

Ordinea locativă mixtă în socialismul de stat românesc

de Vincze Enikő

Lucrarea mea [III](#) are patru părți: în primul rând, definesc conceptul de ordine locativă și rolul locuirii în economia politică; apoi prezint modul în care literatura de tranzitologie a criticat ordinea locativă din socialismul de stat; în al treilea rând, propun să revizităm cea din urmă în contextul României după trei decenii de capitalism; în final, dar nu în ultimul rând, sugerez să gândim o alternativă la capitalism prin intermediul schimbării ordinii locative. Dar mai întâi să ne uităm la Figura 1 care reflectă sintetic ce a însemnat trecerea de la ordinea mixtă locativă a socialismului de stat la ordinea locativă capitalistă dominată de piață.

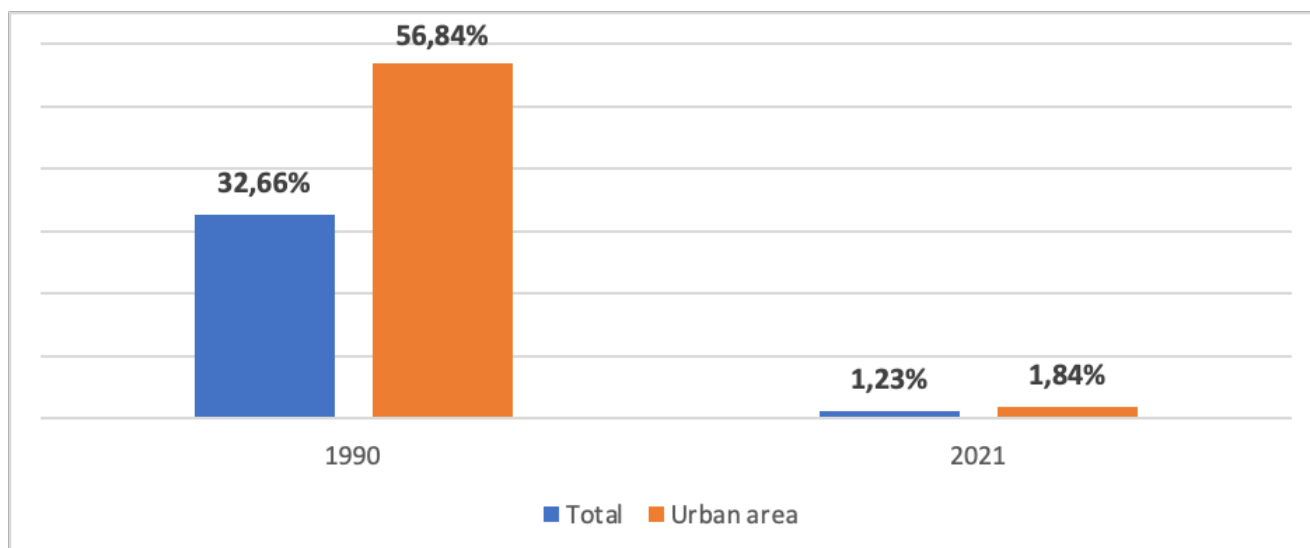


Figura 1. Evoluția fondului locativ total și a fondului locativ din urban în proprietate publică/ de stat, 1990-2021, sursă : INS Tempo online, prelucrare autoare

1. Conceptul de ordine locativă și rolul constitutiv al locuirii în economia politică

Folosesc conceptul de ordine locativă pentru a mă referi la modul în care sunt organizate producția, schimbul, distribuirea și consumul de locuințe și la rolurile, responsabilitățile și activitățile diferiților actori ai acestui sistem. Ordinea locativă este un sistem modelat de ideologii și practici ai actorilor sociali, politici și economici într-un domeniu marcat de relații de putere, care produc acumulare versus deposedare sau privilegii versus dezavantaje sau inegalități de diferite feluri. Ordinea locativă mixtă în România socialismului de stat a fost caracterizată de un regim mixt de proprietate asupra locuințelor (în ceea ce privește producția și consumul lor) și de un mix stat/piață în mecanismele de schimb și distribuire.

Locuința se află în centrul economiei politice capitaliste (Aalbers & Christophers, 2014) ca bun de consum, instrument de reproducere socială a forței de muncă (Vincze, 2020) și activă financiară

(Aalbers, 2016, 2017; Gabor & Kohl, 2022). Mai mult, în capitalismul târziu, sectorul locuințelor este exploatat ca parte a mediului construit, contribuind la circuitul secundar al capitalului (Harvey, 1982), totodată fiind și un domeniu unde se produc contradicțiile capitalismului, astfel acest sector având o contribuție importantă la producerea crizelor economice și soluționarea acestora într-un fel care salvează capitalul și capitalismul. Menționez aici contradicția între valoarea de întrebuințare și valoarea de schimb, între producția și realizarea plusvalorii, sau cea între proprietatea privată și statul capitalist, dar chiar și contradicția între capital și forță de muncă (Harvey, 2014). Locuirea a fost de asemenea esențială pentru economia politică socialistă. Construcția de locuințe a contribuit la crearea de locuri de muncă și a utilizat produsele industriilor. Și mai important, a servit scopului general al industrializării, oferind locuințe clasei muncitoare care creștea în orașele unde statul dezvoltționist crease noi locuri de muncă. De asemenea, locuințele au fost esențiale pentru transformarea socialismului de stat în capitalism (Vincze, 2017): prin privatizarea stocului de locuințe și sprijinirea de către statul capitalist a producției private de locuințe private de către persoane fizice sau dezvoltatori, piața imobiliară a putut susține formarea și evoluția economiei de piață.

