

ACCESUL LA LOCUIRE ÎN ROMÂNIA, ASTĂZI

ADRIAN DAN

Asigurarea accesului la o locuire adecvată reprezintă, adesea, o condiție pentru exercitarea multor alte drepturi fundamentale, de care trebuie să beneficieze orice individ. *A nu avea acces la o locuire adecvată* reprezintă, probabil, cea mai serioasă manifestare a *excluziunii sociale*. *A nu avea o locuință* este sinonim cu *sărăcia extremă*, reprezentând, în fapt, mai mult decât o contingentă de viață; chiar forma extremă a unui deficit de mijloace și oportunități (Guvernul României, 2002). Pentru cei care nu au o locuință, sau condiții de locuire adecvate este aproape imposibil să-și valorifice potențialul ca membri activi ai societății, cum ar fi, să aibă o slujbă sau să-și îngrijească copiii. Cu alte cuvinte, asigurarea accesului la locuire decentă reprezintă fundamentul realizării unei societăți echitabile, în care fiecare individ poate să aibă un rol activ. În acest sens, se poate spune că accesul la locuire reprezintă elementul principal al *incluziunii sociale*.

Locuirea adecvată se referă atât la faptul că orice individ/familie trebuie să aibă *o locuință/un domiciliu*, cât și la *calitatea și confortul asigurat de locuință* (m²/persoană, nr. persoane/cameră, nr. persoane/locuință, izolare fonică, încălzire și izolare termică¹, dotare cu utilități – apă caldă, rece, gaze naturale, baie, WC cu apă în interiorul locuinței etc. – și cu bunuri de folosință îndelungată – frigider, aragaz etc.), precum și la *spațiile, utilitățile și bunurile publice adiacente locuinței*, caracterizate de prezența parcurilor și a spațiului verde, în general, a spațiilor sigure de joacă pentru copii, posibilități de recreere și petrecere a timpului liber în siguranță, transport și conexiuni etc.

Când vorbim de *condiții de locuit inadecvate (inumane, degradante)* ne referim la acele locuințe care nu oferă decât un minim adăpost împotriva intemperiilor, la locuințe supraaglomerate și care oferă condiții igienico-sanitare deficitare, sau chiar mizerabile. În această categorie intră, îndeosebi, blocurile părăsite, fără instalații sanitare și echipamente, fără tocure și ferestre, uși etc., locuințe cu pereții deteriorați, fără acoperiș, slab rezistente la intemperii.

Dreptul la locuire

Dreptul la locuire a apărut pe agenda politică încă din secolul XIX, ca reacție la problemele de locuire generate de industrializare și explozia urbană,

¹ Aproximativ 870.000 (30%) din locuințele situate în blocuri în mediul urban au igrasie (sursa: BOP realizat de OSF, în mai 2000).

asociate cu criza/deficitul de locuințe, dezechilibre între cerere și ofertă, speculații în vânzarea de terenuri, inegalități accentuate în accesul la locuire între diferite grupuri sociale și între diferite zone, costuri exorbitante, probleme legate de menținerea unui stoc adecvat de locuințe, condiții proaste de locuire și persoane fără locuință (Lafore, R., 1993).

În *Declarația universală a drepturilor omului* (1948) adoptată de ONU, se arată că nevoile umane de bază trebuie recunoscute ca drepturi, promovând conceptul de demnitate umană ca un principiu legal: „*Orice persoană are dreptul la un standard de viață adecvat pentru sănătatea și bunăstarea lui însuși și a familiei lui, incluzând asigurarea hranei, a hainelor, a locuinței, îngrijire medicală și serviciile sociale necesare, precum și dreptul de securizare în cazul șomajului, al îmbolnăvirii, incapacității fizice de muncă, vârstă înaintată sau alte deficite relative la subzistență, în circumstanțe care depășesc propriul control personal*” (Art. 21.1.). Premisa universalității dreptului la un standard de viață adecvat, pentru toate persoanele, din punct de vedere teoretic, ar putea determina ca identificarea unor grupuri-țintă să pară redundantă. Din punct de vedere practic însă, accesul echitabil la unele drepturi solicită identificarea unor astfel de grupuri-țintă și măsurile preferențiale de acces și protecție împotriva discriminării, ce expune indivizii unui grad crescut de vulnerabilitate socială, îndeosebi prin politici și măsuri relative la discriminarea pozitivă, care să vină în întâmpinarea principiului de oportunități egale. O serie de Declarații și Recomandări ONU sunt orientate către asemenea grupuri-țintă (refugiați – 1951, copii – 1959, femei – 1979, muncitori imigranți – 1990, minorități – 1991, populație indigenă – 1993), punând accentul pe dezvoltarea de politici anti-discriminative și asigurarea unei protecții adecvate, prin mijloace referitoare implicit la condițiile de locuire. Până în prezent însă, ONU nu a emis nici o recomandare cu referire explicită la persoanele fără locuință (*homeless*).

Convenția europeană pentru protecția drepturilor omului și a libertăților fundamentale, adoptată de Consiliul Europei în 1953, nu face referire la dreptul fiecărei persoane la o locuință adecvată. În 1993, CE a adoptat însă Rezoluția 244 prin care se arată că „*promovarea și implementarea dreptului la locuire, ca drept fundamental al fiecărui individ, este o datorie prioritară a societății ca întreg și o obligație colectivă a autorităților publice de la toate nivelurile*” (secțiunea V.3).

Dreptul la locuință este prevăzut de către legislația românească în legea locuinței L.114/1996, precum și în Legea pentru prevenirea și combaterea marginalizării sociale L.116/2002. Legea locuinței prevede, de asemenea: standardul minim de confort pentru o locuință acceptabilă; obligațiile proprietarului în cazul închirierii locuinței (include asigurarea unui standard minim de confort, conform legii); obligațiile chiriașilor, a căror neîndeplinire face posibilă evacuarea²; regimul locuințelor sociale.

² Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței.

Dreptul la locuire face parte din legislația privind drepturile omului. România a ratificat toate cele șase tratate internaționale majore, cu privire la drepturile omului, care includ și referiri la dreptul la locuire (UNECE, 2003): Convenția internațională privind eliminarea tuturor formelor de discriminare rasială (15 sept. 1970); Convenția internațională privind drepturile și libertățile civile și politice (9 dec. 1974); Convenția internațională privind drepturile economice, sociale și culturale (9 dec. 1974); Convenția privind eliminarea tuturor formelor de discriminare a femeilor (7 ian. 1982); Convenția privind drepturile copilului (28 sept. 1990); și Convenția împotriva torturii (18 dec. 1990). De asemenea, la nivel regional România a ratificat Convenția Europeană privind protecția drepturilor omului și a libertăților fundamentale (20 iunie 1994), Convenția cadru pentru protecția minorităților naționale (11 mai 1995) și Carta socială Europeană revizuită (7 mai 1999).

Aceste acorduri fiind semnate, așa cum rezultă și din articolul 11 din Constituția din 1991 (1), „Statul român se obligă să îndeplinească întocmai și cu bună-credință obligațiile ce-i revin din tratatele la care este parte” (2). „Tratatele ratificate de Parlament, potrivit legii, fac parte din dreptul intern.”

În Constituția din 1991, dreptul la locuire nu este formulat în mod explicit, dar este inclus difuz în articolul 43 „Nivelul de trai”, care stipulează faptul că (1) „Statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent.” În paragraful 2 este prevăzut explicit faptul că „Cetățenii au dreptul la pensie, la concediu de maternitate plătit, la asistență medicală în unitățile sanitare de stat, la ajutor de șomaj și la alte forme de asistență socială prevăzute de lege.”, nefiind însă inclus și dreptul la locuire.

Dreptul la locuire este prevăzut relativ explicit în Legea locuinței nr. 114/1996, care stipulează că „Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean”. De asemenea, se mai stipulează faptul că politica de locuire reprezintă un domeniu strategic: „Realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale.”

Aspectele reglementate prin Legea locuinței se referă, printre altele, la categoriile eligibile de a primi credite cu dobândă preferențială, accesul la locuințele sociale și de necesitate, standardele minime de confort, îndatoririle proprietarilor în cazul în care închiriază locuința, relația chiriaș – proprietar, administrarea clădirilor, regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari.

