dinamică investițională, deci și de salarizare.

Scăderea ritmului construcțiilor după 1990 a fost determinat de mai multe cauze, una dintre cele mai importante fiind decizia statului român de a vinde apartamentele din blocurile de locuințe chiriașilor, în marea majoritate a cazurilor, la prețuri mult subevaluate. Acest proces a avut o serie de consecințe, atât pozitive, cât și negative, în ceea ce privește condițiile de locuire din România. Astfel, un număr mare de români au devenit proprietari ai locuințelor, ceea ce a făcut ca numărul proprietarilor să crească brusc în detrimentul chiriașilor; efectul negativ al acestui proces a fost acela că întreținerea locuințelor a căzut exclusiv în seama noilor proprietari, iar în condițiile în care nivelul de trai al populației României a cunoscut o prăbușire dramatică în deceniul al nouălea al secolului trecut, acest lucru s-a manifestat și în calitatea locuințelor românilor și în nivelul sumelor investite pentru modernizarea sau creșterea nivelului de confort (Mărginean *et al.*, 2006, 21). Chiar și în prezent, cu toate investițiile făcute în ultimii ani,

mai ales cu ajutorul fondurilor nerambursabile oferite de Uniunea Europeană, condițiile de locuit sunt în multe cazuri de un nivel scăzut, mai ales în ceea ce privește infrastructura de bază (sistemele de încălzire, canalizare, alimentare cu apă, etc.) sau întreținerea spațiilor comune.

Un al doilea efect negativ al vânzării la prețuri reduse al locuințelor aflate în proprietatea statului român a fost acela că statul a dispărut aproape complet din calitatea sa de investitor în domeniul imobiliar. Privatizarea precipitată a determinat efecte negative similare celor produse în domeniul economic. Astfel, până în anul 2000, majoritatea construcțiilor s-au făcut din fonduri private, nivelul redus al acestora reflectându-se în nivelul construcțiilor noi din această perioadă, precum și în calitatea acestor construcții. Decalajul creat între generațiile mai vechi ce au obținut locuințele din perioada comunistă la prețuri modice și noua generație aflată în imposibilitatea de a-și achiziționa o locuință a creat o inegalitate ce persistă chiar și în prezent, cu toate îmbunătățirile din ultimii ani.

### **Situația actuală din România, evoluție sau involuție**

Modelul de locuire apărut în perioada post-comunistă este comun cu al altor state foste comuniste din zona central și est-europeană, fiind caracterizat de un procent ridicat al proprietarilor de locuințe, un procent redus al caselor ipotecate, un procent scăzut al chiriilor și o fracțiune insignifiantă a locuințelor sociale existente. Astfel, conform concluziilor unui studiu recent privind inegalitățile din România (Precupețu și Precupețu, 2013, 71), situația proprietăților din țara noastră este caracterizată de procentul imens al proprietarilor de locuințe, cel mai mare din Uniunea Europeană (96,1% din populație). De asemenea, România are cel mai mic procent al împrumuturilor și ipotecilor din UE (0,5%). Mai mult decât atât, numărul chirișilor este unul foarte scăzut (3,9%), marea majoritate al acestora închiriind la prețuri reduse sau chiar gratuit (2,9%).

