

ASPECTE PRIVIND LOCUINȚA SOCIALĂ

Dezbaterile care au avut loc între specialiști în ultimii ani referitor la natura, rolul și viitorul locuințelor sociale în diverse țări au evidențiat o serie de elemente comune datorate în parte similitudinii presiunilor fiscale, economice și politice ce au acționat în cadrul unor sisteme sociale complet diferite.

Europa Occidentală a cunoscut în anii care au urmat celui de-al doilea război mondial o acută lipsă a locuințelor ce a antrenat ulterior creșterea investițiilor publice destinate noilor construcții, la standarde de locuit superioare celor precedente. La jumătatea anilor '70 însă, între diferitele țări europene au început să apară o serie de diferențieri în ceea ce privește sectorul locativ în general și al locuințelor sociale, în special.

În Europa de est s-a înregistrat de asemenea o creștere a investițiilor în cadrul sectorului construcției de locuințe. Acest fenomen a apărut ceva mai târziu decât în Vest și a durat o perioadă mai îndelungată, dar a fost de asemenea urmat de o reducere a numărului locuințelor nou construite, în special în anii ce au succedat prăbușirii sistemelor comuniste.

Formele locuinței sociale

Termenul de „locuință socială” este în general înțeles ca un tip de locuință destinată anumitor grupuri sociale speciale. Modul în care statul s-a implicat în problemele locuirii a generat apariția unor forme diferite ale locuințelor în diverse țări.

Studierea specificului locuințelor sociale presupune operarea unei distincții între formele de proprietate exercitate asupra locuinței. Locuințele sociale sunt locuințe cu chirie. În economia de piață există proprietari individuali sau întreprinderi private care închiriază imobilele pe care le dețin pentru a obține profit. În afara acestora există însă și municipalități, corporații locative semi-publice care dețin locuințe în proprietate dar acționează ca organizații non-profit. În funcție de aceste două categorii de proprietari, închirierea poate fi privată sau socială.

Unii specialiști consideră că distincția cheie între sectorul privat și cel social de închiriere corelează cu obiectivele și statutul proprietarului (Ruonavaara, 1991)¹.

În acest sens, sectorul locativ social cu chirie ar trebui să asigure chiriașilor posibilitatea de a exercita un control mai ridicat asupra locuinței pe care o ocupă și de a-i face să se simtă mai în siguranță decât alt tip de locatari. Participarea locatarilor la administrarea locuinței este limitată în cazul închirierii la particulari, dar devine posibilă în cazul închirierii locuinței în sectorul social.

Apariția și menținerea sectorului locuințelor sociale

Situația economică diferită a statelor europene, cât și modul în care mecanismele instituționale au acționat în fiecare țară au influențat în mare măsură deosebirile care se înregistrează în prezent în ceea ce privește sectorul locuințelor sociale nu numai din punct de vedere al dimensiunii acestui sector, dar și al tipului locuințelor care îi aparțin.

În Europa, dimensiunile sectorului locuințelor sociale diferă de la țară la țară (tabel 1), în Scoția și Olanda numărul locuințelor sociale fiind relativ crescut comparativ cu alte state occidentale.

Tabelul 1

Modul de utilizare a stocului locativ în 8 țări vest-europene la sfârșitul anilor '80 (%)

Țara	Locuințe ocupate de proprietari	Sector privat cu chirie	Sector social cu chirie	Sector cooperatist	Alte situații
Olanda	44	12	43	--	--
Germania	42	42	16	--	--
Franța	51	25	24	--	--
Belgia (în 1981)	59	31	7	--	3
Anglia	68	8	21	--	--
Scoția	49	6	45	--	--
Danemarca	55	18	17	4	6
Suedia	43	21	21	15	--

Sursa: Boelhofwer P. și Priemus H. — material prezentat în Sesiunea ENHR, Gothenburg, 1991.

