

## CALITATEA CONDIȚIILOR DE LOCUIRE ÎN ROMÂNIA, ÎN PERIOADA POST-ADERARE LA U.E.

**Daniel-Gabriel VÂLCEANU**

Drd., Facultatea de Geografie, Universitatea din București; geograf,  
Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială  
Durabilă URBAN-INCERC, Sucursala URBANPROIECT,  
e-mail: danielvalceanu@yahoo.com

**Diana-Georgiana TĂMÎRJAN**

Traducător, Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare  
Teritorială Durabilă URBAN-INCERC, Sucursala URBANPROIECT  
e-mail: diana.tamirjan@yahoo.com

**Abstract.** This study contains a post-adhering to European Union diagnosis of housing conditions. Statistics provided by the European Union Statistics Network, Eurostat, highlight the precariousness of housing quality, the main element of the quality of life. Statistical analysis of main housing quality indicators in the post-adhering period when our country gained the status of EU member indicate major differences between highly developed states and new Member States of this European structure, with particular problems in terms of standards development and thus quality of life.

**Key words:** housing quality, adequate housing, housing indicators, overcrowding rate, housing cost overburden

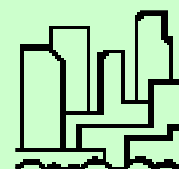
### 1. Introducere

Dreptul la o locuință adecvată constituie un drept fundamental al fiecărui cetățean, drept conferit de legislația în vigoare. Națiunile Unite prioritizează și promovează noțiunea de locuință adecvată, și respectiv dreptul fiecăruia la condiții de locuire adecvate.

Acesta derivă dintr-un standard adecvat de viață, fiind de maximă importanță, tocmai pentru a beneficia de toate drepturile economice și socio-culturale.

O locuință adecvată nu presupune numai un adăpost în sine, ci trebuie să confere locatarilor anumite facilități de bază, precum: intimitate, spațiu locativ adecvat, siguranță, infrastructură adecvată, lumină și ventilație corespunzătoare etc., toate la un preț rezonabil.

Locuirea este determinată, în ansamblul ei, de o serie de factori socio-economici, culturali, dimatici, ecologici etc. și se identifică cu o serie de aspecte care, în urma



analizei statistice a indicatorilor calității locuirii contrazice termenul de adecvată.

O locuință decentă trebuie să ofere, de asemenea, o intimitate și o securitate satisfăcătoare, să fie suficient de mare, luminoasă, călduroasă și aerisită, să fie accesibilă, 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, în sfârșit, să fie amplasată la o distanță rezonabilă de locul de muncă și serviciile de bază.

## 2. Analiza statistică a principalilor indicatori ai locuirii

Calitatea condițiilor de locuit poate fi măsurată prin intermediul indicatorilor utilizați pentru evaluarea acestora. Rețeaua de statistică a Uniunii Europene - Eurostat - furnizează o serie de date statistice cu privire la anumiți indicatori relevanți în ceea ce privește locuirea la nivelul statelor membre.

Condițiile de locuit diferă major în cele 27 de state, membre ale U.E. Aceste diferențe se reflectă atât asupra tipului de locuințe cât și a tipului de probleme și consecințe ale locuirii precare.

## 3. Tipologia locuințelor

În privința tipologiei de locuințe, sunt analizate datele statistice cu privire la procentul persoanelor care trăiesc în locuințe colective (apartamente), locuințe individuale (case separate, semi-separate terase) și altele (mansarde etc.).

În România, tipologia de locuire (**Fig. 1**) este reprezentată dominant de case individuale (separate și semi-separate), respectiv 59,5% din totalul locuințelor, urmate de locuințele colective (apartamente în imobile cu mai puțin sau mai mult de 10 locuințe) în procent de 40,4%, și numai 0,1% de alt tip de locuințe (internate de școli, cămine de nefamiliști etc.)

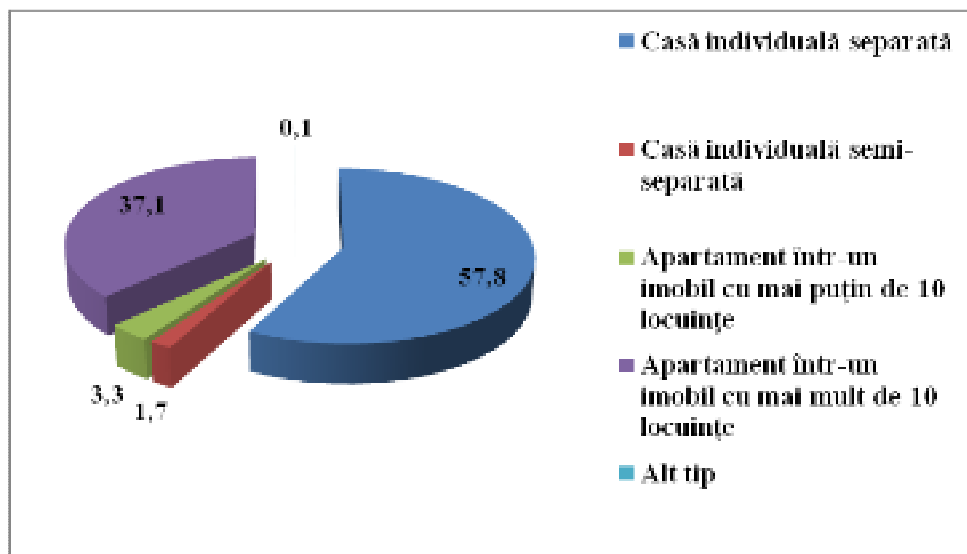


Fig. 1. Structura gospodăriilor după tipul locuinței ocupate în România, 2010

Sursa: prelucrare date I.N.S., 2012.

Față de anii precedenți, tendința populației este de a opta pentru o locuință unifamilială în detrimentul uneia colective.

Factorii acestei traiectorii rezidențiale sunt reprezentați pe de o parte, de costul locuirii mult mai redus, iar pe de altă parte de o serie de beneficii precum intimitatea, spațiul locativ superior, siguranța personală, calitatea mediului etc.

Totuși, aceste fluxuri rezidențiale se înregistrează dinspre urban spre zonele sub-urbane și comunele periurbane și invers, dar la o scară mult mai redusă dinspre orașele mici, foste monoindustriale către municipiile-reședință de județ în căutarea unui loc de muncă.

#### 4. Accesul la locuințe

Accesul la o locuință este un drept legiferat de organisme internaționale. Rata privării

de locuințe este un indicator de bază în analiza și evaluarea calității condițiilor de locuire.

Contextul economic actual al Uniunii Europene, de criză și pe fondul măsurilor de austeritate impuse din ce în ce mai frecvent de guvernele statelor-membre, face ca accesul persoanelor la o locuință să fie din ce în ce mai restricționat, coroborat și cu reducerea și înăsprirea condițiilor de creditare.

Din analiza comparativă a ratei privării severe de locuințe la nivelul anilor 2007 și 2010 (Fig. 2), în raport cu media U.E., cea mai mare valoare se înregistrează în ceea ce privește analiza indicatorului după vârstă.

Valorile mari ale acestui indicator sunt înregistrate în marea majoritate a țărilor fost-socialiste, ca Polonia, Letonia, Lituania, Bulgaria, Ungaria, state cu puternice decalaje socio-economice.

