

**Conferința Științifică Națională “Regionalizare și Politici Regionale”, Târgu-Jiu, 25-27 Octombrie 2013, România**  
**Regionalizare și Politici Regionale**  
**Coord: Dumitru-Catalin ROGOJANU**  
**ISBN: 978-973-166-373-9; e-ISBN: 978-973-166-477-4**

---

**Quantitative And Qualitative Aspects  
Regarding Housing In The European  
Union And Romania**  
**[Aspecte cantitative și calitative privind  
locuirea în Uniunea Europeană și în  
România]**

---

**Daniela ANTONESCU**

**pp. 171-186**

©2014 The Authors & LUMEN Publishing House.

Selection, peer review and publishing under the responsibility of the conference organizers.

*How to cite:* Antonescu, D. (2014). Quantitative and qualitative aspects regarding housing in the European Union and Romania [Aspecte cantitative și calitative privind locuirea în Uniunea Europeană și în România]. In Rogojanu, D. C. (coord.), Regionalizare și politici regionale (pp.171-186). Iasi, Romania: Editura LUMEN.

## Quantitative and qualitative aspects regarding housing in the European Union and Romania

### [Aspecte cantitative și calitative privind locuirea în Uniunea Europeană și în România]

Daniela ANTONESCU<sup>1</sup>

#### Abstract

*Housing is a fundamental aspect of modern society, an indicator of standard of living and prosperity, which is influenced by a multitude of economic, social, environmental factors. Also, housing is the core-element of many regional and urban policies, national, regional or communitarian funded.*

*This article aims to analyze the factors that may contribute to a certain standard of living and the situation in the European Union and Romania.*

**Keywords:** *housing, income, property*

---

<sup>1</sup> Researcher II, Institute of National Economy, INCE, Romanian Academy, Bucharest, Romania, E-mail: daniela.antonescu25@gmail.com, Tel. 0766295926

## 1. Introducere

Una din problemele actuale ale societății moderne o reprezintă calitatea locuirii. Aceasta, constituie punctul central al unor politici locale, urbane și regionale, un instrument de evaluare a nivelului de trai și a sănătății economiei în ansamblul său.

Un standard ridicat de calitate a locuirii este asociat, întotdeauna, cu prosperitatea și dezvoltarea, îndeplinirea sa fiind unul dintre obiectivele principale ale politicii urbane și de planificare teritorială.

Din punct de vedere economic, locuirea reprezintă un element de costuri și beneficii, grupate pe categorii și resurse, cele mai multe fiind în sarcina proprietarilor săi (publici sau privați).

În statele dezvoltate, calitatea locuirii este standardizată cu ajutorul unor norme (standarde tehnice), fiind influențată de mai mulți factori economici, sociali, de mediu etc.

Articolul prezent își propune să identifice factorii economici și sociali care influențează calitatea locuirii și să prezinte situația actuală a locuirii în Uniunea Europeană și în România.

## 2. Abordări teoretico-metodologice

Considerată o condiție fundamentală a existenței oamenilor, locuirea reprezintă un proces complex de conviețuire a comunităților umane în așezări, în interrelație cu mediul natural și construit (Alpopi C, 2008). În același timp, locuirea este elementul cheie al evoluției și dezvoltării așezărilor umane, măsura de evaluare a bunăstării unei națiuni și produsul unor relații complexe de natură economică, socială, istorică etc.

Analizele realizate asupra calității locuirii iau în considerare atât cadrul social, administrativ, instituțional etc., cât și modelele culturale și istorice care definesc la un moment dat societatea. Calitatea locuirii este, în fapt, un complex de factori ce privesc concepția, imaginea, confortul și siguranța acesteia la un loc.

Punctul central al locuirii este casa (locuința) și gradul său de confort.

În multe studii de urbanism, locuirea este în directă legătură cu evoluția societății omenești, conceptul având o arie foarte largă de abordări și definiții, în funcție de elementul la care se face referire: locuințele individuale sau colective, infrastructura tehnico-edilitară, serviciile publice, unitățile economice la care populația are acces, facilitățile de recreere, starea mediului înconjurător etc.

Între calitatea locuirii și economie există o legătură strânsă, cimentată de următoarele aspecte: veniturile populației, gradul de ocupare, economiile familiilor, cheltuielile publice pentru locuire și infrastructuri etc. În același timp, locuința poate fi o investiție, o sursă de venit, sau un element generator de cheltuieli, fiind o componentă esențială a politicilor economice naționale, regionale și locale.

Pentru analiza calității locuirii, există în literatura de specialitate multe tehnici și metode care utilizează indicatori specifici pentru redarea anumitor elemente de interes. De exemplu, pentru o evaluare globală a calității se poate recurge la indicele de calitate a locuinței (Arévalo - locuințe în funcție de caracteristicile sale fizice). Acest indice corespunde necesității de a răspunde unor probleme și întrebări privind calitatea locuirii și posibilitatea standardizării acesteia. Similar, există și indicele calității locuirii (Zulaica, 2008, Celemín), care oferă informații cu privire la relația între fondul de locuințe și utilizatorii acestuia, respectiv oferta de mediu (infrastructura aferentă, servicii și resurse umane) și cererea societății în care se desfășoară procesul locativ. Aspectul calitativ al locuirii urbane este determinat prin intermediul ofertei bunurilor, serviciilor și condițiilor specifice zonei respective.

