BOGDAN VOICU
RUXANDRA NOICA

NEVOIA DE LOCUINȚE ÎN ROMÂNIA

Problema locuirii în România post-comunistă este una de o importanță aparte. Istoria măsurilor ce influențează direct locuirea îi determină sensibilitatea. Sa notăm aici câteva puncte cruciale ale acestei istorii: confiscările de terenuri şi case realizate de statul comunist în primii ani ai existenței sale; industrializarea şi urbanizarea intensă din ani '50-'70; sistematizarea rurală şi urbană ce a urmat; vinderea la prețuri modice a locuințelor deținute de către stat către chiriaşii acestora în prima parte a anilor '90; lipsa investițiilor sistematice în întreținerea şi modernizare stocului de locuințe existent (anii '80-'90); ritmul scăzut al construcției de noi locuințe (anii '90); retrocedarea caselor naționalizate.

Toate acestea au contribuit la instituționalizarea posesiei de locuințe drept criteriu de acceptare socială perceput printre cele mai importante. Astfel, în condițiile în care în 1998, 95% din gospodării aveau în proprietate cel puțin o locuință[1], 90% din studenții din Centrul Universitar Bucureşti considerau în 1995 drept o necesitate posesia unei locuințe[2].

Din aceste considerente, nevoia de locuințe şi percepția unei crize în acest domeniu au devenit în ultimii ani una dintre temele preferate ale dezbaterii publice.

În elaborarea proiectelor de politici de locuire se pierde însă adesea din vedere structura nevoii de locuințe. Analize sistematice asupra profilului celui ce îşi doreşte o locuință nouă, asupra tipului de locuințe cerute de populație lipsesc din literatura românească de specialitate[3]. Este evidentă în acest caz dificultatea elaborării de politici sociale ale locuirii coerente care să atragă suportul populației (este dificil să oferi – de exemplu – un program de încurajare a construcției de locuințe de 2 camere cu o suprafață în jurul a 45 m^2, în condițiile în care structura cererii recomandă ca prioritate un număr de camere şi/sau o suprafață diferită).

Ceea ce ne propunem în articolul de față este să descriem nevoia de locuințe. *Distingem între* ***o nevoie acută şi una potențială*** şi *încercăm să caracterizăm indivizii / gospodăriile aflați în căutarea unei locuințe sau care declară că ar avea nevoie de o casă nouă. Realizăm totodată estimări ale mărimii acestei nevoi şi a structurii acesteia.*

Organizarea materialului este subsumată acestui efort. Descrierea, analiza şi explicarea nevoii de locuințe este precedată de specificarea cadrului de analiză: Întâi trecem în revistă principalii indicatori ai locuirii în România. Ne referim apoi sumar la perceperea problematicii locuirii în ultimii ani. În fine, definim conceptele de nevoie latentă şi nevoie manifestă cu are lucrăm şi le precizăm modul de operaționalizare.

În acest cadru prezentăm analiza propriu-zisă. Aceasta se centrează pe caracterizarea tipurilor de indivizi elaborate teoretic în funcție de nevoia declarată şi măsura în care sunt implicați

---

[1] conform Comisia Națională de Statistică - *Condițiile de locuit şi înzestrarea cu bunuri de folosință îndelungată, în anul 1998*

[2] *Deprivare relativă şi nivel de trai*, studiu realizat asupra studenților din Centrul Universitar Bucureşti de către Bogdan Voicu în decembrie 1995. Date nepublicate. Vezi şi Tabelul 6

[3] centrată în special pe estimări brute ale nevoii de locuințe, pe evaluări ale satisfacției cu locuința şi pe comparații ale indicatorilor de locuire din România cu cei calculați pentru alte țări europene: vezi în acest sens Emilian Popescu (1996), Marian Preda şi alții (1996), Adrian Dan (1997, 1998, 1999), Ruxandra Noica (1998).

în căutarea unei locuințe. Propunem totodată şi un model explicativ al intensității percepute a nevoii individuale de locuințe. Mai mult, încercăm să surprindem şi principalele strategii de satisfacere a nevoii în cauză.

Ultima secțiune o dedicăm implicațiilor analizei noastre asupra politicii de locuire din România, concentrându-ne asupra sutenabilității câtorva tipuri de măsuri.

Datele pe care le utilizăm în articol provin în special dintr-o cercetare asupra nevoii de locuințe realizată de ICCV la cererea MLPAT în martie 1999. Cercetarea s-a finalizat cu o anchetă pe bază de interviu, realizată prin aplicarea a 1161 de chestionare (mărimea proiectată a eşantionului a fost de 1200 de persoane). Interviurile au fost realizate face-to-face, iar metoda de eşantionare a fost una stratificată tristadială (arie culturală, localitate, individ) cu selecție aleatoare în ultimul strat. Eşantionul este reprezentativ la nivel național, fără a necesita ponderări.

Alături de baza de date produsă cu această ocazie, mai utilizăm în analiză rapoarte ale CNS, precum şi alte date de sondaj produse în timp de varii agenții de colectare a datelor, precizând aceste surse la fiecare utilizare.

1. CADRUL GENERAL

1.1. Indicatori ai locuirii în România

Caracteristica esențială a locuirii în România este situația proprietății asupra imobilelor. Doar 3-4% dintre gospodării locuiesc cu chirie. Acestora li se adaugă alte maximum 3-4% de gospodării care locuiesc în locuințe ale unor rude sau prieteni, fără a plăti chirie. În rest, majoritatea covârşitoare a populației posedă cel puțin o locuință.

Tabelul 1. Distribuția gospodăriilor după proprietatea asupra locuințelor

Tipul de proprietate	1998 – CNS*			Martie 1999 – ICCV**		
	total	urban	rural	total	urban	rural
Proprietate personală	94,7%	92,8%	96,5%	92,2%	91,7%	92,8%
Proprietatea unui prieten, rude (dar nu plăteşte chirie)	-	-	-	3,9%	3,2%	4,8%
Închiriate de la stat	2,6%	4,0%	1,3%	2,3%	3,3%	1,0%
Închiriate de la particulari	0,9%	1,5%	0,4%	1,4%	1,6%	1,1%
Cu titlu gratuit	1,8%	1,7%	1,8%	-	-	-
Locuință de serviciu	-	-	-	0,3%	0,2%	0,4%

*) *Condițiile de locuit ...*, pag. 8

**) *MLPAT'99.* Selecția subiecților s-a efectuat aleator pe listele electorale. Totuşi, operatorii de interviu au fost instruiți ca, în cazul în care la adresa selecționată nu locuia persoana menționată în listă, ci un chiriaş (legal sau ilegal) al acesteia, interviul să se desfăşoare cu membrul gospodăriei chiriaşe cel mai apropiat din punct de vedere al caracteristicilor de sex şi vârstă de persoana selecționată de pe listele electorale[4].

În primii ani ai deceniului 9, majoritatea țărilor ex-comuniste au promovat legi prin care permiteau populației să cumpere locuințele pe care fiecare gospodărie le ocupa ca şi chiriaş al

[4] Să notăm şi dificultățile metodologice de stabilire a ponderii chiriaşilor: practica închirierii fără acte, conjugată cu selecția subiecților pe listele electorale, face ca indivizii provenind din gospodăriile care locuiesc cu chirie la particulari să fie mai greu selectate în eşantioanele pe baza cărora institutele româneşti realizează cercetări. Metoda de eşantionare propusă la *MLPAT'99*, a căutat să reducă acest neajuns.

statului. România s-a înscris şi ea pe această direcţie, în cadrul politicii sociale de tip reparatoriu[5]. Preţul foarte mic, posibilitatea de a cumpăra în rate, dar mai ales standardele culturale ce impuneau posesia de locuinţă ca şi criteriu de acceptare socială au făcut ca românii să profite imediat de oportunitatea ivită şi să achiziţioneze în câţiva ani aproape tot fondul locativ disponibil.

Standardul de locuire a fost astfel întărit prin realitatea „obiectivă": normalitatea spune că gospodăria trebuie să fie proprietara casei în care stă.

Privind însă la mărimea locuinţelor individuale comparativ cu alte ţări europene (Tabelul 2), se constată că în România „înghesuiala" este cu mult mai mare decât în partea vestică a continentului şi comparabilă cu celelalte ţări din est. Numărul de camere este mai mic în locuinţele româneşti, ocupate de gospodării similare ca mărime. Suprafaţa locuibilă este astfel mai mică decât oriunde altundeva în Europa, iar spaţiul care revine unei persoane este extrem de redus.

Tabelul 2. Indicatori de locuire în România şi în alte câteva ţări europene

	Suprafaţă locuibilă medie (m^2)	Numărul mediu de camere pe locuinţă	Persoane pe locuinţă	Suprafaţa locuibilă pe persoană (m^2)
România 1997	**34**	**2,5**	**2,9**	**12 (15 în 1998)**
Franţa 1992	107	3,8*	2,6	41
UK 1992	80	5,0*	2,5	32
Grecia 1990	80*	3,8*	3,1	26
Spania 1992	84	4,8**	3,3	25
Danemarca 1992	107	3,7**	2,2	49
Polonia 1988	59	3,4	2,8	15
Bulgaria 1988	49	3,7	3,5	17

Surse: *1990 **1991

- pentru România: 1997 - calculele ale autorilor după *Anuarul Statistic 1998*; 1998 – *Condiţiile de locuit ...* (ambele lucrări au fost editate de CNS în 1999)
- pentru UE şi ECE, preluate din P. Balchin (1996) şi B.Turner, J.Hegedus, I Tocsics- *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (Routledge, 1992), apud Adrian Dan (1999, p. 473, tabelul 16.17)

Facilităţile de care dispun locuinţele româneşti sunt extrem de rare în rural şi relativ mai dezvoltate în urban. Chiar la oraşe însă, furnizarea apei calde şi a căldurii constituie o problemă, pe de o parte datorită puterii reduse de cumpărare a gospodăriilor – care devin astfel rău platnice[6], iar pe de alta datorită vechimii instalaţiilor care conduce la pierderi importante în sistem şi la costuri de livrare extrem de ridicate.