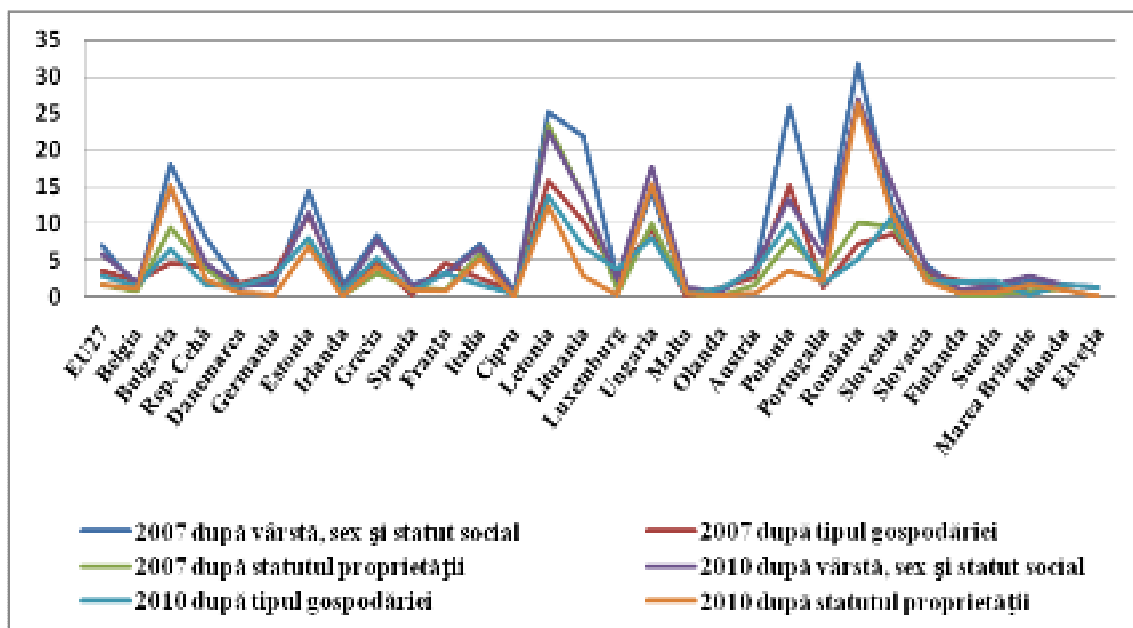
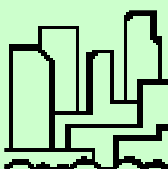


Fig. 2 Rata privării severe de locuințe în România, în contextul statutului de membru al U.E., în anii 2007 și 2010 (% din populația totală)

Sursa: prelucrare date statistice, EUROSTAT, 2012.



Astfel, în România 31,8% din populația totală are probleme în ceea ce privește accesul facil la o locuință, comparativ cu media U.E., de numai 7,1%.

Un indicator deosebit de relevant, care vine în susținerea ratei privării severe de locuințe, îl constituie ponderea tinerilor adulți cu vârste între 18 și 34 de ani care locuiesc împreună cu părinții lor (**Fig. 3**), în funcție de tipul contractului de muncă.

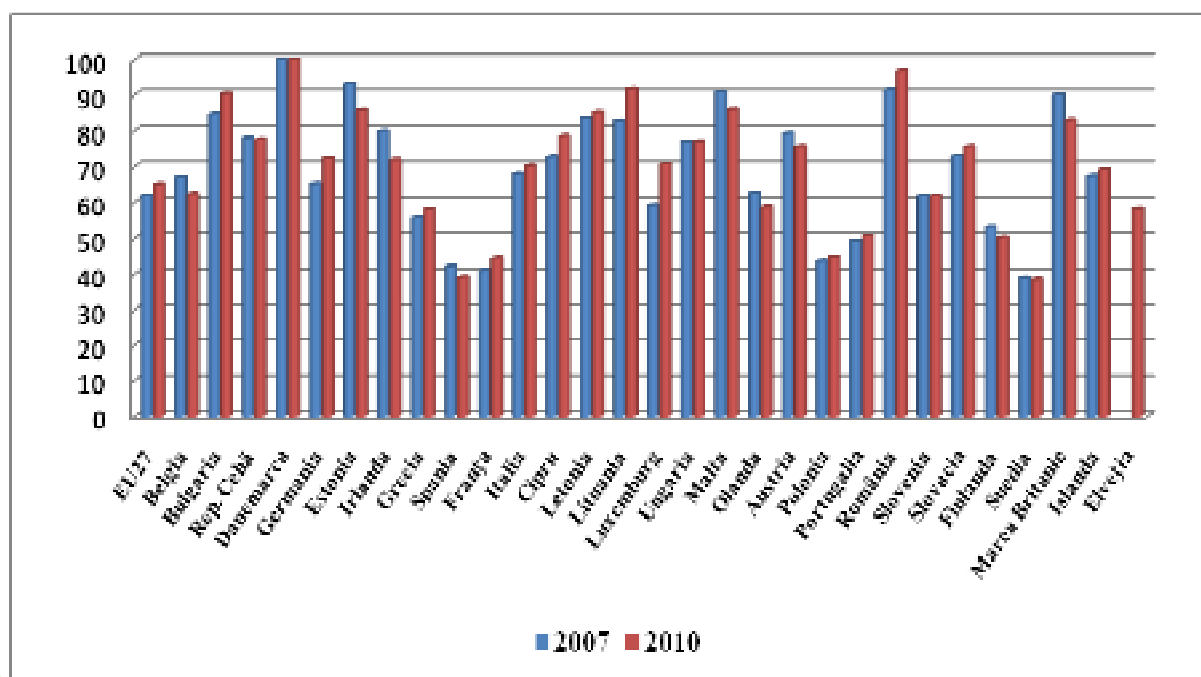
Valoarea cea mai mare, de 96,7% din totalul tinerilor care locuiesc împreună cu părinții, înregistrată în 2010, denotă accesul restrâns în ceea ce privește achiziția unei locuințe.

Situația economică dificilă a statelor nou aderente la structurile europene, restricționarea creditării și oportunitățile limitate la nivelul pieței muncii, duc la imposibilitatea populației tinere de a-și permite un astfel de efort financiar. Ponderea

mare a valorilor înregistrate la nivelul fostelor state socialiste, se datorează și aportului și sprijinului financiar pe care tinerii îl reprezintă pentru cei în vârstă, incapabili să susțină cheltuielile totale legate de o locuință și cu posibilități reduse de integrare pe o piață a muncii emergentă, aflată într-o continuă schimbare.

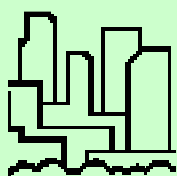
Un alt indicator care demonstrează accesul restrâns la achiziționarea unei locuințe de către populația tânără îl reprezintă povara financiară a rambursării datoriilor legate de plata chiriei sau a ratelor la creditele imobiliare.

Media de 30,3% din totalul populației care se confruntă cu această problemă în 2010, manifestă o tendință de creștere rapidă în rândul tuturor statelor membre, inclusiv la nivelul țării noastre, care în 2010 a înregistrat un procent de 43,3%, față de 28,9% la nivelul anului 2007.



**Fig. 3.** Ponderea tinerilor adulți de 18-34 ani, care locuiesc cu părinții lor, în funcție de tipul contractului de muncă, la nivelul U.E. în anii 2007 și 2010 (% din totalul populației)

Sursa: prelucrare date statistice, EUROSTAT, 2012



### 5. Dotarea tehnico-edilitară de bază

Dotarea tehnico-edilitară reprezintă un indicator de bază în evaluarea calității condițiilor de locuire.

Astfel, din analiza datelor statistice (Fig. 4) oferite reiese că lungimea rețelor de distribuție a apei potabile, lungimea totală a conductelor de canalizare și lungimea totală a rețelei de distribuție a gazelor naturale manifestă o tendință de creștere semnificativă la nivel național după 2007.

Acest lucru se datorează în principal investițiilor publice în infrastructură realizate în cadrul Programului Național de Dezvoltare a Infrastructurii.

