

## **Dezvoltarea imobiliară într-un „second tier city” de la granița Uniunii Europene: Iași**

**Livia Pancu și Ioana Florea**

### **A. Rezumat al studiului de caz**

Iașiul este unul dintre cele trei mari orașe ale României, puternic industrializate în perioada 1950 – 1989, a cărui declin a fost fulminant în perioada imediat următoare atât din perspectiva demografică, precum și cea a industriei productive. Marile privatizări ale anilor 2000 au determinat valuri ample de migrație a forței de muncă (adesea fără contracte formale) către Italia și Spania, care au scăzut în mod real populația Iașiului și, concomitent, s-au alăturat primelor comunități transregionale de muncă din spațiul exterior României. În perioada 2000 – 2007, principalul angajator a fost statul (după cum a reieșit din discuțiile cu un reprezentant al Agenției de Dezvoltare Regională Nord-Est) – învățământul fiind un domeniu de bază. În 2015, în cele 10 universități din oraș erau înscriși peste 42.000 de studenți.

În cercetarea noastră de teren (prin metode detaliate mai jos) am putut delimita trei mari perioade în dezvoltare a capitalului imobiliar-financiar așa cum se găsește el în prezent. Această periodizare laxă este probabil comună tuturor studiilor de caz în fosta Europă de Est, în condițiile trecerii de la un regim al proprietății de stat la regimul proprietății private, cu excepția ultimei care poate fi conectată cu regimul geopolitic și logistic afirmat public în urma izbucnirii conflictului din Ucraina.

Astfel: 1. 2000 – 2007 perioada marilor disponibilizări, privatizări, perioadă care a coincis din punctul de vedere demografic cu o scădere drastică a populației, ajungându-se, în această etapă, până la 307.783 de locuitori, în anul 2005, în municipiul Iași.

2. Cea de-a doua perioadă debutează cu intrarea României în U.E, prin urmare cu libera circulație a lucrătorilor, dar și cu intrarea în legalitatea a celor deja aflați la muncă în afara granițelor, în interiorul UE, apărând astfel posibilitatea reîntregirii familiilor. Începutul acestei perioade afirmă existența bulei imobiliare caracterizată de creditare și dublată de banii care veneau de la muncitorii și muncitoarele plecate la muncă în străinătate. Ea continuă cu criza din 2008, plecarea puținilor investitori străini de pe piața locală și apariția investitorilor locali în domeniul imobiarelor (conform interviului cu un dezvoltator imobiliar local, în noiembrie 2021). Această etapă este caracterizată pe întreg teritoriul României de designul programului Prima Casă, iar Iașiul nu a făcut excepție. În mod particular, în perioada 2009 – 2012 are loc construcția Complexului Palas, pe un teren de 12 hectare, concesionat către Iulius Grup de către Consiliul Local Iași. În anii următori, acesta a funcționat ca un brand/ magnet de oraș (critica existentă se rezumă la considerații estetice sau de locație și nu în mod necesar la condițiile sistemice pe care le stabilește în dinamica economică a orașului). Complexul devine promotorul „noului muncitor” al Iașiului (în industria IT –

Outsourcing), după un model deja implementat în Cluj – orașul „de succes” devenit referință și pentru unii actori ai dezvoltării economice din Iași. Acesta devine în realitate exprimarea aspirațiilor clasei de mijloc (în ceea ce privesc serviciile: cafenele, servicii de sănătate privată, mobilitate internațională, locuință „modernă” din punct de vedere estetic) aflată în lupta continuă pentru privilegiile identificate în constelații urbane asemănătoare din România, dar și din afara ei.

Apariția Palas-ului vine la un an după un minim al populației (290.422), din 2011. După acest an are loc o creștere constantă a populației, ajungându-se în septembrie 2022 la depășirea unui milion de locuitori în Zona Metropolitană Iași (1.008.254). Astfel, ZMI devine prima, după București, care să depășească acest prag. Municipiul Iași are 410.875 locuitori, în 2022, fiind cel mai populat municipiu din România, după București.