Tabelul 3. Dotarea locuinţelor din România cu instalaţii şi dependinţe (1998)

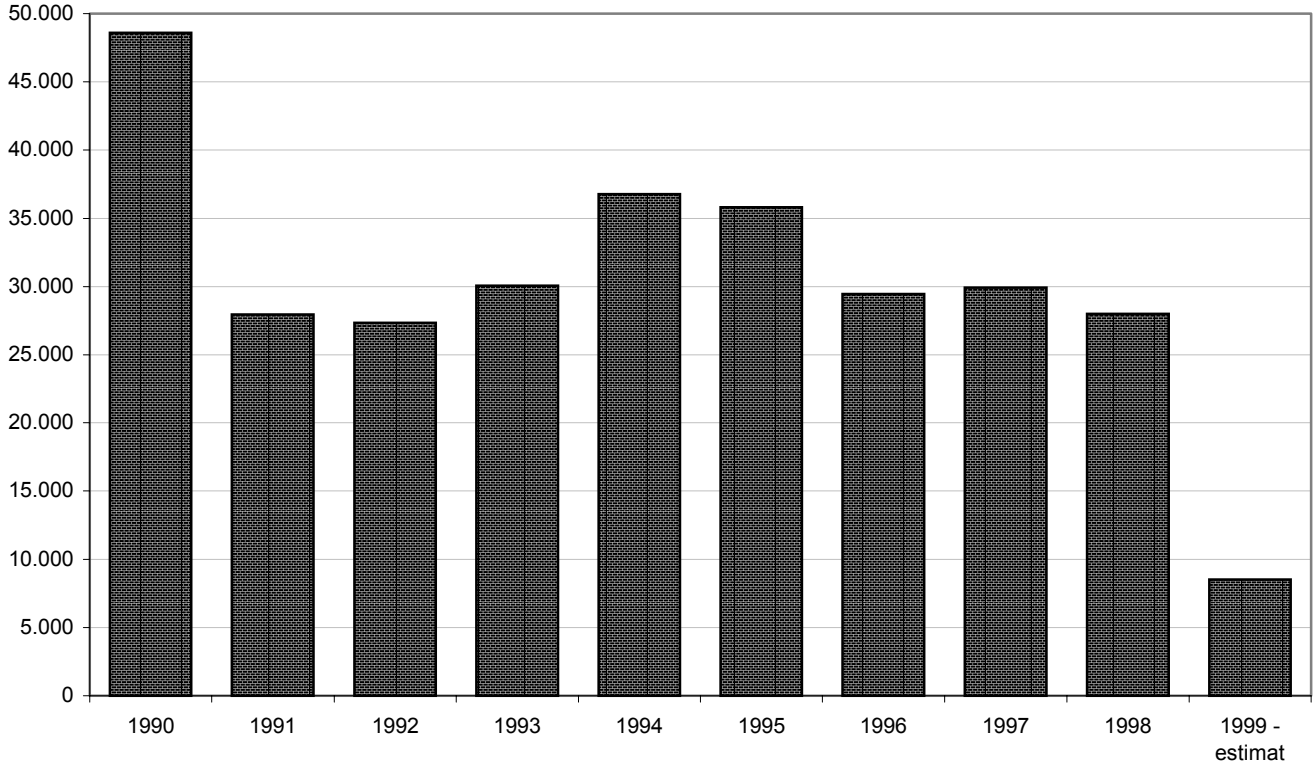
% gospodării care ocupă locuinţe dotate cu:	**total**	**urban**	**rural**
- iluminat electric	98,9	99,8	98,1
- centrală termică	32,3	66,0	0,9
- instalaţie interioară de alimentare cu apă de la reţeaua publică	45,7	86,3	7,9
- instalaţie de apă caldă de la reţeaua publică	33,3	67,9	1,0
- instalaţie de canalizare de la reţeaua publică	41,2	81,9	3,2
- baie amplasată în interiorul locuinţei	44,7	82,0	10,0

Sursa: *Condiţiile de locuit ...* (CNS, 1999, p. 4)

[5] Vezi Cătălin Zamfir, 1999 – capitolele 1-3 pentru periodizarea politicilor sociale în România contemporană.

[6] Vezi în acest sens crizele prin care au trecut regiile producătoare şi distribuitoare de agent termic în iernile anilor 1996, 1997, 1998, 1999. În iarna 1999-2000, declaraţiile oficiale evidenţiau faptul că doar trei oraşe (Ploieşti, Timişoara şi Arad) nu aveau datorii către furnizorii de apă, energie electrică şi termică.

Figura 1. Dinamica construcţiei de locuinţe în România: 1990-1999



Surse: *Anuarul Statistic 1996-1998*; pentru 1999 – estimare proprie pornind de la *Buletinul Statistic – Trimestrul I, 1999* (CNS)

Problema înghesuielii ar putea fi rezolvată prin construcția de noi unități. Dinamica construcție de locuințe sugerează însă o diminuarea a ritmului de înnoire a stocului locativ.

Tabelul 4. Locuințele în câteva capitale europene

capitala	locuințe la 1000 locuitori (1992)	locuințe construite la 1000 locuitori în 1992	suprafața medie (m2)
Varşovia	365 (380 în 1996)	3,1	49
Moscova	360	4,9	
Bucureşti	*400*	*1,1*	*34*
Budapesta	400	2	
Sofia	402	3,2	46
Praga	424	4,7	55
Londra	425	2,1	108
Belgrad	450	7,3	57 (1990)
Helsinki	493	10	
Berlin	502	2,4	
Paris	509	3,1	
Viena	531	3,9	
Stockholm	546	4,1	
Madrid		1,8	120

Sursa: Jacob Kus - *Problema locuinţelor şi a construirii de locuinţe în metropolele Europei de Est*, prezentată în cadrul conferinţei „Sindicatele şi problemele care se regăsesc în metropolei Europei de Est" organizată de Confederaţia Europeană a Sindicatelor în colaborare cu confederaţiile sindicale CNSLR-Frăţia, ALFA Cartel, BNS şi CSDR ca şi EPSU, EURO-MEI şi EFJ, Bucureşti, 22-25 octombrie 1998

În acelaşi timp, distanţa între Bucureşti şi restul capitalelor europene se măreşte constant. In

ciuda unei situații locative mai proaste, ritmul de construcție era în 1992 mai mic decât în celelalte capitale europene (în Tabelul 4 am selectat doar câteva). Probabil că situația este aceeaşi pentru întreaga România.

1.2. Percepții asupra „problemei locuirii"

Dincolo de orice cifră, realitatea socială restructurează şi reordonează problemele sociale. Societatea îşi dezvoltă reprezentări proprii asupra faptelor obiective şi îşi defineşte problemele în funcție de aceste reprezentări. Apar astfel ierarhii ale punctelor critice şi sunt definite prioritățile. Acestea devin astfel problemele reale ale societății, subiectele sensibile care atrag indivizii în dezbaterea publică.

Întrebarea la care încercăm să răspundem acum este în ce măsură chestiunea locuirii este reprezentată ca o problemă socială şi care este locul ei în ierarhia punctelor critice ale sistemului social. Pentru aceasta facem apel la o serie de date produse în ultimii ani de cercetarea sociologică românească.

Tabelul 5. Percepții ale problemei locuințelor (1995-1999)

Cât de grave considerați sunt problemele cu … locuințele?*					**indicele de gravitate**
	foarte grave	grave	uşoare	foarte uşoare	
COMALP'95	30%	32%	30%	7%	**0,68**
MECELECT'96	34%	36%	23%	7%	**0,75**
Cât de mult vă îngrijorează criza locuințelor?					
	foarte mult	destul de mult	destul de puțin	foarte puțin	
POL-SEPT'98	32%	25%	20%	23%	**0,62**

În ce măsură considerați ca fiind o problemă pentru România						
		În foarte mare măsură	În mare măsură	În mică măsură	Deloc	
POLSOC'98	criza locuințelor	58%	33%	8%	1%	**0,82**

În localitatea dvs., care sunt primele trei lucrări ce ar trebui făcute, în ordinea necesității lor? (listă de 13 probleme)				
		prima alegere	total alegeri	
MLPAT'99	Construcția de locuințe	20%	45%	**0,80**

Care e cea mai gravă problemă în gospodăria dvs.? (listă de 9 probleme)					
		prima alegere	a doua alegere	Total	
POL-MAI'99	locuința dvs.	10%	12%	22%	**0,67**
	locuința pentru copii dvs.	8%	8%	16%	

*Non-răspunsurile au fost tratate în toate cazurile ca valori lipsă (missing cases).

Surse: COMALP'95 şi MECELECT'96 – cercetări ale Catedrei de Sociologie a Universității Bucureşti (coordonatori prof. Dumitru Sandu şi, respectiv, lector Alfred Bulai; POL-SEPT'98 şi POL-MAI'99 – sondaje de opinie realizate de ICCV centrate pe evaluări ale sistemului politic (coordonatori prof. Cătălin Zamfir şi Mălina Voicu). POLSOC'98 – *Percepții ale politicilor sociale şi sărăcia subiectivă*, cercetare realizată de ICCV în cooperare cu Universitatea Bucureşti în noiembrie 1998 (coordonatori prof. Cătălin Zamfir şi lector Marian Preda). Toate aceste anchete sunt reprezentative la nivel național, fără a fi necesare ponderări[7].

[7] Pentru mai multe informații asupra acestor anchete, vezi Bogdan Voicu – „Despre măsurarea intenției de vot în sondajele de opinie publică", *Sociologie Românească*, nr. 3/1999

Mai multe anchete realizate în ultimii cinci ani s-au preocupat cu investigarea şi ierarhizarea problemelor sociale. Ele s-au centrat fie pe gravitatea acestora, fie pe îngrijorarea populației în legătură cu diverse probleme sociale şi cu stringența rezolvării disfuncționalității în cauză. Rezultatele în ce priveşte locuirea sunt sintetizate în Tabelul 5.

Problema care se pune în interpretarea acestor date este lipsa comparabilității: listele de probleme nu au fost aceleaşi în toate chestionarele, scalele nu au fost nici ele aceleaşi şi, mai mult, întrebările în sine au măsurat lucruri diferite. Pentru a rezolva aceste neajunsuri, propunem un **indice de gravitate** a problemei locuințelor, caracterizând poziția problemei în cauză față de cea mai gravă problemă a momentului. *Modul de calcul* al indicelui asigură comparabilitatea între rezultatele itemilor – destul de diferiți – utilizați în cele 5 cercetări: pentru fiecare bază am atribuit fiecărei probleme din lista propusă un scor egal cu ponderea celor ce consideră problema în cauză ca fiind gravă / îngrijorătoare / stringentă (de exemplu, în COMALP'95, problema locuințelor a primit scorul 30%+32%=62%; pentru întrebările în care presupuneau alegeri multiple scorul a fost acela al totalului de alegeri realizat pentru o problemă). În funcție de aceste scoruri, am ordonat fiecare listă de probleme, ierarhizându-le. În fine am calculat indicele de gravitate ca raport între scorul obținut de problema locuințelor şi cel al primei probleme din ierarhie (de exemplu, pentru COMALP'95, prima problemă era „prețurile", având scorul de 92%. Atunci valoarea indicelui va fi 62%/92%=0,68). Să mai notăm că indicele de gravitate poate varia între 0 (deloc gravă) şi 1 (cea mai gravă problemă).

Exceptând cele două sondaje din toamna lui 1998, problema locuințelor se clasează constant între primele trei ca şi gravitate, indicele luând valori în jurul a 70-75%. În cazul excepțiilor menționate, chestiunea locuințelor se clasează printre ultimele din listele respective. Explicația rezidă în modul mai dur de formulare a itemului („criza locuințelor" dramatizează mult mai mult fenomenul decât în celelalte cazuri). Criza în sine este o problemă doar dacă este percepută ca reală. Termenul de „problemă" este evident mai cuprinzător, nepresupunând neapărat o criză.