Indicatorii utilizați pentru analiza calității locuirii sunt clasificați în funcție de importanța și impactul asupra determinării calității locuirii urbane. Fiecare indicator este reprezentat de una sau mai multe variabile statistice, ponderate direct, cu un punctaj total de 100 de puncte.

Cadrul metodologic de analiză a calității locuirii urbane este dezvoltat pe larg de o serie de cercetători, respectiv de García și Velázquez (1999), Marinelli et al. (1999), Lucero et al. (2005), Riviere (2005), Celemín (2007) etc. În studiile respective, indicatorii propuși sunt selectați în funcție de impactul pe care îl au asupra aspectului calitativ. Rezultatele reflectă impactul pozitiv sau negativ al variabilelor asupra aspectelor calitative, în funcție de realitatea și caracteristicile fiecărei zone urbane (Tabelul 1).

**Tabelul 1:** Indicatori posibili de evaluare a calității locuirii

	Variabila
Stocul de locuințe	Locuințe existente la sfârșitul anului pe forme de proprietate
	Camere de locuit existente la sfârșitul anului pe forme de proprietate
	Suprafața construită a locuințelor terminate pe surse de finanțare
	Suprafața locuibilă existentă la sfârșitul anului pe forme de proprietate
	Suprafața utilă a locuințelor terminate pe surse de finanțare
	Vechimea locuințelor
Accesul locuințelor la utilitățile publice	Materialul de construcție din care sunt realizate locuințele
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de alimentare cu apă
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de gaze
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de canalizare
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de electricitate
Nivelul de trai	Accesul locuințelor la rețeaua publică de distribuție cu energie termică
	Numărul mediu de persoane pe o cameră
	Suprafața medie locuibilă pe o persoană
Componente adiacente locuirii	Suprafața medie utilă pe o persoană
	Ponderea spațiilor verzi pe cap de locuitor
	Ponderea populației școlare pe niveluri de educație
	Ponderea unităților sanitare pe categorii de unități
Forța de muncă	Ponderea instituțiilor de spectacole și concerte
	Ponderea populației civile ocupate pe activități ale economiei naționale

	Rata șomajului
	Populația activă pe grupe de vârstă și medii

*Sursa: Daniel-Gabriel VĂLCEANU, Laura Zulaica, Indicele calității locuirii – instrument de evaluare a calității urbane, Urbanism. Arhitectură. Construcții • Vol. 4 • Nr. 3 • 2012*

### 3. Calitatea locuirii – factori de influență

Calitatea locuirii este determinată de o serie de factori economici, sociali, culturali, climatici, ecologici etc., care contribuie la încadrarea acesteia în anumite limite (standarde). Unele aspecte legate de locuire pot fi contabilizate (suprafața, amplasare etc.), în timp ce altele nu (de ex. dreptul la intimitate, o securitate satisfăcătoare, suficient de mare, luminoasă, călduroasă, aerisită și accesibilă etc.).

Din punct de vedere tehnic, o locuință trebuie să prezinte o structură stabilă și durabilă, să dețină acces la infrastructura tehnico-edilitară (apă, colectarea deșeurilor, canalizare), să fie plasată într-un mediu decent din punct de vedere ecologic și sanitar și să fie amplasată la o distanță rezonabilă de locul de muncă și serviciile de bază. În continuare, vor fi prezentați, în ordinea frecvenței lor, principalii factori care contribuie la afectarea calității locuirii.

#### 3.1. Veniturile populației

În literatura de specialitate, principalul factor aflat în strânsă legătură cu calitatea locuirii este nivelul veniturilor (Calderón Cockburn 2001, Ward 2001: 2, 5). Cu cât veniturile sunt mai mici, calitatea locuirii (și nu numai aceasta) scade. Astfel, veniturile reduse ale populației determină reducerea cererii de locuințe, în special, în zonele urbane, și creșterea cererii de locuințe sociale. În același timp se vor reduce cheltuielile cu îmbunătățirile din locuințe, acestea fiind îndreptate spre activitățile de bază (hrană, educație, sănătate etc.). Același lucru se petrece și la nivelul autorităților centrale sau locale, care nu se mai preocupă de starea clădirilor. Familiile se angajează în mai multe joburi sau lucrează mai mult pentru a compensa scăderea veniturilor. Cheltuielile pentru îmbunătățirea condițiilor din locuințe se reduc, ocupând ultimul loc în bugetul familiei.

În localitățile care își finanțează o parte din servicii, cheltuielile destinate locuirii scad. La fel procedează și guvernele care își alocă resursele financiare, în special, pentru plata serviciilor de bază și a datoriei străine, reducându-și cheltuielile de investiții în locuire și taxând/impozitând suplimentar tarifele comerciale pentru lucrările în locuințe.