Sunt vizate în special o serie de măsuri (Fig. 4) ce au în vedere:

- modernizarea infrastructurii rutiere;
- extinderea sistemelor de canalizare și epurare a apelor uzate;
- extinderea sistemelor de alimentare cu apă a populației:

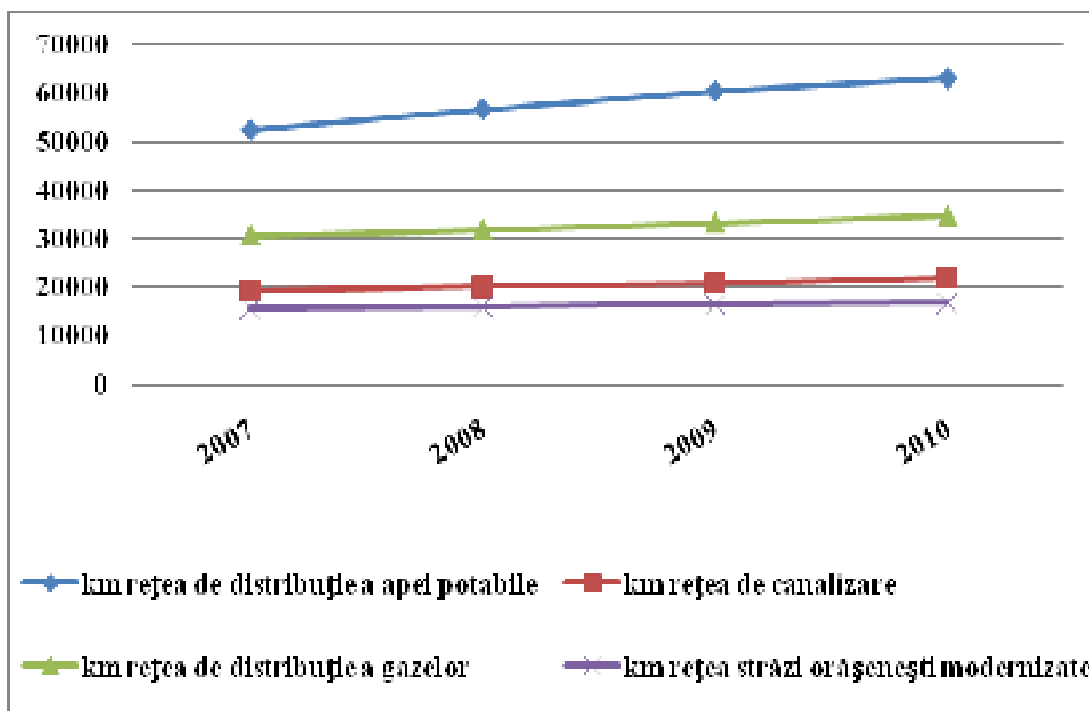
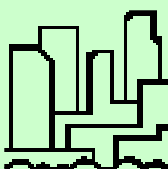


Fig. 4. Lungimea rețelor de distribuție a apei potabile, de canalizare, de distribuție a gazelor naturale și lungimea străzilor orașenești modernizate în România, în perioada 2007-2010

Sursa: prelucrare date I.N.S., 2012.

În contextul aderării la structurile europene și a fondurilor de dezvoltare puse la dispoziția statelor nou integrate pentru eliminarea decalajelor existente, în cei patru ani se remarcă o creștere nesemnificativă care atrage după sine o serie de probleme inerente, care necesită găsirea unor soluții iminente de rezolvare.

Extinderea în special a rețelor de alimentare cu apă potabilă și gaze naturale dar și a rețelei de canalizare reprezintă un eșec total atât la nivel urban, cât mai ales la nivel rural. Costurile mari legate de bransamentul la aceste rețele restricționează accesul populației rezidente la aceste servicii, din motive financiare, având în vedere contextul socio-economic de criză și posibilitățile financiare restrânse ale gospodăriilor.



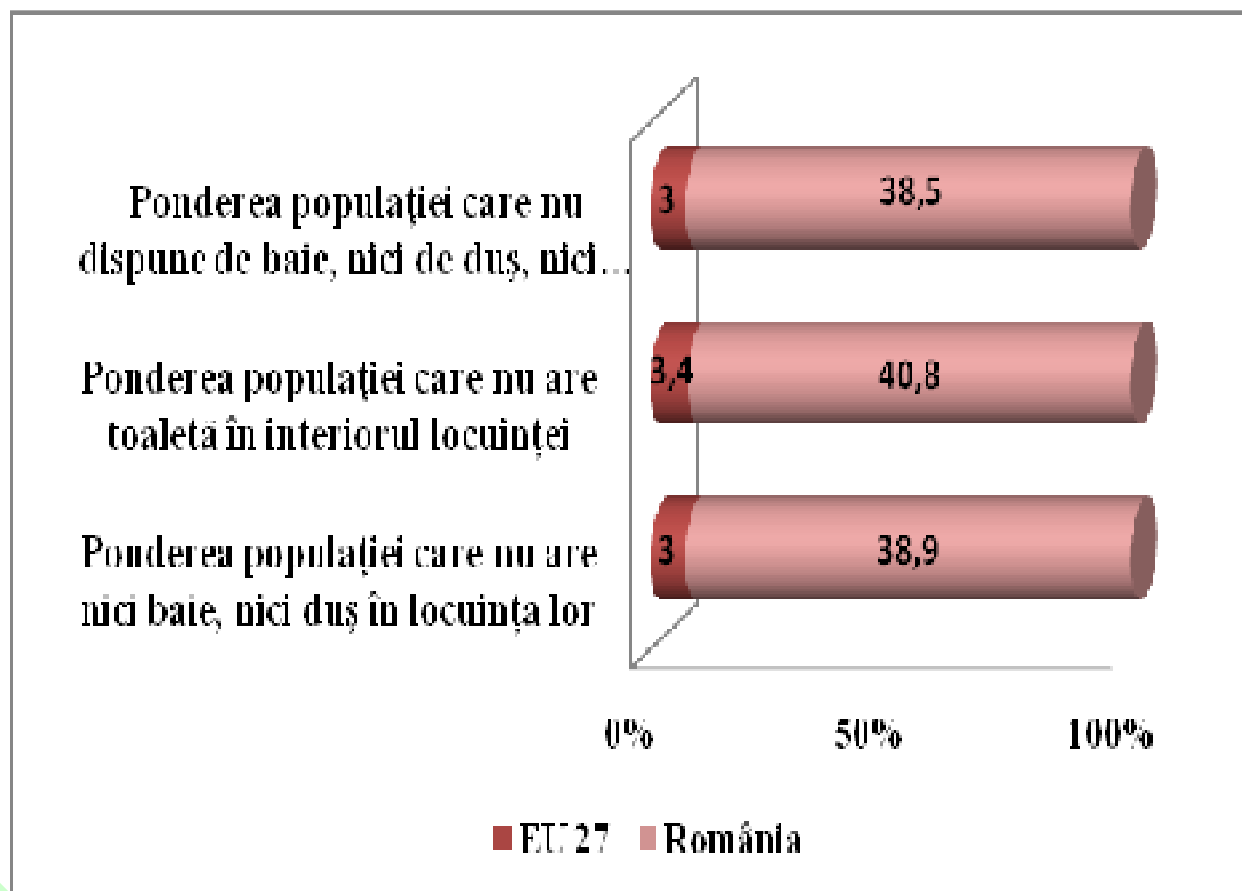
Extinderea rețelei de distribuție a apei potabile se dovedește a fi mai degrabă un eșec, decât un instrument de dezvoltare. Lucrările desfășurate în special la nivelul cartierelor periferice ale orașelor, mai ales în mediul rural au înregistrat un număr redus de bransamente.

Cauza o reprezintă efortul financiar lunar impus de consumul de apă din rețeaua publică, având în vedere că fiecare gospodărie este prevăzută cu instalație de alimentare din sistem propriu (fântână etc.) care nu este contorizată și în plus nu reprezintă un alt efort financiar. Lipsa mijloacelor financiare ale populației rezidente

constituie, de asemenea, un impediment major în extinderea infrastructurii tehnico-edilitare, în condițiile în care autoritățile locale au bugete insuficiente și o mare parte din acestea nu au accesat fondurile puse la dispoziție prin programele naționale de dezvoltare a infrastructurii.