În final, dar nu în ultimul rând, locuirea nu este doar un fenomen economic influențat politic. Asemenea politicilor publice în general, politicile de locuire funcționează ca tehnici ale puterii alimentate de ideologii (Shore & Wright, 1997). Ideologiile privind locuirea (Ronald, 2008) joacă un rol crucial în crearea și legitimarea ordinii locative și ale regimurilor de proprietate: de exemplu, ele pot promova proprietatea privată asupra locuinței, conceptul de acces la locuință ca merit sau ideea de locuire ca fiind o chestiune în întregime personală. În același timp, ideologiile pot susține schimbările în ordinea locativă în funcție de transformarea întregii economii politice.

2. Ordinea locativă socialistă prin prisma literaturii de tranzitologie

Literatura de tranzitologie s-a concentrat pe “sistemele monolitice de planificare centralizată și de proprietate de stat asupra activelor” din economia socialistă. Cu toate acestea, studiile despre sistemele locative din Europa Centrală și de Est au recunoscut că, în grade diferite, fostele țări socialiste au fost caracterizate de un mix stat/piață (Tsenkova, 2009). Multe dintre aceste studii s-au bazat pe noțiunea “tranziției treptate și a progresului spre dezvoltarea sistemului ideal bazat pe piață.” În plus, ele “au oferit recomandări de politici privind acțiunile care trebuie întreprinse, proiectând planuri pentru reformele în domeniul locuirii” (Tsenkova, 2009, p.7).

În ansamblu, analiștii apropiați de Banca Mondială s-au angajat în favoarea unor politici care să faciliteze formarea pieței de locuințe (Banca Mondială, 1993). În cadrul acestui demers, ei s-au concentrat pe demontarea sistemului locativ socialist prin următoarele afirmații : “experimentele privind locuințele publice din economiile planificate la nivel central au eșuat” (Renaud, 1999, p. 757); “programele de locuințe publice au fost risipitoare” (p.758); “instituțiile gestionate pur guvernamental – deși aparent create în interes public – devin în cele din urmă ineficiente, monopoliste și birocratice” (p.765); “politicile socialiste în domeniul locuințelor au tratat locuirea exclusiv ca o problemă socială care trebuie rezolvată de stat și nu au reușit să trateze complexitatea și specificul locativ ca sector economic major” (p. 769); “absența unui sistem

comercial de finanțare a locuințelor a devenit una dintre numeroasele probleme ale economiilor în tranziție” (p.768).

În continuare, criticii sistemului locativ din perioada socialismului de stat au subliniat că acesta a creat multe locuințe uniforme și de obicei mici, că existau liste lungi de așteptare pentru locuințe, iar chiriile erau “absurd de reduse (cheltuielile totale cu locuirea fiind sub 3% din cheltuielile totale ale gospodăriilor)” (Renaud, 1996, p.10). Experții Băncii Mondiale au promovat “transformarea vechiului mecanism de finanțare de stat într-un sistem financiar modern și competitiv” și o reformă bancară generală, inclusiv schimbarea “sistemului monobancar ... care acționa ca o trezorerie pentru guvern” și era dublat de “o bancă de economii monopolistă care colecta depozitele gospodăriilor pentru a finanța planul de stat” (Renaud, 1996, p. 12-13). În plus, ei au susținut că, pentru reînnoirea sistemului de finanțare a locuințelor, este nevoie și de rescrierea “legilor proprietății ... pentru a crea conceptul de *real estate*” (Renaud, 1996, p. 17).

3. Revizitarea ordinii locative mixte a socialismului de stat

În cele ce urmează, descriu ordinea locativă mixtă a socialismului de stat în două etape: în primul rând, analizând producția de locuințe într-un regim mixt al proprietății și, în al doilea rând, descriind distribuția și schimbul de locuințe în sistemul mecanismelor mixte stat/piață.

Dreptul la proprietate personală asupra locuinței versus dreptul la locuință, și producția de locuințe în regimul mixt de proprietate asupra locuinței în socialismul de stat

Constituțiile României elaborate în perioada 1945-1989 au recunoscut dreptul la proprietate personală (dar nu și dreptul la locuință), de exemplu, în următoarele articole:

“Dreptul de proprietate personală al cetățenilor Republicii Populare Române asupra veniturilor și economiilor provenite din muncă, asupra casei de locuit și gospodăriei auxiliare pe lângă locuință, asupra obiectelor casnice și de uz personal, cât și dreptul de moștenire asupra proprietății personale a cetățenilor sunt ocrotite de lege” (1952).