Chiar dacă apariția locuințelor sociale în Europa a fost aproape unanim acceptată ca situându-se în perioada imediat următoare primului război mondial (1919), dezvoltarea istorică a acestui sector a fost diferită de la țară la țară. Izbucnirea războiului în 1939 a permis reapariția condițiilor care necesitau intervenția statului în organizarea și refacerea sectorului locativ.

Amenințările la ordinea politică stabilită, dificultățile de adaptare ca urmare a inflației, creșterea prețurilor locuințelor cât și alte probleme generate de război sunt circumstanțe care au continuat după 1945 și care au permis apariția unui consens general în ceea ce privește necesitatea implicării, nu numai temporare, a statului în menținerea și dezvoltarea sectorului locuințelor sociale.

În acest sens se poate aprecia că anii imediat următori celui de-al doilea război mondial au înregistrat o revigorare a acestui sector locativ în majoritatea țărilor din Europa. Treptat o serie de elemente comune mai multor țări europene (probleme economice datorate creșterii șomajului ca urmare a crizei petoliere, eșecul asociat cu unele forme de locuire în masă, schimbările demografice și apariția diferențierilor între familiile proprietare de locuințe și cele care locuiesc cu chirie, sfârșitul perioadei de criză a locuințelor, creșterea problemelor fiscale și a necesității subvențiilor pentru cei cu venituri reduse etc.) au favorizat, după 1965 apariția

unor schimbări evidente în ceea ce privește politicile de locuire, afectând sectorul locuințelor sociale ca întreg dar și diviziunile din cadrul său.

Aspecte privind eriza de locuințe din România în perioada interbelică

În anii '30 se aprecia că „problema locuinței și în special a locuințelor ieftine este generală în toată lumea, dar pare mai iremediabilă în statele a căror teritorii au fost teatrul operațiunilor de războiu”². Au existat însă și diferențieri între state, care au arătat că ritmul construcției de locuințe a fost diferit, după cum economia a fost predominant industrială sau agricolă. Pe lângă acest considerent important, ritmul construcțiilor de locuințe a fost influențat și de : disponibilitățile financiare ale statului, de bogății sau lipsa de bani a locuitorilor unui stat, de posibilitățile de a-și procura mijloacele de existență și în special, de faptul dacă moneda era stabilizată sau nu. Dificultățile financiare existau în toate țările, însă nevoia de locuințe era mult mai mare la orașe decât la sate. Lipsa de stabilitate și de rentabilitate a capitalului, a scos în evidență faptul că nici o lege referitoare la acest fenomen nu va da rezultate în asemenea condiții. Deci, atâta timp cât moneda nu va fi stabilizată se aprecia că „orice lege care are încercări de încurajare a construcțiilor de locuințe va rămâne fără vreun rezultat practic”³. În perioada respectivă s-a apreciat că de stabilitatea monedei va depinde rezolvarea crizei de locuințe.

Situația reală a locuințelor era diferită de la țară la țară. S-a considerat că încurajarea construcțiilor trebuia pusă în acord cu situația economică și politica financiară a țării din vremea respectivă.

Pe de altă parte au fost autori care au arătat că „lipsa de locuințe ieftine este astăzi (1925) aproape tot așa de simțită ca și în perioada imediat de după război și face să sufere nu numai populația săracă, dar și industria, comerțul și toate instituțiile statului, care se folosesc de serviciile acestei populații”⁴.

Altfel spus se poate pune întrebarea : are sau nu statul prin instituțiile sale, mai mult ori mai puțin reprezentative, obligația de a rezolva problema locuințelor pentru populația care nu poate depăși un anumit standard de trai, altfel spus, care are venituri limitate — în general — sub plafonul puterii de cumpărare a unei locuințe ? Răspunsul la această întrebare necesită punerea în acord cu situația economică, politică și financiară a țării.

A avut sau nu România o experiență în problema locuințelor ieftine ? În literatura de specialitate s-a arătat că „înființarea înainte de război a Societății Comunale de Locuințe Ieftine a fost un prim pas spre ameliorarea crizei de locuințe care dăinuiește de mult în București”⁵.