Literatura de specialitate împarte procesul de financiarizare (Aalbers, 2016) în trei grupuri separate: ca regim de acumulare, în forma creșterii valorii acțiunilor, precum și ca financiarizare a vieții de zi cu zi. Aalbers spune că financiarizarea locuințelor/ locuirii nu constituie un tip anume de financiarizare, deoarece transcede mai multe tipuri de financiarizare. Prin urmare putem extrapola afirmând că procesul de dezvoltare imobiliară (predominant rezidențială) în Iași și ZMI, așa cum este el analizat în proiectul nostru, este în mod necesar legat de începuturile financiarizării a vieții de zi cu zi, de exemplu în domeniul învățământului sau al sănătății. În acest moment, în Iași există 16 spitale de stat, dintre care 2 universitare, 1 militar. 15 dintre acestea au fost construite înainte de 1989, cel de al 16-lea – Institutul Regional de Oncologie fiind construit prin Hotărârea de Guvern nr. 583/13.03.2009. Acesta funcționează din data de 25 martie 2012 și este singurul institut de monospecialitate din România construit după 2009. Totuși, medicina privată începe să ocupe un loc din ce în ce mai important datorită aceluiași nevoi ale clasei de mijloc, create/ induse, în Iași și nu numai, prin pachete de angajare oferite de către angajatorii din industria IT (după cum a reieșit și dintr-un interviu cu o persoană în funcție ridicată într-o firmă IT, din ianuarie 2022). În acest moment, există 8 unități spitalicești private, dintre care 3 cu peste 100 și unul cu peste 200 de paturi. Spitalele private reprezintă unul dintre segmentele importante de dezvoltare imobiliară din Iași.

Cum aminteam, în planul dezvoltării imobiliare, în această etapă are loc cimentarea pe piață a „investitorului local” –fiind identificat în acest fel după naționalitate și nu după sursa capitalului. De exemplu, Iulius Grup este încă (în 2021) identificat în presă sau de către cei pe care i-am intervievat ca fiind exponent al capitalului autohton, deși încă din 2017 acesta s-a unit cu Attebury Europe, creat în Africa de Sud în 2014, cu un focus pe investițiile în shopping malls și retail în toată regiunea Central și Est Europeană. La momentul fuziunii (așa cum este menționat în iunie 2017 de către Consiliul Concurenței din România) Iulius Holding SRL, compania-mamă a Iulius Grup, deținea în portofoliu 250.000 metri pătrați de shopping area, în cele 4 ansamble urbane de tip mall din Iași,

Suceava, Cluj și Timișoara. Felul în care sunt identificați investitorii din Republica Moldova este asemănător.

3. În cea de a treia etapă (2016 – prezent) are loc concomitent o deteriorare masivă a imaginii „investitorului local”, consolidarea imaginii Iulius și intrarea pe piață a „investitorului străin” – Silk District/ Prime Kapital fiind principalul reprezentant (după cum reiese în interviurile realizate cu agenți imobiliari, dezvoltator, jurnaliști economici, promotor de oraș, în perioada 2021-2022). De asemenea are loc o creștere demografică spectaculoasă care este pusă în principal în baza liberalizării regimului de vize pentru cetățenii din Republica Moldova (2014), precum și migrația din județele vecine pentru învățământul universitar și locuri de muncă. Aceasta a determinat probabil reorientarea capitalului autohton în domeniul imobiliarelor către zonele periurbane (Miroslava, Valea Lupului, Holboca, Ciurea, Rediu, Aroneanu). Conform unei analize realizate de către Prefectura Iași, dinamica fondului de locuințe a crescut în 2017, față de 2007, în unele zone periurbane cu 164.7 % în Miroslava, 141.40% în Valea Lupului, 104% în Ciurea și 83.92% în Rediu. În prezent, conform Inspectoratului Școlar Iași, sunt 2785 de elevi care fac naveta, în Județul Iași, către o școală aflată la mai mult de 3 km depărtare de domiciliu. Presupunem, având în vedere dinamica traficului rutier pe arterele principale de intrare în municipiu dinspre comunele menționate mai sus în timpul anului școlar versus zilele de vacanță, că cei mai mulți școlari navetiști sunt domiciliați în zonele periurbane și sunt școlarizați în Municipiul Iași.

