

ANALIZĂ BLITZ:

Locuim în cele mai mici case din Europa

Pandemia de coronavirus a impus petrecerea unui timp mai îndelungat în propriile locuințe, astfel încât, la nivel mondial, oamenii au acordat mai multă atenție spațiului în care locuiesc. Situația locuințelor din România era problematică încă din anii 2000-2010, în țara noastră locuințele fiind cele mai mici și mai aglomerate din Europa, iar situația nu pare să se fi schimbat foarte mult în ultimul deceniu, potrivit unei analize efectuate de agenția imobiliară Blitz.

Potrivit Institutului Național de Statistică, la nivelul anului 2019, suprafața locuințelor noi livrate în România a fost cea mai mică din ultimii 20 de ani: 63 mp. Mulți tineri, grosul cumpărătorilor de locuințe noi, s-au orientat către programul Prima Casă care plafonează bugetul de achiziție a unei case noi, prin urmare dezvoltato-

rii au construit locuințe conform bugetul aprobat de program, reducând suprafețele.

Astfel, dacă acum 10 ani, în timp ce suprafața medie în EU28 era de 42,56 mp per locatar, România înregistra cel mai scăzut indicator de locuire la capitolul suprafață per capita, de 20 mp. În prezent, acest indicator este ceva mai mare, dar în continuare românii locuiesc în cele mici și cele mai aglomerate locuințe, la o valoare medie de 24 mp de spațiu de locuit de persoană.

La nivelul Uniunii Europene, cea mai mare valoare a acestui indicator o are Cipru și cea mai mică - România, iar diferența dintre acestea este de 34 de mp, conform analizei Blitz. În topul țărilor cu valori peste medie se află Franța (53 mp), Germania (53) și Danemarca (77 mp).

Suprafața locuinței per membru de familie este principalul indicator al confortului unei locuințe.

Acest confort este dat de suprafața totală (m²) raportat la numărul de locatari.

Explicația ar putea fi suprafața medie a unei locuințe, raportată la numărul de locatari, care este de 102,3 mp la nivelul întregii Uniuni Europene. Suprafața medie utilă a unei locuințe variază de la 46,9 mp în România la 156,4 mp în Cipru.

Rata de Aglomerare a Locuințelor

Suprafețele mici ale locuințelor dau ca rezultat o rată de supraaglomerare mare. În România aceasta este de 52,3%, cea mai mare dintre țările Uniunii, depășind de trei ori media de 16,9%, potrivit Eurostat. România este urmată la acest capitol de Polonia (44,2%) și Bulgaria (43,3%).

Rata de supraaglomerare este definită ca procentul populației care trăiește într-o locuință supra-

aglomerată, iar o persoană este considerată că trăiește într-o casă supraaglomerată, dacă aceasta nu are la dispoziție un număr minim de camere egal cu o cameră per cuplu în gospodărie, o cameră pentru fiecare persoană în vârstă de 18 ani, sau, mai mult, o cameră per pereche de persoane singure de același sex între 12 și 17 ani; o cameră pentru fiecare persoană cu vârsta cuprinsă între 12 și 17 ani, care nu este inclusă în categoria anterioară; o cameră pentru perechea de copii sub 12 ani.

Cătălin Priscornică, CEO al agenției imobiliare Blitz, ne-a declarat: "În special în ultimul an, în perioada pandemiei, românii au devenit mult mai conștienți de importanța confortului în spațiul de locuit. Fiind puși în fața unei noi realități în care munca de acasă a devenit normă, mulți au realizat că actuala locuință nu poate satisface aceste noi nevoi, iar astfel a apa-



Cătălin Priscornică a explicat: "Legea nu a mai fost actualizată de mult timp și nu sunt luate în calcul dotări care, în ultima vreme au devenit un standard de confort, cum ar fi centrala termică murală sau electrocasnicele mari de tipul mașina de spălat vase sau uscătorul de haine. De fiecare dată când ne consiliem clienții în alegerea locuinței potrivite, le atragem atenția asupra faptului că alegerea unei locuințe este un proces complex, iar partea estetică trebuie să se îmbine armonios cu cea funcțională, pentru a sigura un confort optim pentru locatari."



rut necesitatea orientării către un spațiu mai mare. Din solicitările primite la agenție, putem spune că această tendință se va menține și pe viitor”.

Suprafața Minimă Necesară

Pornind de la aceste realități, o Strategie Națională a Locuirii care să stipuleze suprafețe minime de locuire a fost mai mult decât necesară, conform agenției Blitz.

Reprezentanții Blitz susțin că toți arhitecții din România trebuie să țină cont de Legea Locuinței (Legea nr 114/1996), care prevede tipurile de locuințe, iar în anexa legii există stipulate suprafețele MINIME pentru fiecare funcțiune în parte - cameră de zi (living), loc de luat masa, bucătărie, dormitoare și spații de depozitare.

"Astfel, conform tabelului preluat din această anexă, se poate observa că suprafețele nu sunt conforme standardelor contemporane la care se așteaptă majori-

tatea, ci sunt suprafețe MINIME în funcție de spațiu, și de numărul de persoane din care este compusă familia", arată analiza agenției imobiliare.

Totodată, datele Blitz arată că la aceste suprafețe minime ar trebui adăugate spațiile de depozitare sau cele adiționale pe care vrem să le adăugăm fiecărei camere.

De exemplu, dacă vrem și un birou în dormitor ar trebui să adăugăm spațiul aferent biroului (2 m) la suprafața minimă, un dressing adaugă și el un necesar de spațiu de 2-3 mp, o zonă de luat masa în zona de living cere, de asemenea, un spațiu suplimentar.

Cătălin Priscornică a explicat: "Legea nu a mai fost actualizată de mult timp și nu sunt luate în calcul dotări care, în ultima vreme au devenit un standard de confort, cum ar fi centrala termică murală sau electrocasnicele mari de tipul mașina de spălat vase sau uscătorul de haine. De fiecare dată când ne consiliem clienții în alegerea locuinței potrivite, le

Agenția imobiliară Blitz îi sfătuiește pe cei care sunt în căutarea unei noi locuințe sau cei care au în plan să construiască o locuință să se orienteze către spații mai generoase care să asigure confortul minim, ținând cont de suprafețele minime pentru numărul membrilor de familie care vor locui în noua locuință.

atragem atenția asupra faptului că alegerea unei locuințe este un proces complex, iar partea estetică trebuie să se îmbine armonios cu cea funcțională, pentru a sigura un confort optim pentru locatari."

Ca regulă generală stabilită prin lege, fiecărei persoane ar trebui să-i revină un volum de locuit de circa 15 metri cubi, prin lege reglementându-se inclusiv înălțimea încăperilor care trebuie să fie de minimum 2,55 metri. În privința holurilor, spațiilor de circulație, acestea trebuie să aibă o lățime de minimum 1,20 metri.

Agenția imobiliară Blitz îi sfătuiește pe cei care sunt în căutarea

unei noi locuințe sau cei care au în plan să construiască o locuință să se orienteze către spații mai generoase care să asigure confortul minim, ținând cont de suprafețele minime pentru numărul membrilor de familie care vor locui în noua locuință.

Analiza susține că la nivel global, este imperios necesar să se construiască noi locuințe și o regândire a planurilor și a spațiilor locuințelor astfel încât acestea să asigure un confort mai mare.