Pe plan pragmatic, studiul menționat arată că problema locuințelor ieftine a rămas în întregime nerezolvată.

Deși — la vremea respectivă — s-a atras atenția asupra faptului că soluția referitoare la locuințele ieftine nu trebuie lăsată numai pe mâna speculanților, această problemă nu a fost rezolvată. Și totuși în perioada respectivă s-a pus întrebarea dacă problema enunțată putea sau nu pu-

tea fi rezolvată în România. Răspunsul a fost pozitiv, din moment ce arhitecți cu renume — din România — s-au ocupat de locuințe ieftine și au făcut lucrări de seamă pe terenul acesta, în străinătate.

Într-o serie de lucrări și acte normative au fost semnalate, studiate și reglementate problemele referitoare la locuințele destinate populației cu venituri mici⁶.

Bezvoltarea locuinței sociale din România în perioada interbelică

În perioada antebelică — O. Bodascher — aprecia că nici în perioadele conjuncturii economice nu s-a ajuns, în țările și orașele cele mai bogate, la îndeplinirea condițiilor de locuit dictate de știința igienei⁷. Cauzele acestei situații s-a apreciat că au fost următoarele:

— mișcarea insuficientă sau irațională, care nu a permis înlocuirea locuințelor insalubre cu altele igienice;

— specula terenurilor spre a se obține maximum de randament (case de raport, locuințe în mansarde, în pivnițe și în interiorul blocurilor de construcție).

Existau și particularități — discutabile — ale fenomenului cererii de locuințe. Astfel, pentru determinarea statistică a cererii de locuințe s-au luat în considerare numai solicitările ce urmau să vină din partea persoanelor până atunci necăsătorite.

Problema locuinței sociale a fost pusă în diverse moduri într-o serie de țări europene. Astfel, în Germania au fost prevăzute locuințe pentru categorii speciale de populație (agricultori, muncitori, celibatari, bătrâni etc.).

În 1889 s-a întrunit la Paris primul Congres internațional pentru locuințe ieftine. Anglia a fost apreciată ca țara în care reforma locuinței populare a avut cel mai mare răsunet, dovedit prin realizări însemnate pe baza legii de locuințe ieftine. Din 1903 și întreprinzătorii particulari din Anglia au început să realizeze locuințe de acest gen. În Franța au fost emise legi — în aceeași perioadă — care se ocupau mai mult de salubritatea locuinței ieftine, pe când cele de după 1908 se ocupau mai mult de creditarea accesiei micii proprietăți prin „societăți cooperative pentru locuințe ieftine”.

Legea românească pentru locuințe ieftine impune o examinare în raport cu cele două epoci, foarte diferite una de alta: epoca dinaintea intrării României în războiul mondial (1910 — 1916) și epoca postbelică, până în anul 1939.

Menționăm că Parlamentul României a votat în 1910 două legi în favoarea producției de locuințe ieftine la orașe: una generală, la 13 februarie 1910, și alta specială, pentru orașul București, la 6 mai 1910.

În anul 1939 s-a apreciat că zeci de mii de locuitori ai Capitalei erau adăpostiți în locuințe executate de Societatea de Locuințe Ieftine. Acești locuitori făceau parte din toate straturile sociale: muncitori, meseriași, mici funcționari publici sau particulari, militari de toate gradele, lupători și văduve de război.

În perioada imediat următoare primului război mondial, rolul statului a fost impotrant în asigurarea cu locuințe a populației urbane. Astfel, după război, statul recunoscând situația financiară precară a funcționarilor

publici, a căutat mijlocul de a le veni în ajutor, unele instituții înlesnindu-le credite pentru termene lungi, în scopul cumpărării de locuințe proprii ⁸.

Locuința socială în unele țări europene

În fiecare țară există particularități distincte ale locuințelor sociale. Astfel, administrarea descentralizată din Anglia, a stat la baza implicării directe a rezidenților ⁹.

Prin implicarea rezidenților în administrarea locuințelor sociale din Anglia s-au obținut efecte (cu caracter) pozitiv: (creșterea satisfacției locatarilor, descreșterea numărului locuințelor vacante, reducerea restanțelor la plata chiriilor).