În timp ce “proprietatea socialistă asupra mijloacelor de producție este fie proprietate de stat – asupra bunurilor aparținând întregului popor, fie proprietate cooperatistă – asupra bunurilor aparținând fiecărei organizații cooperatiste,” “dreptul la proprietate personală este ocrotit de lege : pot constitui obiect al dreptului de proprietate personală, veniturile și economiile provenite din muncă, casa de locuit, gospodăria de lângă ea și terenul pe care ele se află, precum și bunurile de uz și confort personal” (1965).

În plus, Decretul 92/ 1950 privind naționalizarea clădirilor și a terenurilor nu prevedea naționalizarea fiecărei locuințe private, ci urmărea “să ia de la exploatare un important mijloc de exploatare ..., imobilele clădite care aparțin foștilor industriași, moșieri, bancheri, mari comercianți și celorlalte elemente ale marelui burghezie ..., imobilele clădite care sunt deținute de exploatare de locuințe ..., imobilele construite cu scop de exploatare și care au fost abandonate

de proprietarii lor ..., clădirile deteriorate sau distruse în urma cutremurului sau războiului clădite în scop de exploatare și ai căror proprietari nu s-au îngrijit de repararea sau reconstrucția lor.”

Încercând să asigure drepturi socio-economice pentru clasa muncitoare, în același timp constrâns fiind de costurile mari ale construcției de locuințe în condițiile în care chiria publică era modestă, statul român a permis în acest sector existența unui regim de proprietate mixtă. Cu toate acestea, pentru a fi oarecum fidel principiilor socialiste, cel puțin pentru a nu transforma locuința într-un mijloc de exploatare, statul a trebuit să conceapă instrumente de control al proprietății. Dreptul la proprietate personală asupra locuinței a fost limitat prin dispoziții precum: cetățenii au dreptul de a deține o singură locuință; este interzisă construirea sau cumpărarea de locuințe de către cetățeni în vederea revânzării sau închirierii (Legea 4/1973); proprietarul și familia sa au dreptul la un spațiu de locuit corespunzător nevoilor lor (fiecare membru al familiei trebuie să dispună de o cameră, iar gospodăria poate avea cel mult două camere în plus); camerele care depășesc nevoile de locuit ale proprietarului și familiei sale vor fi închiriate de către proprietar; în cazul în care proprietarul nu închiriază aceste camere, comitetul executiv al consiliului popular le poate închiria persoanelor îndreptățite; apartamentul proprietate personală care nu este utilizat de către proprietar și familia sa este în întregime supus reglementării și închirierii (Legea 5/1973 ; Decizia 860 / 1973). În plus, construcția de locuințe noi trebuia să respecte planurile de sistematizare a localităților și regulile privind construcțiile, precum numărul de nivele, densitatea și arhitectura clădirilor (Legea 4/ 1973).

Raționalizarea locuințelor construite și deținute de stat (8 mp/persoană conform Legii 10/1968 sau 10 mp/persoană conform Legii 5/1973) a fost o modalitate de a oferi mai multe locuințe pentru mai multe familii. Cu toate acestea, inegalitatea locativă nu era necunoscută în timpul socialismului de stat. Unele categorii sociale puteau beneficia de locuințe mai mari: persoanele angajate în organele centrale ale administrației de stat, deputații Marii Adunări Naționale, eroii muncii socialiste, precum și judecătorii, profesorii universitari, șefii cultelor religioase, directorii uzinelor, teatrelor și editurilor, oamenii de știință și cei care au obținut titlul de emerit în producția culturală (Decizia 860/1973). În paralel, unii lucrători au avut acces la apartamente de confort redus sau la cămine muncitorești – soluții care, totuși, în unele cazuri însemnau o îmbunătățire în comparație cu naveta sau cu condițiile lor de locuire în mediul rural.

De-a lungul deceniilor socialismului de stat, procentul de bani investiți în locuințe din bugetul total de investiții al României a fluctuat, precum arată Figura 2. În 1960 a fost de 15,69%, dar este de remarcat că dintr-un buget total relativ mic. El a scăzut în 1970 (la 9,82%), dar a crescut din nou în 1980 (la 10,44%), în timp ce statul a sporit bugetul total de investiții de aproape trei ori. Ultimii patru ani ai socialismului de stat arată o descreștere a investițiilor totale (față de vârful din 1986 de 249.001 milioane de lei), dar o creștere a investițiilor în locuințe (de la 8,20% din fondul total de investiții în 1986 la circa 9,25% în următorii doi ani), scăzând însă la 8,23% în 1989.