Până recent, pătrunderea lentă a capitalului în zona de Nord – Est a României a fost justificată neoficial prin incapacitatea administrațiilor locale, județene și regionale de a oferi condiții optime/stabile pentru investitori. Lipsa autostrăzilor în toată regiunea Moldovei a fost în permanență principalul argument. Totuși, în condițiile izbucnirii unui război (așteptat) la graniță, Iașul pare noua destinație din Est. Marile lucrări de infrastructură publică (A8, noul terminal al aeroportului Iași), precum și marile proiecte private de imobiliare Silk District (Prime Kapital), Palas 2 și Palas (Iulius Grup/ Atteburry Europe) – proiectează în viitor posibilitatea stabilizării capitalului, nicidecum o situație nesigură, vecină războiului. La aceasta se mai adaugă și importanța logistică a regiunii, în principal în sectorul agricol. Inspectoratul teritorial al Poliției de Frontieră Iași are în subordine 30 km de la frontiera de stat spre interior, pe raza a patru județe: Iași, Vaslui, Botoșani și Galați. Acesta are, de asemenea, misiunea de a supraveghea frontierele și controlul trecerii cu Republica Moldova pe o lungime de 681,3 kilometri și cu Republica Ucraina pe o lungime de 72,1 kilometri. Optimismul neoliberal (identificări de identități și trăsături ale localului care ar atrage mari investitori și mult capital) ce pare să transpară din aceste investiții și creșteri în importanță a regiunii (cel puțin discursiv) este cumulat, în mod dramatic, cu realitatea economiilor de război. Prin acestea obținem o nouă bulă încrezătoare în interiorul căreia devine greu de distins cu adevărat rolul regiunii și al

oraşului în circulaţia capitalului. Apariţia, în 2022, a patru propuneri arhitecturale realizate de către cele mai importante 4 birouri de arhitectură din lume (Foster+partners, UNstudio, MVRDV, Zaha Hadid architects), comisionate special de către grupul Iulius pentru dezvoltarea Palas 3 (denumire generică), ridică mari semne de întrebare – de ce acum, de ce aici – ale căror răspunsuri locale sunt de domeniul optimismului „era şi timpul”. După cum imaginează şi reprezintă viitorul, pe website-ul special construit pentru conceptul de Palas 3, numit „Un Iaşi pentru Viitor”, sloganul optimist este „Împreună trăim povestea Iaşului de azi / Împreună scriem povestea Iaşului de mâine”.

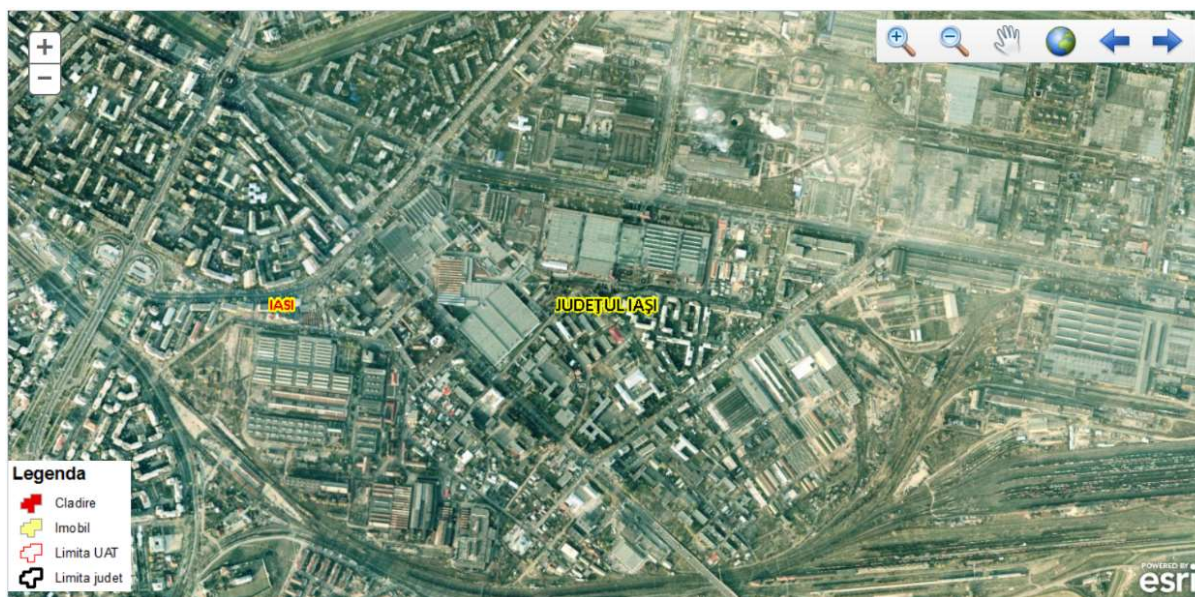
## **B. Tipurile de date pe care le-am cules şi principalele observații preliminare**

