

LOCUIŢELE EFTINE

DE

ANDREI G. IOACHIMESCU

INGINER-ŞEF

Directorul Societăţii comunale pentru locuinţe eftine
Profesor la Şcoala de Poduri şi Şosele

Problema procurării unei locuinţe convenabilă, sănătoasă şi cu un preţ cât mai mic, populaţiunii orăşăneşti cu mijloace materiale restrînse, se agită şi la noi de cîtva timp, iar în ultimi ani i-sa dat o soluţie practică pentru Bucureşti. Scopul prezentului studiu este de a indica, în linii generale, care a fost soluţia adoptată şi rezultatele obţinute.

1. Consideraţiuni generale : mijloace financiare, organizaţie, legiuiri. Numărul celor ce trebuiesc ajutaţi ca să-ţi procure o locuinţă eftină, fiind în genere foarte mare, pentru a duce chestiunea la bun sfîrşit trebuiesc capitaluri însemnate. Pe de altă parte o întreprindere de felul acesta nu constituie o afacere industrială propriu zisă - unde se caută a se obţine o rentabilitate cât mai mare a capitalului angajat — ; preţul de vînzare sau de închiriere a unor asemenea locuinţe trebuind să fie mic şi rentabilitatea capitalului va fi mică şi puţin sigură. În asemenea condiţiuni trebuie ca corpurile organizate, — Statul, judeţul, comunele şi aşezămintele de bine facere, — să vie în ajutorul instituţiilor ce se creează pentru construirea de locuinţe eftine.

În genere statul nu intervine de cît indirect în chestiunea locuinţelor eftine. El regulează legislaţia în materie ; autoriză unele instituţii financiare puse sub controlul său, să imprumute cu dobîndă mică societăţilor de locuinţe eftine, o parte din capitalul de care au nevoie ; acordă scutiri de impozite directe şi taxe de înre-

gistrare. Instituțiile financiare, care fac asemenea împrumuturi, sunt în genere casele de economii ; ast-fel în Belgia casele de economii au împrumutat societăților de locuințe eftine 75 milioane cu 3% dobîndă ; în Italia casele de economii sunt autorizate să împrumute pînă la o jumătate miliard etc.

Rolul județelor este cu totul redus în chestiunea locuințelor eftine ; singura lor participare este renunțarea la zecimele județene de la foncieră, ca consecință a suprimării impozitului principal.

Corpul constituit căruia incumbă mai ales sarcina de a înlesni tuturor locuitorilor unui oraș, ocuparea unei locuințe convenabile, este *Comuna*. Mai peste tot societățile pentru construirea de locuințe eftine sunt sub patronagiul și controlul comunelor ; în unele părți s'a mers mai departe : comunele singure construiesc, vînd sau închiriază asemenea locuințe. Acest din urmă sistem nu prea a dat rezultate bune și e pe punctul de a fi abandonat, lăsîndu-se inițiativei private construirea locuințelor eftine sub controlul comunei, care vine în ajutorul societăților particulare prin scutiri de taxe, prin cumpărare de acțiuni și obligațiuni, prin împrumutarea creditului sau sub formă de garanții de interese etc. În acesta consistă mai în toate țările politica comunală în chestiunea locuințelor eftine.

La noi există pînă acum două legi relative la locuințele eftine : una cu caracter general, din 13 Februarie 1910, și alta specială pentru orașul București din 16 Mai acelaș an.

Prin prima lege se prevede că societățile ce se vor înființa în scopul construirii de locuințe eftine, înțelegînd prin aceste locuințe a căror valoare nu trece de 8000 lei în București și de 6000 lei în celelalte orașe , sunt scutite de ori ce dări către stat, județ și comune. Aceste societăți sunt autorizate a emite obligațiuni pentru construcțiunile ce vor face, cari obligațiuni sunt primite ca garanții de stat. Locuințele ce se vor construi de asemenea societăți sunt scutite complect de impozitul fonciar timp de 10 ani, plătesc numai un $\frac{1}{4}$ din acest impozit timp de alți 5 ani, și în fine numai jumătate încă pe 5 ani. Prin aceeași lege se regulează modul de succesiune al unor asemenea locuințe, făcînd mai multe derogări dela dreptul comun, ast-fel ca ele să folosească cît mai mult celor pentru cari au fost construite.