Multe guverne locale încearcă să crească veniturile prin sporirea taxelor pe teren, fapt ce conduce la creșterea nivelului de sărăcie. În orașele în care guvernul a împiedicat extinderile urbane, unitățile de locuințe se supraaglomerează, fiind obligate să subînchirieze în alte zone.

Creșterea gradului de sărăcie este distribuită inegal între state, regiuni și zone (Raportul Dezvoltării Umane, anul 2011, pag. 14). Potrivit Băncii Mondiale,

problema cea mai mare la nivel global nu este sărăcia în sine, ci modul în care sunt distribuite veniturile.

#### Caseta 1

În România, calitatea locuirii este influențată, în principal, de nivelul veniturilor (gradul de sărăcie). Potrivit Eurostat, circa 41,4% din populația României se află la limita sărăcie sau excluderii sociale.

În UE-27, populația care riscă sărăcia se găsește în Bulgaria (42%), Letonia (38%), Lituania (33%) și Ungaria (30%). La polul opus, cu cel mai scăzut grad de sărăcie sunt: Cehia (14%), Suedia și Olanda (15%), Austria, Finlanda și Luxembourg (17%). Statistica se refera la persoane care trăiesc în gospodării cu un venit discreționar echivalat sub limita riscului de sărăcie (60% din venitul discreționar median echivalat național calculat după încasarea transferurilor sociale).

În același timp, circa 31% din populația României se confruntă de lipsuri materiale severe (6,65 milioane de persoane). Persoanele care trăiesc cu lipsuri materiale severe întrunesc cel puțin una din problemele următoare:

- nu pot plăti la timp chiria, ipoteca sau facturile la utilități,
- nu-și permit să-și încălzească în mod adecvat locuința,
- nu pot face față cheltuielilor neașteptate,
- nu își permit o masă cu carne, pește sau alt tip de hrană bogată în proteine cel puțin odată la două zile,
- nu își permit o vacanță de o săptămâna în fiecare an,
- nu pot deține și întreține un automobil, o mașină de spălat, un televizor color sau un telefon, fix sau mobil.

Statistica UE privind persoanele care suferă de lipsuri materiale grave subliniază diferențele de nivel de trai dintre statele membre. Astfel, dacă în România și Bulgaria circa 31% (2,6 milioane de persoane), respectiv 35% din populație se încadrează în această categorie, Luxembourg figurează cu 0,5%, Suedia cu 1,3%, iar Austria cu 2,2%. La nivelul UE, 23,4% dintre persoane risca sărăcia sau excluderea socială, iar 8,1% suferă de lipsuri materiale severe.

În statele central și est europene, situația este următoarea: în Letonia - 27,4% din populație trăiește cu lipsuri materiale grave, în Ungaria - 21,6% (2,1 milioane), în Lituania - 19,5%, circa 14,2% (aproximativ 5 milioane) în Polonia, 11,4% în Slovacia, 9% în Estonia. În Grecia, epicentrul crizei datoriei de stat din zona euro, 11,6% din populație se încadrează în această categorie. Spania, cu un șomaj care persistă în apropierea cotei de 20%, figurează cu o cotă de numai 4% la nivelul anului 2010, mai mică decât cea a Franței (5,8% – 3,5 milioane de persoane), a Marii Britanii (4,8%) sau a Germaniei (4,5% – 3,6 milioane). În Italia, ponderea persoanelor afectate grav de sărăcie se ridică la 6,9%, iar în Portugalia la 9%.

*Sursa. Date și informații Eurostat*

Organizația Națiunilor Unite evidențiază faptul că politicile și practicile guvernamentale legate în mod specific de teren pot reprezenta o cauză a sărăciei în formă continuă într-o societate dezvoltată. Potrivit UN-HABITAT, "eșecul de a adopta politici urbane și rurale adecvate cu privire la terenuri și practicile de gestionare a lor rămâne o cauză primară a inechității și sărăciei sociale" (U.N. Best Practices Handbook 2003: 1).

### 3.2 Accesul la terenuri

Atunci când este vorba de o locuire adecvată, în literatura de specialitate se articulează importanța accesului la teren, astfel: "prima condiție esențială pentru un sector vibrant și funcțional o reprezintă disponibilitatea terenurilor rezidențiale, sub forma unei oferte suplă la prețuri accesibile" (Shlomo Angel, 2000:192).

Un acces dificil la teren cauzat de sărăcie este cea de-a doua cauză a locuirii neadecvate.

În zonele rurale, proprietatea funciară este înclinată spre deținerea ei de către moșierii bogați. În zonele urbane, modelul de proprietate funciară și creșterea prețurilor terenurilor exclud, în unele situații, sărăcia (Gilbert 1996, "The Price of Land"). Ca efect al inabilității persoanelor sărace de a avea acces la o locuire adecvată, în zonele urbane au apărut locuințele și construcțiile ilegale.