### **1. Vizite de teren în toate zonele oraşului:**

- Iaşul a avut o zonă industrială uriaşă în partea de est, extinsă înspre nord-est spre aerodrom şi aeroport cu ateliere, abator, baze de utilaje, hale de reparații etc. (zona ASAM) şi înspre sud cu Combinatul Utilaj Greu (CUG) care în sine acoperea 126 hectare. Zona industrială (numită Țutura, ajungând până în Nicolina şi Bularga, iar în nord spre zona ASAM) era chiar de circa 5 ori mai extinsă. De asemenea, în lungul căii ferate care străbate oraşul de la sud-est şi sud la vest, au fost baze de utilaje, stații de betoane, ateliere mecanice şi de reparații (de exemplu în zona Dacia), fabrici din perioada interbelică. Iar în partea de vest a oraşului a fost şi este fabrica strategică de Antibiotice.
- În vizitele noastre de teren am acoperit toate aceste zone, am încercat să identificăm fiecare fabrică, am completat informațiile din câteva interviuri (cu o fostă muncitoare la Fabrica de Bere, cu un mic antreprenor din domeniul industriei şi o artistă care documentează transformările clădirilor fostelor fabrici) şi materiale de presă. Am identificat 25 de fabrici, zone şi platforme industriale (unele fabrici, ateliere sau baze fiind grupate, iar noi le-am privit ca grup pe un teren comun, nu mereu clar delimitat între unități care înainte de 1990 funcționau adesea interconectat).
- De asemenea, în Iaşi şi mai ales în jurul oraşului s-a construit foarte mult în ultimii ani. Au apărut dezvoltări rezidențiale de câte un bloc sau câteva blocuri în toate cartierele oraşului. Se construiesc şi proiecte ANL în continuare. Începând cu anii 2010, au apărut dezvoltări rezidențiale numeroase în localitățile limitrofe, cu sute de noi autorizații anual – dintr-un interviu realizat în august 2021 cu un expert contabil rezultă că ar fi aproximativ 20.000 de noi locuințe de-a lungul șoselelor de centură ale Iaşului (am încercat să vizităm cât mai multe dintre acestea, dar vom reveni cu informații din bazele de date INS legate de numărul de autorizații). Dar o dezvoltare imobiliară comercială de amploare (retail şi office) apărută în anul 2012 în centrul oraşului, pe un teren al primăriei dat în concesiune către Iulius Group – complexul Palas – a transformat profund atât zona cât şi imaginea oraşului, şi odată cu acestea, a contribuit la (şi probabil a intensificat) transformările socio-economice

profunde ale orașului. Vom reveni asupra acestui aspect și asupra dezvoltărilor Palas ulterioare în sub-capitolele de mai jos.

- Vizitele de teren au arătat astfel că economia orașului a fost profund restructurată, zone foste industriale uriașe precum CUG sau Nicolina fiind în prezent nefolosite (deși înconjurată deja de dezvoltări imobiliare noi, rezidențiale, comerciale, de servicii), zone industriale sau agricole ample precum capăt Dacia, Mătasea, respectiv fosta Stațiune de Cercetări pentru Viticultură și Vinificație fiind transformate în dezvoltări rezidențiale foarte recente și chiar încă în construcție, iar zone foste industriale precum cea dinspre aerodrom/ ASAM fiind planificate pentru viitoare dezvoltări imobiliare, mai ales rezidențiale (cu unele proiecte deja finalizate în zonă). Doar o mică parte din zona industrială mai este încă folosită cu această funcțiune, iar viitorul acestor activități este nesigur, în contextul discursurilor publice tot mai aprinse despre „New Industry District” – o zonă de office și firme de ITC, eventual și cu dezvoltări mixte cu funcțiune rezidențială, care să înlocuiască/ să se ridice pe fosta zonă industrială de est.