Odată aceste precauții luate, investigând cu atenție Tabelul 5 se desprinde o concluzie simplă: *problema locuințelor s-a aflat într-adevăr în centrul atenției în ultimii ani, fiind una dintre problemele percepute printre cele mai arzătoare*. Reprezentarea socială asupra acestei chestiuni nu a fost aşadar una de problemă marginală.

O indicație suplimentară asupra importanței locuinței pentru recunoaşterea socială este furnizată de Tabelul 6. Acesta aduce un argument în favoarea faptul că posesia unei locuințe proprii (nu închiriate sau având orice alt regim al proprietății) reprezintă deja o nevoie esențială pentru majoritatea indivizilor. Chiar dacă datele descriu situația unei populații de studenți, ele pot oferi un indiciu destul de puternic pentru atitudinea întregii populații: 90% din repondenți văd locuința ca pe un bun necesar. Mai mult, 64% o consideră absolut necesară. Cercetarea prin care au fost produse datele a permis şi o ierarhizare a nevoilor populației țintă. Locuința s-a înscris în primele 15 necesități (dintr-o listă de 56)[8], în condițiile în care pentru studenți, sprijiniți totuşi în majoritate de

[8] poziționarea locuinței proprii între primele 15 necesități se înregistrează nu numai la nivelul întregului eşantion ci şi în cazul analizei pe subgrupuri, în funcție de mediul de proveniență (urban – rural, Bucureşti – Provincie) sau a universității.

părinți[9], problema locuirii tinde să nu se afle în prim-planul atenției. Tabelul 6 aduce o informație suplimentară asupra caracteristicilor dorite pentru locuință (mai puțin importante decât posesia în sine), însă la acest subiect ne vom referi mai târziu.

Tabelul 6. Importanța posesiei unei locuințe

Pentru fiecare bun din lista de mai jos, vă rugăm să indicați în ce măsură vă este necesar pentru a avea un nivel de trai decent:

Bunuri existente în gospodăria (familia) dvs.:	**absolut necesar** (nu te poți lipsi de el)	**necesar**	**mai puțin necesar**	**nenecesar** (te poți lipsi de el cu ușurință)	**nu răspund**
Locuință proprie, neînchiriată	64%	26%	7%	3%	1%
Locuință cu cel puțin 3 camere	28%	32%	27%	13%	1%
Locuință cu cel puțin 3 camere, la oraş, într-un cartier „curat”	29%	39%	18%	12%	1%

Sursa: *Deprivare relativă şi nivel de trai*, studiu realizat asupra studenților din învățământul de stat din Centrul Universitar Bucureşti, de către Bogdan Voicu în decembrie 1995

1.3. Nevoia de locuințe: precizări conceptuale

Indivizii nu urmează în general pattern-uri normative. Aşa cum arăta Maslow, ei au nevoi diferite, corespunzând unor nivele de aspirații diferite. În funcție de o varietate întreagă de caracteristici indivizii îşi pot aprecia în mod diferit casa în care locuiesc, declarându-se mulțumiți sau nemulțumiți de ea. Mai mult, dincolo de satisfacția lor cu locuința, ei pot percepe sau nu nevoia unei locuințe noi, indiferent de calitatea ei.

În opinia noastră, nevoia de locuințe constituie un concept compozit. Putem astfel vorbi de **o nevoie latentă care poate deveni manifestă în două forme distincte (acută sau potențială)**.

Tabelul 7. Tipologia nevoii de locuințe

Subiectul declară că ...	**caută o locuință nouă**	**nu caută nici o locuință**
are nevoi de o locuință	Nevoie acută	Nevoie potențială pasivă
nu are nevoie de o locuință	Nevoie potențială activă	Nu se află în nevoie

Nevoia manifestă este forma vizibilă a fenomenului. Ea este dată de acei indivizi care declară că au nevoie şi/sau prezintă un comportament de căutare a unei locuințe. În funcție de aceste două caracteristici putem distinge două forme de manifestare a nevoii: Nevoia acută de locuință este acea nevoie în care se află indivizii care o percep, o declară şi prezintă sau declară un comportament activ de căutare. Nevoia potențială este dată de două tipuri de comportamente specifice: indivizi care declară nevoia de locuințe, dar nu prezintă un comportament de căutare şi indivizi care deşi nu susțin nevoia imediată, îşi caută totuşi o nouă locuință. Nevoia potențială poate fi aşadar o fie

[9] Eşantionul cuprinde studenți de la Universitatea Bucureşti, A.S.E., Universitatea Politehnica Bucureşti, Universitatea de Medicină „Carol Davilla” din toți anii de studii, provenind atât din Bucureşti cât şi din Provincie. Eşantionare a fost realizată pe cote (universitatea, facultatea, proveniența: Bucureşti – Provincie).

activă, fie *pasivă*. Aceasta din urmă se reflectă în cererea potențială de locuințe, în timp ce primele două constituie cererea efectivă de pe piața locuințelor.

Nevoia latentă reprezintă, aşa cum o arată şi numele, realitatea ce stă în spatele nevoii manifeste caracterizând cele trei tipuri sintetizate în Tabelul 7.

În centrul articolului de față stă nevoia manifestă cu formele sale. Pentru descrierea ei apelăm la doi itemi din chestionarul „*Nevoia de locuințe*". Primul reprezintă declararea nevoii de către subiecți: „În următori ani credeți că dvs. sau o altă persoană din familia dvs. va avea nevoie de o locuință?". Definirea nevoi în sine este dată de subiecții care declară că ei înşişi au nevoie de o locuință.

În ce priveşte surprinderea comportamentului de căutare comportamentului de căutare, indivizii sunt etichetați ca prezentând un astfel de comportament dacă aleg primele două variante de răspuns ale itemului din Tabelul 8.

Tabelul 8. Doriți să vă schimbați locuința? (1998-1999)

	1998	1999
1. Trebuie neapărat să ne găsim o locuință	2%	6%
2. Suntem în căutarea unei locuințe mai bune	5%	9%
3. Deşi am dori o altă locuință, nu avem nici o şansă de a o obține	23%	21%
4. Deşi am dori o altă locuință, preferăm să ne utilizăm altfel banii	5%	3%
5. Suntem mulțumiți, nu dorim o altă locuință."	65%	61%

Surse: 1998 – POLSOC'98;1999 – MLPAT'99. Nu se înregistrează diferențe semnificative între distribuțiile răspunsurilor pentru aceste eşantioane pentru $p \leq 0.05$ (am utilizat testul KS).

1.4. Estimări globale ale nevoii de locuințe

O primă estimare se bazează tocmai pe această importantă distincție conceptuală. Tabelul 9 aduce informația necesară în acest sens. Practic 9% dintre români ar avea nevoie acută de o nouă locuință, în timp ce 13% constituie nevoia potențială. Cu alte cuvinte, aproximativ 200.000 de gospodării din România constituie cererea efectivă acută de locuințe[10]. Atragem atenția că cifra de 200.000 descrie nu nevoia de locuințe nou construite, ci noi pentru gospodăria respectivă care poate căuta şi un apartament construit în 1973[11]. Probabil că ordinul de mărime pare uşor exagerat. El se află însă în deplină concordanță cu alte statistici similare pe care le prezentăm în continuare. În plus, în descrierea profilului celui ce are nevoie de o locuință sau a celui care caută o nouă locuință, este mai util să luăm în calcul întreaga cerere de locuințe şi nu doar cea a celor ce „stau provizoriu".

[10] Cifra de 200.000 de gospodării estimate ca fiind în nevoie acută este obținută prin împărțirea celor 9% din populație (aproximativ 630.000 de indivizi) la mărimea medie a gospodăriei. Atragem atenția că eşantioanele produse de institutele româneşti de cercetare sunt în general reprezentative la nivelul indivizilor şi nu al gospodăriilor. Aceasta impune modul de calcul pe care l-am sugerat mai sus. Să mai notăm şi faptul că am luat ca bază pentru inferență un volum total al de 7.000.000 de gospodării (la recensământul din 1992 erau 7228000).

[11] O estimare a nevoii de locuințe noi este realizată de Adrian Dan (Dan, 1999, p. 461), pornind de la ipoteza că în principiu, fiecare gospodărie are cel puțin o locuință în care o locuieşte. În această situație, repondenții ce au precizat că „nu avem locuință, stăm provizoriu" într-o cercetare a ICCV din 1994 (*Sărăcie, 1994*), dau mărimea nevoii de locuințe nou construite: 120.000 de familii, echivalentul a aproximativ 110.000 de gospodării (1,5% din totalul repondenților). Cifrele trebuie însă privite cu precauție datorită problemelor de reprezentativitate a eşantionului la nivelul gospodăriilor (vezi nota anterioară). Estimarea citată nu ține cont de acest lucru. Corectând cifra cu mărimea medie a gospodăriei, estimația lui Adrian Dan indică în fapt un necesar de 35000 de noi locuințe în 1994.

Tabelul 9. Estimarea nevoii manifeste de locuinţe

%	**caută o locuinţă nouă**	**nu caută nici o locuinţă**	total
are nevoi de o locuinţă	9,0	7,7	16,7
nu are nevoie de o locuinţă	5,7	77,6	83,3
total	14,7	85,3	100,0

Sursa:MLPAT'99.

Un al doilea mod de estimare a nevoii de locuinţe este investigarea satisfacţiei populaţiei cu locuinţă actuală. Tabelul 10 indică o stabilitate în timp a patternului de răspuns la această întrebare. Practic, în jur de 9-10% dintre subiecţi se declară foarte nemulţumiţi de locuinţa actuală, iar 16-17% (doar) nemulţumiţi. Cifrele seamănă cu cele produse prin estimarea precedentă şi nu diferă semnificativ de acestea[12].

Tabelul 10. Satisfacţia cu locuinţa actuală (1995-1998)

ancheta	**data**	**foarte nemulţumit**	**nemulţumit**	**nici mulţumit, nici nemulţumit**	**mulţumit**	**foarte mulţumit**
Sărăcia'94	1994	4%	12%	24%	57%	4%
BarOpPub	III.95	9%	15%	*	48%	28%
	VI.95	8%	16%	*	54%	22%
	IX.95	7%	15%	*	55%	24%
	XII.95	8%	18%	*	53%	22%
	III.96	8%	17%	*	55%	20%
	VII.96	10%	19%	*	58%	14%
	X.96	9%	17%	*	59%	15%
	III.97	8%	15%	*	51%	25%
	VI.97	9%	19%	*	57%	15%
	IX.97	8%	17%	*	53%	22%
	XII.97	10%	17%	*	58%	16%
BarResUm	VII.98	8%	19%	*	57%	16%
	XI.98	8%	16%	*	58%	19%
MLPAT'99	III.99	6%	10%	18%	55%	11%

* variantă de răspuns inexistentă în cercetările în cauză.
Nu sunt diferenţe semnificative între distribuţiile răspunsurilor în aceste eşantioane pentru $p \leq 0.05$ (am utilizat testul KS, comparând separat distribuţiile în fiecare din cele două grupuri determinate de diferenţele între scalele folosite).
Surse: Dimensiuni ale sărăciei (sărăcia'94) şi Nevoia de locuinţe (MLPAT'99) - produse de ICCV. Barometrul de Opinie Publică (BarOpPub) şi Barometrul Resurselor Umane (BarResUm), iniţiate de FSD - datele au fost colectate de către diverse agenţii (CURS, ICCV, MMT, LUAS). Eşantioanele sunt reprezentative la nivel naţional.