Tendința ca tot mai multe persoane să devină proprietarii locuințelor este una generală la nivel european, dar acest lucru variază semnificativ de la o țară la alta (Eurostat Statistical Books, 2015, 78): în ultimii ani s-a văzut că preferințele europenilor merg în direcția de a deține locuința la nivel individual, cu o creștere constantă a spațiului acesteia (atât la interior, cât și la exterior). Acest lucru a fost posibil datorită extinderii marilor orașe europene spre periferie, zonele sub-urbane având un grad redus de locuire și prețuri ale terenurilor și construcțiilor mult reduse. Conform sondajului *EU Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC)*, în anul 2013, 70% din locuințele de la nivelul UE-28 erau ocupate de proprietari, în timp ce 30% dintre acestea erau închiriate. Variațiile sunt foarte mari între statele membre, procentul proprietarilor fiind peste 90% în România, Lituania și Slovacia, la polul opus situându-se Germania (47,4%), Austria (42,7%) și Danemarca (37%). De asemenea, 42,7% din populația UE-28 trăia în locuințe proprietate personală fără a avea vreo ipotecă sau împrumut imobiliar, în timp ce 27,3% aveau unul dintre cele două instrumente de finanțare. Sub media europeană în ceea ce privește ipotecile și împrumuturile imobiliare se situau toate statele din estul Europei, precum și Grecia, Italia, Cipru, Malta și Austria. Mai puțin de 10% din populația Sloveniei, Slovaciei, Letoniei, Lituaniei, Croației, Bulgariei și României trăiau în locuințe proprietate individuală, ipotecate sau cumpărate cu credit. Gradul cel mai mare de locuințe proprietate individuală se întâlnește, peste tot în Europa, în mediul rural, vârful fiind în țara noastră, în Regiunea Sud-vest Oltenia (97,7).

În ceea ce privește accesul locuințelor la facilitățile moderne, conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică ca urmare a Recensământului populației și locuințelor din anul 2011 (<http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2012/08/TS11.pdf>), la nivelul României, dintr-un total de 8.450.607 locuințe convenționale, 66,7% au alimentare cu apă în locuințe, 65,1% au instalație de canalizare în locuință, 96,6% au instalații electrice, 44,4% încălzire centrală, 84,6% au bucătăria în locuință, iar 61,9% au baia în locuință. Distribuția la nivel național este una inegală, Regiunea București-Ilfov fiind cea mai dezvoltată în ceea ce privește accesul locuințelor la condițiile minimale de dotare și infrastructură (peste 90% dintre locuințe au acces la apă, canalizare, dețin băi proprii, etc.), la polul opus situându-se Regiunea Sud-vest Oltenia, unde doar jumătate dintre locuințe au acces la asemenea facilități.

**Tabelul 1**

**Camere de locuit și suprafața camerelor de locuit pe categorii de localități**

		<b>Total</b>	<b>Municipii și orașe</b>	<b>Comune</b>
Numărul locuințelor convenționale		8.450.607	4.582.717	3.867.890
Numărul camerelor de locuit		22.739.300	11.417.793	11.321.507
Suprafața camerelor de locuit (mii m.p.)		398.037	220.453,7	177.582,8
Numărul mediu de camere pe o locuință		2,7	2,5	2,9
Suprafața medie a camerelor de locuit (m.p.) pe o:	locuință	47,1	48,1	45,9
	cameră de locuit	17,5	19,3	15,7

**Sursa:** Institutul Național de Statistică (INS). [http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2012/02/Comunicat\\_DATE\\_PROVIZORII\\_RPL\\_2011\\_.pdf](http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2012/02/Comunicat_DATE_PROVIZORII_RPL_2011_.pdf). p.8.

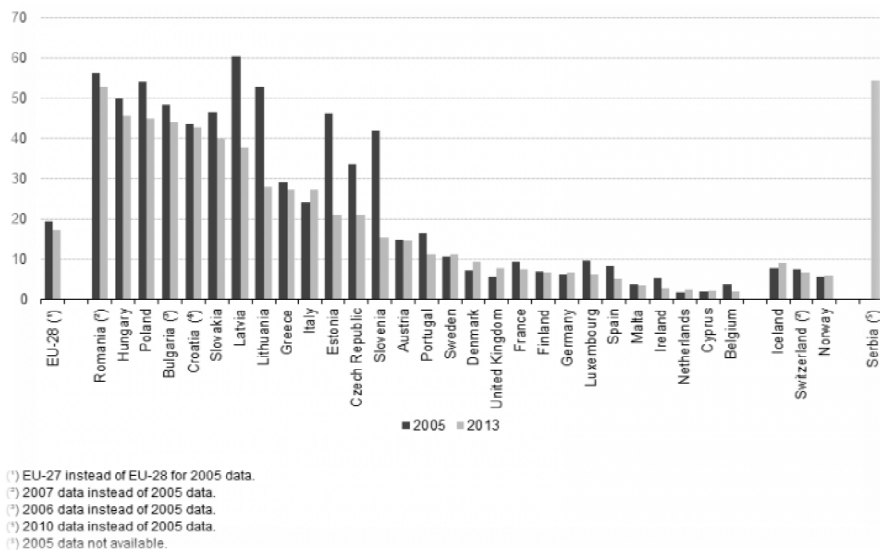
În medie, o suprafață a camerelor de locuit mai mare s-a înregistrat în București (21,1 mp/cameră) și în județele Brașov, Cluj, Satu Mare, Ilfov, Sibiu, Harghita și Covasna (între 20,8 și 19,1 mp/cameră). Cele mai mici suprafețe medii pe o cameră se înregistrează în județele Călărași (13,4 mp/cameră), Giurgiu și Teleorman (14 mp/cameră).