Captură de ecran zona industrială de est, anii 2000

## 2. Materiale de presă:

- Am urmărit discursurile despre „New Industry District” și regenerarea fostei zone industriale, care s-au întezit în presă în ultimii ani. Am urmărit mai ales portalul de știri locale imobiliare APIX (și am făcut un interviu în februarie 2022 cu unul dintre redactorii șefi), precum și știrile imobiliare din alte câteva ziare locale precum TopIasi, BZI și ziaruldeiasi.ro (și am făcut un interviu în februarie 2022 cu unul dintre redactorii economici).

- Am urmărit interviuri de presă (în Ziarul Financiar și [ziaruldeiasi.ro](http://ziaruldeiasi.ro), dar și interviuri online pe youtube) cu Dan Zaharia, un fost agent imobiliar în domeniul office și comercial (TedX Galați în prezenta pe canalul youtube în felul următor „Deține firma Extind, unde se ocupă de închirierea clădirilor moderne de birouri din orașele regionale de succes, fiind un promotor al poziționării acestor orașe ca magnet pentru industria de IT & Outsourcing din România”) care a devenit „promotor de oraș” și coordonatorul FabLab Iași, un co-working space dedicat industriei ITO și start-up-urilor, cofinanțat de BCR (deci din start legat de circuitele financiare), conectat unei rețele internaționale de FabLabs și unei rețele ample de companii, reprezentanți ai autorităților publice, universități. Dan Zaharia este considerat de Ziarul Financiar drept cel mai important personaj public pentru promovarea industriei IT în/din Iași – și, într-adevăr, structura de parteneriate a FabLab arată intersectarea intereselor industriei ITO cu cele ale dezvoltării imobiliare, ale capitalului financiar, cu sprijinul diverselor instituții publice din Iași. În anul 2018, Dan Zaharia (pe care l-am intervievat și noi în februarie 2022) a fost implicat în reconversia unei foste fabrici de textile din zona industrială de est într-o clădire de birouri, investiție de 10 milioane de euro pentru 13.000 m2 de office, conform articolului [www.ziaruldeiasi.ro/stiri/o-fosta-fabrica-de-textile-din-iasi-va-fi-transformata-in-spatii-de-birouri--192698.html](http://www.ziaruldeiasi.ro/stiri/o-fosta-fabrica-de-textile-din-iasi-va-fi-transformata-in-spatii-de-birouri--192698.html), în care este menționat deja New Industry District: „Poate preiau mulți acest exemplu și schimbă imaginea și utilitatea clădirilor fostelor fabrici. Dacă până acum afirmam că noile clădiri de birouri devin fabricile de software și de servicii externalizate ale Iașului, prin proiectul BAZA 3 Office, asistăm la un proces de regenerare urbană prin care vechile fabrici devin noile clădiri de birouri ale Iașului, vechea zona industrială devenind zona noii industrii ITO – New Industry District”, a declarat Dan Zaharia de la Extind, firma care a inițiat acest proiect.

- De asemenea, am urmărit în presă istorii de privatizare pentru toate cele 25 de fabrici, zone și platforme industriale identificate. Le menționăm aici pe toate, în felul în care le-am grupat noi: Fabrica de Bere cu cele 3 secții și locații diferite (fabrica veche în Păcurari, fabrica nouă pe bdul Chimiei, secția de fabricat spirt pe platoul Abatorului), baza Conest de pe bdul Chimiei, Combinatul de Fibre Sintetice care se întindea de la bdul Chimiei la bdul Metalurgiei și parțial ajungea în Calea Chișinăului, Fabrica de Mătase Victoria pe Calea Chișinăului, Moldova Tricotaje și Țesătura cu adrese pe bdul Primăverii, Fabrica de Confecții din Baza 3 (este cea care în unele articole de presă apare și ca Fabrica de Textile – aceasta fiind una dintre dificultățile cercetării de presă în general asupra fostelor fabrici și privatizării lor, suprapunerea unor nume diferite, inclusiv denumiri schimbate din anii 1990, uneori schimbate de mai multe ori), Atelierele CFR/ Uzina Mecanică, Întreprinderea Mecanică Nicolina cu adresa pe strada str Mitropolit Varlaam, Vinia pe bdul Virgil Săhleanu, Uzina Metalurgică Iași/ Tepro pe bdul Virgil Săhleanu (actuala ArcelorMittal Tubular Products, una dintre puținele uzine mari care încă mai activează în zona industrială de est, unde în anul 2000 a fost ucis la ordinul noului patron privat din Cehia liderul sindical Virgil Săhleanu, care