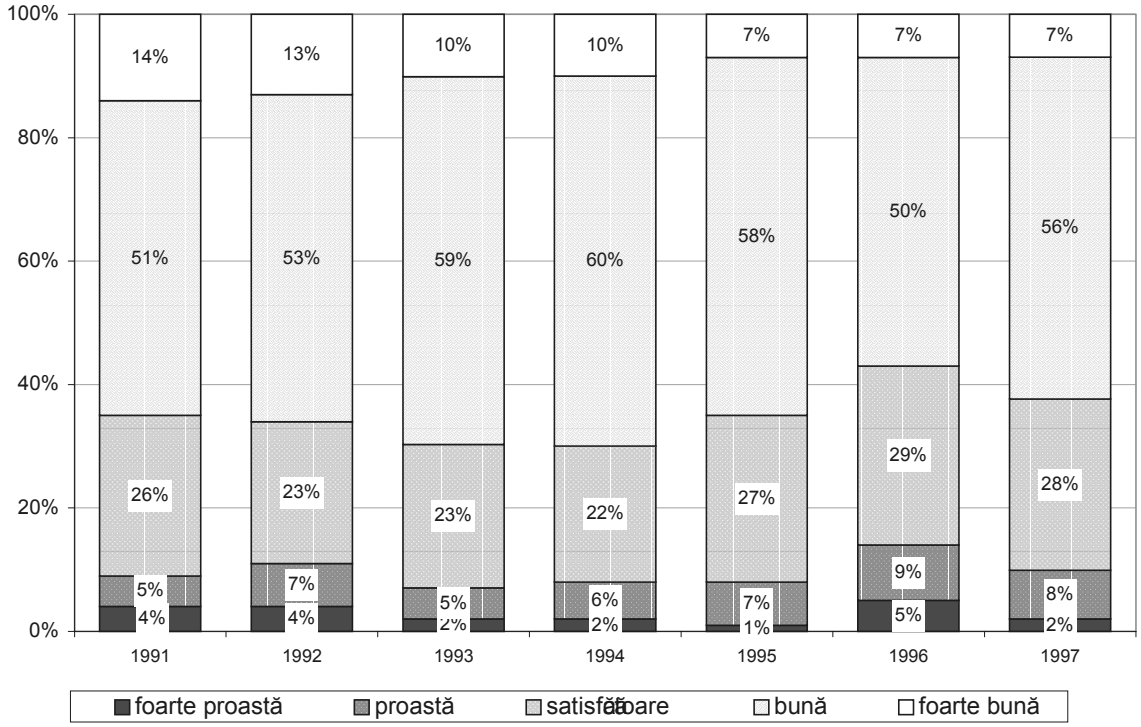
Am testat asocierea între cei doi indicatori ai nevoii de locuinţe. Am considerat în acest sens măsurarea satisfacţiei drept o variabilă continuă şi am comparat mediile pentru cele 4 grupuri definite de Tabelul 7. Analiza ANOVA pune în evidenţă diferenţieri semnificative, în sensul că subiecţii care declară simultan că nu au nevoie şi nu caută o locuinţă se arată a fi mai satisfăcuţi

[12] Pentru $p \leq 0.05$. Am testat diferenţele distribuţiei răspunsurilor din fiecare eşantion faţă de o distribuţie ipotetică 9%-14%-77%.

decât ceilalţi. În plus cei ce declară că nu au nevoie de o locuinţă nouă în următorii ani, dar caută una, sunt şi ei mai satisfăcuţi decât cele două categorii de „nevoiaşi” însă diferenţele nu sunt semnificative[13].

O ultimă modalitate de apreciere a nevoii de locuinţe este apelul la evaluarea populaţiei asupra locuinţei în sine, indiferent e nivelul de satisfacţie cu aceasta. Figura 2 aduce informaţii în acest sens. Se remarcă acelaşi procent de 9-10% dintre subiecţi care apreciază drept proastă sau foarte proastă calitatea locuinţei lor.

Figura 2. Aprecierea locuinţei actuale (1991-1997)



Sursa: Diagnoza Calităţii Vieţii, serie de anchete anuale ale ICCV, pe eşantioane reprezentative la nivel naţional. Nu se înregistrează diferenţe semnificative între distribuţiile răspunsurilor pentru aceste eşantioane pentru p≤0.05 (am utilizat testul KS).

Indiferent cum privim toate aceste măsurători ele indică aproape acelaşi procent de nemulţumiţi, acelaşi procent de oameni care au nevoie de locuinţă, acelaşi procent de locuinţe apreciate drept proaste. Evident aceste categorii n se suprapun perfect, deşi există asocieri semnificativ între ele. Toate acestea sugerează existenţa unui factor latent care explică nevoia, pe care l-am numit în secţiunea anterioară drept „nevoie latentă”.

Pentru baza MLPAT’99, cuprinzând un volum mai mare de informaţie în aria de interes a articolului de faţă, am putut să testăm existenţă unui astfel de factor. Am considerat patru indicatori ai nevoii latente de locuinţă:

- aprecierea subiectivă a nevoii (NEVSUB - variabilă dummy, valoarea 1 fiind atribuită subiecţilor care declară că ar avea nevoie de o nouă locuinţă în anii imediat următori);

[13] Iată pe scurt rezultatele analizei ANOVA: F=23,2 pentru v1=3 şi v2=1071 grade de libertate, semnificativ pentru p≤0,0005. Testul Levene de egală omogenitate a grupurilor: F=6,6, pentru acelaşi număr de grade de libertate, nivelul de semnificaţie fiind p≤0,0005. Grupurile nefiind la fel de omogene, am apelat pentru comparaţii între perechi la testul lui Tamhane. Nivelele de semnificaţie pentru diferenţele între grupul celor ce nu au nevoie şi nu caută şi celelalte 3 tipuri sunt: 0,045 faţă de cei ce nu au nevoie dar caută şi p≤0,0005 faţă de celelalte două. Restul nivelelor de semnificaţie ale diferenţelor între grupuri se plasează peste 0,75.

- o măsură a comportamentului de căutare (variabila LOC3, vezi Tabelul 8);
- satisfacția cu locuința (SATISF, scalată de la 1 – foarte mulțumit la 5; vezi Tabelul 10);
- o măsură a urgenței schimbării locuinței (SCHIMBRR, variabilă dummy, valoarea 1 fiind atribuită celor ce au ales alternativa „da" la întrebarea „în următorii ani doriți să vă schimbați locuința?").

Analiza factorială confirmă existența intuită a nevoii latente: aceasta explică 58% din variația totală a celor patru indicatori[14]. Vom utiliza acest factor în analiza determinanților nevoii de locuințe.

În fine, să notăm încă o dată faptul că *aproximarea subiectivă a nevoii de locuințe este concordantă cu datele obiective: procentul de 9-10% din populație care se declară a avea nevoie de o locuință, „seamănă prea bine" cu cei 8-9% ne-proprietari de case, pentru a constitui o simplă coincidență*.

1.5. Estimări ale nevoii de locuințe: structura locuințelor dorite

Până atunci să revenim la estimarea propriu-zisă a nevoii de locuințe. În această secțiune ne vom ocupa de structura acesteia.

Tabelul 11. Care sunt principalele două motive pentru care aveți nevoie de o nouă locuință?

tip de comportament ⇨ / ⇩ *motive*	***Nu are nevoie, dar caută***	***Are nevoie dar nu caută***	***Are nevoie şi caută***	***TOTAL***
Spațiul insuficient al locuinței actuale.	34	54	61	149
	60,7%	65,1%	62,9%	63,1%
Calitatea proastă a locuinței actuale	16	19	25	60
	28,6%	22,9%	25,8%	25,4%
S-a căsătorit (sau se căsătoreşte în curând) unul din copii.	18	20	19	57
	32,1%	24,1%	19,6%	24,2%
Anumiți membri ai familiei doresc să nu mai stăm împreună.	5	9	14	28
	8,9%	10,8%	14,4%	11,9%
Unul din membrii familiei se mută cu serviciul / şcoala în altă localitate si va avea nevoie de o nouă locuință.	5	4	11	20
	8,9%	4,8%	11,3%	8,5%
Costul ridicat al întreținerii, chiriei, impozitului.	5	12	6	23
	8,9%	14,5%	6,2%	9,7%
altele	5	14	14	33
	8,9%	16,9%	14,4%	14,0%
Total	56	83	97	236
	23,7%	35,2%	41,1%	100,0%

Cifrele din tabel (procentele şi totalurile) se referă la totalul celor ce au furnizat răspunsuri valide, exceptându-i pe cei care declară că nu au nevoie de o locuință nouă (nici ei, nici cineva din familie) şi nici nu caută una: 236 cazuri valide; 925 cazuri lipsă. Fiecare repondent a ales unul sau două motive.

Model de citire: 34 dintre cei ce „nu au nevoie, dar caută" motivează acest comportament prin „spațiul insuficient al locuinței". Ei reprezintă 60,7% din cei ce „nu au nevoie, dar caută".

Sursa: *MLPAT'99*.

[14] KMO=0,738 indică adecvarea modelului la datele empirice. Matricea comunalităților este cea alăturată:

LOC3	NEVSUB	SATISF	SCHIMBRR
0,736	0,631	0,271	0,672

Investigarea motivelor declarate ca fundamentând nevoia individuală de locuințe, oferă o primă informație în ce privește structura acesteia. Analiza datelor din Tabelul 11, relevă faptul că principala problemă de locuire pentru cei ce constituie cererea de locuințe este spațiul insuficient al casei în care stau. Adăugând la aceasta motivele legate de dorința de spargere a gospodăriei în nuclee familiale, devine evident că transpunerea la nivel macro a cererilor individuale implică în primul rând necesitatea identificării şi/sau construirii de unități locative noi şi, în bună măsură, mai spațioase.

Se adaugă totuşi, un important segment de „căutători" şi/sau „nevoiaşi" care invocă probleme legate de starea proastă a locuinței, implicând şi opțiuni de renovare şi consolidare a clădirilor.

În fine, mai toți chiriaşii din eşantion se plâng de nivelul ridicat al chiriei. Lucrul este firesc, într-o societate de proprietari, plata unei chirii reprezentând o povară financiară suplimentară frustrantă: atâta timp cât mai toate grupurile de referință posibile stau în locuințe proprii, fără a plăti chirie, nevoia de a nu plăti chirie devine una extrem de puternică, nesatisfacerea ei conducând către deprivarea relativă subiectivă.

Ipoteza „înghesuielii" ca motivație principală a comportamentului de căutare este susținută şi de datele din Tabelul 12. pe medii rezidențiale, diferențele, deşi importante, nu sunt spectaculoase. În schimb, pentru indivizii care au nevoie imediată şi îşi şi caută o nouă locuință, locuința actuală este cu mult mai mică, decât cea de care au nevoie şi pe care speră să o şi obțină. Spre deosebire de ei, cei ce constituie nevoia potențială, nu înregistrează diferențe dramatice între dimensiunile actualei locuințe şi cele ale locuințe necesare.

