

INDICELE CALITĂȚII LOCUIRII – INSTRUMENT DE EVALUARE A CALITĂȚII LOCUIRII URBANE

Daniel-Gabriel VÂLCEANU

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

Laura ZULAICA

Drd. în Geografie, Universitatea Națională a Sudului, Argentina;
Centrul de Investigații Ambientale (FAUD, UNDMP)
e-mail: laurazulaica@yahoo.com.ar

Abstract. Housing Quality Index (HQI) is an analysis tool of urban housing and its assessment of the quality. Development of this indicator based on positive or negative impact that present the main statistical indicators of housing variables completes a series of international research in this direction and define the urban areas according to specific quality issues. Statistical analysis, correlated with social research methods and territorial identification of the main failures of housing contributes to the urban zoning areas and establishes the new research directions in the building of index that gives the expected results of all involved in the implementation of appropriate measures to improve the quality of housing conditions.

Key words: housing quality, decent housing, poor housing, unsuitable housing, housing cost.

1. Introducere

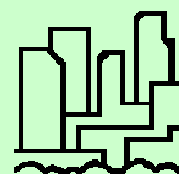
Calitatea locuirii este un concept complex, integrat, care face obiectul de studiu al unei palete largi de specialiști din diverse domenii științifice: urbaniști, arhitecți, geografi, sociologi, psihologi, antropologi, specialiști de mediu etc.

Literatura de specialitate națională și internațională oferă o gamă vastă de definiții ale conceptului de calitate a

locuirii. Trebuie totuși remarcată o schimbare a viziunii și opticii de cercetare cu privire la studiile realizate asupra analizei și evaluării calității condițiilor de locuit.

2. Definirea conceptului de calitate a locuirii

Noțiunea de calitate a locuirii este cel mai bine definită în literatura internațională de specialitate. Calitatea locuirii este un



concept multidimensional evaluat prin examinarea unui număr de caracteristici fizice și sociale ale mediului locativ și vecinătatea sa (Uehara, 1994). Aceste caracteristici pot include o serie de indicatori ai calității locuirii, ca de exemplu densitatea locativă (număr de persoane pe cameră), aspectul fizic (imaginea urbană) și calitatea structurală a unității locative, accesibilitatea față de transportul public și de serviciile sociale, precum și satisfacția față de locuință și vecinătate.

Calitatea locuirii constituie un element cheie al calității vieții unei persoane (Ranci, 2010). Acest punct de vedere este susținut și de Trudel (1989) pentru care calitatea locuirii reprezintă, înainte de toate, dimensiunea de bază a calității vieții.

Noțiunea de „calitate a locuirii” în viziunea acestuia este foarte complexă: ea se referă la toate atributele de ordin calitativ ale locuinței. Printre aceste atribute sau condiții se disting două mari categorii:

- pe de o parte, condițiile intrinseci sau proprii locuințelor sau clădirilor care le găzduiesc - amenajările sale și condițiile fizice, interioare și exterioare, incluzând aici și prelungirile sale (anexele), părțile comune și amenajarea terenului;
- pe de altă parte, condițiile mediului învecinat - infrastructura și echipamentele colective, mediul biofizic și socioeconomic, instalațiile vecine, localizarea în cadrul aglomerației și al regiunii.

Această noțiune, de calitate a locuirii, acoperă mai multe dimensiuni specifice, cum ar fi salubritatea, securitatea, confortul, estetica, comoditatea și adaptabilitatea, care pot fi văzute ca

fațete ale calității globale. Sub alte aspecte, alți factori precum durabilitatea, capacitatea și facilitatea de întreținere condiționează calitatea acestui proces.

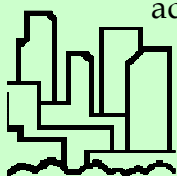
Lawrence (1994) a oferit o definiție optimă a conceptului integrat de calitate a locuirii, în care seturi de factori arhitecturali, demografici, economici ecologici și politici sunt intercorelați în mod explicit.

Conform acestuia, calitatea locuirii poate fi interpretată într-o multitudine de modalități. Diverse abordări reflectă motivația și obiectivele celor care o transformă în domeniu de cercetare dar și formularea de politici de locuire. De exemplu, studiile privind calitatea locuirii pot fi destinate pentru formularea și punerea în aplicare a politicilor guvernamentale în sectorul locuințelor, în cercetarea academică sau difuzarea de informații pentru diverse grupuri profesionale și pentru publicul larg.

Scopul definirii calității locuirii reiese din obiective sale:

- evaluarea estetică și / sau utilizarea valorilor clădirilor rezidențiale;
- identificarea unor obiective pentru modernizarea sau înlocuirea fondului locativ existent;
- alocarea de credite pentru locuințe și subvenții prin luarea în considerare a condițiilor de ocupare, veniturile gospodăriilor și cheltuielile legate de întreținerea locuințelor;
- preocuparea cu privire la starea de sănătate și bunăstare a populației rezidente în ceea ce privește condițiile de locuire interne și externe ale vecinătății.