Un studiu realizat de Centrul Harvard pentru Studiul Dezvoltării Urbane<sup>2</sup> (2000) explică acest fenomen după cum urmează: "proprietatea de stat asupra terenurilor în și în jurul orașelor este limitată. Pentru majoritatea populației, accesul la teren este limitat de două mari opțiuni: așezările de pe margine și invazia proprietății publice sau private asupra terenului. Topografia și condițiile de sol reprezintă constrângeri legate de construcții, valoarea solului și presiunea segmentului de populație săracă spre margini, în timp ce presiunea asupra zonelor accesibile a condus la supraaglomerare sau congestie în așezările existente" (Center for Urban Development Studies 2000: 91). Un alt studiu (Gilbert 1996, "The Price of Land": 1-3) arată faptul că, pe lângă cauzele prezentate mai sus, sărăcia zonelor rezidențiale poate fi determinată și de alți factori (considerați adiționali), astfel: (1) reticența guvernelor de a se confrunța cu o proprietate funciară concentrată în anumite zone; (2) reticența guvernelor centrale de a reglementa piața terenurilor, iar a celor municipale de a furniza strategii urbane; (3) acțiunile speculative cu terenuri; (4) unele impedimente legale.

Reducerea cheltuielilor bugetare de locuire, devalorizarea monedei și creșterea prețurilor terenurilor reprezintă adevăratele probleme pentru populația cu venituri reduse. Acestea împiedică autoritățile locale să cumpere teren destinat construcției de locuințe sociale.

---

<sup>2</sup> Joint Center for Housing Studies (Harvard), The State of Mexico's Housing ([www.jchs.harvard.edu/publications/international/SOM\\_97.pdf](http://www.jchs.harvard.edu/publications/international/SOM_97.pdf)).

### **3.3 Constrângeri legate de oferta de locuințe**

Alături de cerere, oferta reprezintă un important concept economic care contribuie la echilibrarea pieței. În ceea ce privește calitatea locuirii, cercetările și studiile realizate până acum au arătat că oferta de locuințe determină atât calitatea locuirii, cât și constrângerile asupra sectorului de locuințe (publice sau private).

Scăderea ofertei de locuințe destinată persoanelor cu venituri scăzute este influențată de reducerea cheltuielilor guvernamentale destinate locuirii la care se mai adaugă ineficiența unor programe publice de locuire.

Cele mai importante constrângeri ale ofertei de locuințe pentru persoanele cu venituri mici sunt identificate în sectorul privat. Aceste constrângeri includ condițiile de monopol prezente în sectorul construcții și în industria imobiliară, constrângeri legate de costurile relativ mari ale materialelor de construcții și de experiența redusă în construcția caselor realizate la prețuri mici sau în reabilitarea de locuințe sociale. Condițiile restricționează accesul familiilor cu venituri reduse la obținerea de locuințe decente.

Accelerarea globalizării urbanizării a determinat și concentrarea sărăciei în zonele urbane, dezechilibrând rețele de așezări, naționale și regionale. De asemenea, există opinii potrivit cărora o rată ridicată de migrațiune rural-urban contribuie la creșterea așezărilor informale, care se confruntă cu probleme de sărăcie.

### **3.4 Nesiguranța proprietății**

Principala protecție împotriva evacuării este dată de siguranța proprietății. La aceasta se mai adaugă imposibilitatea de a vinde sau transfera drepturile de proprietate prin moștenire, posibilitatea de a avea acces la credit în condiții de siguranță etc. (U. N. Best Practices Handbook 2003: 1).

Siguranța locuirii pentru persoanele cu venituri mici se poate realiza în două moduri:

- în primul rând, trebuie să existe un transfer legal al titlurilor de proprietate, de la vechii proprietari la cei noi. Transferul legal se realizează în momentul în care autoritățile decide să regularizeze, legalizeze sau formalizeze drepturile dintr-o așezare formală (transferul efectiv de la un proprietar la altul);
- al doilea mod, obținerea securității poate însemna stabilirea titlului formal legal numai pentru o parte de teren/locuință deja cumpărată de actualul proprietar, dar pentru care drepturile formale nu au fost niciodată transferate din diferite motive.

Securizarea drepturilor de locuire este privită drept o cale de îmbunătățirea a condițiilor de locuit pentru cei cu venituri reduse. Există și opinii contrare legate de această idee: unii specialiști consideră că se poate constata o creștere a condițiilor de locuire, dar care nu contribuie efectiv la creșterea veniturilor proprietarilor sau favorizarea accesului la finanțare (Kagawa 2001).



De asemenea, există păreri potrivit cărora legalizarea drepturilor de locuire conduce la creșterea prețurilor și la încurajarea familiilor cu venituri medii să cumpere teren în zone rezidențiale, deci, duce în final, la perturbarea pieței locuințelor în defavoarea celor săraci<sup>3</sup>.

Unii autori sunt de acord cu faptul că familiile sărace sunt mult mai afectate de creșterea prețurilor terenurilor atunci când singura lor opțiune este de a cumpăra un teren complet separat în sectorul formal. Acest lucru determină autoritățile să investească mai mult în infrastructură decât în calitatea locuirii, ceea ce conduce creșterea calității vieții și a condițiilor generale de locuit.

Programele de împrumut la prețuri ridicate (costurile titlului, taxe de proprietate etc.) nu favorizează populația cu venituri scăzute care, de cele mai multe ori, nu mai reușește să recupereze aceste costuri (Gilbert A., 2001).