Tabelul 12. Raportul dintre suprafața locuibilă a locuinței dorite şi cea a celei actuale pentru cei ce caută sau au nevoie de o locuință

	media	abaterea standard
mediul de rezidență		
urban	1,2	2,5
rural	2,3	5,0
total	1,6	3,7
tipuri comportamentale		
nu are nevoie, dar caută	1,1	0,8
are nevoie, dar nu caută	1,2	2,9
are nevoie şi caută	2,6	6,5
total	1,8	4,8

Sursa: *MLPAT'99*

Standardul de locuire este impus pe de o parte de structura stocului de locuințe, ca şi de posibilitățile materiale ale populației. Apartamentul în bloc devine astfel locuința cea mai răspândită şi dorită în mediul urban. Pentru sate, casa individuală îşi menține primatul. Tabelul 13 reflectă această realitate, oferind şi indicații asupra structurii cererii de locuințe.

Tabelul 13. Ce tip de locuință ați dori să fie noua locuință (în limita posibilităților dvs. reale)?

Tip locuință	mediu de rezidență		total
	urban	rural	
apartament la bloc	58%	27%	46%
casă la curte	24%	65%	39%
apartament în vilă	2%		2%
casă cu etaj sau vilă ocupată de o singură gospodărie	5%	2%	4%
garsonieră	2%		1%
non-răspuns / indecizie	9%	7%	8%
total	100%	100%	100%

Sursa: *MLPAT'99*

Diferențele între rural şi urban nu se înregistrează numai în raport cu tipul locuinței, dar şi pentru structura sa internă. Tabelul 14 oferă informații în acest sens. Interesant este că dacă în ce priveşte numărul de camere diferențele sunt semnificative statistic, suprafața locuibilă rămâne practic aceeaşi[15]. Orăşenii optează pentru apartamente la fel de spațioase ca şi casele preferate de cei de la țară. Aceştia din urmă îşi doresc mai multe camere, chiar dacă mai mici, mărimea gospodăriei fiind mai mare în rural decât în urban. Pe ansamblu însă, suprafața locuibilă este aceeaşi. La sate însă, dependințele dorite sunt mai mari[16].

Tabelul 14. Caracteristicile locuinței dorite – pe medii de rezidență

Indicator	mediu de rezidență		total
	urban	rural	
Numărul mediu de camere	2,9	3,2	3,0
Suprafața medie locuibilă (m^2)	69	64	67
Suprafața medie a dependințelor (m^2)	24	22	23

Sursa: *MLPAT'99*

În ce priveşte tipurile comportamentale identificate pornind de la comportamentul de căutare şi declararea nevoii, Tabelul 15 pune în evidență faptul că diferențele nu sunt semnificative[17], chiar dacă primele două tipuri par a se situa la extreme opuse în ce priveşte suprafața locuinței dorite.

Tabelul 15. Caracteristicile locuinței dorite – pe tipuri de comportament

Indicator	Nu are nevoie, dar caută	Are nevoie dar nu caută	Are nevoie şi caută	Total
Numărul mediu de camere	3,0	3,1	3,1	3,0
Suprafața medie locuibilă (m^2)	74	63	70	68
Suprafața medie a dependințelor (m^2)	28	25	25	25

Sursa: *MLPAT'99*

Sintetizând, să notăm că standardul cererii de locuire în România îmbracă două forme distincte: apartament de 3 camere la bloc pentru mediul urban sau casă de 3-4 camere în rural. Dependințele dorite tind să fie mai mari în rural, lucru firesc dat fiind specificul activităților

[15] Pentru numărul de camere: $F_{ANOVA}=10,0$, semnificativ pentru $p\leq0,002$. Suprafața: F=1,4.
[16] F=4,3, semnificativ la nivelul 0,038.
[17] Am testat prin analiza de varianță.

agricole, ocupație predominantă la sate. *Motivele ce determină căutarea sau declararea nevoii unei noi locuințe țin în primul rând de înghesuiala din locuința actuală*. Mai mult, toate datele prezentate până aici sugerează relativitatea acestei „înghesuieli". Ea este presantă atunci cbnd este mai mare decât cea medie în comunitatea respectivă. Mai precis, *determinantul probabil al nevoii pentru o nouă locuință este reprezentat de standardul de locuire al grupului de referință* al indivizilor în cauză, de modul în care sunt reprezentați că locuiesc cei apropiați: cu cât individul crede că prietenii săi au locuințe mai bune, cu atât îşi va dori una la fel cu a acestora.

2. CINE ARE NEVOIE DE LOCUINȚE

2.1. Tipuri de „nevoiaşi" şi caracteristicile lor

Am considerat utilă pentru investigarea cererii de locuințe, construirea unor tipuri de persoane în funcție de nevoia acestora pentru o locuință şi de prezența sau absența comportamentului de căutare[18]. Am obținut astfel, 4 tipuri:

- *Tipul 1*: nu are nevoie şi nu caută o locuință
- *Tipul 2*: nu are nevoie dar caută o locuință
- *Tipul 3*: are nevoie dar nu caută o locuință
- *Tipul 4*: are nevoie şi caută o locuință.

Într-o primă parte a demersului nostru vom contura dimensiunile care diferențiază cele 4 tipuri pornind de la situația locativă actuală, trecând ulterior prin dimensiuni cum ar fi educația, vârsta, ajungând până la caracteristicile locuinței dorite.

Mulțumirea față de locuința actuală cunoaşte diferențe semnificative între cele 4 tipuri. Cei care au un grad mai ridicat al mulțumirii față de locuința actuală, comparativ cu toate celelalte tipuri, sînt cei care nu au nevoie şi nu caută o locuință. Cei mai puțin mulțumiți sînt cei care declară că au nevoie de o locuință.

Tabelul 16. Mulțumirea față de locuința actuală

	Tipul1	*Tipul2*	*Tipul3*	*Tipul4*	Total eşantion
	nu are nevoie, nu caută	nu are nevoie dar caută	are nevoie, dar nu caută	are nevoie şi caută	
Mulțumit de locuința actuală* (medie pentru fiecare tip)	3.7	3.3	3.0	3.0	3.6

*Scală de 5 puncte: 1 = foarte nemulțumit ... 5 = foarte mulțumit
Sursa: *MLPAT'98*

Persoanele investigate trăiesc în proporție de 62% în case/vile şi în proporție de 37% în apartamente; 7.7% locuiesc cu chirie, iar 91.3% dețin locuința în proprietate. Valorile reziduale ajustate obținute prin intersecția celor 4 tipuri avute în vedere cu ***tipul de locuință***, respectiv cu

[18] Itemii utilizați în acest scop sunt :
- 'Doriți să vă schimbați locuința?' (*LOC3*)
- 'În următorii ani credeți că dvs. sau cineva din familia dvs. va avea nevoie de o altă locuință?' (*NEV_LOC*)
- 'Cine din familia dvs. ar avea nevoie de o locuință?' (*GRDRUD1*) – Am ales doar cazurile în care subiectul însuşi era cel care avea nevoie de locuință.

tipul locuinței după proprietatea acesteia, ne permit să afirmăm următoarele:

- *Tipul1* este probabil că nu locuieşte în apartamente, ci în case sau vile, fiind foarte probabil ca *Tipul4* să fie cel ce locuieşte în apartamente şi nu în case/vile
- Cei care locuiesc cu chirie sînt probabil cei care au nevoie şi caută o locuință, şi nu cei de *Tipul1*. Proprietarii sînt cei care nu au nevoie şi nu caută, ei nefiind cei care au nevoie şi caută

Se observă diferențe semnificative între *Tipul1* şi toate celelalte tipuri, în ceea ce priveşte ***numărul de ani estimați că vor mai locui în locuința actuală.*** Luând în calcul doar pe cei care menționează numărul de ani considerat că va mai fi petrecut în locuința actuală, situația se prezintă ca în Tabelul 17. Tipul 1 diferă semnificativ de toate celelalte tipuri, considerând că va mai locui un timp îndelungat în locuința actuală, cu o medie de aproximativ 23 ani, față de cei 5-10 în cazul celorlalte grupuri.

Tabelul 17. Câți ani apreciați că veți mai locui in locuința actuală?

	Tipul1	*Tipul2*	*Tipul3*	*Tipul4*	Total
Media numărului ani considerați că vor mai fi petrecuți în locuința actuală	22.8	6.9	10.6	5.1	16.5

Sursa: *MLPAT'98*

Dotarea locuinței cu apă curentă şi canalizare par a nu fi caracteristici ale celor din *Tipul1*. Apa curentă există probabil în locuințele celor care au nevoie dar nu caută o locuință, iar canalizarea există probabil în locuințele tuturor celorlalte tipuri, exceptând Tipul1, ea fiind prezentă cu precădere la cei care au nevoie şi caută. Toate acestea sugerează că nu facilitățile prezente în locuință (calitatea acesteia) generează nevoia şi căutarea de noi locuințe.

Suprafața locuinței se asociază cu cele 4 grupuri în mod semnificativ: cei care au nevoie, indiferent de comportamentul de căutare a unei locuințe se diferențiază de cei din *Tipul1*, având o suprafață locuibilă a locuinței mult mai mică decât a acestora. De asemenea, numărul de camere al locuinței celor din grupa *Tip1* este mai mare, scăzând la 2.8 pentru *Tipul4.* Şi aceste date susțin puternic ipoteza „înghesuielii".

Tabelul 18. Suprafața locuibilă medie pentru cele 4 tipuri comportamentale

	Tipul1	*Tipul2*	*Tipul3*	*Tipul4*
	nu are nevoie, nu caută	nu are nevoie dar caută	are nevoie, dar nu caută	are nevoie şi caută
suprafața locuibilă medie a locuinței (m^2)	58.9	58.5	47.2	48.6
Numărul mediu de camere	3.3	3,0	2.8	2.8

Sursa: *MLPAT'98*

Opțiunea pentru schimbarea locuinței se asociază cu cele 4 tipuri construite de noi. Cei mai mulți din Tipul1 nu vor să îşi schimbe locuința, VRA indicându-ne o puternică respingere a ideii de a-şi schimba locuința din partea acestora: -19.2. În grupele tipurilor 2, 3, şi 4, majoritatea declară că doresc să îşi schimbe locuința: 74, 81, respectiv 89 %. Tipul 4 este cel mai probabil că

doreşte să-şi schimbe locuinţa - VRA 12.7.

Există diferenţe între cei din Tipul 1 şi cei care au nevoie de locuinţă (Tip 3, 4) şi funcţie de ***educaţia subiectului***. Media educaţiei este cea mai scăzută pentru cei din Tipul 1 continuând să crească pentru fiecare tip. ***Vârsta*** însă scade de la Tipul 1 la 4.