De asemenea, dreptul la locuire este difuz stipulat și în Legea privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale (116/2002).

Sarcinile autorităților locale, referitor la protecția persoanelor fără adăpost, sunt foarte ambigue. Pe de o parte, autoritățile locale au obligația de a asigura protecție doar cetățenilor care au domiciliul în aria lor de administrare. În cazul acesta, persoanele fără adăpost venite din alte localități sunt ignorate. Este cazul Bucureștiului și al altor orașe mari, care acționează ca un magnet, atrăgându-i atât

pe cei mai bogați cât și pe cei săraci, prin oportunitățile de câștig economic mai mari (Zamfir, 1995a). Pe de altă parte, Legea 116/2002 precum și Legea privind venitul minim garantat (416/2001) a introdus un element inovator și anume, dreptul persoanelor fără adăpost de a beneficia de prevederile ambelor legi. Beneficiarii de VMG, care se confruntă cu alte două riscuri³ specificate în Lege, sunt recunoscuți de către autoritățile locale drept persoane marginalizate și îndreptățite să beneficieze de legea marginalizării sociale. Consiliile Locale au obligația să monitorizeze familiile marginalizate social, pentru a le asigura o viață demnă⁴, acordând prioritate familiilor de tineri sub vârsta de 35 de ani.

În fapt însă, acest cadru legislativ funcționează doar în sensul furnizării celor mai săraci dintre săraci a unui venit minim garantat de către stat, pentru că asigurarea unei „locuiri adecvate” presupune faptul că autoritățile locale au în stoc un număr minim de locuințe sociale, sau resursele financiare necesare îmbunătățirii condițiilor de locuire pentru cei săraci, ceea ce este însă departe de realitate. De asemenea, consider că prevederea referitoare la sprijinirea accesului privilegiat în dobândirea unui loc de muncă este, în realitate, relativ fantezistă, deoarece cele mai multe autorități locale nu au capacitatea și competența pentru a veni în întâmpinarea și punerea în practică a acestei prevederi, cel puțin dintr-o serie de motive obiective, cum ar fi criza economică profundă, scăderea dramatică a numărului de angajați și, consecutiv, a numărului de locuri de muncă disponibile pe piață (cel puțin în economia formală).

Grupuri excluse de la locuire

Unul dintre primii pași, în analiza procesului de excludere de la locuire, îl reprezintă identificarea subgrupurilor populaționale care nu pot „concura” cu șanse egale pe piața locuințelor, drept urmare a unor variate condiții socioeconomice (structurale) nefavorabile, înregistrate la un moment dat, precum și a unor obstacole de natură personală pe care aceștia le întâmpină. Aceste grupuri excluse de la o locuire adecvată nu sunt reprezentate doar de cei fără locuință (*homeless*) – adică acei oameni care nu au capacitatea de a avea acces și a menține o locuință personală prin propriile resurse. Cei care locuiesc în condiții improprie, care nu pot avea acces la o locuire decentă/adecvată, datorită veniturilor insuficiente, formează marea masă a celor excluși de la locuire. În acest sens, „conceptul de excludere de la locuire este intrinsec legat de conceptul de *locuire adecvată*”, iar „cei excluși de la o locuire adecvată sunt toți cei care nu au acces la locuințe legale, accesibile, dotate cu facilitățile sanitare bazale, cei care nu au siguranța neîncălcării drepturilor de proprietate și cei care nu beneficiază de un spațiu minim locuibil, pentru a veni în întâmpinarea îndeplinirii unor nevoi bazale personale în cadrul gospodăriei” (D. Avramov, 1995, p. 67–68).

³ Normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, aprobate prin Hotărâre nr. 1149 din 17 octombrie 2002.

⁴ Legea 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale.

O distincție necesară trebuie făcută, relativ la natura excluziunii de la locuire – dacă aceasta este *tranzitorie* sau *permanentă*, precum și relativ la stilul de viață adoptat de fiecare individ (uneori, poate fi o alegere independentă, și nu un deficit de resurse, și deci excluziune, cum ar fi cazul adolescenților/tinerilor care părăsesc casa părinților în căutarea „propriei identități”) și la contingentele de viață – deficit de oportunități datorat individului sau datorat societății, în cea mai mare parte, evenimente traumatizante (violență domestică, îmbolnăvire, șomaj etc.). Este însă general acceptat că marea majoritate a celor excluși fac parte din categoria celor cu venituri scăzute, aflați, în general, sub pragul de sărăcie.

Factori determinanți ai excluziunii de la locuire

Factorii cei mai importanți care au dus, după 1989, la creșterea amplitudinii excluziunii de la locuire sunt:

1. *Factorii sociodemografici*. Creșterea speranței de viață a determinat ca mult mai mulți oameni să trăiască singuri, pe perioade de timp mult mai lungi, după pensionare. Mulți oameni trăiesc ca adulți singuri pe perioade mai lungi ca în deceniile trecute, în timp ce cuplurile sunt mai puțin stabile și mult mai predispuse spre separare⁵. În această situație, rata de apariție a unor noi gospodării (de talie mică) este una foarte ridicată, ceea ce determină atât exercitarea de presiuni pe piața locuințelor (cererea de locuințe este mai mare decât oferta) cât și scăderea capacității acestor noi gospodării de a face față cheltuielilor necesare cu procurarea/întreținerea unei locuințe adecvate.

2. *Schimbările socioeconomice*. Criza economică a tranziției a generat mari reduceri ale numărului de slujbe stabile cu normă întreagă (determinând creșterea amplitudinii șomajului și a dependenței de beneficiile și serviciile de asigurare a bunăstării sociale) și creșterea numărului de slujbe instabile și/sau cu timp parțial de lucru. Marea majoritate a oamenilor care se confruntă cu astfel de situații nu-și pot permite, prin propriile resurse și eforturi, să aibă o locuință decentă.

3. *Deficiențe în furnizarea și distribuirea bunăstării*. Datorită șomajului și veniturilor scăzute, mulți indivizi ajung dependenți de sistemul de protecție socială și de alte servicii de asigurare a bunăstării. Acestea însă sunt slab organizate, neavând capacitatea de a oferi locuințe sociale pentru un număr din ce în ce mai mare de cereri, îndeosebi în mediul urban.

4. *Schimbări în asigurarea locuirii*. Ca urmare a scăderii nivelului finanțării publice, construcția de locuințe a intrat în declin, la începutul anilor '90, și în colaps, începând cu 1996. Complementar acestei situații, stocul de locuințe sociale s-a diminuat considerabil, ca urmare a vânzării acestora către ocupanți, deci transformarea lor în proprietate privată. Criza locuințelor în mediul urban a dus la creșterea nivelului chiriilor. Modificarea *trend*-ului de asigurare a locuirii și de furnizare de locuințe dinspre sectorul public către sectorul pieței private, a

⁵ Rata separărilor și a divorțurilor a crescut după 1989, în comparație cu perioada anterioară.

determinat abandonarea persoanelor cu venituri scăzute, ce au devenit din ce în ce mai dependente de puținele beneficii de locuire, care de altfel sunt subiectul unei mari variații, în termeni de disponibilitate și eligibilitate.

5. *Grupuri vulnerabile speciale.* Anumite grupuri sociale se confruntă cu un risc extrem de ridicat de a fi direct afectate de excluziunea de la locuire: tinerii și toți cei cu nevoi individuale speciale, familiile monoparentale și cele numeroase, șomerii și alte categorii cu venituri mici, rromii.

Toate aceste subgrupuri excluse, din variate motive, de la o locuire adecvată, experimentează, în fapt, marginalizarea socială și pot fi expuse spre o progresivă excluziune de la cele mai importante domenii ale activității umane și vieții sociale. Atât lipsa locuinței cât și condițiile inadecvate de locuire reprezintă factori de care depinde viața și sănătatea fiecărui individ, fiind situați sub iminența așa-numitului *hazard environmental* (sau de mediu) (Satterthwaite, 1995, citat de D. Avramov, 1995). Expunerea la hazardul de mediu datorită lipsei locuinței sau supra-aglomerării, lipsei de reparații și a accesului la facilități sanitare, degradarea mediului înconjurător (natural și construit) etc., este asociată cu lipsa de sănătate, dizabilități, stres psihologic, constrângeri de dezvoltare psihosomatică și socială, speranță de viață scăzută, segregare socială și rezidențială, și poate fi asociată, de asemenea, cu obstacole în calea oportunităților de acces la diferite servicii sociale, începând cu educația și îngrijirea medicală și terminând cu accesul la cultură și la formele de relaxare și petrecere a timpului liber (Avramov, 1995, p. 68). Condițiile decente de locuire pot furniza și asigura un mediu favorabil, securizant, deci limitează nivelul „stresului de locuire”, care poate face imposibilă dezvoltarea potențialului uman. „Stresul de locuire” (Avramov, 1995, p. 101), *definește gradul excluziunii de la locuire* (subl. ns., A. D.), și poate opera ca stimul/factor de marginalizare a indivizilor, care devin mult mai vulnerabili la excluziune socială extremă și sunt expuși riscului de a nu avea o locuință.