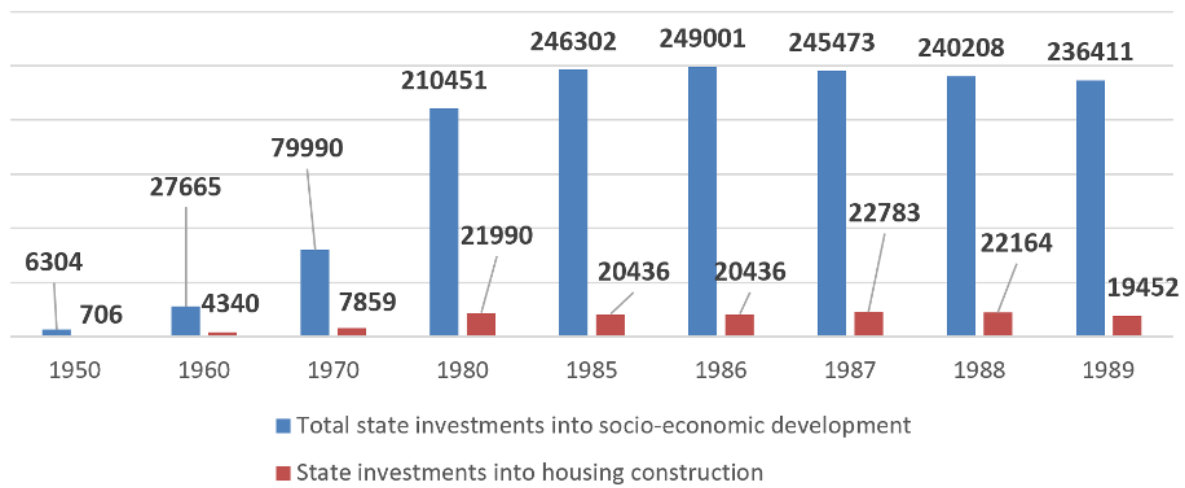


Figura 2. Evoluția sumei investițiilor de stat : în total și în construcție de locuințe, milioane lei, sursă : Anuarul statistic 1990

Cu toate acestea, comparativ cu perioada 1956-1960 (când procentul de locuințe construite din fonduri de stat era de 40,6%), între 1971-1975 acest procent a crescut la peste 91%, iar în anii 1980 la peste 98% (Kivu, 1989, p.124).

Ca urmare, rata locuințelor de stat sau a celor închiriate de stat în 1989 a crescut (doar) la 32,33% în întreaga țară, însă acest procent a depășit 56% în zonele urbane (vezi Figura 1). Cu aceste procente (circa 67% de locuințe private și 33% de locuințe publice la nivel național), în mod paradoxal, România socialismului de stat se apropie – pe de o parte – de ceea ce unii numesc regimul de piață al bunăstării (*market welfare regime*/ Schwartz and Seabrooke, 2009, p.10), caracteristic țărilor precum Regatul Unit, Statele Unite ale Americii, Canada, Australia, sau Norvegia (unde în perioada 1992-2002, în medie, procentul de locuințe în proprietate privată a fost de 70,1%); și – pe de altă parte – de regimul bunăstării statului dezvoltat capitalist (*capitalist statist/developmental welfare regime*), prevalent în țări precum Franța, Austria, Suedia, Finlanda (unde rata medie a locuințelor sociale între 1992-2002 a fost de 20,7%). Ceea ce lipsea din ordinea locativă a socialismului de stat față de ambele regimuri capitaliste ale bunăstării din punctul de vedere al statutului de locatar este chiria privată.

Distribuirea locuințelor și mixul stat/piață în timpul socialismului de stat

În total, între 1951-1989, în România s-au construit 5.528.465 de locuințe noi, din care 53,98% din bani publici (vezi Figura 3), în timp ce statul a vândut populației 411.584 de apartamente, ceea ce reprezenta 14% din fondul locativ pe care l-a construit în această perioadă.^[1] Mai departe, chiar dacă între 1990-1992 procentul de locuințe construite din fondurile statului era semnificativ (în condițiile în care numărul total de locuințe finalizate în această perioadă s-a redus dramatic, și statul încerca să finalizeze construcțiile începute înainte de 1990), ele au fost imediat vândute pe baza legislației de la începutul deceniului al nouălea.

Înainte de 1990, producția și distribuția locuințelor proprietate de stat s-au petrecut în cadrul unui sistem instituțional ierarhic.^[2] Fabricile își comunicau nevoile de locuințe până la

Ministerul Consiliilor Populare ; acesta solicita fonduri de la Comitetul de Stat al Planificării, care, la rândul său, a fost în corespondență cu instituțiile administrației de stat de la nivel județean. Apoi, de la nivel județean, unitățile de locuit le-au fost repartizate Consiliilor Locale Populare, ale căror comitete executive au făcut munca concretă de distribuire a apartamentelor în diferite blocuri de locuințe între întreprinderile și instituțiile de stat. Acestea din urmă au alocat apartamentele angajaților lor pe baza deciziilor Consiliului Oamenilor Muncii și ale sindicatelor. În cele din urmă, fondul locativ de stat a ajuns să fie administrat de Întreprinderea de Gospodărire Orășenească (IGO). În paralel cu acest mecanism, exista și o planificare de sus în jos : Comitetul Central de Planificare anunța consiliile locale și companiile de construcții județene despre numărul de noi unități de locuit care trebuiau să fie construite în diferite localități, în conformitate cu planurile centralizate de dezvoltare industrială din întreaga țară. Structurile locale trebuiau să asculte directivele venite de la centru, dar s-a întâmplat ca unele localități să nu poată utiliza toate fondurile care le-au fost alocate pentru construcția de noi unități de locuit. Astfel, în ultimul trimestru al anului, bugetul lor se re-distribuia între orașele care au realizat obiectivul planificat și au dorit să construiască mai mult decât fusese stipulat inițial.