În urma cercetărilor bibliografice pe această temă, rezultă că a existat un consens cu privire la aceste concepte, sau



a mijloacelor și măsurilor utilizate pentru a defini și de a evalua calitatea locuințelor. Principalele categorii de abordări redau următoarele aspecte:

- abordări ce pun accentul pe punctul de vedere al principalilor actori implicați în analiza și evaluarea calității locuirii, fie că este vorba de arhitecți, urbaniști, ingineri constructori, sociologi, administratori de locuințe, rezidenți etc. Specialiștii au menirea de a evalua un mediu rezidențial specific pe baza uneia sau mai multor metode de cercetare sociologică sau psihologică.
- cercetări cu privire la materialele de construcție și caracteristicile cuantificabile ale locuințelor, în special în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor rezidențiale și componentele lor funcționale, tehnice și de construcție, cercetări ale principalilor indicatori ai locuirii, ca de exemplu suprafața locativă per persoană, gradul de izolare acustică și termică etc. Aceste abordări ignoră deseori faptul că standardele ergonomice, tehnice și fizice ale locuințelor sunt dependente de valorile culturale, convențiile sociale și preferințele individuale care pot varia în timp (Rapoport și Watson, 1968).
- studii privind oferta și producția anuală de locuințe, costul noilor clădiri rezidențiale, subvenții acordate persoanelor nevoiașe pentru acordarea ajutoarelor pentru încălzire, ajutoarele de la stat acordate prin diverse programe naționale persoanelor pentru construcția de noi locuințe etc.
- cercetări sociologice cu privire la gradul de satisfacție a populației rezidente asupra calității condițiilor de locuit și a vecinătății și abordări psihosociologice cu privire la anumite

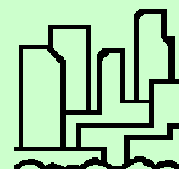
concepte, precum satisfacția rezidențială etc.

Fiecare dintre aceste abordări își propun să analizeze o serie de factori cu privire la calitatea locuirii și implicit calitatea locuințelor și a vecinătății. Cu toate acestea, studiile de specialitate în domeniu nu ajung la o definiție comună și la un concept integrat al calității locuirii.

García-Mira (2005) sugerează faptul că definiția calității locuirii poate fi evaluată prin examinarea satisfacției utilizatorilor alături de mediul rezidențial. Principalele componente utilizate în studierea satisfacției utilizatorilor au în vedere caracteristicile fizice ale spațiilor locative, cum ar fi localizarea în cadrul orașului, mărimea locuinței, numărul de camere etc. și evaluările subiective ale utilizatorilor de locuințe și cele efectuate asupra mediului ambiental.

Așezarea în cadrul orașului constituie una dintre cele mai importante caracteristici care determină calitatea locuințelor. Calitatea unui spațiu de locuit coincide cu potențialul de a satisface nevoile utilizatorilor. Evaluările calitative efectuate la nivelul unităților locative implică aprofundarea cunoștințelor legate de calitatea mediului rezidențial endogen și exogen și locuința în sine, cu toate elementele sale caracteristice.

Aspecte calitative ale mediului locativ au câștigat un mare interes în cercetările recente asupra locuințelor. Studiile au avansat de la cercetările efectuate asupra mediului rezidențial la calitatea caracteristicilor psiho-sociale și spațiale, care pot fi măsurate prin evaluările subiective ale utilizatorilor. Definiția calității poate fi evaluată prin examinarea



satisfacția utilizatorilor, alături de mediul rezidențial. Principalele componente utilizate în studierea satisfacției utilizatorilor au în vedere caracteristici fizice ale spațiilor locative, cum ar fi localizarea în cadrul orașului, mărimea locuinței, numărul de camere etc. și evaluările subiective ale utilizatorilor de locuințe și cele efectuate asupra mediului ambiental.

Așezarea în cadrul mediului urban constituie una dintre cele mai importante caracteristici care determină calitatea locuințelor. Calitatea unui spațiu de locuit coincide cu potențialul de a satisface nevoile utilizatorilor. Evaluările calitative efectuate la nivelul unităților locative implică aprofundarea cunoștințelor legate de calitatea mediului rezidențial endogen și exogen și locuința în sine, cu toate elementele sale caracteristice.

Încercările de a da un sens unic conceptului de calitate a locuirii nu au fost încununate de succes; acest lucru se datorează faptului că acest termen este unul complex și abstract, cu conotații culturale, sociale și economice. Locuirea prezintă trei dimensiuni în ceea ce privește calitatea: locul de amplasare, locuința și vecinătatea (Rapoport, 2001; Aluko, 2000; Arimah, 1992). Calitatea locuințelor reflectă valorile intrinseci ale acestora, calitatea locației reflectă atributele poziționale ale locuinței, iar calitatea vecinătății reflectă valorile extrinseci ale cartierului în care locuințele sunt situate.