În literatura de specialitate (Avramov, 1995) sunt distinse trei mari categorii de factori/determinanți ai excluziunii de la locuire: *determinanți cadru/de bază* (sau macro-factori), *determinanți intermediari* și *determinanți proximi/conjuncturali*.

a) *Determinanții cadru* includ structura demografică și trend-urile populaționale (acestea oferind o imagine clară asupra nevoii de locuințe), volumul și caracteristicile stocului de locuințe (care indică tipul și gradul de (in)congruență dintre oferta și cererea de locuințe), și indicatori ai stării de sărăcie (care ilustrează amploarea sărăciei și dimensiunea sectorului de populație expusă excluziunii de la locuire).

b) *Determinanții intermediari* se referă, îndeosebi, la structura grupurilor primare și la rețelele informale de solidaritate socială, dar și la (in)capacitățile indivizilor de a face față riscurilor generate de insuficiența veniturilor (în special, prin calificare profesională). Impactul determinanților intermediari ai excluziunii sociale pot fi măsurați prin abilitatea financiară a diferitelor tipuri de gospodării de a închiria o locuință.

c) Determinanții cadru operează prin intermediul *determinanților conjuncturali* ai excluziunii de la locuire. Nivelul scăzut al venitului gospodăriei, accesul redus la locuințe permisibile, în raport cu veniturile, precum și calitatea redusă a locuințelor ieftine pot fi identificați drept determinanți proximi/conjuncturali ai excluziunii de la locuire, alături de evenimente traumatice, precum violența domestică, absența/ruperea relațiilor sociale, pierderea unei slujbe ocazionale, boală cronică etc. Evenimentele traumatice depind foarte mult de caracteristicile de personalitate. Pe de o parte, unii indivizi pot fi slab înzestrați pentru a putea lupta cu hazardul procesului de excluziune socială. Pe de altă parte, anumite trăsături de personalitate pot determina indivizii să adopte comportamente care îi pot exclude pe aceștia de la sprijinul familial și solidaritatea și grija comunitară. Comportamentul violent, dependența de alcool, abuzul de droguri, pot fi asociate, în mod direct, cu excluziunea de la locuire și excluziunea socială extremă (Avramov, 1995, p. 117–140).

Dacă însă extindem conceptul de „persoane fără adăpost”, atunci, conform cu o serie de dezvoltări în domeniu (Avramov, 1995; 1996 și FEANTSA, în general), ar trebui să vorbim despre locuire adecvată, sau mai precis, de condiții inadecvate de locuire. În ultima perioadă, conceptul de *homeless* a depășit granița înțelesului îngust și exact de „persoană fără adăpost” *ad litteram*. Foarte probabil că extinderea conceptului în sensul de cuprindere a tuturor celor care nu au condiții adecvate de locuire, conform cu diferite standarde (naționale, internaționale), este tributară dezvoltărilor din domeniul sărăciei și inegalității sociale, ceva similar cu tranziția de la analiza sărăciei la analiza excluziunii sociale, ca fenomen mult mai complex. În acest sens, putem spune că fenomenul excluziunii de la locuire și, consecutiv, fenomenul *homeless* are o amploare considerabilă în România (doar raportat la standardele naționale, pentru că în raport cu standardele internaționale, condițiile de locuire din România apar ca fiind mult mai proaste).

Diagnoza situației

Condiții precare de locuire

Prin condiții precare de locuire, în general, se înțelege:

- supra-densitate (locuitori/cameră; m²/persoană);
- dotare deficitară cu bunuri de folosință îndelungată;
- lipsa racordurilor la utilitățile publice (apă curentă, canalizare, gaze naturale, încălzire centrală, electricitate);
- locuință improprie – slabă rezistență la intemperii datorită materialelor de construcție folosite;
- modalitatea de încălzire;
- incapacitatea de acoperire a cheltuielilor de întreținere în perioada de iarnă, îndeosebi (pentru mediul urban);
- lipsa unor încăperi cu destinație specială (baie, bucătărie);

– acces la diferite servicii și calitatea vecinătății (dispensar/spital; oficiu poștal, farmacie; spații de joacă pentru copii, insecuritate pe stradă, mizerie în spațiul public, drumuri proaste etc.)

Grupurile sărace, marginalizate se confruntă, într-o foarte mare măsură, cu condiții precare/proaste de locuire. Ca un caz particular, vom trece în revistă și situația populației de rromi⁶.

Supraaglomerarea

La nivelul întregii populații, suprafața locuibilă/persoană este de 14,2 m² (INS, 2003); 42,8% din populație se află sub această medie, în timp ce situația populației de rromi este și mai dificilă: 80,3%. O serie de date recente⁷ relevă faptul că persoanele aflate în primele trei decile de venit sunt cele mai afectate de supraaglomerare. În acest sens, se poate arăta că în aceste prime trei decile și numărul de persoane pe cameră este mai mare decât media. De asemenea, 7,4% din populație înregistrează o densitate de locuire de peste 2,01 persoane/cameră (respectiv 48,6%, în cazul populației de rromi).

În 1992, conform datelor recensământului, existau 508 400 de locuințe (6,6% din total) cu o suprafață totală a camerelor de locuit sub 16 m² (1,13 camere/locuință), care adăposteau 905 300 persoane – aproximativ 4% din populația țării, și având, în medie, 1,57 persoane/cameră; alte cca 244 000 locuințe (3,2% din totalul stocului) nu aveau nici un fel de instalație (curent electric, apă curentă, apă caldă, canalizare, gaze naturale, încălzire centrală); în acestea trăiau 436 000 persoane.

De asemenea, pentru aproximativ 6,2% din populația țării (1,39 milioane persoane) suprafața de locuit pe o persoană era sub 4 m² (în 1992), iar pentru cca 77 000 de persoane suprafața repartizată este sub 2 m². Aproximativ 3,6 milioane locuințe (circa 50%) ofereau mai puțin de 11,56 m²/persoană. Un număr de aproximativ 895 000 locuințe sunt formate dintr-o singură cameră (58% în urban), din care cca 106 000 locuințe (11,9%) oferă o suprafață/persoană sub 4 m² (63,2% în rural), în care trăiau cca 528 000 persoane.

Aproximativ 40% din locuințele urbane (1999) sunt în clădiri realizate din panouri prefabricate, având o calitate redusă. Aceste clădiri dețin o infrastructură și servicii utilitare îmbătrânite, care necesită investiții noi și urgente. Jumătate din stocul de locuințe din mediul rural necesită investiții semnificative, fiind construite din materiale tradiționale.

Dotarea deficitară cu bunuri de folosință îndelungată

O serie de bunuri de folosință îndelungată pot fi considerate de strictă necesitate, cum ar fi: aragazul, frigiderul, mașină de spălat, TV/radio. Ponderea

⁶ A fost utilizată baza de date a Institutului de Cercetare a Calității Vieții „Rromi 1998”, cercetare coordonată de C. Zamfir și M. Preda.

⁷ Date la nivelul anului 2002, rezultate din cercetarea ACOVI efectuată de INS.

gospodăriilor care nu aveau nici unul dintre aceste patru bunuri era, în 1998⁸, de 4,2% (cca 294 000 de gospodării).