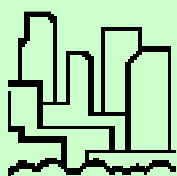
### 6. Dotarea utilitară a locuințelor

Dotarea locuințelor cu instalații de bază (cum ar fi baie proprie, duș sau grup sanitar în interior), reprezintă un indicator al calității acestora. România înregistrează cele mai mari valori ale acestui indicator (**Fig. 5**) la nivelul anului 2010.



**Fig. 5.** Ponderea populației din România care nu dispune de grup sanitar în locuință, comparativ cu media U.E., în 2010

Sursa: prelucrare date EUROSTAT, 2012.



## Urbanism

Un procent de 38,5% din populația totală nu dispune de baie, duș și nici toaletă în interiorul locuinței, în comparație cu media U.E., de numai 3%. Factorii care determină această pondere sunt următorii:

- Ponderea mare a locuințelor individuale din totalul fondului locativ național și amplasarea în zone majoritar rurale;
- Lipsa accesului la rețelele tehnico edilitare de bază: apă curentă, canalizare, alimentare cu gaze și chiar energie electrică. Dezvoltarea infrastructurii în zonele rurale, cu precădere, se dovedește a fi un eșec total datorită costurilor financiare extrem de ridicate ale bransamentelor la rețelele publice raportat la veniturile extrem de reduse ale populației rezidente.
- Toate locuințele din mediul rural, în special, beneficiază de grupuri

*Calitatea condițiilor de locuire în România, în perioada post-aderare la U.E. • D. G. Vâlceanu, D. G. Tămârjan*

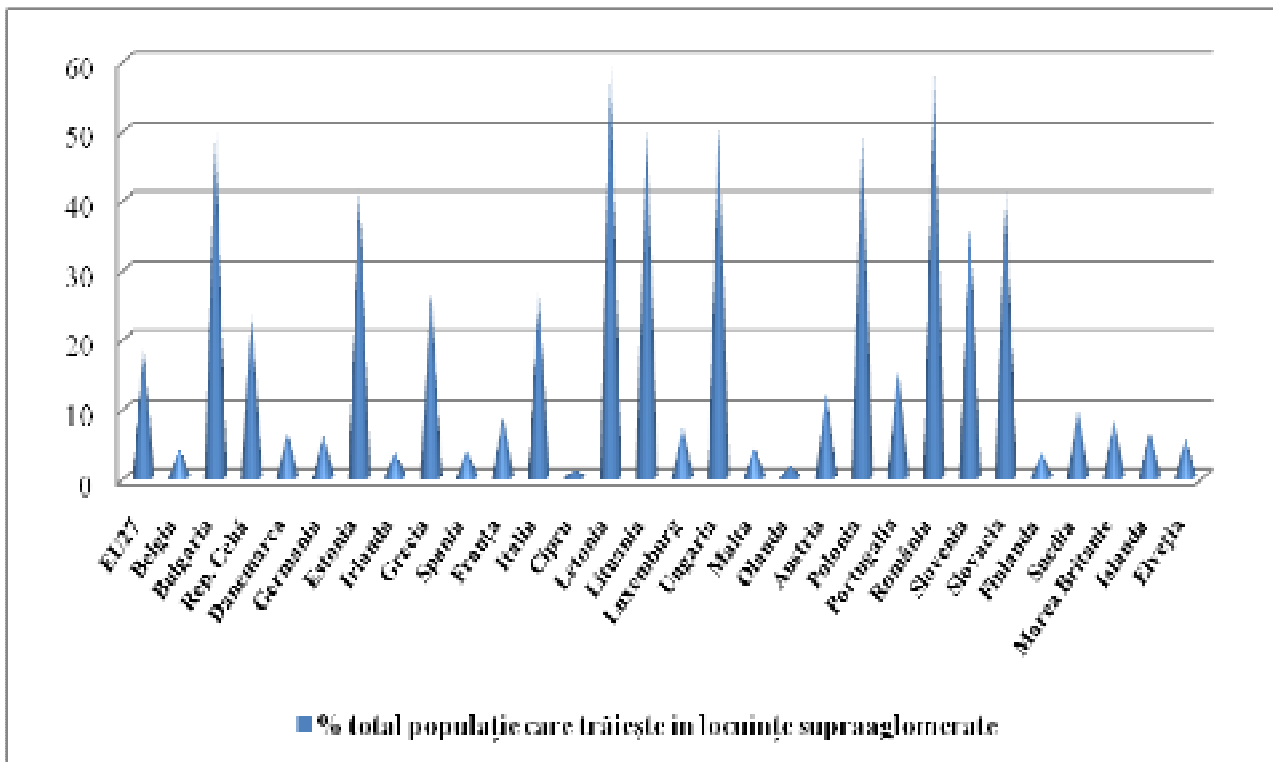
sanitare (toailete), însă insuficient dotate și amplasate în exteriorul locuinței.

- Astfel, 40,8% din populația totală a României nu dispune de toaletă în interiorul locuinței, iar un procent de 38,9% nu are nici baie și nici duș în locuință.

Aceste cifre arată, încă o dată decalajele de dezvoltare între statele dezvoltate și statele nou aderate la structurile Uniunii Europene și necesitatea eliminării acestora prin politici de dezvoltare a infrastructurii.

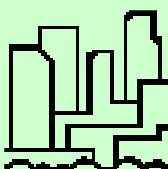
### 7. Supraaglomerarea locuințelor

În anul 2010, 18,7% din populația recenzată a U.E., după vârstă, sex și starea de sărăcie trăia în locuințe suprapopulate (**Fig. 6**).



**Fig. 6.** Rata supraaglomerării după vârstă, sex și gradul de sărăcie în UE-27, în 2010 (%)

Sursa: prelucrare date EUROSTAT, 2012.



Rata de supraaglomerare a depășit valori de 50% în fostele țări socialiste, respectiv în Letonia 59,7%, România 58,3%, Ungaria 50,3%, Lituania 50,1%, Polonia 49,6%, Bulgaria 49,6%.

Majoritatea statelor fost socialiste care au aderat în 2004 și 2007 au influențat decisiv media acestui indicator, înregistrând un procent de 51,8% față de numai 10,6% al celor 15 țări cu un nivel foarte ridicat de dezvoltare.