contesta neregulile privatizării – acesta fiind un episod important și grav în istoria privatizărilor din România), Moldomobila pe str Bucium, Frigorifer pe bdul Socola, capătul estic al zonei industriale între bdul Chimiei și str Trei Fântâni (cu multe fabrici mai mici de pâine, ulei, sucuri, dar și de țevi, mase plastice, Tehnoton etc.), SC Incom SA pe bdul Poitiers, reparații utilaje construcții unde este acum Continental tot pe bdul Poitiers (nu este verificată această informație, întrucât nu am găsit înregistrările din cartea funciară electronică de dinainte de 2008, când a cumpărat Continental), ICRTI, ICRM și ICRA (cele 3 întreprinderi de stat, din subordinea Ministerului Comerțului Interior care se ocupau cu comerțul cu ridicata), zona viticolă Bucium, CUG în lungul șoselei Nicolina, fosta zonă industrială Comat cu stația de betoane din Dacia, Fabrica de Tutun și Țigarete cu adresa pe șoseaua Națională, Fabrica de Tricotaje din Păcurari, Antibiotice pe str Valea Lupului, Stațiunea de Cercetări pentru Viticultură și Vinificație pe alea Mihail Sadoveanu, zona ASAM. Pentru studiile noastre de caz finale (dar nu doar pentru ele) – Conest/ Grand Residence, Mătasea/ Silk District, SC Incom SA/ Poitiers Towers, Întreprinderea Nicolina – am verificat o parte din informațiile de presă și în interviuri, în extrasele de cărți funciare, și le vom verifica în Monitorul agenților economici, precum și în ordinele Ministerului Industriilor din anii 1990, pe cele care apar în aceste documente. Una dintre principalele dificultăți ale cercetării, pe lângă schimbările de denumire, este și suprapunerea unor terenuri și secții ale fostelor fabrici care se învecinau sau care făceau parte dintr-un proces de producție interconectat, astfel încât în multe cazuri este dificilă identificarea exactă a amplasamentelor fostelor fabrici și a terenurilor exacte care au făcut parte din istoriile lor individuale de privatizare. Nici cercetarea extraselor de carte funciară nu a reușit mereu să lămurească aceste probleme, după cum vom explica mai jos.

- O altă temă pe care am urmărit-o în materialele de presă a fost legată de mediul de afaceri local și dezvoltările imobiliare în acest context; mai exact, am urmărit știri despre și interviuri cu milionarii orașului, despre/cu oameni de afaceri implicați în tranzacții și dezvoltări imobiliare, precum și istorii ale unor dezvoltări imobiliare contestate fie de locuitori, fie de alte firme concurente, de instituțiile de control și justiție, de autoritățile locale.

- Ce am observat din aceste surse de date, pe lângă amploarea restructurării economice în ultimele decenii, de care vorbeam și în sub-capitolul anterior, este amploarea capitalului și profiturilor private care au circulat în acest proces – și au ajuns și în domeniul tranzacțiilor și dezvoltărilor imobiliare. Sunt bine peste 100 de milionari în euro în Iași, majoritatea implicați și în afaceri imobiliare (conform TopIasi). Sunt în jur de 25.000-30.000 persoane care lucrează în domeniul ITO în Iași, din care o parte cu salarii mari, adesea legate de achiziții imobiliare. Tranzacțiile și investițiile imobiliare din Iași fac să circule sume foarte mari – de exemplu, Silk District este anunțat ca investiție de 200 milioane euro, dar sunt și altele, tot în zone foste industriale, de câteva zeci de milioane de euro.