În comparație cu cererea de locuințe noi din orașe, lipsurile ofertei de locuințe de stat au făcut ca guvernul român să-și diversifice politicile. Drept urmare, în conformitate cu Decizia 26/ 1966 a Comitetului Central al Partidului Comunist Român și a Consiliului de Miniștri al Republicii Socialiste România, oamenii își puteau construi locuințe cu sprijin de stat, sprijinul constând în oferirea de terenuri în folosință gratuită, credite bancare cu dobânzi mici și sprijin tehnic în lucrările de construcție. Decizia amintită argumenta astfel : “Ca urmare a volumului crescând al veniturilor de care dispune populația și a posibilităților ei sporite de economisire a mijloacelor bănești – expresie a ridicării continue a nivelului de trai al celor ce muncesc – numeroși cetățeni și-au exprimat dorința de a-și construi locuințe proprietate personală. Partidul și guvernul, venind în întâmpinarea acestor cereri, consideră că există condiții pentru construirea de locuințe proprietate personală din mijloace bănești proprii ale cetățenilor de la orașe, cu sprijin din partea statului.”

Pe de altă parte, Legea 4/1973 prevedea că, după asigurarea fondului de locuințe destinat închirierii, statul putea vinde locuințe construite de el populației interesate. Consiliul de Miniștri trebuia să aprobe lista anuală a clădirilor care urmau să fie scoase la vânzare. S-a specificat că locuințele aflate în administrarea directă a întreprinderilor de stat, puse la dispoziția angajaților acestora, nu puteau fi vândute, ci doar închiriate. Chiar dacă legea postula că statul susține în mod deosebit efortul cumpărătorilor de locuințe al căror venit mediu e mai mic de 1.100 de lei pe lună pe membru de familie, la programarea construcțiilor pentru vânzare erau luați în considerare mai ales angajații cu cele mai mari venituri. Exista și o altă categorie de persoane prioritară în acest sens, și anume cei ale căror locuințe au fost demolate din cauza proiectelor de sistematizare urbană. Aceștia au primit despăgubiri și trebuiau să le folosească pentru a cumpăra o locuință nouă de la stat.

Statul oferea împrumuturi pentru achiziționarea de locuințe construite de stat (în clădirile cu mai multe etaje) sau de organizațiile cooperatiste (în clădirile mai joase), iar dobânda anuală pentru împrumuturile luate de la Casa de Economii și Consemnațiuni (CEC) era de 2-5%, în funcție de venit. Un birou special care funcționa în apropierea administrației locale de stat (Oficiul de

Vânzare a Locuințelor) gestiona cazurile în care chiriașii doreau să cumpere apartamentele care le erau deja repartizate, punându-i în contact cu CEC.

Decretul 93/ 1977 stabilea categoriile de prețuri pentru unitățile locative vândute de stat : în 1977, de exemplu, un apartament de calitate superioară cu două camere de 55 metri pătrați costa 98.010 lei, în timp ce prețul unui apartament confort trei camere de 34 metri pătrați era de 54.500 lei. În condițiile în care, conform Legii 29/1974, salariul lunar al unui muncitor era cuprins între 2000-2700 lei, sau al unui miner era în jur de 3000 lei. Astfel, acești lucrători trebuiau să lucreze 2-4 ani ca să achiziționeze un apartament de 55 metri pătrați ; față de anul 2022, când de exemplu în orașul Cluj cei care își cumpărau o locuință aveau nevoie să pună deoparte integral salariile pentru aproape 13 ani cu acest scop.[\[3\]](#)

La repartizarea locuințelor publice închiriate sau deținute de stat, s-a ținut cont de veniturile oamenilor. Legea 5/1973 prevedea că angajații și pensionarii cu un venit mediu pe membru de familie de până la 1.100 de lei pe lună continuau să beneficieze de închirierea unei locuințe de stat. Cei cu un venit mediu lunar mai mare de 1.100 de lei pe membru de familie nu erau excluși, dar puteau beneficia de dreptul de a închiria o locuință doar în limita fondului de locuințe de stat disponibil și plăteau o chirie majorată (fără a depăși, însă, 20% din venituri). Conform Legii 4/1973, prioritate aveau tinerii nou angajați în producție timp de cinci ani, tinerii căsătoriți cu vârsta de până la 28 de ani timp de cinci ani de la căsătorie, și angajații transferați în interes de serviciu timp de cinci ani de la data transferului. Angajații din cadrul Ministerului Apărării Naționale și cei din cadrul Ministerului de Interne au fost, de asemenea, menționați în acest context.