Mărimea locuințelor este și un indicator în ceea ce privește densitatea locuințelor și concentrarea acestora în zonele urbane, dar poate să indice și variațiile existente în prețul terenurilor și a locuințelor, distribuția veniturilor, numărul de locuințe nou construite sau cele ce pot fi închiriate. La nivelul UE-28, suprafața medie de locuit în zonele rurale a fost, în 2012, de 103,8 m<sup>2</sup>, cu 5 m<sup>2</sup> mai mare ca în orașe și suburbii, și cu 14,3 m<sup>2</sup> mai mare decât în marile orașe. Cele mai mari diferențe la nivel european sunt cele înregistrate în Luxemburg și Austria (46 m<sup>2</sup> mai mari în zonele rurale, comparativ cu cele urbane), în timp ce la polul opus se situează Bulgaria și România, cu 1,1, respectiv 3,8 m<sup>2</sup> mai mari în mediul rural comparativ cu cel urban, o nouă dovadă a condițiilor precare existente în mediul rural din țara noastră (Eurostat Statistical Book, 2015, 70).

Unul dintre indicatorii cei mai importanți când vorbim de condițiile de locuire este legat de spațiul aflat la dispoziția unei persoane (supraaglomerarea). La nivelul Uniunii Europene, locuințele supraaglomerate sunt considerate cele ce nu îndeplinesc condițiile minimale în ceea ce privește numărul de camere raportat la persoane: o cameră pentru proprietar; o cameră pentru un cuplu; o cameră pentru fiecare persoană peste 18 ani; o cameră pentru două persoane singure de același sex și cu vârste între 12-17 ani; o cameră

pentru fiecare persoană între 12 și 17 ani ce nu este inclusă în una dintre categoriile anterioare; o cameră pentru fiecare pereche de copii sub 12 ani. Riscul locuirii în locuințe supraaglomerate variază de la un stat european la altul: astfel, 69,2% dintre bulgari, 47% dintre români și un procent între 35-36% dintre letoni, unguri și lituanieni, trăiau 2 persoane adulte cu trei sau mai mulți copii în locuințe mici. De asemenea, peste 10% dintre cetățenii statelor baltice, bulgari și români locuiesc în locuințe fără toaletă. Procentul este de 26,4% în Bulgaria și 38,1% în România, în timp ce la polul opus (cu zero procente locuințe lipsite de toaletă) se numără state ca Belgia, Luxemburg, Olanda, Suedia și Marea Britanie. În România, zona cea mai dezvoltată este București-Ilfov cu 6,4% din populație neavând acces la toaletă, iar la polul opus, găsim peste jumătate (55,4%) din locuințele din Regiunea Sud-vest Oltenia (Eurostat Statistical Book, 2015, 82-84).