### **3.5 Urbanizarea și migrația rural-urban**

Accelerarea procesului de urbanizare în Uniunea Europeană și la nivel internațional a determinat concentrarea sărăciei în centrele urbane. Acest lucru a condus la apariția unor dezechilibre în rețeaua așezărilor umane, naționale și regionale (Habitat II, 1996).

Potrivit lui Peter Ward (2001), "urbanizarea furnizează un cadru/context oricărei analize a locuirii într-o regiune". Unii autori agreează că rate ridicate ale migrației rural-urban contribuie la creșterea așezărilor informale, dar atribuie efectele nocive ce însoțesc adesea viața în aceste așezări unor probleme mai profunde.

## **4. Structura și calitatea locuirii în Uniunea Europeană și în România**

Calitatea locuirii constituie, în prezent, obiectul de analiză al unor organisme internaționale (Banca Mondială, ONU, OMS), comunitare (UE, Eurostat) și naționale, care realizează periodic rapoarte și studii ce urmăresc modul în care sunt implicate autoritățile naționale sau locale în menținerea unui anumit standard de viață locuitorilor săi, dar și diferențe între diferite state și regiuni.

În Uniunea Europeană, aceste studii sunt realizate de către Eurostat, care urmărește starea habitatului și calitatea locuirii în statele membre, în încercarea acesteia de a asigura pentru toți cetățenii săi coeziune economică și socială, incluziune și reducerea disparităților teritoriale. Prezentăm în continuare, sintetic, câteva aspecte legate de structura și calitatea locuirii în Uniunea Europeană și în România.

În anul 2010, potrivit datelor furnizate de Eurostat, 41,8% din populația UE trăiește în apartamente, 34,4% stau în case și 23% locuiește în case separate sau

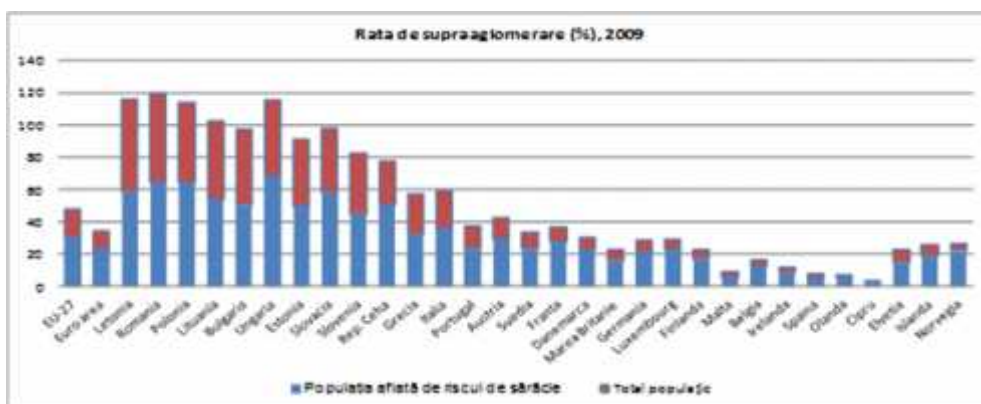
---

<sup>3</sup> De Souza, F. A. M. (2001) *Illegal Urban Housing Land in Brazil: Do We Know Enough About It?*, paper presented at the ESF N AERUS International Workshop on Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Cities.



Analiza pe statele membre arată că, mai mult din jumătatea populației trăiește în locuințe deținute de proprietar, astfel: de la un minim de 53,2% în Germania la un maxim de 97,5% în România. Există țări europene, în care proporția populației care locuiește cu chirie este mare comparativ cu media: Elveția - proporția populației care trăiește în locuințe închiriate este de 55,6%, Suedia este de 68%, Olanda – 59,5%, Danemarca – 52,7%, Islanda – 67,6%, Norvegia – 61,1%.

În ceea ce privește calitatea locuirii în UE-27, aceasta este analizată prin prisma spațiului din locuințe. Astfel, indicatorul utilizat în Eurostat pentru evaluarea locuirii este rata de aglomerare, calculat prin raportarea numărului de camere disponibile la mărimea locuinței, și, de asemenea, la suprafața locuinței la numărul de membri ai familiei (inclusiv vârsta și situația materială). Analizele realizate la nivel comunitar au evidențiat faptul că, la nivelul anului 2010, aproximativ 17,6% din populație trăiește în locuințe supraaglomerate, valori ridicate ale indicatorului fiind raportate în: Letonia (57,1%), România (54,9%), Polonia (47,5%), Bulgaria (44,4%), Ungaria (47,2%) și Lituania (46,4%), Croația (44,4%). La polul opus, Olanda deține o rată de aglomerare de numai 2% din populați, urmată de Norvegia, Elveția și Islanda (Figura 3).