Legea 5/1973 a reglementat și închirierea de locuințe din fondul locativ de stat, aflate în administrarea întreprinderilor de stat, definind următoarea ordine de prioritate: muncitorii calificați, în primul rând cei din marile unități industriale; angajații transferați în interes de serviciu din alte localități; personalul specializat care lucrează în producția materială, proiectare, cercetare științifică și educație; absolvenții repartizați în producție, proveniți din alte localități; cei angajați pe bază de concurs. În cadrul categoriilor de mai sus, se acorda prioritate celor care aveau condiții de trai dificile și mulți copii. Aceeași ordine de prioritate s-a aplicat și în cazul acordării de împrumuturi pentru achiziționarea de locuințe din fondul locativ de stat. În ceea ce privește contractele de închiriere, Decizia 860/1973 stipula că acestea erau accesorii ale contractului de muncă în cazul locuințelor construite din fonduri de investiții centralizate sau care se aflau în gestiunea directă a întreprinderilor socialiste de stat sau erau deținute de organizații cooperativiste.

Cei care nu aveau locuri de muncă, nu aveau acces la locuințe din fondul de stat în niciun fel. În cazul în care ocupau o locuință fără contract, autoritățile puteau interveni pentru a-i evacua în baza Legii 5/1973. În aceasta se stipula că, în general, nicio persoană nu putea fi evacuată dintr-o locuință deținută legal. Cu toate acestea, dacă chiriașii deteriorau apartamentul sau dacă comportamentul lor făcea imposibilă o bună conviețuire cu ceilalți, dacă ocupau apartamentul în mod ilegal sau dacă nu plăteau chiria sau partea lor de cheltuieli cu rea-credință timp de trei luni consecutive, aceștia puteau fi evacuați. Totuși, evacuările erau ordonate de către instanțe. În cazul persoanelor care ocupau fără un contract de închiriere o locuință din fondul de locuințe aflat în administrarea întreprinderilor de stat, evacuările se făceau fără a se atribui locuințe

alternative persoanelor evacuate și, dacă era necesar, cu implicarea miliției (fostele forțe de ordine).

4. Marile Transformări ale economiei politice prin schimbarea ordinii locative

Proprietatea mixtă în domeniul locativ și sistemul mixt stat/piață în distribuire au constituit unul dintre principalii piloni ai socialismului de stat, și anume ordinea locativă mixtă, a cărei schimbare după 1990 a avut un rol constitutiv în formarea capitalismului. Existența proprietății private asupra locuințelor și a pieței controlate de stat înainte de 1990 au fost caracteristici pe care politicile de locuire de după 1990 s-au putut baza. Dar, dincolo de asta, cele din urmă au schimbat cu totul sistemul de proprietate privată și de tranzacții de locuințe reglementat de stat, în paralel cu crearea de noi instituții pentru piețele imobiliare și financiare emergente. Ca urmare, statul român – sub presiunea organizațiilor financiare internaționale, precum Banca Mondială și Fondul Monetar Internațional – a eradicat ordinea locativă mixtă pe care anterior puneă atât de mult accent, împingând-o către paradigma comercializării extreme și predominanței sectorului privat. Este esențial să menționăm că toate aceste procese au loc în epoca capitalismului global neoliberal financiarizat.

Între 1990 și 2021, în România au fost construite prin finanțare privată 1.170.083 de case noi, în timp ce numărul locuințelor în proprietate privată a crescut la 4.077.503. Diferența de 2.907.420 de unități locative din fondul de locuințe private a fost compusă din locuințele construite de stat pe care statul le-a vândut populației în această perioadă (vezi Figura 4). Asta înseamnă că 71,30% din totalul fondului de locuințe private care exista în 2021 a fost construit din fonduri publice, în principal înainte de 1990. Sau, altfel spus : 71,30% din unitățile locative existente care puteau fi comercializate și vândute pe piața imobiliară nereglementată au fost construite din finanțare publică, care arată cum s-au transformat statul și sectorul public pentru a susține capitalul și sectorul privat.