Prin legea din 16 Mai 1910 Comuna București este autori-

zată să constituie o societate anonimă cu capital de 2 milioane lei; din care Comuna să subscrie 40%, în scopul de a construi locuințe eftine în București, care să le vîndă de preferință lucrătorilor și funcționarilor cu salarii lunare pînă la 250 lei. În afară de cele arătate mai sus, vînzările și revînzările locuințelor construite de această societate sunt scutite de taxele de timbru și înregistrare. comuna suportă jumătate din costul lucrărilor de edilitate pe locurile parcelate de societate; comuna poate ceda societății pe prețul de cost terenurile de cari nu are nevoie și cari ar putea servi la construcții de locuințe eftine; în fine prima emisiune de obligațiuni în valoare de 2 milioane lei are dobînda garantată de comună. Este de observat că toate înlesnirile arătate mai sus sunt *exclusiv în favoarea cumpărătorilor de locuințe*, societatea neavînd ea nici un avantaj din acestea, întru cît beneficiul ei este limitat strict la 6% din cost, în caz de vînzare a unei locuințe, și la 5% în caz de închiriere. Tot în scopul reducerii prețului de cost al locuințelor, societatea a fost autorizată să facă și operațiuni de împrumuturi cu dobînda limitată, spre a scoate cheltuielile generale, în total sau în parte, care alt-fel ar trebui imputate locuințelor.

Societatea are o administrațiune autonomă, comuna avînd însă un larg control asupra operațiunilor sale.

Înainte de a termina aceste generalități, voi adăoga cîte va cuvinte asupra acțiunei așezămintelor de binefaceri și filantropii particulari. În alte părți sunt fonduri de zeci de milioane destinate a construi sau a ajuta societățile de construcție de locuințe eftine. La noi pînă acum nu s'a făcut nimic în direcția aceasta. Filantropii de altă dată, cari au lăsat averi însemnate înstituțiilor de binefacere, s'au gîndit aproape exclusiv la combaterea boalelor și foarte puțini la prevenirea lor. Să sperăm că viitorii filantropii, atît de darnici la noi în țară, vor împlini această lipsă, și de cît să lase pentru un pat la spital, mai bine pentru o casă sănătoasă, care economisește mai mult!

II. Tipurile de locuințe. Prima chestiune ce se pune în problema locuințelor eftine, din punct de vedere constructiv, este *tipul de adoptat* și anume: să se facă locuințe colective sau locuințe individuale? Toți cei cari numai în mod întimplător se gîndesc la asemenea chestiuni, și care speriați de urcarea continuă a chiriiilor,

răspund fără ezitare : trebuie să se facă case cît mai mari, cu cît mai multe apartamente. ca să revie chiria cît mai eftin.

Chestiunea nu este tocmai așa : dacă se face abstracție de costul terenului, construcțiunile mari nu revin, pe apartament, cu mult mai eftin ca cele mici ; cea ce se cîștigă în fundații și acoperiș, se pierde cu scările, culoarele etc. Pe de altă parte problema locuinței nu trebuie privită numai din punct de vedere economic, ci și din cel higienic, moral și social, și din aceste puncte de vedere este o diferență enormă între cele două tipuri ; toți higieniștii și moraliștii sunt unanimi a da preferința caselor mici (cottage) față de locuințele colective (blocuri) : *fic care familie cu casa și grădina sa*. În orașele mari din occident, în special în Englitera, se fac sforțări colosale pentru a se desființa enormele cazărmi ocupate de populația lucrătoare și a se înlocui cu orașele-grădini din marginea centrelor mari. La congresul internațional al locuințelor eftine, ce a avut loc la Viena în 1910, s'a adoptat desideratul de a se construi cît mai multe locuințe individuale, menținindu-se blocul colectiv numai atunci cînd este imposibil a face alt-fel.