Tabelul 19. Suprafaţa locuibilă medie pentru cele 4 tipuri comportamentale

	Tipul1	*Tipul2*	*Tipul3*	*Tipul4*
	nu are nevoie, nu caută	nu are nevoie dar caută	are nevoie, dar nu caută	are nevoie şi caută
Educaţia medie*	3.86	4.40	4.48	4.75
Vârsta medie	51	42	30	30

* ranguri: 1- educaţie minimă (fără şcoală) ... 7- studii superioare
Sursa: *MLPAT'98*

Factorul extras în urma unei analize factoriale pe itemii legaţi de ***informaţiile legate de construcţia unei locuinţe*** pe care o persoană le are, nu indică diferenţe semnificative între cele 4 tipuri. Cu toate acestea, se poate afirma pe baza VRA obţinută ca urmare a intersecţiei între cele 4 tipuri şi informaţiile deţinute despre ANL, că cei care au nevoie şi caută o locuinţă probabil au şi mai multe informaţii despre ANL decât toţi ceilalţi.

Sintetizând informaţia de până aici, putem schiţă profilurile locative comparative ale celor patru tipuri comportamentale cu care am lucrat. Tabelul 20 realizează acest fapt:

Tabelul 20. Cele 4 tipuri comportamentale: profiluri locative

Tipul 1	*Tipul 2*	*Tipul 3*	*Tipul 4*
nu are nevoie, nu caută	***nu are nevoie dar caută***	***are nevoie, dar nu caută***	***are nevoie şi caută***
Mulţumiţi de locuinţa actuală			
Locuiesc în casă la curte	Apartament	Apartament	Locuiesc în apartamente
Sunt proprietari	Chiriaşi	Chiriaşi	Locuiesc cu chirie
Probabil nu au apă curentă şi nici canalizare Nu au robinet în casă, ci au fântână cu găleată	Probabil au canalizare Au robinet în casă	Probabil au apă curentă şi canalizare Au robinet în casă	Probabil au canalizare Au robinet în casă şi au canalizare
Suprafaţa locuibilă mare Număr mare de camere		Suprafaţa locuibilă mică (comparativ cu Tipul 1) Număr mic de camere (comparativ cu Tip 1-2)	Suprafaţă locuibilă mică (comparativ cu Tipul 1) Număr mic de camere (comparativ cu Tip 1-2)
Nu doresc schimbarea locuinţei	Doresc schimbarea locuinţei	Doresc schimbarea locuinţei	Doreşte cel mai mult schimbarea locuinţei
Educaţie scăzută Vârstă ridicată			Educaţie crescută Vârstă mai scăzută
Consideră că vor mai locui timp îndelungat în actuala locuinţă			Probabil au mai multe informaţii despre ANL decât toţi ceilalţi

Tabelul 21. Profilurile locative ale fiecăruia dintre cele 4 grupuri comportamentale, pe medii

URBAN			
Tipul 1	*Tipul 2*	*Tipul 3*	*Tipul 4*
nu are nevoie, nu caută	***nu are nevoie dar caută***	***are nevoie, dar nu caută***	***are nevoie şi caută***
Mulţumit de locuinţă			
Probabil locuiesc în casă la curte (VRA 4.4)		Chiriaşi	Probabil locuiesc în apartamente (VRA 2.7)
Probabil sînt proprietari (VRA 5.8); nu sînt chiriaşi (VRA -6.5)			Probabil sînt chiriaşi (VRA 5.4)
Probabil au robinet în curte (VRA 2.3)	Fântână publică, cişmea		
Probabil că nu au canalizare			
Suprafaţă locuibilă mare comparativ cu Tipul 4	Cea mai mare suprafaţă locuibilă		Suprafaţă locuibilă mică faţă de Tipul 1; cea mai mică
Medie total suprafaţa locuibilă: 55.6 m2			
Număr mare camere comparativ cu Tipul 4			Număr mic de camere comparativ cu Tipul 1
Medie total nr. Camere: 2.8			
Nu vor să-şi schimbe locuinţa (VRA 14.3)	Doresc schimbarea locuinţei		Doresc cel mai mult să-şi schimbe locuinţa
Educaţie scăzută, având maxim şcoală generală		Mulţi se află încă în sistemul de învăţământ	
Vârsta înaintată (49 ani)	Vârsta cuprinsă între valorile Tipului1 şi cele ale Tipului3, 4, dar care diferă semnificativ: 43 ani	Vârstă scăzută (31-32 ani)	
Medie total vârstă: 44.9 ani			
Consideră că vor mai locui timp îndelungat în locuinţa actuală (21.8 ani)	Nu există diferenţe semnificative; consideră că vor locui încă 5-8 ani în locuinţa actuală		
Media numărului de ani consideraţi că vor mai fi locuiţi în prezenta locuinţă: 14.2 ani			

RURAL			
Tipul 1	*Tipul 2*	*Tipul 3*	*Tipul 4*
Mulţumit de locuinţă			
Probabil locuiesc în casă la curte	Probabil că nu locuiesc la casă cu curte		
Probabil sînt proprietari (VRA 7.6)	Probabil că nu sînt proprietari (VRA -7), ci chiriaşi (VRA 5.6)	Chiriaşi (VRA 3.8)	Probabil sînt chiriaşi (VRA 2.9)
		Robinet în curte şi nu în casă (VRA 2.9)	
Nu sînt diferenţe semnificative din punct de vedere al suprafeţei locuibile			
Medie total suprafaţa locuibilă: 58.9 m2			
Nu sînt diferenţe semnificative din punct de vedere al numărului de camere			
Medie nr. camere: 3.6			
Nu doresc schimbarea locuinţei	Doresc schimbarea locuinţei		Doresc cel mai mult schimbarea locuinţei
Educaţie scăzută, având maxim şcoală generală	Liceu	Sunt încă în sistemul de învăţământ	Cei cu liceu şi cei care sunt încă în sistemul de învăţământ
Vârstă înaintată (52 ani)	Vârsta cuprinsă între valorile Tipului1 şi cele ale Tipului3, 4, dar care diferă semnificativ: 40 ani	Vârstă scăzută (26-27 ani)	
Medie total vârstă: 48.7 ani			
Consideră că vor mai locui timp îndelungat în locuinţa actuală (23.9 ani)			Diferă semnificativ de Tip 1, apreciind că vor mai locui în prezenta locuinţă doar 5.3 ani
Media numărului de ani consideraţi că vor mai fi locuiţi în prezenta locuinţă: 20.4 ani			

Analizînd comparativ mediul urban cu mediul rural (Tabelul 21), se poate observa că cele 4 tipuri de "nevoiaşi" îşi păstrează caracteristicile. Cu toate acestea, dorim să facem cîteva observații.

Ne pare interesant de menționat faptul că în mediul rural, toți cei care fieau nevoie de o locuință, fie caută una sînt probabil cei ce locuiesc cu chirie (adică Tipurile 2,3 şi 4). Explicația trebuie probabil căutată referindu-ne la raportul numeric existent în mediul rural între proprietari şi chiriaşi şi la posibilele conotații de stigmatizare legate de statutul unui chiriaş.

Referindu-ne la mediul urban, încă o dovadă că supraocuparea este cauza principală a nevoii şi/sau căutării unei locuințe constă în faptul că cel care nu are nevoie de o locuință şi nici nu caută una dispune de o suprafață locuibilă mare comparativ cu cel care are nevoie şi caută (vezi tabelele…), precum şi de un număr de camere mai ridicat. În mediul rural însă, nu există diferențe semnificative din aceste puncte de vedere între cele 4 tipuri de "nevoiaşi", insa trebuie ținut cont si de faptul că gospodăriile din rural au mai mulți membri.

2.2. Intensitatea nevoii: un model explicativ

Am investigat până aici structura nevoii de locuințe şi profilul celor care au nevoie şi/sau îşi caută o locuință nouă. Tabelul 22 sintetizează toate acestea şi mai adaugă câteva ipoteze, sugerând un model explicativ al intensității nevoii individuală pentru o nouă locuință. Le vom explica pe scurt, urmând să testăm această explicație a factorului general al nevoii printr-un model de regresie.

Tabelul 22. Determinanți ai nevoii de locuințe

Predictorul (determinantul)		*Indicatorul ce îl măsoară*	*Tipul influenței*
1	Calitatea locuinței actuale	Un indice de dotare surprinzând accesul locuinței la energie electrică, apă curentă şi canalizare, gaze naturale, încălzire centrală, prezența closetului în locuință, precum şi a telefonului.	nesemnificativă
2	Raportarea la standardele de locuire ale comunității locale	Un indice calculat ca raport între suprafața (m^2) ce revine unui individ în locuința actuale şi acelaşi indicator calculat ca medie în localitatea în cauză.	-
3	„Înghesuiala absolută"	Prezența a cel puțin două familii în gospodăria actuală	(+)
4	Standardele grupului de referință	Perceperea locuințelor prietenilor ca fiind „mai bune" decât locuința actuală.	+
5	Satisfacerea nevoii (la nivelul localității)	Indice al construirii de locuințe în localitate, calculat ca raport între locuințele nou construite şi cele deja existente	-
6	Gradul de informare în legătură cu posibilitățile de construcție a unei locuințe	Indice al posesiei de cunoştințe despre terenurile disponibile, normativele ce reglementează construcția de locuințe, posibilitatea de împrumut pentru construcția şi cumpărarea de locuințe, facilități fiscale şi despre existența ANL	nesemnificativă
7	Predispoziția la schimbare	Indice al asumării riscului prin acceptarea noului	+
8	„Obişnuința"	De câți ani locuieşte în actuala locuință	-

Aşa cum o relevă motivele invocate pentru căutarea unei noi locuințe (Tabelul 11), neînzestrarea locuinței cu facilități, starea proastă a construcției nu reprezintă principalul motiv pentru resimțirea nevoii şi căutarea unei noi locuințe. „Înghesuiala" din locuință, convieţuirea

laolaltă a mai multe generații sunt rațiuni mult mai puternice. Este motivul pentru care impactul aşteptat al calității locuinței asupra factorului general al nevoii este redusă.

În schimb, prezența mai multor familii în aceeaşi gospodărie poate constitui predictorul cel mai puternic. Pe de altă parte, factorul general al nevoii de locuință surprinde această stare pentru repondentul la chestionarele analizate în legătură cu necesitatea unei noi locuințe *pentru acesta şi familia sa*. Coexistența mai multor familii în aceeaşi gospodărie se constituie ca determinant al nevoii de locuință la nivelul întregii gospodării: este posibil ca repondentul să fie o femeie matură, căsătorită, locuind cu soțul, fiul şi nora sa; ea personal şi soțul său nu simt nevoia unei alte locuințe, însă, la nivelul gospodăriei, fiecare membru simte nevoia unei alte locuințe destinate familiei mai tinere. Acesta este motivul pentru care am evitat să introducem prezență mai multor familii în gospodărie ca predictor în analiza ce o prezentăm în secțiune a de față.