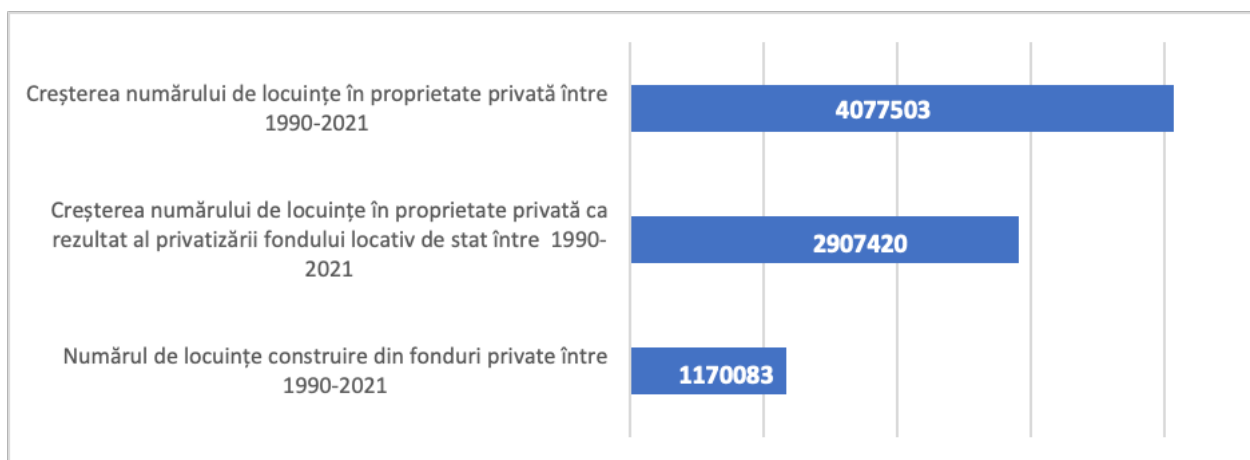


Figura 4. Evoluția numărului de locuințe în proprietate privată și sursa lor de finanțare, sursă : INS Tempo online, prelucrare de autoare

După trei decenii de dezvoltare capitalistă în România, este necesar să ne gândim la posibilitatea unei ordini locative care ar putea face parte dintr-o alternativă la capitalismul contemporan. În această direcție, este nevoie să se deconstruiască (ideologic și practic) sectorul locuințelor dominat de piață în vederea stabilirii unei noi ordini locative mixte care să servească nevoile de locuire ale oamenilor și să le asigure dreptul la locuință adecvată la un preț accesibil în funcție de veniturile lor. Noul regim mixt al locuirii ar trebui să fie modelat în funcție de ceea ce am învățat atât din discrepanțele ordinii locative mixte din socialismul de stat, cât și din efectele dezastruoase ale ordinii capitaliste dominate de piață. Ceea ce face ca un astfel de efort să fie dificil, pe lângă limitele imaginației politice, este faptul că politicile de locuire sunt strâns legate de politicile imobiliare, fiscale și financiare, de politicile economice generale, de urbanism și de politicile de dezvoltare teritorială. Prin urmare, vorbind despre schimbarea dorită în sectorul locativ, este necesar să se vorbească despre ea ca fiind legată de schimbările din alte domenii de politici publice sau ale întregii economii politice capitaliste.

În orice caz, se poate afirma că reînnoirea unei ordini locative mixte, ale cărei moșteniri au fost stigmatizate și demontate în procesul de transformare a socialismului de stat în capitalism neoliberal, implică crearea unui sistem instituțional nou pentru producția și distribuția de locuințe, precum și a unui sistem financiar care să susțină crearea unui stoc semnificativ de locuințe publice, eliberat de sub logica pieței și a acumulării de capital. La începutul anilor 1990, Banca Mondială a susținut că ceea ce contează cel mai mult este să se faciliteze crearea și funcționarea pieței de locuințe. După mai mult de trei decenii în care ordinea financiarizată a locuirii a creat crize și s-a menținut prin rezolvarea crizelor în favoarea sa, este timpul să schimbăm această logică și să afirmăm: ceea ce contează cel mai mult acum este ca statul să creeze o ordine locativă mixtă, bazată pe paritatea proprietății publice și private asupra locuințelor și pe reglementarea pieței imobiliare. În cadrul acestei ordini, statul ar trebui să se implice în producția directă a unui fond mare de locuințe publice administrate și controlate de sindicatele/ asociațiile chiriașilor, precum și în reglementarea pieței imobiliare, astfel încât costurile locuirii să nu împovăreze gospodăriile, indiferent de statutul lor de proprietate (proprietari, chiriași privați, chiriași sociali). În vederea restabilirii echilibrului dintre privat și public, procentul locuințelor construite din fonduri publice din totalul de fonduri alocate construcției de locuințe ar trebui să fie în jur de 50-60%. Dar acest lucru va avea efectele scontate (accesibilitatea financiară a locuirii, extragerea unui fond semnificativ de locuințe de sub logica acumulării de profit, și reglementarea indirectă prin această practică a pieței de locuințe) doar în cazul în care locuințele construite din fonduri de stat nu s-ar înstrăina/vinde.

Revigorarea sectorului public în producția și distribuția de locuințe necesită un nou sistem de finanțare, inclusiv noi modele de impozitare și de creditare scoase și ele de sub logica profitului susținute și de stat, și de instituțiile financiare (printre ele și Banca Națională a României, nu doar băncile comerciale). O astfel de schimbare ar trebui să reechilibreze ordinea locativă capitalistă, în care piețele financiare se intersectează cu piața de locuințe într-un mod care financiarizează locuințele dincolo de costurile lor reale de producție și le face inaccesibile pentru mulți, alimentând în același timp profitul mai multor actori imobiliari privați (de la dezvoltatori și constructori, trecând prin investitori, până la administratorii de proprietăți și de active, și mulți alții). Reechilibrarea relației dintre sectorul public și cel privat (Bowie, 2017) sau între funcțiile sociale și economice ale politicilor (Gallent, 2019) este crucială în planificarea, producția și distribuția de locuințe, precum și în domeniile politicilor publice conexe. Ca parte a unei

alternative la capitalism, un astfel de obiectiv este și mai complicat de realizat, deoarece toate statele-națiune (și sistemele lor de locuințe) se află sub influența piețelor financiare globale și liberalizate, astfel încât o astfel de alternativă trebuie elaborată și pusă în aplicare dincolo și peste granițele acestora. Studiile despre locuire, reconectate la abordarea economiei politice (Aalbers & Cristophers, 2014), dar și la angajamentele față de o nouă Mare Transformare (Polanyi, 2001/1944), care arată spre sfârșitul capitalismului de azi (Streeck, 2017) și crearea unui socialism al secolului al XXI-lea (Gilbert, 2020), ar putea juca un rol important în acest demers.