În 1989 sectorul social cu chirie reprezenta pentru Anglia 24,3% din stocul total de locuințe, în timp ce pentru Franța acesta era de 17%. În Franța, agențiile sectorului social cu chirie sunt împărțite în organizații publice și organizații private. Stocul locuințelor sociale din Franța se găsește concentrat în marile ansambluri de locuit și reprezintă o adaptare a soluțiilor arhitecturale la problemele sociale. În cartierele cu locuințe sociale din Franța, accentul a fost pus pe funcția locuirii, în timp ce facilitățile (ex. magazine, școli, dotări socio-culturale) au fost mai puțin prezente.

Se consideră că procesul de dezvoltare socială trebuie început la nivel local, întrucât se presupune că atunci când chiriașii sunt nemulțumiți de faptul că locuiesc într-o anumită zonă, ei devin mai implicați și mai responsabili.

În Olanda, sectorul social al locuințelor sociale cu chirie este de aproximativ 14%. Companiile locative municipale sunt întreprinderi publice, ce funcționează — în principal — pe baza unor legi comune cu cele ale asociațiilor locative. Începând din anul 1969, asociațiile locative s-au confruntat cu o serie de probleme privind locuințele construite după război cum ar fi: dificultăți de închiriere, fluctuația chiriilor, deteriorarea locuințelor, infraționalitatea.

Ministerul problemelor privind locuința și Ministerul justiției din Olanda au acordat ajutor financiar unui număr important de proiecte, inclusiv în domeniul administrației.

Olanda s-a ocupat de descentralizarea în sectorul locuinței, considerând că grija pentru calitatea vieții în mediul de zi cu zi pe zone districtuale sau cartiere, este mai importantă.

Inițiativele de conducere și administrare a cartierelor ca parte a inovației sociale, cooperarea dintre părțile implicate și responsabilitatea funcționarilor din serviciile municipale, a asociațiilor locative, a institutelor de învățământ și educație etc. au contribuit la creșterea gradului de implicare a rezidenților ¹⁰.

Inovația socială din Olanda nu se referă numai la sectorul social cu chirie ca în cazul Franței și Angliei, ci și la sectorul particular de locuințe.

Un număr important de districte rezidențiale din Anglia, Franța și Olanda, se caracterizează prin acumularea unor probleme de natură

tehnică și socială (ex. calitatea scăzută a locuințelor, lipsa facilităților, mulți rezidenți cu venituri scăzute, locuințe vacante, restanțe în plata chiriei, infrafracționalitate etc.).

Programele franceze și olandeze urmăresc îmbunătățirea situației forței de muncă și creșterea nivelului serviciilor. Experiența din Franța și Olanda arată că — în general — calitatea locuinței este conectată, nu numai cu condițiile de locuit, ci și cu aspectele mediului rezidențial.

Abordările engleze, franceze și olandeze presupun implicarea rezidenților în îmbunătățirea condițiilor de locuit ale populației ce ocupă locuințe sociale.

Primele locuințe publice au fost construite în Israel după 1949, în urma războiului de Independență. Importanța locuințelor cu chirie a crescut foarte repede, ajungând la nivelul cel mai ridicat în 1978 când reprezenta aproximativ 17% din totalul stocului de locuințe.

Locuințele sociale din Israel sunt proprietatea directă a guvernului sau sunt deținute de corporații locative. Aceste locuințe sociale au o suprafață medie locuibilă de aproximativ 58 m², variind de la 28 m² pentru apartamentele construite la începutul anilor 1950, până la 100 m² pentru locuințele realizate prin alăturarea mai multor apartamente destinate familiilor extinse.

Alături de calitatea inițial scăzută a locuințelor sociale, degradarea lor fizică a grăbit procesul de rezidualizare socială, transformând — astfel — anumite zone, în mahalale cu toate simptomele patologiei sociale¹¹.