În București, și în România în general. terenurile ceva mai excentrice sunt încă destul de eftine, iar adoptarea tipurilor colective ar fi o mare greșală ; ar fi să adoptăm noi un sistem pe care nu-l avem și de care cei care-l au nu știu cum să se scape. La noi, fiind dată lipsa complectă de educație higienică a maselor, locuințele colective, fără un control foarte sever, ar fi focare permanente de infecție și boale contagioase ; dacă în București bunioară - cu toate lipsurile igienice de care suferă - nu avem de înregistrat mai multe și mai violente epidemii, aceasta se datorește în bună parte faptului că locuințele nu sunt îngrămădite unele peste altele. București și în genere toate orașele noastre, au întinderi cari pot adăposti populații de 5 ori mai numeroase, fără a fi nevoie a îngrămădi casele unele peste altele ; este numai nevoie să se lege punctele mărginașe cu părțile centrale, prin mijloace de transport rezeși și eftine. Trebuie încă ținut seama că locuințele mici pot fi nu numai ocupate, dar și cumpărate de cei care le ocupă, iar toți acești mici proprietari sunt elemente de ordine, de cari e atîta nevoie în centrele mari !

Considerațiuni de felul celor arătate mai sus au făcut pe legiuitorul Român, prin legile din Februarie și Mai 1910 să favorizeze

în special locuințele mici, de o valoare de 8000 lei în București și 6000 lei în celelalte orașe, inclusiv terenul.

În legătură cu tipurile de locuință, este interesant a se ști cam de ce terenuri s'ar putea dispune în București pentru locuințe destinate celor cu mijloace restrinse.

București au o întindere de 5.500 ha., luând jumătate pentru locurile ocupate de strade, piețe, grădini, parcuri etc. rămân 2.750 ha. sau 27.500.000 m.p.; din aceste luând iar maximum jumătate pentru locuințele mari, rămân cel puțin 13.000.000 m.p. terenuri pentru locuințele mici, pe cari se pot construi cel puțin 65.000 locuințe individuale putând adăposti peste 300.000 suflete.

Trebue însă menționat că este grabnică nevoie de o legiuire, care să reglementeze regimul construcțiilor în localitățile suburbane, spre a înceta anomalia de azi când localitățile din părțile marginase ale Bucureștiului sunt pustii și terenul se vinde cu 50 b. m.p., pe când localitățile imediat vecine, care țin de comunele rurale învecinale, au o populație foarte deasă și terenul se vinde cu 3 lei m.p. Explicația acestui fapt e simplă: pe când cel care voește să construiască o casă în București, este supus la anumite reguli și trebue să plătească felurite taxe, cel din comunele vecine nu este supus la nici o regulă și nu are nimic de plătit. Toate casele în număr foarte mare, cari se găsesc pe centura Bucureștului, sunt ocupate de persoane cari și-au ocupațiile exclusiv în București. Este o situație care ar trebui să înceteze, ea fiind dăunătoare și Capitalei țarei și bunei stări igienice a acelor care locuiesc casele acelea, construite fără nici un control; această situație folosește aproape exclusiv speculatorilor de terenuri, cari cumpără pământul cu 1000 sau 2000 lei pogonul și îl revînd apoi cu 3 lei m.p.

III. Activitatea Societății L. E. în 1911. Societatea comunală pentru construirea de locuințe eftine în București, funcționează pe baza legii din 16 Mai 1910. Ea are însărcinarea de a construi locuințe individuale de o valoare de cel mult 8.000 lei, pe cari să le vîndă locuitorilor Români ai Capitalei, cu un beneficiu pentru societate de cel mult 6%, cu condițiune ca cumpărătorii să achite prealabil cel puțin 10% din prețul locuinței, iar restul să fie achitat în rate în 10, 15, 20..... 30 ani; cumpărătorii sunt încă

obligați să locuiască în casele cumpărate, închirierea totală fiind oprită, iar cele parțiale îngăduite numai în anumite condițiuni.