În ceea ce privește supraaglomerarea, conform unui studiu desfășurat la sfârșitul anului 2015 de către BCR Banca pentru Locuințe, cu sprijinul IRSOP, publicat în luna ianuarie pe site-ul băncii ([www.bcrlocuinte.ro](http://www.bcrlocuinte.ro)), aproape jumătate dintre familiile românești (46,5%) trăiesc în locuințe supraaglomerate. Situația este mult mai dramatică în mediul urban, unde procentul depășește jumătate din numărul familiilor (57%). Autorii studiului atrag atenția asupra faptului că situația este și mai dramatică dacă analizăm mărimea familiilor ce trăiesc în aceste locuințe: astfel, în maximum două camere, trăiesc 40% din familiile ce numără 3 persoane, 32% din familiile cu 4 persoane, 20% din familiile cu 5, respectiv cu 6 persoane.



**Figura 1.** Populația locuind în locuințe supraaglomerate, pe țări, 2005 și 2013 (% din totalul populației)

**Sursa:** Eurostat, 2015, „Quality of life in Europe - facts and views - material living conditions”, [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Quality\\_of\\_life\\_in\\_Europe\\_-\\_facts\\_and\\_views\\_-\\_material\\_living\\_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Quality_of_life_in_Europe_-_facts_and_views_-_material_living_conditions).

Ceea ce este mai grav, așa cum relevă datele studiului, este faptul că un procent semnificativ de locuințe nu oferă condiții minimale și un confort elementar pentru cei care locuiesc în ele: astfel, 33,4% dintre locuințele din România nu au grup sanitar (8,5%



în mediul urban și un procent îngrijorător de 34% în mediul rural), 32% dintre locuințe nu au baie/duș, iar între 3-19% sunt locuințe ce favorizează riscurile produse de poluare, zgomot, etc. Mai mult, aproximativ o șesime (16%) din cele 7.470.000 existente în România se confruntă cu probleme grave de deteriorare (igrasie, scurgeri, lumină insuficientă, etc.), un sfert dintre acestea (24%) fiind locuite de persoane cu vârsta peste 65 de ani, ceea ce face ca, în condițiile în care nivelul pensiilor este cel mai mic din Europa, posibilitatea de remediere a acestor probleme să fie aproape de zero. Din aceste puncte de vedere, situația la nivelul celorlalte state ale Uniunii Europene este complet diferită: doar 4% din populație nu are toaletă cu apă curentă, în vreme ce 3% dintre locuitorii nu au baie sau duș. În ceea ce privește populația care trăiește în case cu acoperișuri sparte sau mușcagii pe pereți, țara noastră se situează ceva mai aproape de media europeană de 16%. De remarcat că, față de statistica din 2011, doar 3% dintre români și-au îmbunătățit condițiile de locuit.

Consecințele sociale ale unei astfel de situații sunt în mod evident unele negative: supraaglomerarea facilitează răspândirea bolilor, lipsa de intimitate și spațiu se reflectă asupra comportamentului social, provocând iritabilitate și frustrare, performanțele intelectuale, inclusiv nivelul de educație se reduce, iar persoanele respective devin mai puțin tolerante în relațiile interumane. Condițiile de locuire determină și unele fenomene negative, cum ar fi existența persoanelor fără locuință (*homeless*) sau private de locuințe decente (persoane ce locuiesc în locuințe cu dotări insuficiente: infiltrații prin acoperiș, lipsa băii, a dușului sau toaletei interioare, sau care sunt lipsite de surse satisfăcătoare de lumină).

Situația locuințelor sociale este o altă problemă existentă în țara noastră, în condițiile în care programele guvernamentale în acest domeniu au fost aproape inexistente după 1990, iar prin aplicarea legilor *restitutio in integrum*, mulți proprietari au reprimis în natură locuințele confiscate de regimul comunist, ceea ce a determinat evacuarea chiriașilor ce le ocupau, precum și o diminuare a locuințelor aflate în proprietatea statului român pentru satisfacerea solicitărilor de locuințe sociale. Cum, în multe cazuri, chiriașii erau de origine roma, lipsiți de surse constante de venituri, aceste persoane au fost puse în imposibilitatea de a găsi o nouă locuință (pentru o imagine completă în ceea ce privește efectele sociale ale evacuărilor chiriașilor, precum și legat de lipsa unor politici coerente în ceea ce privește locuințele sociale, vezi, pe larg, Zamfirescu, 2015).