Ca o consecință a controlului chiriilor legalizate în 1940, practic nici o locuință privată pentru închiriat nu a mai fost construită după sfârșitul celui de-al doilea război mondial.

În Israel primele locuințe publice au fost construite pentru noii imigranți cazați temporar în campusurile de tranziție. Mai târziu sfera s-a extins cuprinzând mai multe grupuri de familii care primesc ajutor social, familii mari care trăiesc în condiții de supraaglomerare.

Pentru Israel, locuința publică continuă să asigure ajutor social pentru aproximativ 50% din chiriași. În această țară, chiriile se calculează în funcție de două criterii: suprafața locuibilă și tipul de închiriere. Ele sunt cuprinse între 5% în cazul chiriilor sociale și 50% în situația chiriilor libere lunare, stabilite din cuantumului chiriilor practicate pe piața liberă. În afară de acestea, se distribuie alocații în funcție de circumstanțe personale: vârstă, sănătate etc.

Chiriile, care trebuiau inițial să acopere costurile de întreținere și de administrație, n-au reușit să acopere decât 60% din totalul acestor costuri. Pe de altă parte, lipsa de fonduri pentru construcții noi a determinat vânzarea locuințelor la chiriași stabili. Astfel, privatizarea reprezintă o trăsătură a politicii publice din Israel privind locuirea. Rata vânzărilor a oscilat în funcție de problemele bugetare ale ministerului de locuințe, în raport cu sumele oferite și funcție de evoluția pieței.

În Israel, cu puține excepții, locuința socială este proprietatea guvernului, constituind responsabilitatea politică și financiară a guvernului central. În 1978 a fost lansat un proiect de reînnoire care se baza pe combinația între reînnoirea fizică a suprafețelor comune și implementarea unor programe pe scară largă. Proiectul a eșuat, întrucât n-a

reușit să rezolve principalele cauze ale deteriorării: sărăcie, șomaj, calificare necorespunzătoare.

Guvernul și-a redus implicarea directă în problemele locuirii, prin privatizarea locuințelor publice și reducerea numărului de construcții noi, limitându-se la controlul și administrarea pieței, la acordarea subvențiilor și la asistența grupurilor sociale.

Inițial, locuința publică a apărut în Israel pentru a oferi soluții locative valului de imigranți veniți în țară după anul 1948. De atunci rolul locuinței publice s-a extins acordând asistență diverselor grupuri de populație.

În Suedia, locuințele sociale ca chirie reprezintă 20,7% din totalul stocului locativ. Acest sector este al doilea ca mărime în segmentul locativ, fiind reprezentat în proporție de 92% de case cu mai multe apartamente. Pentru Suedia, ca o locuință să fie socotită locuință socială cu chirie, administrația ei trebuie să revină unui comitet local care să aibă vot majoritar, iar din administrație nu trebuie să rezulte profit privat. Accesul la acest tip de locuință nu presupune un anumit plafon de venit. Acest segment cuprinde cu precădere reprezentanți ai clasei muncitoare, familii cu venituri mici, familii uniparentale, emigranți. Astfel, locuințele din proprietatea directă a autorităților naționale sau locale sunt destinate în special, bătrânilor sau altor categorii speciale. Începând din anii '40 producerea locuințelor sociale cu chirie a fost finanțată în totalitate prin împrumuturi de la stat. Rata dobânzii pentru aceste împrumuturi fiind scăzută, rezultă că populația a fost subvenționată. Sistemul de impozitare aplicat locuințelor sociale cu chirie a fost favorabil comparativ cu segmentul privat cu chirie.

În Suedia există regula că nici un proprietar să nu poată cere chirii mai mari decât chirile plătite pentru o locuință comparabilă aparținând sectorului de locuire publică, unde chirile se stabilesc în urma negocierilor dintre compania pentru locuințe publice și asociația de locatari, pe baza principiului conform căruia chirile vor acoperi toate costurile apartamentului.