Societatea a început să funcționeze la 1 Ianuarie 1911, și în campania de lucru a acelui an a construit 111 locuințe individuale, din care 100 pe terenurile sale proprii, iar 11 pe terenuri particulare. Construcțiile pe terenuri proprii s'au făcut în trei cartiere deosebite: la șoseaua Kiselef pe strada Clucerului, la Cotroceni pe strada Lupeasca, și la Filaret pe strada Candiano-Popescu.

Pentru economie locuințele au fost grupate în pavilioane, câte două, și în mod excepțional câte patru; fiecare se poate locui și stăpîni individual, avînd curte și grădina deosebită, iar între zidurile comune lăsat un spațiu gol, spre a împiedica transmiterea sunetului dela o locuință la alta. (A se vedea planurile de situație pl. I și III). Situația acestor 100 locuințe poate fi rezumată astfel:

Cartierul	No. locuințelor	Suprafața terenului m.p.	Felul Construcțiilor	Suprafața construită m.p.	Rap. între Supraf. terenului și construită
Șosea-Clucerul Cotroceni-Lupeasca	60	11.400	cu etaj parter {parter și parte cu sub sol	3.120	3,1
	30	5.000		1.900	2,6
Filaret-Candiano	10	2.300		720	3.2

Terenurile au costat:

Cel din strada Clucerului 4 lei mp., iar după parcelare și facerea lucrărilor de edilitate (deschideri de străzi, șoselierea lor, apa, canal și luminat) costul s'a urcat la circa 7 lei mp., sau aproximativ 1300 lei costul terenului pentru o locuință.

Cel din str. Lupeasca a fost cumpărat cu 1 leu mp.; după facerea lucrărilor de edilitate costul s'a urcat la 3 lei mp., iar pentru o locuință costul terenului a fost de 500 lei.

Terenul din str. Candiano-Popescu a fost cumpărat parcelat gata cu lei 5.20 mp.; alte cheltueli nefiind, a revenit pentru o locuință 1150 lei în mijlociu.

Locuințele construite au fost de patru tipuri:

Tip. A (planșa I) compus dintr'o cameră mare 4,50 × 5 50 m., o a doua cameră care poate servi și drept bucătărie, intrare, closet și pîmniță. S'au construit 12 asemenea locuințe în str. Lupeasca, în 4 blocuri, două de câte patru locuințe și două de câte două locuințe.

Costul unei locuințe a fost de 3100 lei, sau circa 62 lei 50 b. mp., inclusiv instalațiile interioare de apă și totul la canal.

Tipul B (planșa I) coprinzînd 3 camere, din care una pentru bucătărie, intrare, closet, pîmniță, acoperind o suprafață clădită de 71,50 mp. și costînd cite 4350 lei sau tot 62 lei 50 bani mp. S'au construit 18 asemenea locuințe în 9 pavilioane, tot în str. Lupeasca.

Tipul B (planșa II) modificat din tipul B, coprinzînd în genere o cameră sau o cămară mai mult ca precedentul, iar antreul fiind dispus ast-fel ca să poată și el servi drept cameră (biurou sau sală de mîncare). Terenul pe care s'a construit variînd de la o parcelă la alta, a fost nevoe ca și construcțiile să se varieze; iar unele, din cauza denivelării terenului, au fost prevăzute în parte cu sub sol, unde s'a așezat intrarea, bucătăria, closetul și odae de bae. S'au construit 10 asemenea locuințe, în 5 pavilioane, pe str. Candiano-Popescu. Suprafața construită a fost în mijlociu de 72 mp. costînd 5900 lei sau 82 lei mp.

Tipul C cu etaj (planșa III) compus din două camere la parter, una pentru bucătărie, și două camere de culcare la etaj, intrare, closet, pîmniță. Pentru intrarea la pîmniță și așezarea closetului s'a folosit locul ocupat de scară; la etaj, d'asupra acestora, s'a menajat o terasă acoperită, care în timpul ernei se poate închide, și de unde e o vedere foarte frumoasă. S'au construit 60 asemenea locuințe, în 30 pavilioane, pe str. Clucerului. Fie care locuință acoperă o suprafață de 57 mp. și a costat câte 6360 lei sau câte 112 lei mp.