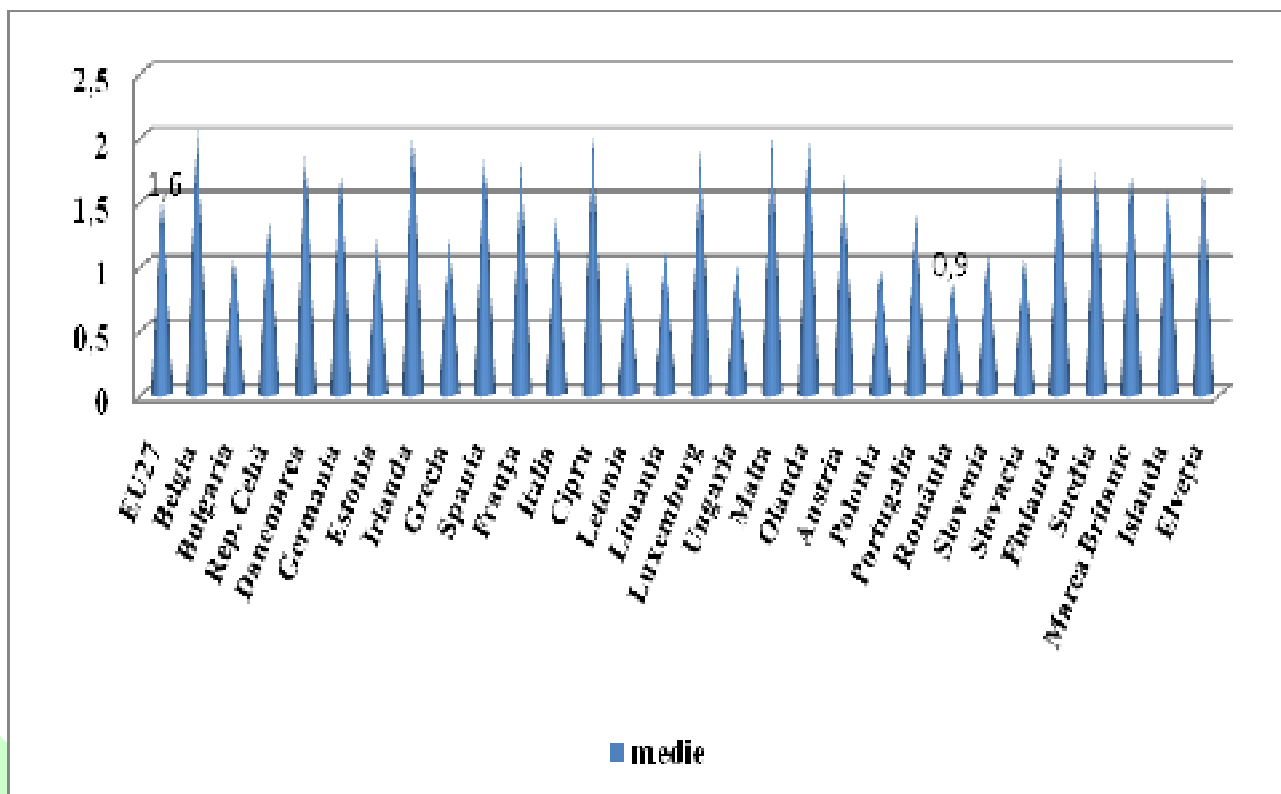
Suprafața de locuit (**Fig. 7**) reprezintă un indicator de bază în evaluarea calității condițiilor de locuit.

O locuință este considerată supraaglomerată în condițiile în care, fie gospodăria nu are la dispoziție un număr minim de camere (o cameră pentru uz casnic, o cameră pentru cuplu, o cameră pentru fiecare persoană cu vârsta de 18 ani

sau mai mult, o cameră pentru fiecare pereche de oameni de același sex, cu vârste între 12 și 17 ani, o cameră pentru o singură persoană cu vârsta între 12 și 17 ani, însă neinclusă în categoria precedentă și o cameră pentru fiecare pereche de copii sub 12 ani), fie numărului de persoane din locuință îi revine un spațiu locativ restrâns, în totală contradicție cu cerințele minimale impuse de legislația în vigoare.

Media U.E. în ceea ce privește numărul de camere ce revine unei persoane este de 1,6 în 2010. România înregistrează cea mai mică valoare a acestui indicator dintre statele membre, de respectiv 0,9.

Cauza cea mai importantă o constituie una din caracteristicile fostului sistem socialist, aceea de a construi locuințe tipizate și înghesuite, fără a se ține seama de numărul de persoane care urmau a le locui și de nevoile de spațiu ale acestora.



**Fig 7.** Numărul mediu de camere pe persoană, în statele U.E., în 2010

Sursa: prelucrare după EUROSTAT, 2012.



### 8. Costul locuirii – indicator de bază în evaluarea calității condițiilor de locuire

Dreptul la o locuință adecvată la un preț accesibil constituie un drept fundamental al fiecărui cetățean.

Cu toate acestea, cheltuielile legate de locuință reprezintă o pondere ridicată din venituri, ceea ce împiedică unele gospodării să acopere aceste obligații financiare.

Gradul de împovărare al costului total al locuirii poate fi definit ca procent al populației care trăiește într-o gospodărie în care costul total al locuirii depășește 40% din veniturile totale.

Costul locuirii reprezintă un indicator de bază în evaluarea calității condițiilor de locuit și poate fi definit și ca ponderea cheltuielilor totale lunare legate de locuință din veniturile totale lunare ale unei gospodării.

Cheltuielile legate de locuință pot include atât costurile legate de chirie, credite

ipotecare, costuri legate de utilități (apă, energie electrică, gaze naturale, încălzire) și întreținere, cheltuieli auxiliare (impozit aferent locuinței, asigurare obligatorie etc.) cât și alte cheltuieli necesare pentru sporirea confortului în locuință.

În concluzie, costul locuirii reprezintă suma cheltuielilor aferente locuinței raportată la veniturile totale ale unei gospodării. Periodicitatea acestui indicator poate fi lunară, semestrială sau anuală.

Gradul de împovărare al costului locuirii diferă în funcție de statutul de ocupare. Pentru chiriași, rata de împovărare este mult mai solicitantă decât pentru proprietari sau cei care beneficiază de cazare la prețuri foarte mici.

Analizând situația înregistrată în 2010 la nivelul U.E., reiese că 33,9% din gospodării întâmpină probleme financiare generate de costul locuirii (Fig. 8)

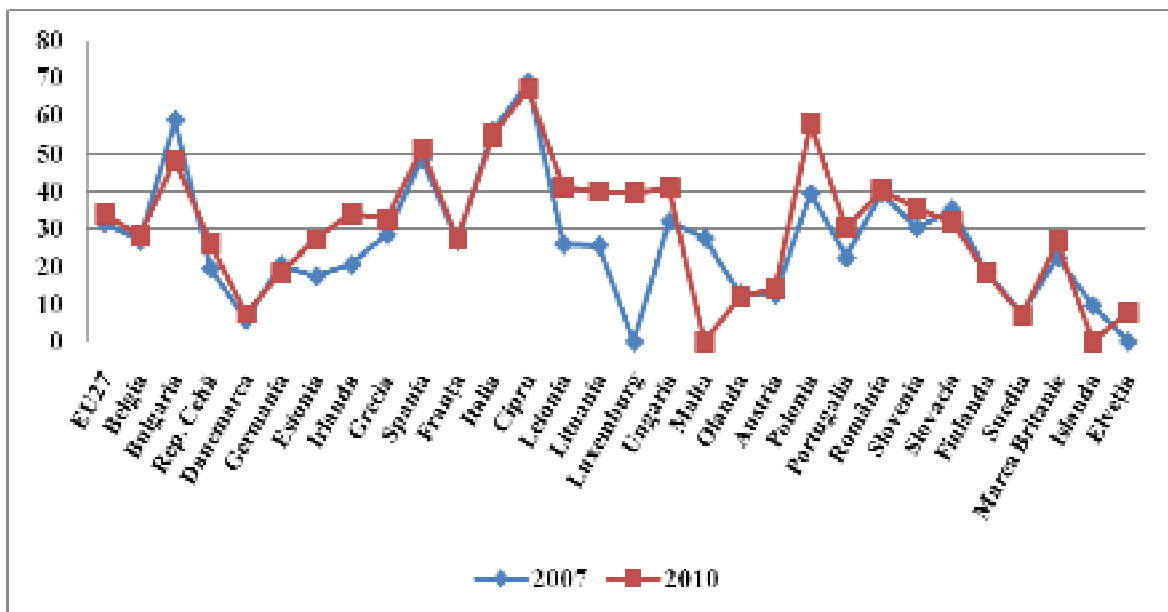
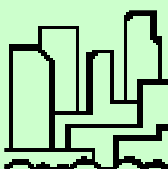


Fig. 8. Povara financiară a costului total al locuinței, în contextul statutului României de membru al U.E., în anii 2007 și 2010 (% din populația totală)

Sursa: prelucrare date statistice, EUROSTAT, 2012



Situația este alarmantă la nivelul statelor membre, având în vedere procentul tot mai mare al gospodăriilor care sunt împovărate financiar de costul ridicat al locuirii: 67 % în Cipru, 54,8% în Italia, 51,4% în Spania etc.

România înregistrează printre cele mai mari valori dintre țările care aparțin fostului bloc socialist, de 40,1%, în creștere față de procentul de 39,7% din populația totală care era afectată în 2007 de costul total al cheltuielilor generate de locuință.