### **Venituri și condiții de locuire**

Așa cum deja am prezentat, întreținerea locuințelor este direct legată de nivelul veniturilor proprietarilor; cu cât aceștia câștigă mai mult, cu atât condițiile lor de locuire sunt superioare în ceea ce privește facilitățile. Din punct de vedere al costului întreținerii unei locuințe, raportat la venitul mediu, conform datelor de la nivelul Uniunii Europene, românii cheltuiesc cel mai ridicat procent, alocând, în medie, 15% din venituri; cel mai puțin, din acest punct de vedere, plătesc maltezii (1,6% din venituri), urmați de Cipru (4%) și Franța (5,1%).

Datele culese în cadrul unui sondaj IRSOP arată că, în ultimii patru ani, doar 3% dintre români au reușit să-și îmbunătățească locuințele, cu toate că 56% din populație dorește, pe termen mediu, să aducă îmbunătățiri locuinței. Procentul scade la 29%, atunci când sunt întrebați dacă vor face investiții în viitorul apropiat, iar 71% dintre cei care vor să facă îmbunătățiri spun că nu dispun, la momentul interviului, de fondurile necesare pentru a face această schimbare.

Situația devine mult mai gravă, așa cum se poate vedea din tabelul de mai jos, atunci când analizăm capacitatea de achiziție a unei noi locuințe, raportat la veniturile unei familii:

**Tabelul 2**

**Evoluția costurilor pentru achiziția unei locuințe în București, în perioada 1989-2010, exprimată în numărul de salarii medii**

Tipul locuinței	Anul	Costul locuinței	Salarii medii necesare	Perioada de așteptare la economisirea a două salarii medii lunar
Apartament cu două camere	1989	120.000 lei	40	1 an, 8 luni
	2010	430.000 lei (100.000 Euro)	292	12 ani, 2 luni
Apartament cu trei camere	1989	180.000 lei	60	2 ani, 6 luni
	2010	516.000 lei (120.000 Euro)	350	14 ani, 6 luni

*Sursa:* Stanciu, 2014, 381.

Conform datelor prezentate de autoare (Stanciu, 2014, 381), o familie ce câștigă două salarii medii, are nevoie să aștepte 25 de ani pentru a cumpăra un apartament cu 2 camere și 29 de ani pentru un apartament cu 3 camere. Aceste date arată, așadar, situația aberantă existentă pe piața imobiliară din România, în care o familie de tineri trebuie să aștepte o perioadă foarte lungă pentru a-și permite achiziția unui apartament, timpul necesar de economisire fiind de 6-7 ori mai lung decât în 1989.

### **Concluzii**

Scăderea numărului de locuințe nou construite, precum și fragilitatea instituțiilor de credit, au determinat, în contextul integrării, în anul 2007, în Uniunea Europeană, o creșterea a prețurilor construcțiilor și terenurilor, mai ales în marile orașe aflate în plină dezvoltare economică, creștere oprită doar de criza economică din anul 2009. Aceasta a avut efecte semnificative în ceea ce privește posibilitățile tinerilor de a-și contracta un credit pentru achiziția unei locuințe.

Odată cu creșterea facilităților de creditare, începând cu anul 2003, a fost posibilă implicarea actorilor privați în construcția de locuințe, în paralel cu lansarea unor programe susținute de statul român, adresate în special tinerilor. Printre inițiativele guvernamentale de după anul 2000, se numără și înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), ce a lansat un program de construcții de locuințe pentru vânzare sau închiriere la costuri reduse, destinat tinerilor sub 35 de ani, completat ulterior de programele guvernamentale „Prima casă”. Cu toată implicarea statului român, în anul 2010, cheltuielile pentru construcții în România era de 0.02% din PIB, dar noile posibilități de achiziție a locuințelor, inclusiv a celor construite înainte de 1990, a permis acoperirea cererii existente pe piață. Între 2006 și 2010 numărul locuințelor noi s-a dublat de la 39.638 la 62.520 (INS, 2010), marea majoritate a acestora (90%) fiind construite din fonduri private. Astfel, în 2011, cel mai mare procent de locuințe construite după 2000 în

cele 28 de state membre ale UE (36,8%), a fost înregistrat în regiunea București-Ilfov (Eurostat Statistical Book, 2015, 66).