Aragazul și frigiderul pot fi considerate două bunuri de bază pentru orice gospodărie. Cu toate acestea, 11,0% și respectiv 19,9% din populație nu dețin astfel de bunuri (ACОВI, 2002). Situația este mai dramatică în rural, unde 22,3% și 33,2% nu dețin asemenea bunuri, față de 2,2% și respectiv 9,6% în urban. Situația celor aflați în primele decile de venit este și mai dramatică:

| Decile de gospodării | Gospodării fără aragaz | Gospodării fără frigider |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| D1 | 37,42 | 54,75 |
| D2 | 26,74 | 39,25 |
| D3 | 15,84 | 26,73 |
| | | |
| D9 | 1,12 | 8,47 |
| D10 | 1,09 | 13,84 |
| Total | 10,96 | 19,85 |

Sursa: INS, ACOVI, 2002.

Calitatea și confortul locuinței pot fi analizate și prin prisma unor indicatori referitori la gradul de conectare la utilitățile publice, prezența unor încăperi cu destinație specială etc. Datele următoare (rezultate din ancheta INS⁹ „ACОВI”, 2002) oferă o imagine mai complexă asupra condițiilor de locuire ale populației, în funcție de mediul de rezidență și de decilele de venit, pe gospodărie¹⁰:

- Gospodării fără *instalație de apă caldă*: 47,6%; raport D₁ : D₁₀ = 87,6 : 7,8.
 - Urban: 16,8%; raport D₁ : D₁₀ = 44,4 : 2,4.
 - Rural: 87,8%; raport D₁ : D₁₀ = 96,6 : 63,2.
- Gospodării fără *canalizare*: 41,7%; raport D₁ : D₁₀ = 83,3 : 5,7.
 - Urban: 9,0%; raport D₁ : D₁₀ = 29,2 : 0,8.
 - Rural: 84,3%; raport D₁ : D₁₀ = 95,3 : 58,7.
- Gospodării fără *baie/duș*: 43,7%; raport D₁ : D₁₀ = 85,0 : 6,0.
 - Urban: 11,8%; raport D₁ : D₁₀ = 35,0 : 1,2.
 - Rural: 85,2%; raport D₁ : D₁₀ = 96,6 : 58,6.
- Gospodării care *nu au acces la nici o sursă de apă*: 0,07% (cca 5.200 gospodării, prezente, în marea lor majoritate, în mediul urban).
 - Gospodării care trăiesc în *locuințe neîncălzite*:
 - Urban: 2,53%; raport D₁ : D₁₀ = 4,8 : 0,7.

⁸ A fost utilizată baza de date a Institutului de Cercetare a Calității Vieții „Politici sociale și nivel de trai”, cercetare coordonată de C. Zamfir și M. Preda.

⁹ Datele rezultate din ancheta ACOVI diferă față de cele rezultate din Recensământul 2002 cu (cel mult) +/- 10% la unii indicatori (în general condițiile apar ca fiind mai bune în ACOVI decât în Recensământ) probabil ca urmare scăpării din eșantion a gospodăriilor foarte sărace și cu condiții foarte proaste de locuire.

¹⁰ Doar în situațiile în care acest lucru este relevant.

– Rural: 0,07%.

• Gospodării care se confruntă cu *lipsa încălzirii adecvate*: 12,0%; raport $D_1 : D_{10} = 12,0 : 10,9$.

– Urban: 16,7%; raport $D_1 : D_{10} = 29,1 : 11,2$.

– Rural: 5,9%; raport $D_1 : D_{10} = 11,5 : 2,2$.

• Gospodării care se confruntă cu *instalații defecte*: 5,2%.

– Urban: 7,7%; raport $D_1 : D_{10} = 12,6 : 6,1$.

– Rural: 1,9%.

• Gospodării care se confruntă cu *criza de spațiu*: 14,4%.

– Urban: 17,7%; raport $D_1 : D_{10} = 22,5 : 14,0$.

– Rural: 10,1%; raport $D_1 : D_{10} = 17,8 : 6,7$.

După cum se observă, o importantă parte a populației deține condiții proaste de locuit. În mediul rural, cele mai mari probleme se referă la absența canalizării, a apei calde și a băii/dușului, înregistrându-se, de altfel, și diferențe mari față de mediul urban. În ceea ce privește încălzirea locuinței însă, se constată că mai multe locuințe din urban decât din rural nu încălzesc locuința pe timpul iernii sau au probleme de încălzire.

Funcție de decilele de venit, analizele realizate pe acești indicatori au arătat discrepanțe semnificative, cei din primele decile confruntându-se cu condiții de locuire mult mai proaste decât cei din decilele superioare (dealtfel, cum era de așteptat).

Lipsa racordurilor la utilitățile publice

Pentru a putea surprinde mai bine calitatea și confortul locuinței, se poate construi un *indice de dotare cu utilități a locuinței*¹¹, care ar putea defini o locuință ca având echipamente bazale¹², sau ca fiind aliniată la standardele modernității¹³. Astfel, 0,4% dintre locuințe nu au nici una dintre utilitățile bazale, ceea ce înseamnă că, aproximativ 28–30 000 gospodării, trăiesc în condiții de mizerie, fiind excluse de la locuire. De exemplu, ponderea gospodăriilor din prima decilă care nu au apă caldă, canalizare și baie/duș este de aproximativ 85,0%, în timp ce în ultima decilă doar cca 6,5% nu au asemenea utilități (ACOVİ, 2002).

¹¹ Pentru fiecare utilitate prezentă s-a acordat 1 punct. Valoarea minimă este 0 iar valoarea maximă este 4 (8). A fost utilizată baza de date a Institutului de Cercetare a Calității Vieții „Politici sociale și nivel de trai”, cercetare coordonată de C. Zamfir și M. Preda.

¹² Indicele I_4 a cuprins 4 caracteristici: *bucătărie, baie, apă curentă, electricitate*. Valoarea indicelui I_4 este de 0,732.

¹³ Indicele I_8 a cuprins 8 caracteristici: *bucătărie, baie, W.C. în casă, instalație curentă cu apă în casă, canalizare, gaze naturale, electricitate și încălzire centrală sau cu gaze naturale*. Valoarea medie a indicelui I_8 este de 0,619 ($D_1 = 0,178$; $D_{10} = 0,631$).

Așa cum se arăta într-un document¹⁴ intern elaborat de CASPIS în 2003, procesul de sărăcire a populației înregistrat după 1990 a avut un model de desfășurare relativ clasic: creșterea ponderii cheltuielilor obligatorii și scăderea celor facultative. De-a lungul anilor de tranziție, constanța cea mai mare la capitolul cheltuieli au avut-o cheltuielile alimentare: în medie, 60% din bugetul lunar al unei familii, adică de aproximativ două ori mai mult decât media peste care familiile sunt considerate a fi sărace (utilizând metoda Orshansky). În mediul urban, în anul 2001, ponderea medie a cheltuielilor bănești alimentare a fost de 73,6% (INS, 2002). Cheltuielile pentru plata serviciilor, în totalul cheltuielilor de consum¹⁵, (în mediul urban) au crescut și ele constant: de la 14% în 1994, la 20% în 2000 și la 26,5% în 2001 (de 3,4 ori mai mari decât în mediul rural). Creșterea s-a datorat, îndeosebi, cheltuielilor de întreținere, care în 2001 reprezentau, pentru mediul urban, 55,2% din totalul cheltuielilor pentru servicii. Analiza pe decile de venituri (rural și urban) a cheltuielilor pentru plata serviciilor asociate cu locuința, în anul 2001, nu a scos în evidență diferențieri semnificative (D1–54,4%; D6–58,9%; D9–53,9%) decât între gruparea decilelor 1–9 și decila 10 (D10–44,5%), însă este foarte probabil că o analiză pe decile de venit, în mediul urban, ar scoate în evidență diferențieri semnificative, în sensul că ponderea acestei categorii de cheltuieli în totalul gospodăriilor din primele decile este mai mare decât a celor situate în ultimele decile de venit. Dealtfel, ponderea acestor cheltuieli în zona București a fost de 61,9% (INS, 2002).