Locuirea poate fi definită ca reprezentând capacitatea spațiilor construite de a satisface necesitățile obiective și subiective ale indivizilor sau grupurilor, așadar implică sfere psihice și sociale ale existenței care pot echivala calităților

mediului ambiental ce permit sănătatea fizică, biologică, psiho-socială a persoanei (Castro, 1999). Moreno (2003) analizează locuirea în funcție de o serie de elemente componente, constituite din mediul fizic al locuințelor, ambientul sociocultural și cadrul în care se desfășoară.

În procesul de determinare a calității condițiilor de locuit intervin atât calitățile fizice (prezența contaminării și starea de degradare fizică, imaginea estetică a fondului de locuințe etc.) cât și cele socioculturale (cadrul social, rețelele de relații, mecanisme de interschimb, soluționarea conflictelor, securitatea urbană etc.).

Locuirea urbană este definită de Rueda (1997) în funcție de patru mari categorii legate strict de calitatea vieții populației rezidente:

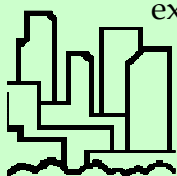
- bunăstarea generală a persoanei și implicit bunăstarea internă (spirituală și psihologică) și externă (relația sa cu mediul social);
- bunăstarea ambientală, care se referă la relația armonioasă cu mediul înconjurător;
- bunăstarea psihosocială care implică satisfacția individuală;
- bunăstarea sociopolitică strict legată de participarea socială, siguranța personală și juridică.

2. Analiza în profil teritorial

Studiile legate de calitatea locuirii urbane se pot face pe trei mari nivele de observare:

- *nivel macro, ce corespunde marilor extinderi geografice: orașe, arii metropolitane;*
- *nivel intermediar, cartiere, zone periurbane, comune suburbane;*
- *nivel micro: locuința.*

Fiecare din acestea trei are o importanță complexă, din punct de vedere al



dimensiunilor restrânse dar și al dimensiunilor interrelaționate. Orașul în sine este o unitate cu o funcționare și o logică relativ independentă de ceea ce are loc în interior și în exterior de formă dependentă și complementară pentru funcționarea sa optimă. De o asemenea situație se poate vorbi și în cazul cartierelor, al diverselor diviziuni ale orașului, al locuințelor. Toate și fiecare dintre ele întrețin o relație independentă-dependentă cu orașul și cu fiecare din elementele sale. Aceasta interacțiune a obiectelor spațiale nu se limitează numai la ele, ci se proiectează și la relațiile dintre indivizi. Dincolo de gradul de fragmentare, orașul este un spațiu interconectat și interrelaționat. Este o zonă afectată de particularitățile și universalitățile sale. Pentru studierea oricărui fenomen urban, în acest caz locuirea și dimensiunea sa de calitate, trebuie să analizăm atât dimensiunile micro cât și dimensiunile macro ale orașului, obiectiv și subiectiv, forma urbană și forma socială.

În consecință, nu se poate discuta despre calitatea locuințelor fără a lua în considerare relațiile reciproce dintre caracteristicile clădirilor rezidențiale și condițiile de mediu.

3. Necesitatea elaborării de indici de evaluare a calității locuirii

Dezvoltarea indicatorilor de evaluare a condițiilor de locuit constituie o prioritate pentru o serie de organisme internaționale cum ar fi Banca Mondială, Organizația Națiunilor Unite, Comisia de Statistică a Uniunii Europene – Eurostat, a diverselor state (U.K. – Housing Quality Index), cât și a unei game variate de cercetători din domeniul locuirii sau a domeniilor conexe.

Categoriile de indicatori dezvoltați până în prezent sunt produsul analizei

raporturilor dintre caracteristicile locuințelor, cele ale gospodăriilor și aspectele socio-economice ale acestora. Majoritatea indicatorilor sunt axați pe numărul locuințelor existente pe forme de proprietate, statutul ocupațional, numărul de persoane pe cameră, costul locuirii etc.

Indicatorul accesibilității locuințelor a constituit obiectul de studiu pentru numeroși cercetători, cum ar fi Hartman (1974), Lerman și Reeder (1987), Thalmann (2003). Acesta din urmă a elaborat un set de indicatori de accesibilitate a serviciilor unei locuințe, luând în calcul ca punct central de plecare venitul rezidual raportat la costul total al serviciilor legate de locuință.