Totuși, în contextul economic al crizei, țara noastră înregistrează valori mai mici, comparative cu cele ale unor state dezvoltate ca Cipru (67%), Italia (54,8%), Spania (51,4%), la nivelul anului 2010.

Deficitul financiar cu care se confruntă aceste state și adoptarea măsurilor de austeritate impuse de actualul context economic internațional, contribuie major la ponderea marea a cheltuielilor totale legate de locuințe raportat la veniturile totale ale unei gospodării.

Povara costului total al locuinței după tipul gospodăriei înregistrează cea mai mare pondere la nivelul țării noastre.

Procentul de 46,3% în 2007 și 38% din totalul gospodăriilor afectate în 2010 de costurile foarte ridicate legate de locuințe este cel mai mare înregistrat la nivelul

Uniunii Europene (25,5% în 2007 și 23,9% în 2010).

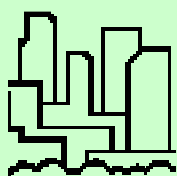
Rata ridicată a șomajului, faptul că nu toți membrii unei gospodării au venituri stabile sau că o mare parte din membrii unei gospodării trăiesc din pensiile foarte mici ale persoanelor în vârstă sunt cauze care au generat această situație.

La cealaltă extremă, țările nordice resimt cel mai puțin povara financiară a costurilor legate de locuire: Suedia (7,1%), Danemarca (7,4%).

Acest lucru se datorează în primul rând accesului facil la sistemul de creditare în perioada anterioară crizei și incapacității de plată a creditelor (**Fig. 9**), contractate pentru achiziția de locuințe etc., în perioada anterioară crizei.

Povara financiară a rambursării costurilor legate de închiriere sau credite afecta în 2010 circa 30,3% din populația U.E. Este o dovadă în plus că și populația care locuiește în chirie sau are de restituit lunar o sumă, reprezentând contravaloarea unei rate de credit imobiliar este extrem de afectată.

Astfel, 43,3% din populația României întâmpina această problemă la nivelul anului 2010, o cifră echilibrată față de maximele înregistrate de state ca Bulgaria (61,6%) sau Spania (56,3%), însă semnificativă în comparație cu situația statelor nordice: Suedia (8,4%) sau Danemarca (9,3%).



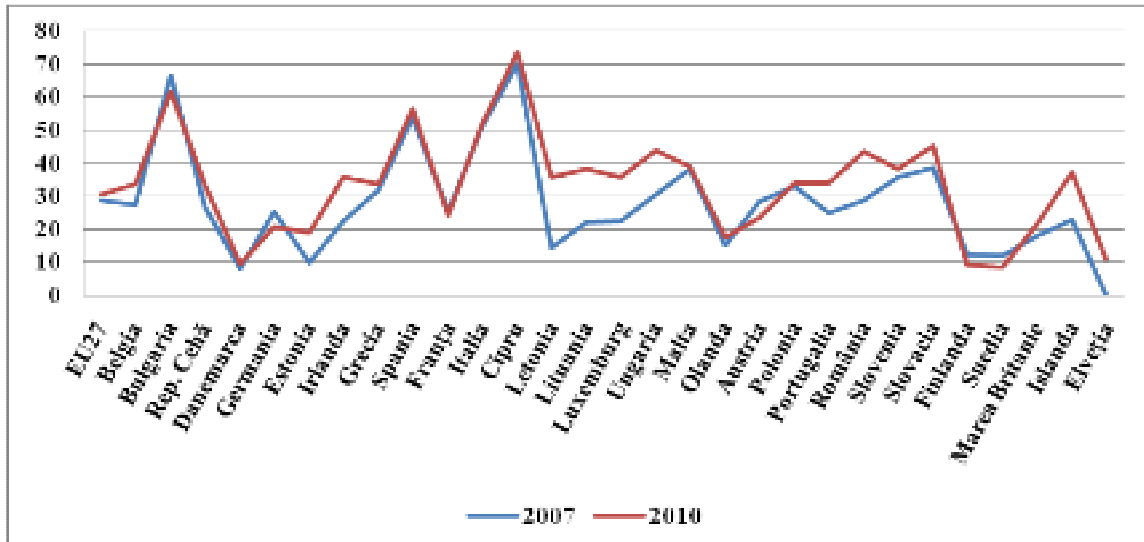


Fig. 9. Povara financiară a rambursării datoriilor legate de închiriere sau credite, în anii 2007 și 2010 (% din populația totală)

Sursa: prelucrare date EUROSTAT, 2012.

### 9. Percepția populației rezidente față de principalele probleme legate de locuință

Gradul de percepție față de principalele probleme pe care le ridică propria locuință poate fi subiectiv sau obiectiv în funcție de venituri, grad de instruire, statut personal etc.

Degradarea structurală a clădirilor de locuit este o problemă cu care se

confruntă populația U.E.

Astfel, 16% din populația U.E. considerau în 2010 că infiltrațiile prin acoperiș reprezintă o problemă serioasă cu care se confruntă.

În țara noastră, 19,1% din populație consideră că locuința proprie prezintă scurgeri prin acoperiș (Fig. 10).

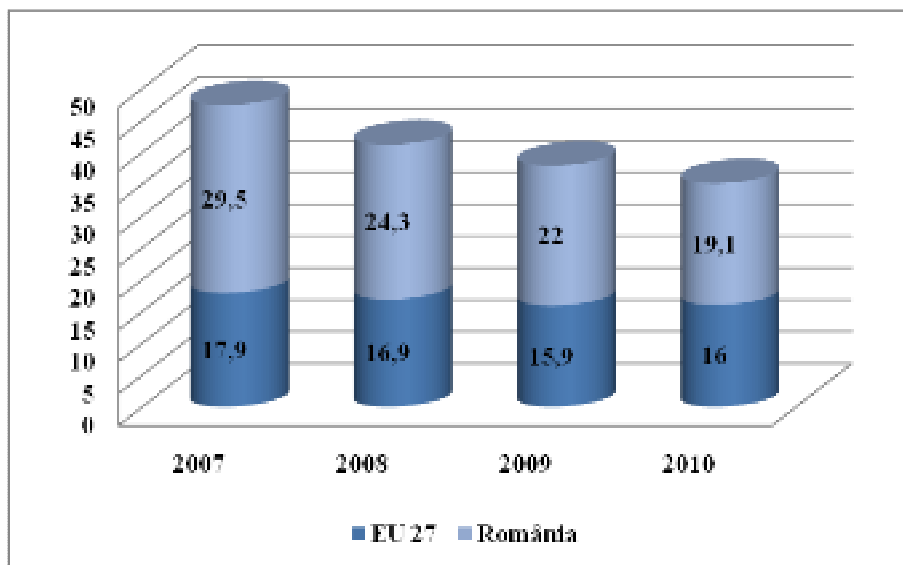
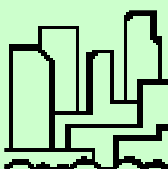


Fig. 10. Pondere a populației din România care trăiește într-o locuință cu probleme legate de infiltrații prin acoperiș, igrasie și mucegai, în raport cu media UE-27, în perioada 2007-2010 (%).

Sursă: prelucrare date EUROSTAT, 2012.



Categoriile de persoane cele mai afectate de infiltrațiile prin acoperiș sunt în special cei care locuiesc în locuințe individuale, ca urmare a vechimii imobilelor și a degradării treptate a acoperișurilor.

Nu trebuie omise locuințele situate în imobile colective la ultimul nivel, afectate de asemenea, de această problemă generată de lipsa din proiectare a acoperișurilor.

Majoritatea locuințelor, indiferent de tipologie se confruntă cu probleme legate de igrasie și mucegai, din mai multe cauze:

- umezeala care afectează structura de rezistență a imobilului de locuit, pânza freatică situată la suprafață sau amplasarea foselor (haznale etc.) de canalizare în imediata vecinătate a locuințelor;
- schimbarea tâmplăriei de lemn cu cea de aluminiu sau termopan care împiedică aerisirea, ceea ce produce condens;
- necesitatea reabilitării termice exterioare și interioare, ca urmare a degradării structurale a fondului de locuințe existent.