O serie de scenarii realizate de CASPIS cu privire la cheltuielile de întreținere așteptate în mediul urban, pentru iarna 2003–2004 arată că o importantă parte a populației ce locuiește la bloc va fi împinsă fie spre debranșare individuală, fie spre incapacitate de plată și, consecutiv, debranșarea întregului bloc sau chiar risc de evacuare forțată. Se estimează că ponderea cheltuielilor de întreținere comună (apă caldă și rece, energie electrică pentru spațiile comune, gunoi menajer, canalizare/salubritate și căldură) în iarna 2003–2004 va fi de cca 35% în totalul veniturilor gospodăriilor din mediul urban. Conform metodologiei INSSE, ponderea estimată a acestor cheltuieli este de 25,8%, în timp ce utilizând metodologia FAPR¹⁶/CASPIS, aceasta ar ajunge la 46,5%. În decembrie 2002, cca 8% din populație cheltuia cu întreținerea comună între 70% și 100% din venitul lunar, în timp ce 3,3% ar fi trebuit să cheltuiască mai mult decât 100% din venitul lunar net:

¹⁴ *Efectul creșterii întreținerii asupra standardului de viață*, material elaborat de C. Zamfir, S. Ilie, V. Grigoraș și A. Dan, utilizând baza de date ABF 2002, produsă de INSSE.

¹⁵ Pe ansamblu cheltuielile pentru plata serviciilor în 2001 au fost de 20,7% în totalul cheltuielilor de consum și 27,0% în totalul cheltuielilor bănești de consum. Ponderea cea mai mare o dețin cheltuielile legate de locuință (53,6%), urmând cele de telefonie și plata abonamentelor radio-TV, în timp ce serviciile de sănătate dețineau 2,7%, iar cele de educație 3,9% (INS, 2002).

¹⁶ Federația Asociațiilor de Proprietari din România.

Distribuția gospodăriilor urbane, funcție de ponderea cheltuielilor de întreținere în venitul net al gospodăriei (dec. 2002)

| Intervale de cheltuieli | Nr. gospodării | Pondere de gospodării |
|-------------------------|----------------|-----------------------|
| peste 100% | 142 025 | 3,3 |
| 80–100% | 168 548 | 3,9 |
| 70–80% | 174 132 | 4,0 |
| 60–70% | 286 178 | 6,6 |
| 50–60% | 432 432 | 10,0 |
| 40–50% | 719 583 | 16,7 |
| 30–40% | 996 345 | 23,1 |
| 20–30% | 977 217 | 22,7 |
| sub 20% | 417 378 | 9,7 |
| Total | 4 313 838 | |

Sursa: ABF–2002 (INSSE); CASPIS, 2003.

Utilizând metodologia FAPR, se estimează că în lunile de vârf (decembrie și ianuarie) ale iernii 2003–2004, ponderea medie a acestor cheltuieli s-ar putea ridica, într-un scenariu pesimist, la 46,5% din venitul net lunar, și într-un scenariu mai optimist, la 38,7%, însă cu mari diferențe între decilele de venit:

Ponderea cheltuielilor cu întreținerea comună, în totalul veniturilor, pentru gospodăriile urbane, în 2004

| Decile | Pondere cheltuieli (FAPR) (dec. – ian. 2003–2004) | Pondere cheltuieli (FAPR) (medie anuală) | Pondere cheltuieli (INSSE) (medie anuală) | Diferența FAPR/INSSE |
|--------------|---|--|---|----------------------|
| D1 | 120,3 | 87,8 | 46,8 | 41,0 |
| D2 | 59,6 | 42,4 | 35,3 | 7,1 |
| D3 | 51,5 | 36,0 | 31,2 | 4,8 |
| D4 | 46,7 | 32,1 | 29,3 | 2,8 |
| D5 | 41,5 | 28,6 | 27,9 | 0,7 |
| D6 | 37,5 | 25,7 | 26,1 | -0,4 |
| D7 | 33,8 | 23,1 | 23,4 | -0,3 |
| D8 | 30,1 | 20,4 | 22,6 | -2,2 |
| D9 | 26,1 | 17,5 | 20,1 | -2,6 |
| D10 | 18,4 | 12,2 | 14,5 | -2,3 |
| Total | 46,6 | 32,6 | 25,8 | 6,8 |

Sursa: ABF–2002 (INSSE); CASPIS, 2003.

Prin metodologia INSSE, ceva mai „blândă”, diferențele se reduc. În fapt, comparând cele două metodologii se constată că de la D4 în sus diferențele sunt foarte mici, acestea apărând cel mai pregnant la D1. Aceasta înseamnă că, din nou, cele mai afectate vor fi gospodăriile din primele decile de venit, care vor trebui să facă un efort extrem de mare pentru a nu rămâne cu datorii și a risca fie sistarea furnizării până la acoperirea datoriilor, fie chiar evacuarea forțată.

În urma diverselor analize făcute (atât de către comunitatea academică și de cercetare, cât și de către structurile guvernamental-administrative, dar și mass-media și societatea civilă) asupra acestui aspect, au apărut tot mai mult în dezbaterile publice o serie de subiecte și scenarii privind contorizarea individuală, care ar stimula atât comportamentul de economisire al cetățenilor, dar ar obliga și furnizorii de utilități să reducă pierderile din sistem (suportate de către beneficiari în cvasimajoritatea lor). Aceste inițiative au întâmpinat însă o puternică opoziție din partea furnizorilor, dar și a unor structuri guvernamentale și administrative centrale și locale. În ultima perioadă se înregistrează o adevărată avalanșă a contorizărilor individuale a apei (rece și caldă). În ceea ce privește contorizarea individuală a gazelor naturale, lucrurile devin mai complicate, deoarece un asemenea demers ar deschide, automat, calea spre instalarea de centrale termice individuale, ceea ce ar duce la debranșarea de la sistemele de furnizare colectivă a căldurii și a apei calde.

Contorizarea individuală reprezintă un demers puternic evitat de autoritățile competente, de o mult prea lungă perioadă de timp. Însă contorizarea cu orice preț nu este, în sine, 100% benefică, deoarece, fără un program de protecție a gospodăriilor sărace (care nu-și pot permite costurile achiziționării și montării de contoare individuale) acest demers va conduce la marginalizarea puternică a familiilor sărace și la creșterea exponențială a cheltuielilor acestora pentru plata utilităților publice, deoarece pierderile din sistem vor fi împărțite la mai puțini consumatori. În toamna anului trecut, mass-media a semnalat cazul unei gospodării din Piatra Neamț care a rămas singura necontorizată într-un bloc de apartamente, drept pentru care cheltuielile cu apa au crescut față de luna precedentă de 12 ori, în condițiile în care celelalte gospodării plăteau, în medie, cca 500 000 lei. Asemenea situații ar putea fi evitate, prin dezvoltarea de către autoritățile locale și companiile furnizoare a unor programe de susținere a gospodăriilor sărace, prin care să se monteze contoare pe care acestea să le poată achita în rate, pe o perioadă de timp determinată, dar care să facă efortul suportabil.

Locuință improprie – slabă rezistență la intemperii, datorită materialelor de construcție folosite

Aproximativ 23,3% din locuințe sunt construite, în principal, din paiantă, chirpici sau alte materiale tradiționale, care oferă o rezistență mai redusă la intemperii și au o durată de viață mai redusă. În decila 1, o locuință din două este construită din asemenea materiale, în timp ce în decila 10, doar o locuință din 50.

Originea principalelor deficiențe ale clădirilor de locuit se regăsește în calitatea slabă a construcției și neglijarea îndelungată a întreținerii lor. Cele mai mari probleme le ridică blocurile de locuințe: cca 2,5 milioane locuințe (aproximativ 35% din totalul locuințelor ocupate) necesită reabilitarea urgentă a

infrastructurilor. Presupunând că întregul fond de locuințe va mai supraviețui încă 20 de ani, majoritatea locuințelor vor servi doar ca adăpost și nu vor corespunde unei locuințe decente, dacă nu se vor face eforturi considerabile și nu vor fi mobilizate resursele necesare renovării și întreținerii, consecutiv cu realizarea de noi locuințe (MLPTL, p. 56).

| <i>Gospodării care se confruntă cu următoarele probleme</i> | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|--|----------------|--|
| <i>Decile</i> | <i>Criza de spațiu</i> | <i>Iluminare insuficientă</i> | <i>Scurgeri prin acoperiș sau pereți</i> | <i>Igrasie</i> | <i>Tocuri de ferestre, pereți sau podele deteriorate</i> |
| D1 | 16,48 | 9,61 | 14,82 | 12,92 | 21,89 |
| D2 | 13,79 | 6,89 | 12,45 | 10,19 | 16,10 |
| | | | | | |
| D10 | 13,96 | 3,47 | 4,63 | 3,32 | 3,75 |
| Total | 14,43 | 4,94 | 7,46 | 6,60 | 9,29 |

Sursa: INS, ACOVI, 2002.