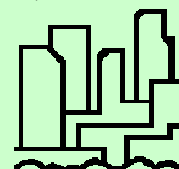
Conferința Habitat II a constituit prilejul necesar și oportunitatea Băncii Mondiale și a Organizației Națiunilor Unite de a construi o serie de indicatori care să reliefeze starea reală a sectorului locuințelor și impactul pe care îl au locuințele inadecvate asupra stării de sanogenază a populației rezidente.

Indicatorii au fost sintetizați de către Malpezzi și Mayo (1997) sub formă de raporturi care fac referire la performanța sectorului de locuire.

Martinez (2000) evaluează la nivelul mediului urban nevoile în materie de locuire, implicit locuințe, pe baza tehnicilor informaționale geografice.

Fiedler și alții (2006) examinează indicatorii în ceea ce privește condițiile de locuire și accesibilitate, determinând astfel riscul noilor imigranți din Vancouver la excluderea de la locuință.

Sanusi (2008) utilizează metodologia Indicatorului de Dezvoltare Umană,



elaborat de PNUD, în vederea elaborării unui indicator al condițiilor de locuit calculat la nivelul orașului Minna din Nigeria.

Hartman (1974) este primul care a subliniat importanța construirii unui indicator de evaluare a condițiilor de locuire, dezbătând două probleme esențiale pentru elaborarea acestuia:

- Caracteristicile locuințelor necesare pentru elaborarea indicatorului condițiilor de locuire;
- Metoda de construcție a indicatorului;
- Filmer și Pritchett (1998), Sahn și Stifel (2000) și Asselin (2002) propun metode de construcție de indicatori compoziți bazați pe analiza factorială în statistica multivariată.

Malpezzi (2000) propune, de asemenea, un model de chestionar care poate fi aplicat în țările în curs de dezvoltare, cu scopul de a recenza cât mai multe informații privitoare la calitatea condițiilor de locuit.

Realizarea unor instrumente de evaluare a calității locuinței a constituit și constituie preocuparea de bază a numeroși specialiști din domeniile conexe locuirii.

Arévalo-Tomé (1999) a construit un **Indice de Calitate a Locuinței** care sintetizează locuințele ocupate. Tehnica multivariantă folosită o constituie Analiza Corespondențelor Multiple (ACM), în baza căreia este posibil ca fiecare locuință să primească un punctaj în funcție de caracteristicile fizice prin intermediul acestui Indice de Calitate a Locuinței. Construcția indicelui este generată de necesitatea de a răspunde la o serie de întrebări legate de îmbunătățirea calității locuirii.

Indicatorul este o variabilă ordinală care reflectă un nivel calitativ relativ al unei locuințe și este aplicat pentru a compara calitatea locuinței în profil teritorial în perioade determinate de timp (ex: variația calității locuințelor pe o perioadă de 10 ani etc.).

4. Metodologie

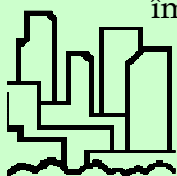
Prezentul studiu își propune să realizeze o analiză în profil teritorial a calitatii locuirii urbane, având ca oraș - laborator Municipiul Filiasi, localizat în județul Dolj, în Regiunea de Dezvoltare Sud-Vest Oltenia.

Alegerea este aleatorie, ținând cont de faptul că mediul urban nu prezintă spații omogene din punct de vedere al locuirii, ci un mozaic de areale, fiecare cu specificitățile sale.

Procesul de evaluare se poate realiza fie la nivel de oraș, prin identificarea arealelor cu aspecte și caracteristici proprii ale locuirii urbane, fie la nivel de cartier, prin identificarea zonelor-problema în sectorul locuirii.

Indicele calității locuirii (ICLOC) elaborat de Zulaica (2008) și Celemín și Zulaica (2008) sub forma Indicelui Condițiilor de Locuire (ICH) reprezintă relația între fondul de locuințe și utilizatori sub toate aspectele sale integrante, respectiv oferta de mediu (infrastructura aferentă, servicii și resurse umane) și cererea societății în care se desfășoară procesul locativ.

Aspectul calitativ al locuirii urbane este determinat prin intermediul ofertei bunurilor, serviciilor și condițiilor specifice unității recenzate. Indicatorii selecționați sunt constituiți



din cei recenzați și monitorizați de Institutul Național de Statistică (INS), în funcție de importanța și impactul asupra determinării calității locuirii urbane. Fiecare indicator este reprezentat de una sau mai multe variabile statistice, ponderate de manieră directă, cu un punctaj total de 100 de puncte. Se procedează la selecționarea indicatorilor, identificarea, ponderarea și standardizarea variabilelor în funcție de următoarele formule și impactul negativ sau pozitiv pe care îl au asupra aspectelor calitative:

- Variabile a căror creștere implică un impact negativ asupra determinării calității:

$$VEv = \frac{(M-d)}{M-m} * VP$$

- Variabile a căror creștere implică un impact pozitiv asupra determinării calității:

$$VEv = 1 - \frac{(M-d)}{M-m} * VP$$

Unde: V_{ev} - valoarea standardizată a variabilei;

d - data care urmează a fi standardizată;

M - valoarea cea mai mare a variabilei;

m - valoarea cea mai mică a variabilei;

VP - valoarea de ponderare a variabilei.