Cu privire la dispoziția camerilor mai sunt următoarele observații de făcut :

a) Camera destinată a putea servi drept bucătărie, a fost ast-fel așezată, ca cumpărătorul unei asemenea locuințe, să poată adăoga în dreptul ei o încăpere comunicînd cu aceasta printr'o ușe anume amenajată, care încăpere despărțită în două să poată servi ca magazie, spălătorie și bucătărie, rămînd ast-fel disponibil în corpul clădirii încă o cameră destul de spațioasă.

b) Dacă cumpărătorului unei asemenea case, i-ar veni prea greu să plătească suma ce se cuvine drept rată de cumpărătoare el poate închiria una sau două camere, fără sa fie jenat în utilizarea celor lalte. Din suma prinsă astfel el poate scoate aproape jumătate din rată.

c) Toate locuințele sunt prevăzute cu instalație de apă și totuși prin canal. O cuvetă, destul de mare, așezată în bucatărie permite a face ușor spălarea obiectelor mici. Closetul, cu scaun, este așezat lângă bucatărie ca să fie ferit de îngheț.

Camerile s'au făcut în mod uniform de 2.90 m înălțime.

Eată încă cite va date cu privire la executarea acestor construcții.

Fundațiile, pereții pivniților și soclu s'au făcut în beton de ciment sau de var hidraulic. În proporție de 350 kg. var hidraulic sau 200 kg. ciment la m.c. nisip și 0,45 m.c. mortar la m.c. pietriș. Diferența între prețul de cost al betonului cu ciment și cel cu var hidraulic nu a fost de cît de 1 leu la m. c., 19 lei m. c., cel dintîi și 18 lei m. c., cel de al doilea. În loc de pietriș la unele construcții s'a întrebuițat în fundații șgura de cărbuni, dar diferența de cost între pietriș și șgură nu este așa mare, din cauza pierderilor și cheltueliilor suplimentare ce trebuiesc făcute cu ciuritul și spartul șgurei. Din experiență făcută am ajuns la concluzia că betonul cu pietriș și mortar de ciment este cel mai preferabil.

Zidăria de la soclu în sus s'a făcut cu cărămidă de mină, de una și una jumătate cărămidă grosime, pentru zidurile exterioare și o jumătate cărămidă pentru zidurile despărțitoare. Fie care din pereții de separație dintre două locuințe s'au făcut de o jumătate de cărămidă, cu un spațiu iarăși de o jumătate cărămidă și legate între ele din loc în loc.

Separarea pivniței de încăperea de d'asupra, s'a făcut cu plăci de beton de ciment, turnat pe grinzi de fer profil 10. În antrouri, terase și latrine s'a făcut mozaic.

Invelitorile s'au făcut din eternit, țiglă de pămînt, țigla de ciment și tablă, Chestiunea invelitorei este una din cele mai greie de rezolvat în construcțiuni de felul acesta.

Timplăria s'a executat în lemn de brad cu pragurile de stejar. Parte din ferestre a'au executat rotunde în afară și drepte înăuntru.

Executarea lucrărilor s'a făcut într'un sistem de regie mixtă: materialele furnizate de societate și lucru dat în întreprindere.

Am aratat mai sus care a fost prețul de cost pe m. p. de suprafață construită; pe categorii acest preț se repartizează astfel:

FELUL MATERIALULUI		Construcțiile de pe strada			OBSERVAȚII
		Lupeasca	Candlano	Clucerul	
1.	Nisip și pietriș	5. 6 ^o / _o	9. 8 ^o / _o	4. 7 ^o / _o	1) Tiglă și tablă, fără șghiaburi și burleane. 2) Tiglă fără șghiaburi și burleane. 3) Elornit, cu șghiaburi și burleane.
2.	Var și Cement	7. — ^o / _o	4. 5 ^o / _o	7. 6 ^o / _o	
3.	Cărămidă	14. — ^o / _o	14. 2 ^o / _o	16. 2 ^o / _o	
4.	Lemnărie	17. 1 ^o / _o	16. 1 ^o / _o	13. 8 ^o / _o	
5.	Țimplărie și vopsitorie (inclusiv manopera)	11. 8 ^o / _o	11. 2 ^o / _o	11. — ^o / _o	
6.	Îvelitori	10. — ^o / _o ¹⁾	10. 7 ^o / _o ³⁾	7. 9 ^o / _o ³⁾	
7.	Scări la etagiu	—	—	2. 7 ^o / _o	
8.	Closet, instalație de apă și canal	5. 2 ^o / _o	5. 2 ^o / _o	4. 7 ^o / _o	
9.	Olane, ferărie, trestie cue, sîrmă etc.	1. 7 ^o / _o	2. 2 ^o / _o	2. 8 ^o / _o	
	Total materiale	72. 4 ^o / _o	74. 4 ^o / _o	70. 8 ^o / _o	
	Manoperă	25. 6 ^o / _o	23. 6 ^o / _o	27. 2 ^o / _o	
	Cheltuieli generale	2. — ^o / _o	2. — ^o / _o	2. 0 ^o / _o	
	Total	100. —	100. —	100. —	

Prețurile unitare plătite în mijlociu pentru material și manopera au fost: nisipul 3 lei 20 bani mc.; pietrișul 7 lei mc.; varul gras 435 lei vagonul inclusiv transportul și stinsul; varul hidraulic 320 lei vagonul; cimentul 630 lei vagonul; cărămida 49 lei mia; lemnăria 50 lei mc.; țimplăria 18 lei mp.; îvelitorile 4 lei 20 mp. Manopera: betonul în fundații 2 lei 30 mc.; betonul în cofrage 3 lei mc.; zidăria 5 lei mc.; tencueli interioare 60 bani mp.; tencueli exterioare 1 leu mp.; dulgheria 3 lei mp. pentru un etagiu și 4 lei 50 bani mp. pentru două etaje etc.

Raportînd rezultatele de mai sus la m.c. de volum construit, coprinzînd și capacitatea pivniților dar fără poduri, avem rezultatele indicate în tabloul de la pagina următoare.

De aci se vede că diferența între prețul de cost al caselor cu etagiu și al celor cu parter este de circa 10^o/_o, și dacă se ține seama de locul ocupat de scări și de antreul mai mare de care e nevoie din cauza scării, diferența precedentă poate fi redusă la 5^o/_o sau circa 30 lei de o casă.

După cum se poate vedea, cheltuelile generale și de regie nu reprezintă decît 2^o/_o din cost, și se referă aproape exclusiv la plăți de arhitecți și supraveghetori; celelalte cheltueli generale au fost

	Felul materialelor	Construcțiile din strada		
		Lupească	Candiano	Clucerul
1	Nisip și pietriș	1,12	0,95	0,86
2	Var și ciment	1,10	1,93	1,57
3	Cărămida	2,80	2,91	2,95
4	Lemnăria	3,12	3,22	2,30
5	Timplăria și vopsitoria	2,36	2,21	2,--
6	Încalțitori	2,00	2,15	1,43
6	Scări de etajiu	--	--	0,52
8	Closet, instalarea apei și canal	1,05	1,05	0,75
9	Diverse	0,35	0,44	0,57
	Total Material	14,50	14,92	12,95
	Manopera	5,10	4,83	4,90
	Cheltueli Generale	0,59	0,59	0,40
	Totalul costului pe m.c. de capacitate a locuinței	20,10	20,25	18,35

acoperite din alte venituri ale societății, a cărei tendință este de a degreva cu totul construcțiile de cheltuelile generale.

După cum am arătat mai sus societatea este îndatorată să vînză locuințele ce construiește cu un beneficiu de maximum 6%. Din cele 100 locuințe construite anul acesta pe terenurile sale 77 au fost vîndute definitiv, cumpărătorii depunînd în mijlociu 15% din preț; 23 au fost închiriate, cei care le ocupă neputînd da avansul de 10% cerut de lege, rămînînd a le fi vîndute cînd vor completa acest avens.