În Turcia, locuința socială cuprinde locuințele produse pe baza subvențiilor și nu implică aducerea profitului¹². Privatizarea a fost o trăsătură importantă a politicii privind locuința socială în Turcia, fapt ce face dificilă limitarea locuințelor sociale numai la locuințele cu chirie publică și socială. Datorită acestui fapt, se consideră că este necesară clasificarea locuințelor sociale pe baza unor principii legislative și a unor caracteristici care diferențiază locuința socială de celelalte locuințe ale sectorului locativ.

În Turcia există mai multe tipuri de locuințe sociale: 1. locuințe publice de serviciu (finanțate de la buget); 2. locuințe publice pentru persoane cu venit scăzut (construite de Ministerul pentru locuințe și de către municipalități); 3. locuințe cooperatiste (menținerea proprietății asupra locuinței de către cooperativă).

Acordarea locuințelor sociale pe baza veniturilor populației, este valabilă numai pentru locuințele publice destinate persoanelor cu venit scăzut. În acest sens, o comisie statală analizează anual încadrarea familiilor în categoria persoanelor cu venituri scăzute.

Standardele referitoare la spațiul locuibil sunt relativ mai înalte decât în multe țări europene. La începutul anilor '60 suprafața maximă locuibilă era de 60 m², crescând la jumătatea anilor '60 la 100 m². S-a considerat că numai astfel pot fi menținute obiceiurile de locuire ale populației din Turcia.

Pe de altă parte există standarde care corelează dimensiunea locuinței cu dimensiunea familiei; de exemplu pentru o familie de 2 — 3 membri se acordă locuințe de 50 m² sau mici mai, pentru 6 — 7 membri între 65 — 80 m², iar peste 8 persoane, între 80 — 100 m².

În Turcia nu există organizații specializate în administrarea locuințelor, deoarece din punct de vedere legal, această sarcină trebuie să fie îndeplinită în baza unei înțelegeri între proprietarii individuali. Întrucât Turcia nu-și poate permite realizarea unor programe vaste privind locuința socială, se apreciază că s-a ajuns la crearea unor disparități între cei care ar putea avea acces la locuința socială și cei care trăiesc efectiv în ea.

Repartizarea locuințelor pe o piață de locuințe neregularizată a condus la o segregare rezidențială între grupuri cu venituri diferite, precum și la o diferențiere clară în standardele fizice ale locuințelor. Cu toate că locuința socială a intenționat să asigure un model de viață decent pentru locatarii săi, au apărut și o serie de probleme. Astfel, dacă apartamentele au fost proiectate în funcție de cerințele vieții urbane, acest fapt nu coincide — uneori — cu necesitățile grupurilor cu venituri scăzute, care în majoritatea cazurilor își folosesc locuințele ca loc de muncă sau loc de depozitare.

Pe de altă parte, datorită reducerii cheltuielilor destinate de către familiile de locatari, reparațiilor și întreținerii, are loc o scădere a calității locuinței.

S-a observat că — în general — proprietarii manifestă mai multă grijă față de locuințele lor precum și față de spațiul din jurul clădirii, deoarece ei au făcut investiții în locuință¹³.

Locuințele sociale din Elveția reprezintă, de fapt, locuințele noi subvenționate. Aceste locuințe oferă accesibilități mari unei majorități a populației. În societatea elvețiană, intervenția statului se justifică prin legi de piață care realizează spontan adaptarea ofertei și a cererii. Insuficiența pieței de locuințe din anii '50 a fost evidentă. În acea perioadă creșterea economică a provocat un aflux de populație care n-a putut să locuiască în locuințe compatibile cu nivelul său salarial.

Legea autorizată de Consiliul de Stat a acordat prețuri ipotecare, taxe reduse și excepții fiscale, în vederea promovării construcției de locuințe, după norme legislative moderate.

La începutul anilor '90 se prevedea o creștere a resurselor pentru locuința socială cu chirie. Schimbările în migrație, problema celor fără locuință, cererea pentru aceste locuințe, au favorizat realizarea unor noi programe. În unele cazuri recurgerea la descentralizare a avut un rol important în susținerea acestor programe.