Cu toate evoluțiile pozitive înregistrate după anul 2000, condițiile de locuire din România continuă să poarte amprenta a ceea ce s-a întâmplat în acest domeniu în perioadele anterioare. Mulți români continuă să trăiască în locuințe construite în perioada comunistă, cu condiții improprie, comparativ cu statele vest-europene. Situația este mult mai gravă în mediul rural, în ansamblu, în anumite regiuni ale țării, unde, în numeroase cazuri, condițiile de locuire sunt similare cu cele de la începutul secolului al XX-lea. Condițiile de locuire din țara noastră reflectă fidel realitatea economică, posibilitățile de îmbunătățire presupunând evoluții economice pozitive pe perioade mai lungi, susținute de politici publice coerente ale statului român.

---

## Bibliografie

---

- Banca Comercială Română, BCR Banca pentru Locuințe. „Cât de înghesuit trăiesc românii. Tema densității excesive în locuințele românești lipsește din discuțiile publice.” Accesat pe 12 ianuarie 2016. <https://www.bcrlocuinte.ro/ro/presa/2016/12.01.2016>.
- European Union. Eurostat Statistical Books 2015 Edition. „People in the EU: who are we and how do we live?” Accesat pe 8 decembrie 2016. <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/7089681/KS-04-15-567-EN-N.pdf/8b2459fe-0e4e-4bb7-bca7-7522999c3bfd>.
- European Union. Eurostat Statistics Explained. „Quality of life in Europe - facts and views - material living conditions.” Accesat pe 6 decembrie 2015. [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Quality\\_of\\_life\\_in\\_Europe\\_-\\_facts\\_and\\_views\\_-\\_material\\_living\\_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Quality_of_life_in_Europe_-_facts_and_views_-_material_living_conditions).
- Golopenția, Anton, și Dumitru C. Georgescu, *60 sate românești cercetate de echipele studențești în vara 1938. II. Situația economică*. București: Paideia, 1941/1999.
- Gusti, Dimitrie. „Starea de azi a satului românesc. -Întâiele concluzii ale cercetărilor întreprinse în 1938 de echipele regale studențești-.” *Sociologie românească* III, 10-12 (1938, octombrie-decembrie): 431-436.
- Manuilă, Veturia. „Pauperismul și criza familială într-un cartier mărginaș al Bucureștilor (Tei).” *Sociologie românească* IV, 4-6, (1939, aprilie-iunie): 170-178.
- Mărginean, Ioan (coord.), Iuliana Precupețu, Vassil Tzanov, Ana Maria Preoteasa și Bogdan Voicu cu Iskra Beleva. *First European Quality of Live Survey: Quality of Life in Bulgaria and Romania*. Luxemburg: Office for Official Publications of the European Communities, 2006.
- Mihăilescu, Vintilă, Viorica Nicolau, Mircea Gheorghiu și Costel Olaru. „Blocul între loc și locuire. Teme și probleme de etnologie urbană.” *Revista de cercetări sociale* 1 (1994): 70–89.
- Păun, Ștefan, și Cristina Stanciu. *Satul românesc după primul război mondial: 1920-1930*. București: Cartea Universitară, 2007.
- Precupețu Iuliana și Marius Precupețu. 2013. „*Growing Inequalities and their impacts in Romania. Country Report for Romania*.” Accesat pe 6 decembrie 2015. <http://gini-research.org/system/uploads/441/original/Romania.pdf?1370077330>.
- Stanciu, Mariana. „Housing Conditions of the Romanian Population – A Social Problem of High Emergency.” *Calitatea Vieții* XXV, 4 (2014): 374–384.
- Zamfirescu, Maria I. „Housing Eviction, Displacement and the Missing Social Housing of Bucharest.” *Calitatea Vieții* XXVI, 2 (2015): 140–154.