Sursa: Prelucrări proprii după date Eurostat

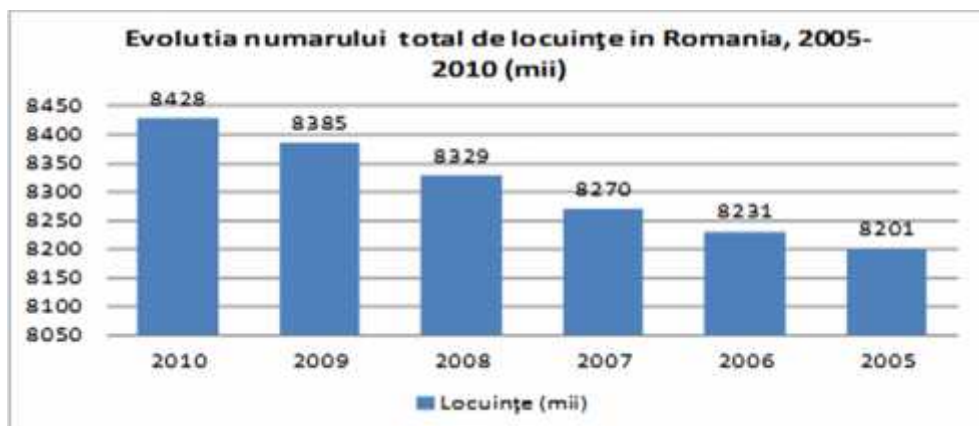
**Figura 3** - Rata de supraaglomerare (%), 2009

Raportată la numărul populației expuse riscului de sărăcie (persoane cu venituri sub 60% din media națională), rata de supraaglomerare este de 29,4% (anul 2010), primele locuri fiind deținute de Ungaria (69,7%), Letonia (67,7%), Polonia (65,5%) și România (65,2%). În sens invers, rate mici de supraaglomerare sunt raportate în Olanda (4,5%), Malta (5,8%), Cipru (5,9%), Irlanda și Spania (6,8%).

## 5. Calitatea locuirii în România

În România, tipologia locuirii este dominată de case individuale (separate și semi-separate), respectiv 61% din totalul locuințelor, urmate de locuințele colective

(apartamente în imobile cu mai puțin sau mai mult de 10 locuințe) în valoare de 40%, și numai 0,1% de alt tip de locuințe (internate de școli, cămine de nefamiști etc.). Tendința identificată în ultima perioadă înclină balanța pentru locuința unifamilială în detrimentul uneia colective (Figura 4).

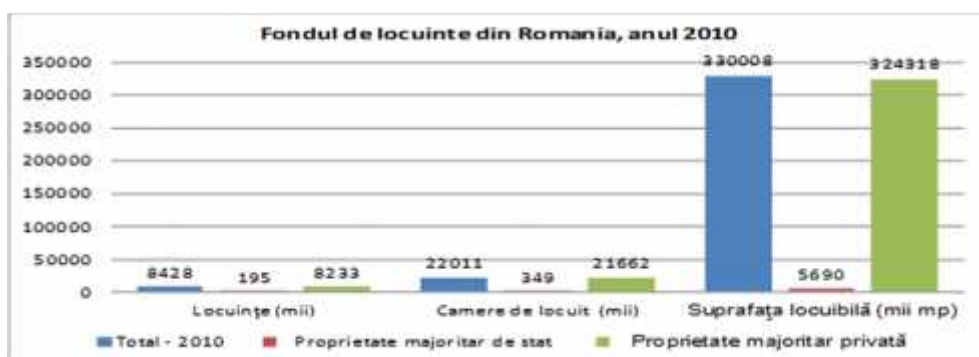


Sursa: Anuarul Statistic al României, 2011, INS, București

**Figura 4** - Evoluția numărului total de locuințe în România, 2005-2010 (mii)

În ceea ce privește fondul de locuințe, acesta a înregistrat o creștere de 2,76% (perioada 2005-2001), ajungând la 8424 mii locuințe. Contrar tendinței de scădere a numărului de locuitori, numărul de locuințe este în creștere. Raportat la numărul total de locuitori, se poate constata o medie de circa 3 persoane/locuință.

Din numărul total de locuințe, cele mai multe se află în proprietate privată (97,68%), cu un număr mediu de 2,6 camere pe locuință și cu o suprafață medie de 39 mp/locuință și 15 mp/cameră (Figura 5, Figura 6).



Sursa: Anuarul Statistic al României, 2011, INS, București

**Figura 5** - Fondul de locuințe din România, anul 2010



Sursa: *Anuarul Statistic al României, 2011, INS, București*

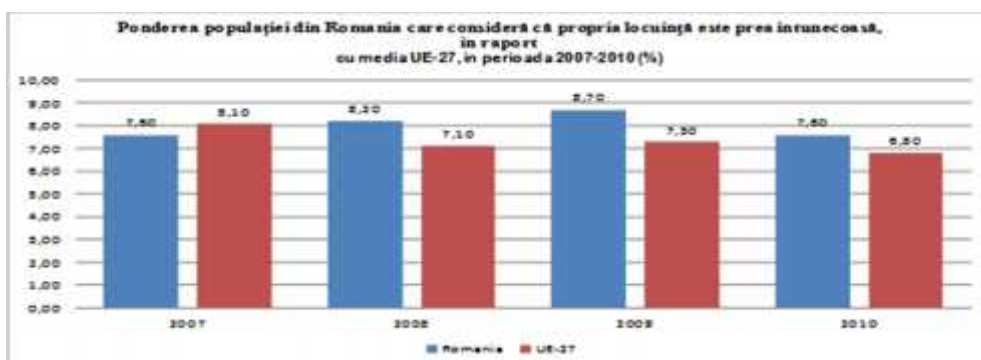
**Figura 6** - Evoluția numărului de camera de locuit și a suprafeței locuibile, 2005-2010