Indicele Calității Locuirii (ICLOC) poate fi determinat pe baza următoarei formule:

$$ICLOC = \sum V_{ev}$$

Cadrul metodologic de analiză a calității locuirii urbane prin intermediul acestui indice a fost dezvoltat pe larg de o serie de cercetători, respectiv de García și Velázquez (1999), Marinelli et al. (1999), Lucero et al. (2005), Riviere et al. (2005),

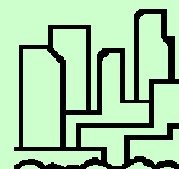
Celemín (2007) prin construcția unui indice al calității vieții.

Indicatorii ce pot fi selecționați pentru evaluarea calității locuirii urbane sunt aleși în funcție de impactul pe care îl au asupra aspectului calitativ, ca de exemplu indicatorii propuși în Tabelul 1.

Rezultatul materializat în Indicele Calității Locuirii prezintă o valoare teoretică cuprinsă între 0 și 100 care reflectă impactul pozitiv sau negativ al variabilelor asupra aspectelor calitative. Totuși, un element deosebit de important constă în faptul că cea mai bună situație nu indică întotdeauna și cel mai bun impact în vederea îmbunătățirii calității condițiilor de locuit, așadar nu reflectă întotdeauna condițiile optime de locuire.

Este important de reținut că ponderarea variabilelor este foarte obiectivă iar valorile trebuie să fie stabilite în funcție de realitatea și caracteristicile fiecărui organism urban sau areal urban.

Astfel, fiecărei variabile introduse în metodologia de calcul a ICLOC i se atribuie o valoare cuprinsă între 1, respectiv variabila cu cel mai slab impact asupra calității locuirii și 100, valoarea cu cel mai mare impact. În funcție de gradul de impact se acordă ponderea variabilei utilizate în procesul de evaluare. Spre exemplu, ponderea locuințelor alimentate cu apă poate primi o valoare de 10 care reflectă impactul negativ pe care îl are lipsa acesteia asupra calității vieții.



Tabelul 1. Exemple de indicatori și variabile posibil utilizate în metodologia de calcul a Indicelui Calității Locuirii (ICLOC)

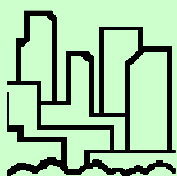
INDICATOR	VARIABILE	PONDERE
Stocul de locuințe	Locuințe existente la sfârșitul anului pe forme de proprietate	10
	Camere de locuit existente la sfârșitul anului pe forme de proprietate	10
	Suprafața construită a locuințelor terminate pe surse de finanțare	5
	Suprafața locuibilă existentă la sfârșitul anului pe forme de proprietate	50
	Suprafața utilă a locuințelor terminate pe surse de finanțare	20
	Vechimea locuințelor	100
	Materialul de construcție din care sunt realizate locuințele	100
Accesul locuințelor la utilitățile publice	Accesul locuințelor la rețeaua publică de alimentare cu apă	100
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de gaze	80
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de canalizare	80
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de electricitate	100
	Accesul locuințelor la rețeaua publică de distribuție cu energie termică	80
Nivelul de trai	Numărul mediu de persoane pe o cameră	80
	Suprafața medie locuibilă pe o persoană	80
	Suprafața medie utilă pe o persoană	20
Componente adiacente locuirii	Ponderea spațiilor verzi pe cap de locuitor	50
	Ponderea populației școlare pe niveluri de educație	30
	Ponderea unităților sanitare pe categorii de unități	90
	Ponderea instituțiilor de spectacole și concerte	20
Forța de muncă	Ponderea populației civile ocupate pe activități ale economiei naționale	90
	Rata șomajului	90
	Populația activă pe grupe de vârstă și medii	40

5. Rezultate finale

Rezultatele finale pot fi reprezentate într-o hartă a calității locuirii în care se pot identifica în profil teritorial trei categorii de zone urbane delimitate în funcție de accesul locuințelor la

infrastructura tehnico-edilitară (electricitate, apă, canalizare, gaze).

Cele trei mari categorii de zone cu caracteristici speciale ale locuirii sunt (Fig. 1):



- Zone cu locuințe decente (îndeplinesc exigențele minimale legislative și au acces la infrastructură tehnico-edilitară);
- Zone cu locuințe deficitare sau improprii (îndeplinesc exigențele minimale legislative, însă nu au acces la infrastructura tehnico-edilitară); spre exemplu, locuințe care beneficiază de electricitate și apă și nu au canalizare și gaze etc.
- Zone cu locuințe precare sau insalubre (locuințe care nu îndeplinesc exigențele minimale legislative și prin caracteristicile sale insalubre reprezintă un pericol pentru starea de sanogeneză a populației rezidente).