Modalitatea de încălzire și incapacitatea de acoperire a cheltuielilor de întreținere în perioada de iarnă, îndeosebi (pentru mediul urban)

Practic, în mediul urban nu există probleme de încălzire, însă în mediul rural aproximativ 2,6% din locuințe nu se încălzesc deloc. Multe locuințe (cca 1,4% – 98 000 locuințe) sunt însă dependente de o serie de combustibili ușor epuizabili: deșeuri vegetale, cartoane, viță de vie, coceni, rumeguș, cauciucuri etc.

În lunile de iarnă, în mediul urban apare problema imposibilității achitării cheltuielilor de întreținere, datorită costurilor mari asociate cu furnizarea căldurii prin sistemul centralizat. În această situație se regăsesc 32,6% dintre gospodăriile din mediul urban care în ultimele douăsprezece luni nu au putut plăti, în mod repetat, cheltuielile pentru întreținerea locuinței (apa, gazul, căldura). Situația este extrem de alarmantă pentru cei aflați în decilele 1, 2 și 3 (49,0%, 47,3% și 44,8%), în timp ce în decila 10 doar 12,7% au avut asemenea probleme.

O serie de date¹⁷ relevă faptul că, la nivelul lunii mai 2000, cca 23,9% dintre cei care locuiau la acea dată la bloc, aveau datoriile la întreținere pe mai mult de trei luni. Aproximativ 68% dintre familiile „datornice” locuiesc în orașe mari, de peste 100 000 locuitori. În această situație, o parte dintre aceste gospodării riscă să fie evacuate, sau să le fie întreruptă furnizarea de utilități (în unele situații, nu doar individual, ci colectiv).

Lipsa unor încăperi cu destinație specială (baie, bucătărie)

Multe dintre locuințele celor săraci sunt mult sub standardele normalității, servind, adesea, doar ca adăpost împotriva intemperiilor. Un procent semnificativ de gospodării nu au acces la facilități de bază, precum baie/duș și bucătărie. În

¹⁷ Barometrul de opinie realizat de FSD în luna mai 2000.

asemenea condiții, o serie de funcții ale familiei sunt îndeplinite deficitar, condițiile proaste de locuire repercutându-se negativ și în alte sfere ale vieții sociale.

| Decile de venit/persoană | Gospodării/locuințe fără | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| | Instalație de apă caldă | Canalizare | Bucătărie | Baie/duș |
| D1 | 87,64 | 83,28 | 11,48 | 85,04 |
| D2 | 82,03 | 76,64 | 8,16 | 78,58 |
| D3 | 74,40 | 68,52 | 5,51 | 71,81 |
| D4 | 64,03 | 55,33 | 3,67 | 58,24 |
| D5 | 51,73 | 43,47 | 3,49 | 45,89 |
| D6 | 39,93 | 31,94 | 0,98 | 35,69 |
| D7 | 30,79 | 24,56 | 2,02 | 26,58 |
| D8 | 21,86 | 16,64 | 1,31 | 17,53 |
| D9 | 16,12 | 11,04 | 0,56 | 11,30 |
| D10 | 7,84 | 5,74 | 0,18 | 6,04 |
| TOTAL | 47,63 | 41,72 | 3,74 | 43,67 |

Sursa: INS, ACOVI, 2002.

Populația de rromi

Într-o cercetare asupra populației de rromi din 1998 s-a relevat faptul că 24,5% dintre cei care locuiesc în „casă la curte – proprietate”, au declarat că nu au acte pentru terenul pe care e construită locuința în care locuiesc, neexistând însă diferențieri semnificative între urban și rural. Din cele 22 de gospodării care afirmă că locuința lor este *construită pe pământul Primăriei*, 21 declară, de asemenea, că nu dețin acte asupra pământului aferent construcției.

Infrastructura rurală este puternic deficitară și slabă calitativ. Recensământul din 1992 a relevat că doar 15,7% din populația rurală avea acces la apă curentă și canalizare; 90% din drumurile comunale erau nepietruite; încălzirea locuinței se realiza predominant tradițional (sobe cu combustibil solid: 94,9%; gaze naturale: 2,9%; încălzire centrală: 1,7%); doar 8,0% din locuințe erau dotate cu baie. Toate acestea arată că în mediul rural dimensiunea excluziunii de la locuire este semnificativă și departe de a fi diminuată pe termen scurt și chiar și pe termen mediu.

Persoanele fără adăpost

Persoanele fără adăpost sunt acele persoane care trăiesc în stradă – bărbați, femei, tineri și copii –, a căror vestimentație și comportament bizar atrag atenția publicului și care au locuri specifice în care se instalează (parcuri, scări de bloc, canale, străzi, imobile dezafectate). Cauzele fenomenului sunt diverse: de la persoane dezinstituționalizate și cazuri de boală mentală, până la evacuări, escrocări, lipsa resurselor financiare etc.¹⁸.

¹⁸ Principalele cauze identificate de Organizația „Medici fără Frontiere” sunt: divorț, conflict, pierdere slujbă, vânzare locuință, case de copii, escrocări, părăsirea domiciliului.

În România nu s-au făcut, până în prezent, studii sistematice pentru a cunoaște cu o mare acuratețe dimensiunea fenomenului. Organizația „Medici Fără Frontiere” estimează că în București există în jur de 5000 de persoane fără adăpost¹⁹, înregistrând, de departe, cel mai mare număr de persoane fără adăpost. Deși numărul nu este mare, comparativ cu dimensiunea fenomenului în alte capitale europene, datorită lipsei de programe de suport situația acestor persoane este disperată, o parte dintre ei devenind irecuperabili social. Statisticile Institutului Medico-Legal arată că pe străzile din București au murit, în medie, 314 persoane pe an, din 1997 până în 2000, majoritatea fiind persoane adulte fără adăpost. Persoanele fără adăpost sunt, în majoritatea cazurilor, persoane singure, predominant bărbați, însă în ultima perioadă se constată creșterea numărului de familii ale străzii, ca urmare a dificultăților de a păstra o locuință.

Posibilitatea de a achiziționa/închiria o locuință

Dacă ar fi să abordăm mitul proprietății la români, probabil că domeniul în care acesta se manifestă cel mai puternic este locuința. Din totalul stocului de locuințe din România, 96% se află în proprietate privată. Pe de altă parte, a deține în proprietate o locuință nu reprezintă numai un element de stabilitate și de siguranță, dar și un bun cu o valoare de piață, în general, semnificativă.

Criza locuințelor a afectat, în ultimii ani, îndeosebi spațiul urban, care prezintă, în general, o atractivitate mai mare, cel puțin pentru populația tânără. Desigur că gradul de atractivitate diferă de la o zonă la alta, îndeosebi în funcție de oportunitățile economice oferite de orașe. Orașele mici și cele aflate în zone monoindustriale, afectate de recesiunea economică de după 1990, sunt mai puțin atractive, însă, în marea lor majoritate, preferabile ruralului. Deși prețurile locuințelor sau chiriiile practicate în aceste zone sunt relativ mici, în comparație cu cele din orașele reședință de județ, și posibilitățile economice ale populației sunt mai reduse, drept pentru care accesul la locuire poate fi comparabil. O locuință la bloc în orașele mici (dependente economic de dezvoltarea, în cea mai mare parte, de activități de desfacere) variază între 80 și 150 mil. lei (pentru două camere decomandate) și 160–250 mil. lei (pentru trei camere decomandate), la nivelul anului 2003.

Bucureștiul reprezintă o situație aparte, în ceea ce privește prețurile locuințelor și nivelul chiriilor, ca urmare a înaltei sale atractivități, datorată oportunităților economice mult crescute, în comparație cu alte orașe, drept pentru care prețurile sunt cu mult mai mari. Totuși, pentru o serie de orașe, precum Sibiu, Constanța, Brașov, Cluj, Timișoara, prețurile și chiriiile sunt comparabile cu cele practicate în București.

O dimensiune a excluziunii de la locuire este constituită și de posibilitatea extrem de redusă de a achiziționa/închiria o locuință, pentru o mare parte a populației.