Oricum însă, „înghesuiala" constituie un factor important al generării percepției asupra nevoii unei noi locuințe. Am propus în modelul de regresie un estimator mai slab, având şi conotații dintr-o altă sferă: este vorba de poziția față de standardele de locuire locale. Suprafața locuibilă pe membru al gospodăriei reprezintă un indicator sub- sau suprapopulării locuinței în cauză. Însă, în cazul unei analize la nivel național, cum este cea de față, trebuie ținut cont de variația teritorială a standardelor de locuire. De aceea raportarea se impune.

Indicele anterior aduce cu sine relativitatea realității investigate în funcție de mediul social în care indivizii evoluează. Teoria grupurilor de referință şi cea a deprivării relative sugerează faptul că un individ oarecare va simți nevoia acută a unui bun X, pe care nu îl posedă sau la care nu are acces, atunci când membrii grupului său de referință principal au în general acces nelimitat la X. Din această perspectivă, dacă prietenii individului sunt reprezentați ca având locuințe „mai bune", atunci nevoia de locuință este conştientizată şi tinde să devină acută. Al patrulea predictor propus în Tabelul 22 surprinde tocmai această dimensiune.

Să presupunem că într-o localitate, în ultima vreme s-au construit mai multe locuințe. Cererea de locuințe a început astfel să fie acoperită. Alegând la întâmplare unul dintre locuitorii acelei aşezării probabilitatea ca el să manifeste o nevoie acută de locuință este mai mică decât în cazul unei localități în care s-a construit mai puțin. De aici rezultă ipoteza propusă odată cu predictorul al cincilea.

Informarea în legătură cu posibilitățile de construire a unei locuințe nu constituie un predictor relevant, dat fiind că nevoia este asociată cu un posibil comportament de cumpărare a unei locuințe şi nu de construire a acesteia.

În fine, ultimii doi predictori sunt strânşi legați de gradul de modernitate sau tradiționalism cultural manifestat de repondent. Nevoia de o nouă locuință presupune în plan comportamental ca, la un moment mai apropiat sau mai îndepărtat, individul să se şi mute într-o casă nouă. Pentru aceasta el trebuie să renunțe la obiceiuri pe care şi le-a creat în decursul timpului şi să îşi asume riscuri diverse, optând pentru „drumuri noi, mai puțin bătute".

Datele confirmă toate aceste relații (vezi Anexa). Interesant este primatul factorilor culturali (importanța obişnuinței, a dispoziției pentru asumarea riscului) şi a celor de natură socială (comparația cu grupul de prieteni), față de cei de natură obiectivă, mai palpabili. Cu alte cuvinte reprezentările despre realitate şi comparația cu ceilalți sunt mai importante decât realitatea „obiectivă" în sine. Să reținem această concluzie pentru analiza implicațiilor asupra politicilor de

locuire şi să revenim asupra datelor din tabelul din anexă. Modelul explicativ pare a fi incomplet (este explicată doar 15% din variaţia factorului general al nevoii de locuinţă). Probabil că informaţii suplimentare asupra istoriei personale a repondenţilor (de exemplu numărul locuinţelor anterioare, comportamente de migrare etc.) ar fi adus un plus de precizie modelului[19]. Oricum, explicaţia se dovedeşte a fi destul de consistentă teoretic şi validă din punct de vedere al datelor disponibile.

Modul de construire al explicaţiei face ca *diferenţele rural-urban* să fie mai puţin importante. Am rulat de altfel acelaşi model separat pentru cele două medii, iar rezultatele au fost similare. Totuşi diferenţele între intensitatea nevoii la sate şi la oraşe sunt semnificative[20], la oraş nevoia fiind resimţită mai acut.

2.3. Strategii de căutare a unei locuinţe

Diferenţele între mediile de rezidenţă sunt însă extrem de importante în ce priveşte strategiile de căutare a unei noi locuinţe. În primul rând este vorba despre standardele diferite de locuire: casa la sate şi apartamentul în bloc în oraşe, dar şi posibilităţile de cumpărare / construire pentru fiecare mediu în parte. Tabelul 23 ilustrează această situaţie. Să notăm şi faptul că, între cei din mediul rural care intenţionează să cumpere sau să închirieze o locuinţă sunt relativ mai mulţi care intenţionează să se mute într-o altă localitate (26% faţă de 8% în cazul celor care optează pentru construcţia unei locuinţe[21]). Numărul mic de cazuri ne împiedică să apreciem dacă între aceştia (care se mută şi cumpără sau închiriază locuinţe) migraţia spre oraş este mai puternică sau nu.

Tabelul 23. Strategii de obţinere a noii locuinţe

	urban	rural
Închiriere	12%	10%
Cumpărare / schimb de locuinţe	46%	18%
Construcţie	14%	41%
Alte	6%	6%
Neprecizat	22%	25%
Total	100%	100%

Sursa: *MLPAT'99*

Cei care caută să cumpere o locuinţă provin din gospodării mai înstărite, de dimensiuni mai reduse şi sunt mai educaţi. Vârsta nu discriminează între cele trei grupuri (vezi Tabelul 24). Practic mediul de rezidenţă este decisiv în ce priveşte opţiunea de cumpărare / construcţie, în timp ce cei care închiriază nu se disting prin variabile de status socio-economic.

[19] Am testat şi pentru includerea în model a veniturilor realizate de gospodăria de apartenenţă, însă informaţia suplimentară adusă este nesemnificativă.
[20] $F_{ANOVA, 1, 1056}$=57,5, semnificativ pentru $p \leq 0,0005$.
[21] Asocierea este semnificativă: VRA=3,4.

Tabelul 24. Diferenţe între cei care închiriază, cumpără sau construiesc o locuinţă

	Tipul 1 **închiriază**	*Tipul 2* **cumpără**	*Tipul 3* **construieşte**	total eşantion	F (ANOVA)	sig. F	Diferenţe semnificative între grupuri
Vârsta	41,4	41,0	43,7	42,0	1,6	0,203	-
Educaţia†	3,8	4,7	3,7	4,2	29,0	0,000	T2 vs. T1-T3**
Venitul pe membru în gospodărie	282.380	483.750	276.092	379.607	20,9	0,000	T2 vs. T1-T3*
Număr de **membri în gospodărie**	4,9	3,8	4,3	4,2	13,1	0,000	T2 vs. T1-T3*
Pondere **rural**	35,5%	20,3%	65,8%	38,5%	cei care construiesc sunt mai degrabă la sate, iar cei ce cumpără la oraş		
VRA	-0,6	-8,0	8,8				

† ranguri: 1- educaţie minimă (fără şcoală) ... 7- studii superioare
* testul Tamhane, diferenţe semnificative pentru p≤ 0,05
** testul Bonferroni, diferenţe semnificative pentru p≤ 0,05
Sursa: *MLPAT'99*

Indiferent de modul de obţinere al viitoarei locuinţe, banii constituie instrumentul esenţial ce urmează a fi folosit. 96% dintre cei ce au nevoie de o locuinţă şi intenţionează să o cumpere sau să construiască nu dispun de toţi banii necesari. Mai mult, două treimi nici măcar nu au economii din care să acopere o parte din costuri. În fine, cei care au totuşi ceva economii, dispun în medie de aproximativ 20% din costul pe care îl estimează.

Tabelul 25. Detalii ale eventualului credit (împrumut)

Durata rambursării împrumutului		**Rata** lunară declarată a putea fi plătită, inclusiv dobânzile aferente*		Cât la sută din costul locuinţei aţi putea plăti în **avans**?	
1-5 ani	8%	sub 100.000 lei	6%	nimic	69%
10 ani	16%	100.001-500.000 lei	58%	1-10%	12%
15 ani	11%	500.001-1.000.000 lei	25%	11-30%	14%
20 ani	26%	1-2 milioane lei	8%	peste 31%	2%
25 ani	8%	peste 2 milioane de lei	3%	nu pot aprecia	3%
30 ani	3%	total	100%	total	100%
40 ani si peste	2%	Valoarea minimă a ratei: 50.000 lei		Avansul minim: 1%	
nu stiu	26%	Valoarea maximă: 13.milioane lei		Avansul maxim: 55%	
Durata medie: 16,5 ani		Valoarea medie: 699.635 lei		Avansul mediu: 19%	

Sursa: *MLPAT'99*

Un calcul simplu ne-a permis să determinăm mărimea medie a împrumuturilor contractabile de către indivizi: 64.387.812 lei, pentru o rată anuală a dobânzii de 12%[22]. Dacă am adăuga valoarea avansului pentru fiecare caz în parte şi am realiza din nou media am obţine costul mediu al unei locuinţe astfel achiziţionate: 86.794.579 lei[23]. Cifra este egală cam cum jumătatea costului mediu estimat pentru viitoarea locuinţă de către indivizii ce ar apela la împrumuturi (13.000$). Aceasta în condiţiile în care ipoteza de calcul presupunea o rată subvenţionată a dobânzii de numai 12% pe an. O rată anuală a dobânzii de 30% ar face ca valoarea reală a împrumutului să scadă către 33 de milioane de lei (sub 3.000 de dolari). Oricum, chiar şi în ipoteza unei rate mici a dobânzii, 66%

[22] Am luat în calcul o rată şi o dobândă constantă şi – având ca bază de calcul durata rambursării creditului şi mărimea ratei lunare – am determinat valoarea rambursată pentru fiecare caz în parte. Cifra raportată rezultă în condiţiile unei rate a dobânzii de 1% pe lună (12% pe an), realizând media pentru toate cazurile din eşantion.
[23] Adică, aproximativ 7.200 de dolari americani, ţinând cont de cursul de schimb din martie 1998.

dintre potențialii aplicanți pentru credite nu ar putea să îşi cumpere sau să îşi construiască o locuință din motive financiare.

Tabelul 26. Comportamente de împrumut si şanse de a cumpăra locuința dorită cu banii din împrumutul contractat şi economiile disponibile

	Tipul 1 **nu are nevoie de o locuință nouă**	*Tipul 2* **împrumută, însă insuficient**	*Tipul 3* **împrumută suficient**	total eşantion	F (ANOVA)	sig. F	Diferențe semnificative între grupuri
pondere în eşantion	89,1%	7,4%	3,5%	100%	-	-	-
Vârsta	47,6	41,2	41,4	46,9	7,307	0,001	T1 vs. T2-T3*
Educația†	3,9	4,5	4,9	4,0	13,999	0,000	T1 vs. T3**
Venitul pe membru în gospodărie	359.170	453.629	693.437	377.844	15,332	0,000	T1 vs. T3*
Număr de **membri în gospodărie**	3,6	4,2	3,8	3,7	3,990	0,019	T1 vs. T2*
Pondere **rural**	47,7%	24,4%	29,3%	45,3%	Comportamentul de împrumut este asociat cu rezidența în urban		
VRA	4,6	-4,0	-2,1				

† ranguri: 1- educație minimă (fără şcoală) ... 7- studii superioare
* testul Tamhane; ** testul Bonferroni; în ambele cazuri diferențele sunt semnificative pentru p≤ 0,05
Sursa: *MLPAT'99*

Aşa cum o pune în evidență şi Tabelul 26, comportamentul de împrumut este unul rar. Tinerii, cei mai educați şi cei care câştigă mai mult sunt cei care îşi asumă riscul împrumutului. Educația şi venitul sunt mai ridicate pentru cei care îşi apreciază corect nevoia de creditare, ba chiar cei ce constituie tipul 3 în tabel, câştigă în general semnificativ mai mult decât venitul mediu al populației. Localizarea în urban favorizează de asemenea apelul la împrumuturi. Sectorul de activitate pentru cei ce lucrează (de stat sau privat), ca şi integrarea în populația ocupată ca atare nu diferă între cele trei tipuri.