Lipsa iluminării naturale în locuințe este percepută ca o certă problemă în anumite țări europene ca Portugalia (17,2%) și Marea Britanie (11,2%).

Procentul populației din România care consideră că propria locuință este prea întunecoasă este de 7,6%, foarte apropiată de media UE-27, respectiv de 6,8% (Fig. 11).

Ponderea populației care își consideră locuința ca fiind prea întunecoasă se datorează fie expunerii nordice, fie caracteristicilor climatice.

Calitatea mediului exterior și a vecinătății reprezintă un indicator al calității locuirii și un instrument principal în evaluarea condițiilor de locuire.

Populația rezidentă a Uniunii Europene se confruntă cu o serie de inconveniente în ceea ce privește o serie de probleme legate de mediul în care este amplasată locuința (Fig. 12):

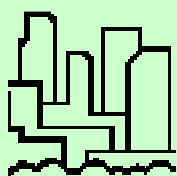
- probleme de zgomot;
- poluare, mizerie sau alte probleme de mediu;
- crimă, violență sau vandalism.

Un procent de 31,5% din populația țării noastre se confruntă cu probleme de zgomot în locuință, valoarea cea mai mare din U.E. cu o medie de numai 20,6% la nivelul anului 2010.

Traficul, vecinii și zgomotul produs de activitățile industriale reprezintă cauzele principale care determină această problemă a populației rezidente.

Poluarea, mizeria sau alte probleme de mediu reprezintă, de asemenea, o problemă pentru 20% din populația României, în comparație cu numai 14,8% media U.E.

Cauza o reprezintă activitatea industrială și cea menajeră dar și carențele țării noastre în ceea ce privește



## Urbanism

alinieră la standardele europene în ceea ce privește protecția mediului.

Lipsa gropilor ecologice de depozitare a deșeurilor menajere, lipsa stațiilor de tratare a apelor uzate, lipsa unui sistem funcțional de colectare și recidare a deșeurilor coroborat cu comportamentul și lipsa unei educații de protecție a mediului ambiental a populației rezidente reprezintă factori ai poluării.

Crima, violența și vandalismul sunt considerate a fi o problemă de către 15,7% din totalul populației, o valoare apropiată de media U.E., de respectiv 14,4%.

### 10. Concluzii

O locuință adecvată este echivalentul unei locuințe sănătoase. Condițiile de locuire favorabile sănătății sunt *cele care asigură circumstanțe necesare și suficiente sănătății fizice, mentale și*

*Calitatea condițiilor de locuire în România, în perioada post-aderare la U.E. • D. G. Vâlceanu, D. G. Tămârjan*

*sociale, securității, igienei, confortului și intimității. O locuință favorabilă sănătății nu este decât o simplă construcție: este mai mult decât un loc rezidențial al unei familii.*

Un habitat sănătos presupune și o populație sănătoasă.

Analiza statistică efectuată asupra condițiilor de locuire din România în perioada post-aderare la U.E., având ca an de referință - 2010 evidențiază precaritatea calității condițiilor de locuire, aspect care reiese din poziția pe care țara noastră o ocupă în statistica europeană.

Precaritatea condițiilor de locuit poate fi pusă pe seama politicilor de locuire care au cunoscut după 1990, aceeași tendință de declin, ce a marcat economia fostelor state socialiste.

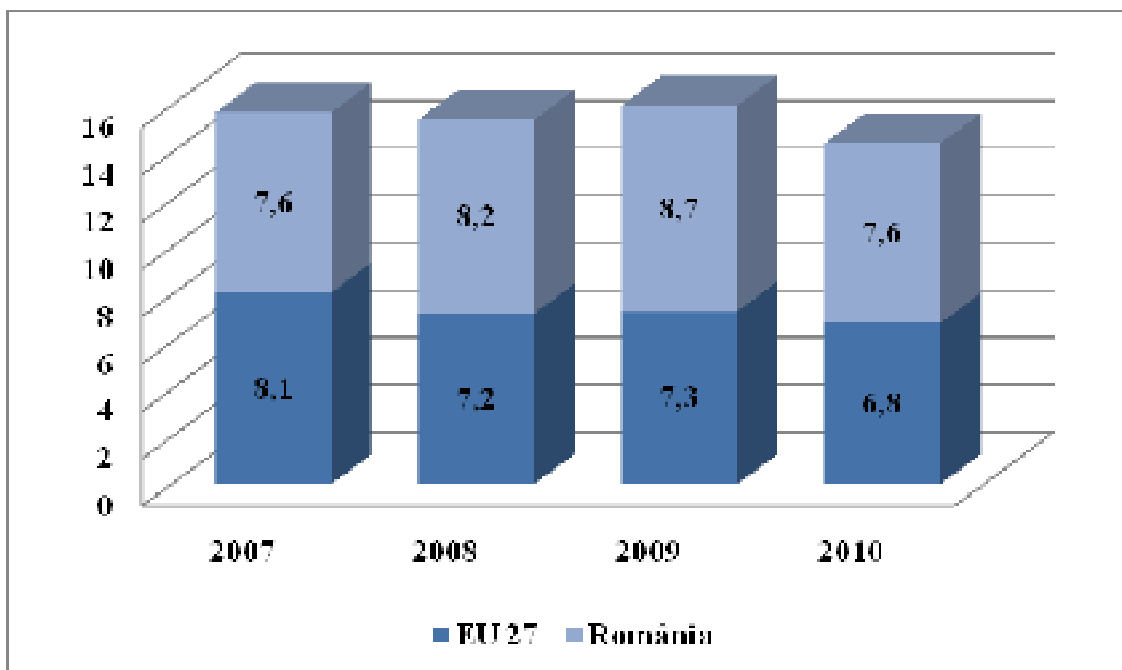
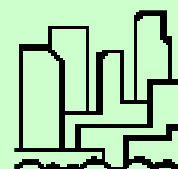


Fig 11. Ponderea populației din România care consideră că propria locuință este prea întunecoasă, în raport cu media UE-27, în perioada 2007-2010 (%)

Sursa: prelucrare date EUROSTAT, 2012.