Cu toate că românii sunt proprietarii-campioni asupra locuințelor (indiferent de tipul lor), circa 31,8% din populația se confruntă cu probleme în ceea ce privește accesul facil la o locuință (comparativ cu media UE de 7,1%). Cei mai privați de accesul la locuințe sunt tinerii (18-34 ani), care nu părăsesc domiciliul părinților decât foarte târziu, conducând la creșterea aglomerării. De asemenea, accesul dificil la achiziționare de locuințe este dat și de chirii mari și ratele ridicate la creditele imobiliare. În anul 2010, o medie de 30,3% din totalul populației se confruntă cu această problemă (tendință înregistrată și în alte țări europene – de la de 28,9% - anul 2007 la 43,3%).

Calitatea locuirii este direct corelată cu existența condițiilor favorabile sănătății (fizice, mentale și sociale, securitate, igienă, confort, intimitate).

Așa cum se cunoaște foarte bine, lipsa luminii favorizează boala, fiind un criteriu important al calității locuirii. Lipsa radiațiilor luminoase și ultraviolete creează condiții prielnice pentru bolile respiratorii sau infecțioase cu transmitere aeriană (gripă, răceli comune, meningită). De asemenea, datorită lipsei radiațiilor luminoase crește incidența afecțiunilor oculare și a rahitismului, soarele fiind un element esențial în creșterea și dezvoltarea umană.

Locuințele din România – potrivit unor lucrări de specialitate – sunt mai întunecoase decât cele din UE-27, ponderea ridicându-se la 7,60%, comparativ cu 6,80% (Figura 7).



Sursa: Eurostat

**Figura 7** - Ponderea populației din România care consideră că propria locuință este prea întunecoasă în raport cu media UE-27, 2007-2010 (%)

Locuințele stereotip (de tip fagure), construite în regimul socialist au fost realizate rapid și forțat, pentru a compensa lipsa spațiilor locative necesare populației strămutate din rural. Multe dintre acestea nu țin cont de confort, prezentând defecte de construcție (lipsa de izolare fonică, condens, lipsa de etanșeitate a tâmplărilor exterioare, finisajele executate cu materiale inferioare, instalațiile nefiabile etc.) și defecte funcționale (spații locative subdimensionate etc.).

Tranziția de la proprietatea de stat la cea particulară, a determinat, în unele situații, scăderea calității locuirii. În paralel, cumpărarea locuințelor și trecerea lor în proprietate privată reprezintă un fenomen cu implicații majore pentru sectorul locativ din România (probleme generate de întreținerea ridicată, reabilitarea, modernizarea etc.).

În mediul rural (și chiar în zonele periurbane), gospodăriile sunt deficitare în ceea ce privește accesul la utilitățile de bază (apă potabilă curentă, energie electrică, canalizare, gaze, servicii de salubritate, lipsa infrastructurii de acces etc.), datorită unei stări de sărăcie generalizată.

În România, în ultimii 18 ani, s-au construit în medie anual doar 1,46 locuințe/1000 locuitori, înregistrând cel mai scăzut ritm de construcție din zona fostelor țări socialiste din Europa Centrală și de Est, cu excepția Bulgariei.

Construcția de locuințe prin ANL nu a îmbunătățit semnificativ situația accesului la locuire pentru grupurile/familiiile vulnerabile. În perioada 2001-2007, ANL a construit în medie în perioada circa 1,03 locuințe/1000 locuitori.

Cota în PIB a investițiilor bugetare a fost extrem de redusă după 1989. Din bugetul de stat s-au alocat doar 0,2% din PIB pentru „servicii publice, locuințe, mediu, ape” unde cheltuielile pentru locuire sunt marginale.

Locuințele sunt în mare parte vechi și de proastă calitate. Din stocul de locuințe, circa 51,7% sunt construite înainte de 1970 și 24,8% sunt construite din chirpici.

Doar puțin peste jumătate dintre locuințele construite între 1990-2002 sunt racordate la rețeaua de apă potabilă, cca. 45% sunt racordate la canalizare, o treime sunt încălzite utilizând centrală termică, și 97% sunt racordate la rețeaua de energie electrică.

Stocul de locuințe sociale a scăzut la aproximativ 200.000 unități reprezentând doar 2% din total, accesul grupurilor vulnerabile la o locuință fiind astfel extrem de dificil. Accesul tinerilor la o locuință a devenit extrem de dificil, în special în spațiul urban. Cei ce nu pot accesa creditele ipotecare de la bănci ar trebui să economisească peste 30 ani ca să poată cumpăra un apartament de două camere.