În funcție de punctajul obținut, se pot stabili trei intervale ale Indicelui în funcție de care locuirea poate primi un diagnostic în funcție de cele trei mari

categorii de zone locative. Astfel, locuințele decente au un punctaj sub 33,3%, cele deficitare între 33,3 și 66,6% iar cele decente valori mai mari de 66,6%. Municipiul Filiași este al doilea oraș ca mărime demografică al județului Dolj, lipsit de orizonturi de dezvoltare economică durabilă și marcat de o puternică migrație a forței de muncă. În urma analizei situației accesului la infrastructura tehnico-edilitară de bază, arealul cu probleme deosebite este cel vestic unde locuirea nu beneficiază de infrastructura corespunzătoare (apă curentă, canalizare) și conține un fond locativ de tip rural și în mare parte învechit. Străzile neasfaltate, lipsa dotărilor de servicii și comportamentul specific comunității însemnate a populației rrom, aferente arealului urban din jurul străzilor Ion Creangă și Avram Iancu conferă aspectul precar acestei zone (Fig. 2).

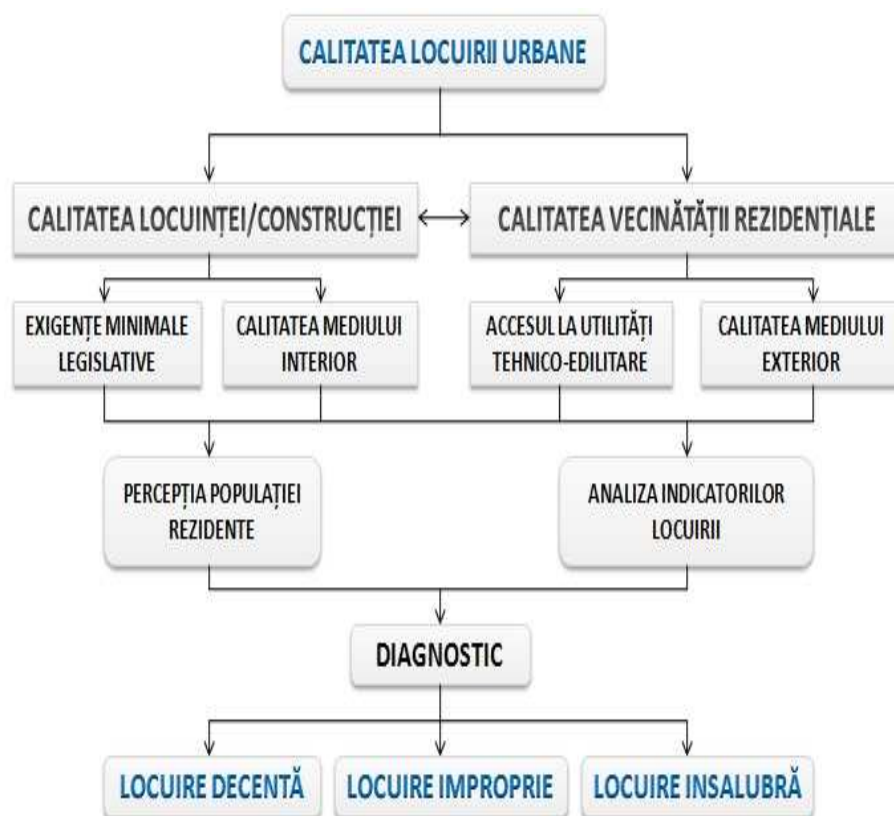
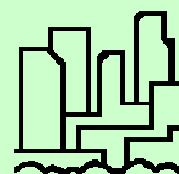