Rolul viitor al sectorului social cu chirie nu depinde numai de formele instituționalizate pe piața de locuințe, de schimbările economice și politice. Beneficiile nivelurilor de securitate socială constituie de asemenea un element important. Atunci când beneficiile sunt relativ înal-

te comparativ cu câștigul mediu, pierderea slujbei are mai puține consecințe asupra statusului locatarului.

Dacă sistemul de securitate socială este mai puțin dezvoltat și nivelul beneficiilor este scăzut, atunci se poate ajunge la stoparea sectorului social cu chirie. În realitate, dimensiunea sectorului social cu chirie, forma și stratificarea acestuia, reflectă trăsăturile distinctive ale fiecărei țări.

Viitorul sectorului social cu chirie este crucial afectat de repartiția sa socială, care reflectă nu numai ce se întâmplă în acest sector, dar și alternativele cu care este comparat.

Factorii implicați în procesul social și economic al locuințelor sociale sunt reprezentați în principal de : a. modul în care acționează sectorul social cu chirie ; b. reflectarea — în viața zilnică — a diviziunii veniturilor populației ; c. interacțiunea între interesele părților (stat, întreprinderi cooperatiste, populația dezavantajată din punct de vedere material) ; d. oferta statului în domeniul locuințelor sociale cu chirie.

Într-un număr viitor al revistei „Sociologie Românească” vom prezenta rezultatele unei cercetări — din 1992 despre locuința socială — întreprinsă în cadrul Centrului de Sociologie Urbană și Regională.

TRĂILĂ CERNESCU,
VIVIANA ANDREESCU

Bibliografie

1. Rounavaara, H., *Forms and types of Housing Tenure : Towards solving the comparison/translation problem* — material prezentat la seminarul de la Statens Institut for byggnadsforskning, Gävle, 1991.
2. Ing. Thoma I. Gâlcă, *Criza de locuințe în România. Directive generale pentru soluționarea ei*. București, Tipografia Curții Regale, 1927, pg. 3.
3. *Ibidem*, p. 13.
4. T. A. Rădulescu, *Locuințe ieftine, propuneri practice pentru ameliorarea și ieftinirea lor*. București, 1925.
5. T. A. Rădulescu, *op. cit.*, p. 9.
6. Gh. Virtosu, *Locuințe pentru populația nevoiașă și problema comasărilor*. București. Memoriu prezentat Înaltei Regențe și Suveranului privitor la criza de construcțiuni, 1930 ; Radu Ștefan, *Societatea de Construcțiuni și problema locuințelor economice*, București, 1923 ; *Memoriu referitor la problema construirii de locuințe ieftine în România 1941*.
7. O. Badascher, *Problema locuinței*, în „Urbanismul”, nr. 7 — 9/1939.
8. Stătic Ciortan, *Locuințe pentru funcționarii ministerului de finanțe*, „Urbanismul”, nr. 1 — 2/1933 ; C. Sfințescu, *Societatea comunală de locuințe ieftine și realizările ei*, „Urbanismul” nr. 5 — 6/1933 ; C. Sfințescu, *Congresul internațional urbanistic de la Stockholm — 1939*, „Urbanismul”, nr. 10 — 12/1939.
9. Alan Murie, *The Social Rented Sector in the U. K.*, pentru ENHR Working Group Meeting — Göteborg, Sweden, 1991.
10. Hugo Priemus, *Changes in the Social Rented Sector in the Netherlands and the Role of Housing Policy* — comunicare prezentată la ENHR Gothenburg Meeting, Feb. 1991.
11. Elia Werczberger *Public Housing in Israel* — în „Public Policy Program”, Tel-Aviv, Israel, 1990.
12. A. Sule Özüekren, *Basic Terms of Social Housing in Turkey* — comunicare prezentată la ENHR, Gothenburg Meeting, Feb. 1991.
13. Walter Metznelter, *Social and Public Housing in Austria : Signs for an emerging debate* — comunicare prezentată la ENHR, Gothenburg Meeting, Feb. 1991.