În ultimii 20 de ani, problemele de locuire s-au acutizat pe fondul căderii economice. După 1989 numărul absolut al locuințelor nou-construite a scăzut constant, abia în 2007 numărul acestora apropiindu-se de valoarea înregistrată în 1989. În intervalul 1990-2007 fondurile publice destinate construcției de noi locuințe au fost orientate cvasitotalitar către mediul urban unde au fost construite 93,7% din aceste locuințe.

În mediul urban 9 din 10 locuințe sunt aprovizionate cu apă în interiorul locuinței, în timp ce în mediul rural doar 2 locuințe din 10.

Ponderea în PIB a cheltuielilor sociale pentru locuință și locuire este de 3 ori mai mică în România decât ponderea medie în țările UE.

Construcția de locuințe sociale a fost complet insuficientă: în intervalul 1998-2007 s-au construit doar aproximativ 22.500 locuințe sociale, la o nevoie estimată de specialiști (pentru anul 1996) la aproximativ 1 milion de locuințe.

Surse non-guvernamentale arată că în 2004 numărul persoanelor fără adăpost care trăiau în stradă sau în adăposturi specializate era estimat la 11.000 - 14.000 persoane, cifră care s-a menținut și în 2007.

#### 4. Concluzii

Din analizele realizate în acest articol se pot desprinde următoarele concluzii:

- Calitatea locuirii locuirea este elementul cheie al evoluției și dezvoltării așezărilor umane, măsura de evaluare a bunăstării unei națiuni și produsul unor relații complexe de natură economică, socială, istorică etc.;

- Calitatea locuirii este, în fapt, un complex de factori ce privesc concepția, imaginea, confortul și siguranța acestuia la un loc. Punctul central al locuirii este locuința și gradul său de confort;

- Între calitatea locuirii și economie există o legătură strânsă, cimentată de următoarele aspecte: veniturile populației, gradul de ocupare, economiile familiilor, cheltuielile publice pentru locuire și infrastructuri etc. În același timp, locuința poate fi o investiție, o sursă de venit, sau un element generator de cheltuieli, fiind o componentă esențială a politicilor economice naționale, regionale și locale.

- Dintre factorii importanți care contribuie la situația de locuire insalubră sunt: 1. sărăcia, 2. accesul la terenuri, 3. constrângeri legate de oferta de

locuințe, nesiguranța proprietății, 5. urbanizarea și migrația rural-urban, 6. politici guvernamentale și regulamente neadecvate (ineficacitate lor), 7. deplasările (evacuări planificate, dezastre naturale, războaie) și 8. accesul la finanțare;

- În România, calitatea locuirii este mult sub media europeană, fenomenul real, în ansamblu său, fiind dificil de evaluat datorită ponderii proprietății private foarte ridicate (98% proprietate privată, cea mai mare din UE) și a restricțiilor legate de aceasta;

- analiză comparativ cu nivelul mediu al locuirii din EU-27 arată faptul că în România, populația aflată la marginea sărăciei (sub 60% din venitul mediu echivalent) este de 64,8%, mai mult decât dublu față de media comunitară (30%).

- Populația cu venituri reduse în România este de 55%, în timp ce în UE-27 aceasta ajunge la 17,7%. Prezența unei ponderi însemnate a populației sărace în total populație poate afecta calitatea locuirii, în sensul în care veniturile obținute se duc în mare parte spre cheltuielile curente de întreținere (inclusiv coșul zilnic de alimente), și mai puțin pe cheltuieli de renovare, modernizare etc. În același timp, se poate observa că în România cota populației aflată în programe de protecție socială este superioară celei la nivelul UE-27 (15,5% comparativ cu 12%).

## BIBLIOGRAFIE

- 1 Anuarul Statistic al României, 2005-2010, INS, București.
- 2 Alpopi, C, (2008). Urban Housing, Theoretical and Empirical Researches in *Urban Management*, Year 3, Number 8/2008, ISSN: 1842-5712.
- 3 Glossop Catherin, (2008). Housing and economic development: Moving forward together,
- 4 <http://www.centreforcities.org/assets/files/Housing%20and%20economic%20development.pdf>
- 5 Daniel-Gabriel Vâlceanu, Diana-Georgiana Tămârjan, (2011). Calitatea condițiilor de locuire în România, în perioada post-aderare la UE, *Urbanism. Arhitectură. Construcții*, Vol. 3, Nr. 2, <http://uac.incerc.ro/Art/v3n2a04.pdf>
- 6 Daniel-Gabriel Vâlceanu, Laura Zulaica, (2012). Indicele calității locuirii – instrument de evaluare a calității urbane, *Urbanism. Arhitectură. Construcții*, Vol. 4, Nr. 3.
- 7 Environmental burden of disease associated with inadequate housing, World Health Organisation, Regional Office for Europe.
- 8 Household structure in the EU, Eurostat, Methodologies and Workingpapers, 2011.
- 9 Housing for Europe, Strategies for qualities in urban space, Urbact Programme.
- 10 [www.eurostat.com](http://www.eurostat.com)



- 11 <http://www.homesandcommunities.co.uk/hqi>
- 12 [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Housing\\_statistics/ro#Informatii\\_suplimentare\\_Eurostat](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/ro#Informatii_suplimentare_Eurostat)