Fig. 1. Schema metodologică a calității locuirii urbane



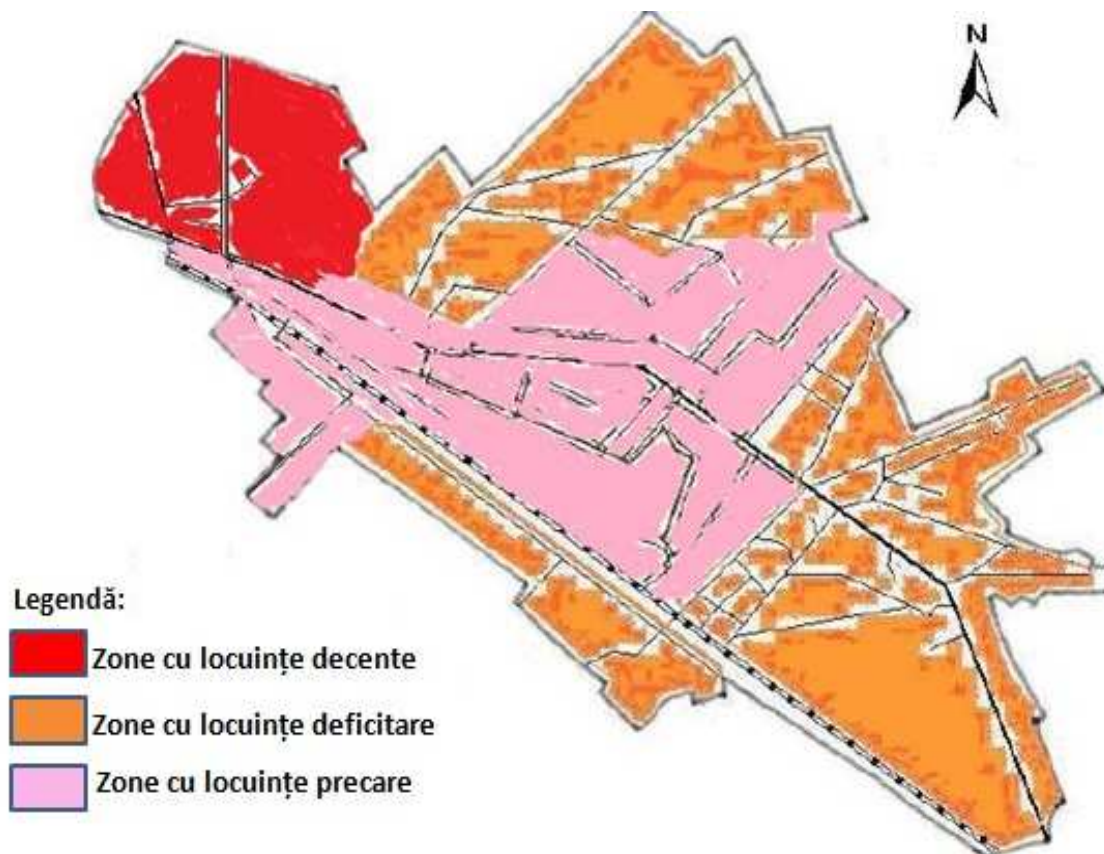


Fig. 2. Harta calității locuirii urbane în funcție de racordul la utilitățile edilitare în Municipiul Filiași

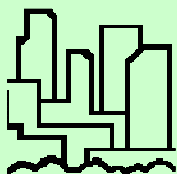
Zona centrală, urbanizată, marcată de peisajul locuințelor colective este racordată la infrastructura tehnico-edilitară, conferindu-i acesteia caracterul de decentă. Arealele urbane ce înconjoară nucleul central, respectiv franja urban-rurală al cărei peisaj specific este marcat de locuințele unifamiliale prezintă deficiențe în ceea ce privește racordul la utilități, însă prin soluții adiacente vin să suplinească efectele acestora asupra aspectului calitativ.

De menționat este faptul că valorile nu reflectă întocmai calitatea locuirii. Un caz aparte îl constituie categoria zonelor cu locuințe deficitare, care deși îndeplinesc exigențele minimale legislative și nu au racord la dotările edilitare de bază, acestea pot fi suplinate prin mijloace alternative

care creează același efect în plan calitativ.

6. Concluzii

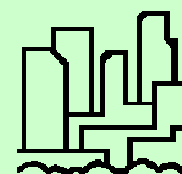
Indicele Calitatii Locuirii (ICLOC) poate reprezenta un instrument de bază în procesul de evaluare a calității locuirii. Condiția minimală o constituie coerența și disponibilitatea indicatorilor statistici ai locuirii recenzați de către Institutul Național de Statistică. Coroborați cu observarea în profil teritorial și cu metode sociologice de percepție a populației rezidente față de condițiile de locuit, rezultatul final poate reprezenta un real instrument de determinare a calității cu marje de eroare nesemnificative, în ciuda subiectivității valorilor acordate în urma ponderării variabilelor utilizate.



Pentru obținerea unor rezultate elocvente în procesul de diagnostic asupra locuirii urbane este nevoie de conlucrarea și colaborarea tuturor factorilor implicați în acest sector, de la specialiști din domeniile aferente, la actorii locali și utilizatori.