3. IMPLICAȚII ASUPRA POLITICII DE LOCUIRE

Principala concluzie de până aici spune că nevoia de locuințe nu este generată de calitatea nesatisfăcătoare a locuirii (deşi, în comparație cu alte țări europene, în România se locuieşte destul de prost), ci mai ales de înghesuiala din locuințe. Mai importante decât această realitate obiectivă par a fi însă standardele de locuire stabilite la nivel cultural şi social: regula este să fii proprietarul locuinței în care stai, iar locuitul cu chirie poate fi chiar stigmatizant. Pe de altă parte, suprafața şi dotarea locuinței cu facilități este determinată şi în funcție de locuințele celor asemenea: indivizii se mulțumesc şi cu mai puțin când nici cei din jurul lor nu au mai mult. Însă nu se mulțumesc nici cu mult când prietenii lor au mai mult. Să reținem totuşi că, dintre aspectele controlabile, cel determinant este lipsa de spațiu. Din acest punct de vedere, o politică de investire în construcții masive de locuințe noi este mai sutenabilă, decât una de subvenționare completă sau parțială a reparării şi consolidării locuințelor existente.

Interesant în acest sens este modul în care a reacționat populația la campania de consolidare a clădirilor declanşată de MLPAT (noiembrie-decembrie 1999) în scopul limitării efectelor negative

ale unui cutremur puternic: fundalul era cel al impresiei deosebite lăsate asupra opiniei publice de către cutremurele devastatoare din Turcia, Grecia şi Taiwan din vara şi toamna lui 1999. S-au adăugat „prezicerile" despre imanența unui cutremur puternic în România. Toate aceste evenimente au fost puternic mediatizate, în discuția publică pătrunzând şi tema unor posibile soluții de prevenire a efectelor devastatoare. MLPAT s-a lansat astfel într-o campanie de încurajare a consolidării clădirilor vechi cu risc ridicat în cazul unui seism. Pachetul de măsuri propus viza acordarea de asistență gratuită populației în expertizarea clădirilor şi elaborarea planurilor de consolidare. Singura obligație impusă proprietarilor era trecerea imediată la lucrările de consolidare finanțate din resurse proprii (ale proprietarilor). Măsura însă nu s-a bucurat de o susținere puternică, MLPAT avansând Parlamentului o propunere legislativă de subvenționare a costului consolidării. Factorul principal care a determinat lipsa de reacție a populației a fost cu siguranță starea financiară precară a majorității românilor, consolidarea fiind destul de costisitoare. La aceasta este posibil să se fi adăugat şi credința că problema locuirii nu se rezolvă prin reparații şi consolidări, ci mai ales prin construcția de noi unități.

A doua implicație importantă vizează activitatea nou înființate Agenții Naționale pentru Locuințe. Tabelul 26 sugerează faptul că ANL se adresează în primul rând celor cu venituri mai mari decât media şi mai bine educați. Aplicația către Agenție presupune utilizarea unui instrument extrem de nou pentru România post-comunistă, deşi familiar societății de acum 50-60 de ani: creditul bancar. Cei mai avuți şi mai bine instruiți par a fi singurii în stare de a-l utiliza optimal, fiind cei ce reuşesc să îşi adapteze corect nevoile la posibilități şi să îşi evalueze corect capacitatea de plată. Funcționarea ANL este asigurată pentru început printr-un credit obținut de la Banca Mondială. În viitor însă, succesul instituției depinde de atragerea unui număr important de deponenți. Pentru aceasta, ANL trebuie să se dovedească o instituție eficientă: capabilă să ofere locuințe aplicanților, iar distribuția acestor locuințe să fie una echitabilă, fără suspiciuni legate de corupție. Reprezentările asupra echității pot fi însă afectate de „clienții de succes" ai agenției. Este vorba, aşa cum arătam de către aplicanții mai înstăriți şi mai bine educați, singurii ce par a îşi dimensiona corect aşteptările la posibilitățile lor financiare. Suspiciunile de corupție şi mal-praxis pot apărea imediat: tot cei bogați sunt preferați în redistribuirea venitului. Pe de altă parte însă, aceste suspiciuni pot fi contracarate prin transparența manifestată prin informarea constantă a opiniei publice asupra criteriilor de stabilire a priorităților şi asupra ordinii curente a aplicanților.

Funcționarea eficientă a Agenției poate da prin ea încrederea necesară în sistem şi atrage noi deponenți, stimulând totodată dezvoltarea abilităților de apreciere corectă a posibilităților. Transparența poate ajuta şi ea la acest lucru: faptul că un individ oarecare sesizează (prin verificarea poziției pe care se află în lista de priorități) că nu are şanse reale de obține o locuință mai scumpă, îl poate determina pe acesta să îşi reevalueze posibilitățile şi chiar să se orienteze către o locuință mai ieftină[24].

Mai mult, buna funcționare a ANL poate avea pe termen lung un efect indirect de sprijinire a celor mai săraci în obținerea unei locuințe: cei care obțin noi case prin ANL, eliberează locuințele lor mai vechi. Aceste vor fi probabil ocupate prin tranzacționare pe piața liberă, fie de noi proprietari, fie de noi chiriaşi. Indiferent de regimul proprietății, aceştia vor avea posibilități

[24] De la trei la două camere, de exemplu. Astfel de migrații se produceau de altfel în decembrie 1999-ianuarie 2000.

financiare mai reduse decât vechii locatari (beneficiari ai ANL). La rându-le, noii ocupanți eliberează şi ei (o parte din) vechile lor locuințe, împingându-le pe piața imobiliară. Undeva, către capătul lanțului, cei mai săraci dintre săraci obțin şi ei un beneficiu: fie pot achiziționa sau închiria o locuință la un preț extrem de mic (datorită creşterii ofertei de locuințe şi deprecierii prețului locuințelor mai vechi prin raportare la cele mai noi), fie Primăria va prelua la prețuri reduse aceste locuințe şi le va oferi ca locuințe sociale.

În fine, o altă consecință pentru politicile pe termen lung vizează faptul că preocuparea pentru confort este actualmente secundară în raport cu nevoia de spațiu, ca şi punctul jos de plecare în ce priveşte înghesuiala. Importantă este în acest caz comparația viitoare cu vecinii (Polonia sau Ungaria de exemplu) cu implicațiile ei asupra politicii de locuire pe termen lung: aceasta trebuie să reuşească să promoveze măsuri de reducere a decalajului între România şi restul Europei, atât din punct de vedere al dotării locuințelor cu facilități, cât mai ales – din nou – în ce priveşte transformarea actualului stoc de locuințe în unul format din unități mai spațioase.

Lista acronimelor utilizate

ANL – Agenția Națională pentru Locuințe
CNS – Comisia Națională de Statistică
CURS – Centrul de Sociologie Urbană şi Regională
FSD – Fundația (Soros) pentru o Societate Deschisă
ICCV – Institutul de Cercetare a Calității Vieții al Academiei Române
MLPAT – Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului
MMT – Metromedia Transilvania

Bibliografie:

Paul BALCHIN, editor (1996) – *Housing Policy in Europe*, Routledge, London

Adrian-Nicolae DAN (1997) – *Aspecte ale locuirii în România şi în alte țari foste socialiste,* în Calitatea Vieții, anul 7, nr. 3-4, p. 217-236

Adrian-Nicolae DAN (1998) – *Dimensiuni ale calității locuirii în mediul rural,* în Calitatea Vieții, anul 8, nr. 1-2, p. 121-134

Adrian-Nicolae DAN (1999) – *România şi politica ei de locuire în contextul Europei de Est şi al Uniunii Europene,* în Cătălin Zamfir (coord.) – „Politici sociale în România: 1990-1998", Editura Expert, Bucureşti, 1999, p.447-490

Comisia Națională de Statistică (1999) – *Condițiile de locuit şi înzestrarea cu bunuri de folosință îndelungată, în anul 1998*, CNS, Bucureşti

Ruxandra NOICA (1998) – *Politici de locuire. O abordare sociologică cu referire în special la România,* lucrare de dizertație, Universitatea Bucureşti, Facultate de Sociologie

Emilian POPESCU (1996) – *Standardul economic: 4. Locuința,* în Ioan Mărginean (coord.) – „Tineretul deceniului unu. Provocările anilor '90", Editura Expert, Bucureşti

Marian PREDA, Elena ZAMFIR, Cătălin ZAMFIR (1996) – *Standardul economic: 8. Condițiile de viață ale studenților,* în Ioan Mărginean (coord.) – „Tineretul deceniului unu. Provocările anilor '90", Editura Expert, Bucureşti

Cătălin ZAMFIR, coordonator (1999) – *Politici sociale în România: 1990-1998*, Editura Expert, Bucureşti

ANEXA. Coeficienţii ecuaţiei de regresie a intensităţii nevoii de locuinţe

predictor	beta	t	sig. t	toleranţa
de când staţi în această locuinţă (ani)	-0,27	-8,97	0,000	0,929
preferinţa pentru drumuri noi faţă de drumurile cunoscute[1]	0,15	4,98	0,000	0,933
prietenii dvs. stau într-o locuinţă mai bună[2]	0,14	4,59	0,000	0,985
locuinţe terminate la 1000 locuinţe	-0,10	-3,28	0,001	0,979
poziţia faţă de standardul local de densitate[3]	-0,05	-1,58	0,114	0,925
calitatea locuinţei[4]	0,02	0,51	0,614	0,732
informat[5]	-0,01	-0,42	0,758	0,925

R^2=1,47; Valoarea testului Durbin-Watson = 1,97.

[1] scală de 10 puncte

[2] scală de 5 puncte (1=mai proastă ... 5=mult mai bună)

[3] Un indice calculat ca raport între suprafaţa (m^2) ce revine unui individ în locuinţa actuale şi acelaşi indicator calculat ca medie în localitatea în cauză.

[4] Un indice de dotare surprinzând accesul locuinţei la energie electrică, apă curentă şi canalizare, gaze naturale, încălzire centrală, prezenţa closetului în locuinţă, precum şi a telefonului. (calculat ca scor factorial: KMO=0,847, variaţia explicată de factor – 49%)

[5] Indice al posesiei de cunoştinţe despre terenurile disponibile, normativele ce reglementează construcţia de locuinţe, posibilitatea de împrumut pentru construcţia şi cumpărarea de locuinţe, facilităţi fiscale şi despre existenţa ANL (calculat ca scor factorial: KMO=0,792, variaţia explicată de factor –46%)

Notă: analiza a fost realizată şi separat, pe medii. Coeficienţii standardizaţi de regresie (beta) şi-au menţinut valori similare atât în rural cât şi în urban.