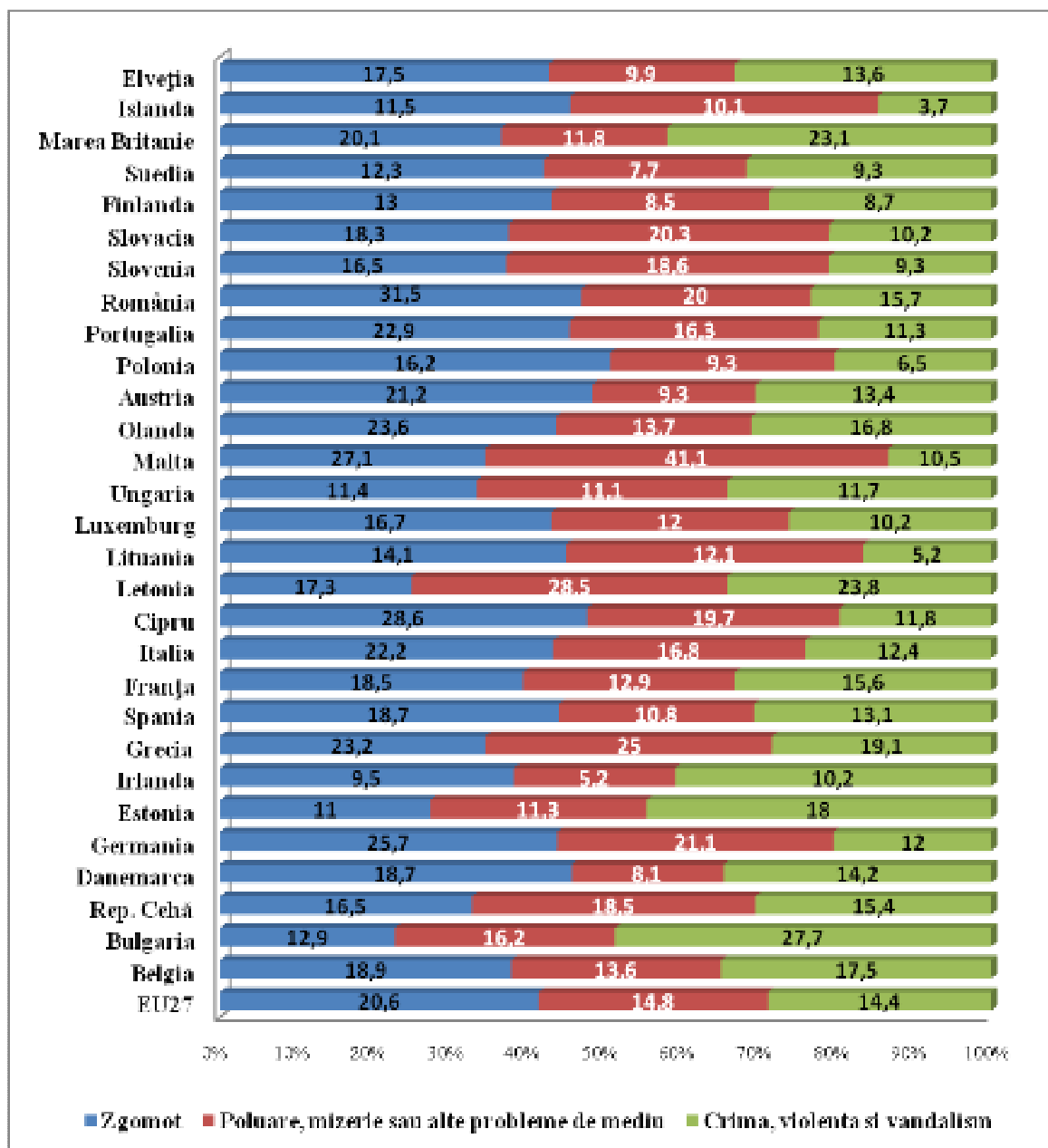


Fig. 12. Ponderea populației totale a U.E. care se confruntă cu probleme de mediu, în anul 2010

Sursa: prelucrare date EUROSTAT, 2012.

Locuințele rigide și stereotipe, de tip fagure, construite de regimul socialist în contextul unei industrializări rapide și forțate, au fost realizate pentru a compensa lipsa de spații locative pentru populația strămutată din rural în urban, fără a se ține cont de evoluția vieții sociale.

Structura prefabricată și finisajele semitraditionale preferate tocmai pentru a grăbi timpul de execuție și a suplini

cererea mare de locuințe, fără a se ține cont de aspectul de confort, a reprezentat în perioada respectivă un aspect de ordin tehnic și pur economic.

Defectele de construcție, respectiv lipsa de izolare fonica, condens, lipsa de etanșitate a tâmplărilor exterioare, finisajele executate cu materiale inferioare și cu foarte mare neglijență, instalațiile nefiabile sunt probleme

caracteristice locuințelor realizate în această perioadă.

De asemenea, defectele funcționale elementare (spații locative subdimensionate) constituie gravele probleme generate de calitatea proiectării.

Prin depășirea nivelurilor de densitate, s-au omis calitatea fizică și spirituală a locuirii.

Din punct de vedere calitativ, construcția de locuințe a urmat un traseu liniar, pe parcursul celor trei decenii de boom rezidențial fiind încercate diverse soluții, fără a se ține seama de acest aspect.

Tranziția de la proprietatea de stat la cea particulară, realizată în contextul marilor transformări economico-sociale și coroborată cu retragerea finanțării statului din construcția de locuințe pe fondul lipsei unei legislații optime a dus la precaritatea treptată a condițiilor locative.

Privatizarea locuințelor, în special a celor colective situate în marile ansambluri rezidențiale din mediul urban constituie un fenomen cu implicații majore la nivelul sectorului locativ din România:

- pe de o parte, s-a realizat fără a se ține cont de scopurile declarate, acelea de întărire a proprietății private și de o mai bună gestionare a fondului locativ existent;
- pe de altă parte, multiplele probleme generate de întreținere,

reabilitare și modernizare, greu de soluționat.

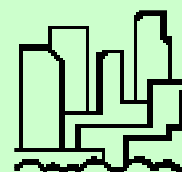
Nu numai accesul la utilități indică calitatea locuirii, ci este imperios necesar ca locuințele să îndeplinească o serie de criterii minimale de confort impuse de standardele în vigoare.

Situația locativă actuală din mediul rural influențează decisiv calitatea condițiilor de locuire și implicit calitatea vieții în România.

Gospodăriile din mediul rural și chiar din zonele suburbane sau comunele periurbane aferente marilor orașe sunt deficitare în ceea ce privește accesul la utilități (apă potabilă curentă, energie electrică, canalizare, gaze, servicii de salubritate, lipsa infrastructurii de acces etc.).

Decalajele considerabile existente între franja rural-urbană și varietatea mare de situații de locuire determină precaritatea condițiilor de locuire, pe fondul unei stări de sărăcie generatoare de fenomene sociale cu impact deosebit asupra populației.

Soluția pentru eliminarea acestor decalaje și îmbunătățirea condițiilor de locuire o constituie formularea unor politici de locuire care să transforme radical sistemul locuirii dintr-un sector, fost component al economiei socialiste, planificate, într-unul al economiei de piață, ceea ce presupune interconexiunea și inter-relaționarea mai multor factori.



## BIBLIOGRAFIE

De asemenea, o soluție viabilă o constituie adoptarea unor măsuri de promovare a incluziunii sociale în domeniul locuirii, ceea ce presupune o serie de acțiuni menite să asigure locuințe sociale, să dezvolte programe de finanțare a construcției de locuințe, să propună programe de gestionare corectă a fondului actual de locuințe, să analizeze situația locuirii pentru grupurile vulnerabile, să coreleze costurile totale ale locuirii cu veniturile totale ale gospodăriilor etc.

Stabilirea unui echilibru la nivelul modalității de propunere și implementare a unor politici de locuire care să elimine discrepanțele și deficiențele de locuire în scopul de a spori calitatea locuințelor și a stopa degradarea fondului locativ actual și, de asemenea, stabilirea unui echilibru între cerere și oferta de locuințe reprezintă decizii esențiale la nivelul sectorului locativ cu impact pozitiv pe termen mediu și lung asupra dezvoltării atât a mediului urban dar mai ales a mediului rural.

- Tămârjan, D. G., Vâlceanu D. G. (2011), *Condițiile de locuire în România, în contextul statutului de membru al U.E.*, lucrare prezentată la Ediția I a Conferinței Naționale de Cercetare în Construcții, Economia Construcțiilor, Arhitectură, Urbanism și Dezvoltarea Teritorială, București, 29 Aprilie 2011.
- Organisation Mondiale de la Santé (OMS), *Habitat et santé: état des connaissances*, paper presented in the Quatrième Conférence ministérielle sur l'environnement et la santé, Budapest, Hongrie, 22-25 iun 2004.
- Eurostat, Queen free data, available online at: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income\\_social\\_inclusion\\_living\\_conditions/data/database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/data/database)
- Eurostat, Population and social conditions, in 'Statistics in focus, no 4, 2011, available online at: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income\\_social\\_inclusion\\_living\\_conditions/introduction](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/introduction)
- United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) & Office Of The High Commissioner For Human Rights (2004), *Contributions to the Full and Progressive Realization of the Human Right to Adequate Housing*.

---

**Primit:** 21 martie 2012 • **Acceptat în forma finală:** 31 martie 2012