BIBLIOGRAFIE

- Agbola T. (2005), *Nigerian Housing Debacle, An inaugural lecture*, Department of Urban and Regional Planning University of Ibadan.
- Aluko E. O. (2000), *Urban Market Segmentation and House values in metropolitan Lagos*, Nigerian Geographical Journal **3-4**:148-157
- Arévalo-Tomé R. (1999), *Construcción de un Índice de Calidad de la Vivienda*, Investigaciones económicas **23(2)**:267-280.
- Arimah B. (1992), *Variations in Housing Values in a Nigerian City: The Case of Ibadan*, Malaysian Journal of Tropical Geography **23(1)**:1-12.
- Asselin L. M. (2002), *Composite indicator of multidimensional poverty*, Institut Mathématique Gauss, Lévis, Québec.
- Castro M. E. (1999), *Habitabilidad, medio ambiente y ciudad*, En 2° Congreso Latinoamericano: El habitar, una orientación para la investigación proyectual, Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Fiedler R., Shuurman N., Hyndmann J. (2006), *Hidden homelessness: An indicator-based approach for examining the geographies of recent immigrants at risk of homelessness in Greater Vancouver*, Cities **23(3)**:205-216.
- Filmer D., Pritchett L. (1998), *Estimating wealth effects without expenditure data - or tears: An applications to educational enrollments in states of India*, World Bank Policy Research Working Paper No. 1994, Washington DC, World Bank.
- García-Mira R., Uzzell D. L., Real J. E., Romay J. (2005), *Housing, Space and Quality of Life: Introduction*, Ashgate Publishing Company, Burlington, USA.
- Hartman M. (1974), *Constructing housing condition indicators*, Socio-Economic Planning Sciences **8(3)**:155-165.
- Lawrence R. (1995), *Housing quality: an agenda for research*, Urban Studies **32(10)**:1655-1664.
- Lucero P., Riviere I., Mikkelsen C., Sabuda F. (2005), *Brechas socioterritoriales vinculadas con la calidad de vida de los habitantes de Mar del Plata en los inicios del siglo XXI*. În: Velázquez G., Gómez L.S., Desigualdad z Calidad de Vida en la Argentina (1991-2001); Aportes empiricos z metodológicos. Buenos Aires: Editorial Reun, UNCPBA, CIG, pag. 319-360.
- Malpezzi S. (2000), *Housing in Designing household survey questionnaires for developing countries: Lessons from 15 years of the living standards measurement study*, Chapter 12. The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank, Washington D.C.
- Malpezzi S., Mayo S.K. (1997), *Housing and urban development indicators: A good idea whose time has returned*, Real Estate Economics **25(1)**:1-11.
- Marinelli C., Torcida S., Cepeda R., Garcia M.Y., Velázquez G. (1999), *Un procedimiento alternativo para la selección estadística de variables de calidad de vida*. În: Velázquez G., Garcia M.C., Calidad de Vida Urbana: aportes oara su estudio en Latinoamérica. Tandil: CIG, FCH, UNCPBA, pag. 133-141.
- Martinez J.A. (2000), *Evaluating housing needs with the use of GIS*, Habitat International **24**:501-515.
- Moreno C. (2002), *Relaciones entre vivienda, ambiente y hábitat*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- Rapoport A., Watson N. (1968), *Cultural variability in physical standards*. Transactions of the Barlett Society, The Barlett School of Architecture, London.
- Ranci C. (ed.) (2010) *Social Vulnerability in Europe. The New Configuration of Social Risks*. Palgrave Macmillan.
- Rueda S. (1997), *Habitabilidad y calidad de vida. Ciudades para un futuro sostenible*, Documentos, en La construcción de la ciudad sostenible, <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>.
- Sahn D.E., Stifel D.C. (2000), *Poverty comparisons over time and across countries in Africa*, World Development **28(12)**:2123-2155.



-
- Sanusi Y.A. (2008), *Application of human development index to measurement of deprivations among urban household in Minna, Nigeria*, Habitat International, doi: 10.106/j.habitatint.2007.11.009.
- Shorrocks H., Henderson R. (1990). *Energy use in buildings and carbone dioxide emissions*. Building Research Establishment Report, Ed. Building Research Establishment.
- Uehara E. S. (1994), *Journal of Health and Social Behavior* **35(4)**:312.
- Zulaica L. (2008), *Estudio de las condiciones de habitabilidad en el sector sur del periurbano marplatense mediante la construcción y aplicación de un índice*. En XXIII Reunión Argentina de Ecología. Asociación Argentina de Ecología - Universidad Nacional de San Luis, pag. 252.
- Zulaica L., Aguilar R. R. (2009), *Habitabilidad y calidad de vida en tres barrios del Limite urbano-rural de la Ciudad de mar del Plata (Provincia de Buenos Aires, Argentina)*, in *Revista Hologramatica* **6(10)**:27-58.
- Zulaica L., Celemin J. P. (2008). *Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial*, *Revista de Geografía Norte Grande* **41**:129-146.
- Trudel J. (1989), *Nouvelle aproches concernant l'évaluation de la qualité de l'habitat*. Rapport d'étude et document de consultation, Ed. de Société d'habitation du Quebec, pag. 9.
-

Primit: 14 iunie 2012 • **Acceptat în forma finală:** 25 iunie 2012