¹⁹ Conform datelor Organizației „Medici fără Frontiere”, realizat în anul 2002.

Posibilitățile de achiziționare a unei locuințe (apartament în bloc)

Pentru exemplificare, am utilizat mai multe scenarii, luând cazul unei familii tinere (cuplu fără copii) și posibilitățile acestuia de a achiziționa o locuință în București (Anexa, tabel 1 și 2).

Prețul locuințelor este calculat pentru zone de atractivitate mediu spre bună²⁰, fiind calculat un preț mediu spre minim și un preț mediu spre maxim. De asemenea, am utilizat mai mulți indicatori:

- numărul de luni necesare acoperirii costului unei locuințe, în ipoteza:
 - economisirii complete a două salarii medii;
 - economisirii complete a unui salariu mediu și a unui salariu minim;
 - economisirii complete a două salarii minime;
- numărul de luni necesare acoperirii costului unei locuințe, scăzând cheltuielile necesare acoperirii unui nivel de trai corespunzător pragului superior de sărăcie²¹, pentru o familie formată din doi adulți, care trăiesc în mediul urban (calculat de CASPIS):
 - două salarii medii, minus cheltuielile corespunzătoare asigurării unui trai decent, la nivelul pragului superior de sărăcie;
 - un salariu mediu și un salariu minim, minus cheltuielile corespunzătoare asigurării unui trai decent la nivelul pragului superior de sărăcie;
 - două salarii minime, minus cheltuielile corespunzătoare asigurării unui trai decent la nivelul pragului superior de sărăcie;

Trebuie specificat faptul că, deși prețurile locuințelor (îndeosebi în marile orașe) au crescut cu aproximativ 60–70% în intervalul ianuarie-iulie 2003 (ca urmare a introducerii pe piață a unor noi instrumente financiar-bancare – credit ipotecar și altele), timpul necesar economisirii nu a crescut din 2000 până în 2003, ca urmare a creșterii salariului mediu net de la 100 USD (iunie 2000) la 150 USD în aprilie 2003 (Tabel 3).

Posibilitățile de închiriere a unei locuințe (apartament în bloc)

Închirierea unei locuințe în București a devenit un lux pentru o foarte mare parte a populației. Chiriile au crescut în ultimul an, astfel că prețul de închiriere

²⁰ Prețurile locuințelor în câteva zone bucureștene:

3 camere: 13 Septembrie–Sebastian–Panduri–Răzoare = 24–32 000 EUR; Tineretului = 25–28 000 EUR; Berceni = 17–22 500 EUR; Turda –1 Mai = 25–29 000 EUR; Iancului = 23–29 000 EUR; Lacul Tei = 21–22 000 EUR; Dristor–Baba Novac = 19–27 000 EUR; Militari = 17–21 000 EUR; Calea Vitan = 19–25 000 EUR; Titan = 18–22 000 EUR; Crângași–Pod Grant–C. Griviței = 18–20 000 EUR; Drumul Taberei = 18–23 000 EUR; Colentina – Obor = 23–27 000 EUR.

²¹ Valoarea pragului de sărăcie pentru o familie formată din 2 adulți ce trăiesc în mediul urban pentru luna decembrie 2001, este de 2 780 000 lei. Deoarece prețurile locuințelor sunt la nivelul lunii mai 2003, iar salariul mediu net luat în considerare este la nivelul lunii aprilie 2003 (4 955 273 lei) am încercat o reactualizare aproximativă a pragului superior de sărăcie din decembrie 2001 prin înmulțirea lui cu un indice (1,354) reprezentând raportul dintre salariul mediu net din aprilie 2003 și salariul mediu net din decembrie 2001. Astfel valoarea pragului superior de sărăcie pentru o familie formată din 2 adulți ce trăiesc în mediul urban pentru luna aprilie 2003 este de 3 764 164 lei.

pentru o garsonieră variază între 100–150 EUR, iar pentru un apartament cu două camere, între 175–250 EUR (situate în zone de atractivitate medie). În aceste condiții, am utilizat două scenarii: posibilitățile de închiriere a unei locuințe la un preț de 100 EUR/lună, respectiv 175 EUR/lună, pentru o familie de doi adulți (funcție de diferite tipuri de venituri) (Anexa, tabel 4a și 4b).

În București, o familie formată din două persoane adulte, având două salarii medii și locuind cu chirie la particular poate acoperi cheltuielile necesare traiului lunar și cele cu chiria doar în condițiile unei chirii lunare de 3 750 000 lei (100 EUR). În marea majoritate a situațiilor locuința închiriată este o garsonieră. Închirierea unui apartament de două camere presupune, în marea majoritate a situațiilor, achitarea unei chirii lunare de aproximativ 6,5 mil lei (175 EUR), care adăugată la cheltuielile lunare (3 765 000 lei) duce la epuizarea resurselor financiare a acestui tip de familie (doi adulți având două salarii medii) (Tabel 4a și 4b).

Celelalte tipuri de familii (doi adulți având un salariu mediu și unul minim, respectiv doi adulți având două salarii minime) se regăsesc într-o situație și mai dificilă. Dacă în prima situație tinerii își pot permite plata unei chirii lunare nu mai mare de 100 EURO, în cea de-a doua situație o familie de tineri cu două salarii minime se vede a fi pusă în situația de imposibilitate de a închiria chiar și o garsonieră.

Desigur că în unele zone ale capitalei sunt disponibile și locuințe cu chirii mai mici, însă zonele sunt mai puțin atractive, locuințele oferă condiții mai proaste, calitatea vecinătății este scăzută. O altă soluție este oferită de posibilitatea închirierii unei camere într-o casă mai mare (locuirea împreună cu gazda), chiriile practicate fiind la nivelul de 50 EUR/lună. O soluție intens utilizată de familiile de tineri căsătoriți este coabitarea cu părinții unuia dintre soți (35,4% dintre tinerii căsătoriți cu vârstă de până la 29 de ani locuiesc cu părinții, respectiv 66,4% din totalul tinerilor²²). Tinerii, în general, locuiesc în majoritate împreună cu părinții, fie ca urmare a facilităților oferite de menajul în comun, fie drept urmare a dificultăților de a locui singuri, închiriind sau cumpărând o locuință (69,7% dintre tinerii de 20–24 ani și 45,3% dintre tinerii de 25–29 ani)²³.

Programe și măsuri în domeniu

Problema persoanelor fără adăpost și a celor care trăiesc în condiții mizere/ precare a fost transpusă într-o serie de obiective prioritare în Planul Național Anti-Sărăcie și Promovare a Incluziunii Sociale, aprobat de Guvernul României, în 2002 (Obiectivele 1.2, 1.3, 1.4 [*Eliminarea sărăciei extreme*]; 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.12 [*Promovarea coeziunii și dezvoltării sociale*]). În acest sens, urmează ca în cel mai scurt timp instituțiile de resort să elaboreze o strategie de stabilire a dimensiunilor

²² Cercetarea „Tineret 1994”, coordonator Ioan Mărginean, Institutul de Cercetare a Calității Vieții.

²³ Idem. Acest fenomen este mai puțin răspândit în mediul urban decât în mediul rural – 62,7% din totalul tinerilor de 15–29 ani locuind cu părinții, respectiv 79,3%.

fenomenului și, consecutiv, o strategie de intervenție. Pe termen scurt (sfârșitul lui 2003) se preconizează ca fiecare județ să dispună de un număr de adăposturi temporare care să poată adăposti cca 60–80 de persoane, ca un prim element constitutiv al unei rețele naționale de adăposturi temporare. De asemenea, se încearcă stimularea și susținerea implicării autorităților locale în construirea de locuințe sociale.