Cumpărătorii și chiriașii sunt toți Romîni, lucrători sau funcționari; numărul sufletelor ce locuiesc în cele 95 case trece de 600.

Prin lege cumpărătorii sunt obligați să contracteze și o asigurare pentru caz de moarte, astfel că dacă moare moștenitorii rămîn deplin proprietari ai casei fără să mai aibă nimic de plătit. Suma convenită pentru asigurare este coprinsă în rate, care, pentru înlesnirea cumpărătorilor, se plătesc lunar. Din cauza asigurării cuantumul ratelor lunare este variabil cu vîrsta, pentru un cumpărător de 35 ani s. e., acest cuantum, raportat la m.p. de suprafața utilizabilă de locuință, este de circa 64 bani pe lună în timp de 10 ani, și de 53 de bani pe lună alți 10 ani, după care rămîne deplin proprietar, aceste prețuri sunt mai mici decît ceia ce se plătește numai drept chirie pentru locuințe similare în București; astfel pentru o locuință de felul celor din Str. Clucerului ar trebui plătit chirie cel pu-

țin 1000 lei anual, pe cînd cumpărătorii lor plătesc cel mult 850 lei anual coprinzînd și amortizarea și asigurarea pentru caz de moarte ; cei cu mijloace mai restrinse pot închiria o cameră sau două, pentru care prind cu ușurință 300 500 lei anual.

IV. Comparație între locuințele individuale și cele colective. Neexistînd nici o altă întreprindere similară în țară, voi face comparație cu o locuință colectivă din străinătate, unde nu se socotește de cît 3^o/_o pentru dobînda banilor, pe cînd la noi Societatea Locuințelor Eftine plătește la obligațiunile ce emite aproape 5¹/₄ ^o/_o dobînda. Voi lua ca termen de comparație o clădire construită acum de curînd pe fortificațiile de la marginea Parisului, pe un teren care a costat 23 lei mp., și unde terenul lăsat neconstruit este cu mult mai mare de cît se lasă obișnuit la clădirele colective. Clădirea în chestiune, are 8 etaje și conține 107 apartamente ; ea este caracterizată printr-o extremă simplitate în fațade și cea mai strictă economie în construcții, unele ziduri despărțitoare nu au de cît 7 cm. grosime și 2 m. înălțime¹⁾. Rezultatele comparației între această locuință colectivă care a costat peste tot 660.000 lei. și cele 100 locuințe individuali construite în 1911 la București, care au costat peste tot aproape aceeași sumă (655.000 lei), se găsește rezumate în tabloul următor :

	Paris	București
Suprafața terenului m.p.	2570	18700
" construită m.p.	770	7200
Raport între suprafața terenului și cea construită	3,3	2,6
Suprafața totală de locuințe m.p.	4770	9600
Raport între suprafața terenului și supr. locuințelor	0,53	1,93
Costul terenului de pe m.p. locuință lei. . .	9,59	10,90
Costul total pe m.p. de locuință	138 lei	68,20 lei
Prețul mijlociu plătit de cei ce ocupă locuințele pe m.p.		
Chirii	8,50	
Chirie, amortizare în 20 ani și asigurare pentru caz de moarte.		7,10

În acest tablou este în special de observat raporturile între suprafețele terenurilor și a locuințelor, care e de patru ori mai mare

¹⁾ A se vedea *Genie Civil* No. 3 din 18 Noembrie 1911.

la București ca la Paris. De asemenea pe cînd la Paris se plătește anual numai drept chirie 8 lei 50 bani pe mp. de locuință, la București se plătește peste tot 7 lei și 10 bani și chirie și amortizare și asigurare; după 20 de ani cumpărătorul rămîne definitiv proprietar, iar în caz de moarte mai înainte a capului familiei, moștenitorii săi rămîn proprietari fără a mai avea nimic de plătit.

Observ că tipul de mai sus a fost luat din cel mai favorabil pentru locuințele colective, după cum se poate vedea făcînd comparație cu toate tipurile citate în numerile de la 11 și 18 Noiembrie 1911 ale revistei *Genie Civil*.