Bibliografie citată

Aalbers, Manuel (2016) *The Financialization of Housing. A political economy approach*, Routledge

Aalbers, Manuel (2017) *The variegated financialization of housing*, *International Journal of Urban and Regional Research* 41(4): 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>

Aalbers, Manuel and Brett Cristophers (2014) *Centering housing in political economy*, *Housing, Theory and Society* 31: 373-394. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>

Anuarul Statistic al României, 1990

Bowie, Duncan (2017) *Radical housing solutions to the housing supply crisis*, Policy Press

Gabor, Daniela and Sebastian Kohl (2022) *My home is an asset class: Study about the financialization of housing in Europe*, Research funded by the GREENS/EFA. Available at: <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class> (accessed 20 May 2022)

Gallent, Nick (2019) *Whose housing crisis? Assets and homes in a changing economy*, Policy Press

Gilbert, Jeremy (2020) *Twenty-first century socialism*, Polity Press

Harvey, David (1982) *The Limits to Capital*, Oxford: Basil Blackwell

Harvey, David (2014) *The seventeen contradictions and the end of capitalism*, Profile Books

Polanyi, Karl (2001) *The Great Transformation. The political and economic origins of our time*, Beacon Press

Renaud, Bertrand (1996) *Housing finance in transition economies: the early years in eastern Europe and the former Soviet Union*, The World Bank, Financial Sector Development Department

Renaud, Bertrand (1999) The Financing of Social Housing in Integrating Financial Markets: A View from Developing Countries, *Urban Studies* 36 (4): 755-773, <http://10.1080/0042098993448>

Ronald, Richard (2008) The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing, Palgrave Macmillan, DOI: 10.1057/9780230582286

Shore, Cris and Susan Wright (1997) *Anthropology of Policy. Perspectives on Governance and Power*, Routledge

Schwartz, Herman and Leonard Seabrooke (2009) *The politics of housing booms and busts*, Palgrave Macmillan

Tsenkova, Sasha (2009) *Housing Policy Reforms in Post-Socialist Europe. Lost in Transition*, Physica-Verlag, A Springer Company

Streeck, Wolfgang (2017) *How will capitalism end? Essays on a falling system*, Verso

Vincze, Enikő (2017) The Ideology of Economic Liberalism and the Politics of Housing in Romania, *Studia Universitatis Babes-Bolyai Sociologia*, 62(3): 29-54, DOI: 10.24193/subbeuropaea.2017.3.02

[1] Am calculat acest procent pe baza datelor despre numărul de locuințe construite de la bugetul de stat în perioada 1951-1989 (Anuarul statistic al României, 1990), numărul total de locuințe aflate în proprietatea statului la sfârșitul anului 1990 (INS) și numărul de locuințe construite din bugetul de stat în 1990 (INS).

[2] Informațiile descrise despre aceste mecanisme le-am obținut prin interviuri realizate cu un fost director al unei întreprinderii de construcții de stat și un fost director al unei instituții a administrației publice locale prin care se distribuiau locuințele înainte de 1990.

[3] <https://observatornews.ro/economic/cate-salarii-pun-deoparte-romanii-ca-sasi-cumpere-locuinta-noua-orasele-unde-casa-valoreaza-peste-8-ani-de-munca-472120.html>

[4] Acest articol este traducerea lucrării prezentate în limba engleză la *Conference on Non-Capitalist Mixed Economies (Theory, History and Future)*, 25-27 November 2022, Budapest. Textul în limba engleză va fi publicat în numărul special al revistei *Eszmélet*, împreună cu alte câteva lucrări ale conferinței. Lucrarea a fost elaborată în toamna anului 2022 pe baza documentării pentru o prezentare pe tema locuire și socialism pregătită pentru a fi discutată în cadrul grupului „Viziunea socialistă.” Totodată, lucrarea se folosește de informațiile adunate despre politica și practicile instituționale ale locuirii în socialismul de stat prin interviuri și documentare realizate în cadrul cercetării „Muncă precară și locuire periferică. Practicile socio-economice ale romilor din România în contextul relațiilor industriale și dezvoltării teritoriale inegale,” derulată cu sprijinul Granturilor Norvegiene 2014–2021 (proiect nr. 22/2020). Importanța acestei lucrări în contextul românesc de azi, dincolo de valoarea sa analitică, trebuie evaluată în lumina unor recente dezbateri publice și publicații despre locuire, situate între

abordări social-democrate și anti-comuniste (prezentate ca poziții de expertiză științifică), dar și a mai multor discuții mai mult sau mai puțin timide despre alternative la capitalism.