Anexa

Tabelul nr. 1

Costurile unei locuințe în București și timpul necesar economisirii sumei aferente (Economisind integral toți banii proveniți din salarii – pentru doi adulți)

| | Apartament cu 2 camere (cf.1, dec.) | | Apartament cu 3 camere (cf.1, dec.) | |
|---------------------------------|---|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| | ROL | ROL | ROL | ROL |
| | 527,800,000 | 640,900,000 | 754,000,000 | 867,100,000 |
| | EUR 14,000 | EUR 17,000 | EUR 20,000 | EUR 23,000 |
| Economisind integral | Economisind integral toți banii proveniți din salarii | | | |
| | Nr. Luni | Nr. Luni | Nr. Luni | Nr. Luni |
| 2 Sal. Medii Nete* | 53 (4 ani și 5 luni) | 65 (5 ani și 5 luni) | 76 (6 ani și 4 luni) | 87 (7 ani și 3 luni) |
| 1Sal.Mediu + 1Sal. Minim (nete) | 71 (5 ani și 11 luni) | 86 (7 ani și 2 luni) | 101 (8 și 5 luni) | 116 (9 ani și 8 luni) |
| 2 Sal. Minime (nete)* | 106 (8 ani și 10 luni) | 128 (10 ani și 8 luni) | 151 (12 ani 7 luni) | 173 (14 ani și 5 luni) |

* Valoarea salariului mediu net a fost de 4 955 273 lei în aprilie 2003, iar cea a salariului minim de 2 500 000 lei

Tabelul nr. 2

Costurile unei locuințe în București și timpul necesar economisirii sumei aferente (Scăzând cheltuielile lunare calculate la nivelul pragului superior pentru doi adulți în mediul urban)

| | Apartament cu 2 camere (cf.1, dec.) | | Apartament cu 3 camere (cf.1, dec.) | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | ROL | ROL | ROL | ROL | |
| | | 527.800.000 | 640.900.000 | 754.000.000 | 867.100.000 |
| | EUR 14.000 | EUR 17.000 | EUR 20.000 | EUR 23.000 | |
| Prag superior de S** ROL 3.765.000 | Scăzând cheltuielile lunare calculate la nivelul pragului superior pentru 2 adulți în Mediul Urban | | | | |
| | Economisire/lună | Nr. Luni | Nr. Luni | Nr. Luni | Nr. Luni |
| 2 Sal. Medii Nete* | ROL 6.146.000 | 86 (7 ani și 2 luni) | 104 (8 ani și 8 luni) | 123 (10 ani și 3 luni) | 141 (11 ani și 9 luni) |
| 1Sal.Mediu + 1Sal. Minim (nete) | ROL 3.691.000 | 143 (11 ani și 11 luni) | 174 (14 ani și 6 luni) | 204 (17 ani) | 235 (19 ani și 7 luni) |
| 2 Sal. Minime (nete)* | ROL 1.236.000 | 427 (35 ani și 7 luni) | 519 (43 ani și 3 luni) | 610 (50 ani și 10 luni) | 702 (58 ani și 6 luni) |

* Valoarea salariului mediu net a fost de 4 955 273 lei în aprilie 2003, iar cea a salariului minim de 2 500 000 lei.

** Valabil la nivelul lunii aprilie 2003 pentru o familie formată din doi adulți trăind în mediul urban. Prag obținut prin înmulțirea Pragului superior de Sărăcie calculat pentru dec. 2001 cu 1,354 (coeficient reprezentând raportul dintre sal. med. net, apr. 2003/sal. med. net, dec. 2001).

Tabelul nr. 3

**Evoluția costurilor unei locuințe* în București în intervalul 1989–2003,
exprimată în salarii medii**

| Mărimea locuinței | Anul | Costul (mii lei) | Costul în salarii medii | Economisind integral două salarii medii (lunar) |
|---------------------------|------|---------------------|----------------------------|--|
| Apartament cu două camere | 1989 | 120 | 40 | 1 an și 8 luni |
| | 1994 | 15.000 | 88 | 3 ani și 8 luni |
| | 2000 | 250.000 | 119 | 4 ani și 11 luni |
| | 2003 | 585.000 | 120 | 5 ani |
| Apartament cu trei camere | 1989 | 180 | 60 | 2 ani și 6 luni |
| | 1994 | 22.000 | 129 | 5 ani și 5 luni |
| | 2000 | 338.000 | 161 | 6 ani și 9 luni |
| | 2003 | 810.000 | 163 | 6 ani și 10 luni |

* Apartament în bloc, confort I de comandat, construit după 1980 și situat într-o zonă rezidențială de nivel mediu.

Tabelul nr. 4a

Costurile de închiriere a unei locuințe în București (scenariul A)

| | Venit lunar salarial | Chirie lunară 1 (100 Euro) | Prag superior de S** | Total cheltuieli 1 (B+C) | Venit minus Cheltuieli 1 (A-D) |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | A | B | C | D | E |
| 2 Sal. Medii Nete | ROL 9,910,000 | ROL 3,750,000 | ROL 3,765,000 | ROL 7,515,000 | +ROL 2,395,000 |
| 1 Sal. Mediu + 1 Sal. Minim (nete) | ROL 7,455,000 | ROL 3,750,000 | ROL 3,765,000 | ROL 7,515,000 | -ROL 60,000 |
| 2 Sal. Minime (nete) | ROL 5,000,000 | ROL 3,750,000 | ROL 3,765,000 | ROL 7,515,000 | -ROL 2,515,000 |

** Valabil la nivelul lunii aprilie 2003 pentru o familie formată din 2 adulți trăind în mediul urban. Prag obținut prin înmulțirea Pragului superior de Sărăcie calculat pentru dec. 2001 cu 1,354 (coeficient reprezentând raportul dintre sal. med. net, apr.2003/sal. med. net, dec. 2001).

Tabelul nr. 4b

Costurile de închiriere a unei locuințe în București (scenariul B)

| | Venit lunar salarial | Chirie lunară 2 (175 Euro) | Prag superior de S** | Total cheltuieli 2 (B+C) | Venit minus Cheltuieli 2 (A-D) |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | A | B | C | D | E |
| 2 Sal. Medii Nete | ROL 9,910,000 | ROL 6,562,000 | ROL 3,765,000 | ROL 10,327,000 | -ROL 417,000 |
| 1 Sal. Mediu + 1 Sal. Minim (nete) | ROL 7,455,000 | ROL 6,562,000 | ROL 3,765,000 | ROL 10,327,000 | -ROL 2,872,000 |
| 2 Sal. Minime (nete) | ROL 5,000,000 | ROL 6,562,000 | ROL 3,765,000 | ROL 10,327,000 | -ROL 5,327,000 |

** Valabil la nivelul lunii aprilie 2003 pentru o familie formată din 2 adulți trăind în mediul urban. Prag obținut prin înmulțirea Pragului superior de Sărăcie calculat pentru dec. 2001 cu 1,354 (coeficient reprezentând raportul dintre sal. med. net, apr. 2003/sal. med. net, dec. 2001).

BIBLIOGRAFIE

1. Avramov, Dragana, *Homelessness in the European Union. Social and Legal Context of Housing Exclusion in the 1990s*, FEANTSA, Brussels, 1995.
2. Lafore, Robert, *Droit au logement et mutations sociales. A la recherche des concepts*, „Vie sociale”, CEDIAS, 1993, no. 5–6.
3. Zamfir, Cătălin (coord.), *Dimensiuni ale sărăciei*, Editura Expert, București, 1995a.
4. CASPIS, *Efectul creșterii întreținerii asupra standardului de viață*, 2003.
5. *Constituția României*, 1991.
6. Guvernul României, *Planul Național Anti-Sărăcie și promovare a incluziunii sociale*, București, 2002.
7. FEANTSA, *Access to housing for vulnerable people in accession states*, Working Group Housing 11–12 April, 2003.
8. Institutul Național pentru Statistică (INS), *Rezultatele preliminare ale Recensământului din martie 2002*, INSSE, București, 2003.
9. Institutul Național Pentru Statistică (INS), *Ancheta asupra condițiilor de viață (ACОВI) 2002*, INS, București, 2003.
10. *Legea locuinței 114/1996*, „Monitorul Oficial”, nr. 254, 21 Octombrie 1996.
11. *Legea împotriva marginalizării sociale*, 116/2002.
12. Mediciens Sans Frontières, *Oamenii străzii – un fenomen social care se naște sub ochii noștri*. Buletin de analiză a indicatorilor sociologici care definesc populația de persoane adulte fără adăpost din București, București, 2001.
13. United Nations, *Universal Declaration of Human Rights*, United Nations General Assembly, New York, 1948 [1996].
14. United Nations (UNECE), *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination. Mission to Romania (14–19 January 2002)*, Economic and Social Council, Commission on Human Rights, Document E/CN.4/2003/5/Add.2, 2003.