Fotografie din teren, dezvoltarea Silk District, toamna 2022

### **3. Anunțuri și reclame ale proiectelor de dezvoltare imobiliară rezidențială în Iași și în localitățile limitrofe (zona metropolitană):**

- Am urmărit paginile web ale dezvoltărilor alese ca studii de caz inițiale – Silk District, Conest Grand Residence, Poitiers Towers. Am urmărit și paginile web cu anunțuri ale agențiilor imobiliare pe care le-am contactat pentru un interviu – Remax, CTI, Acord Imobiliare. Pe pagina Acord Imobiliare am urmărit cele 71 de ansambluri rezidențiale noi din Iași și împrejurimi, sintetizate – unele cu până la 60 de vile, unele mixte cu vile și blocuri mici, altele cu câte un bloc turn, până la unele cu aproape 30 de blocuri.

- Am urmărit pagini web și videoclipuri de promovare ale dezvoltărilor imobiliare mai mari și mai scumpe, precum cele din zona Copou, Aleea Mihail Sadoveanu, pe fosta Stațiune de Cercetări pentru Viticultură și Vinificație.

- Împreună cu Andrei Timofte, artist și cercetător din Iași, am analizat arhiva lui de capturi de ecran ale paginilor web ale unor dezvoltări imobiliare din ultimii ani (dintre care unele din ale au fost între timp închise, precum una din dezvoltările propuse anterior pentru fosta Fabrică Nicolina, care nu a mai fost realizată), precum și broșuri de publicitate ale unor astfel de dezvoltări.

- Am observat că cele mai multe anunțuri accentuează „avantajele” de acces la o comunitate, spații de parcare, un stil de viață aparte, materiale de calitate, vecinătate dezirabilă și siguranță, eventual spații verzi. Cele mai multe se adresează astfel unor categorii cu venituri medii la nivel de oraș și de



țară, care pot plăti un preț la limita dintre „avantaje”, aspirații și costuri (inclusiv prin îndatorare la bănci, după cum am văzut în extrasele de carte funciară ale dezvoltării Conest Grand Residence, care este între segmentul mediu și lux), iar unele se adresează unor categorii cu venituri medii spre mari, în căutare de distincție. Astfel, se conturează imaginea unui consumator ideal, cu familie, adesea tânăr (deci cu posibilitatea de a lua un credit pe termen lung), cu haine elegante și mașină, cu aspect îngrijit și aranjat conform idealurilor de frumusețe standard/ mainstream, toate însemne ale unei categorii de venituri mai ridicate – și tot astfel, în paralel, se conturează aspirațiile cumpărătorului acestor locuințe.



Fotografie din teren, Conest Grand Residence, mai 2022

#### **4. Extrase de cărți funciare:**

- Am analizat extrase de cărți funciare pentru terenuri în zonele noastre de interes – pe lângă studiile de caz Conest Grand Residence, Silk District, Poitiers Towers, fosta Întreprindere Nicolina, am luat și Fabrica de Bere nouă de lângă Conest Grand Residence (cu o dezvoltare de tip comercial, cu magazin Kaufland, Lidl, Pepco), terenuri în continuarea bulevardului Poitiers care au suferit transformări imobiliare importante (zona Continental și zona Lidl, precum și o zonă încă rămasă cu ateliere cooperative), mai multe terenuri în jurul Silk District (pentru a identifica amplasarea fostei fabrici Mătasea față de alte fabrici învecinate, dar și pentru a delimita diverse dezvoltări imobiliare

apărute sau planificate în această zonă), precum și câteva terenuri din zona Copou-Aleea Mihail Sadoveanu (unde se dezvoltă în prezent cele mai multe proiecte imobiliare scumpe).

- Principalele observații sunt legate de multiplele alipiri și dezmembrări ale parcelelor, precum și multitudinea de firme cumpărătoare-vânzătoare prin care acestea au trecut, ceea ce reflectă planuri diferite de vânzare sau dezvoltare sau închiriere (deci de obținere de profit de pe urma lor), realizate sau nu în anumite etape de timp. De asemenea, numeroasele ipoteci luate pe toate aceste terenuri, pe sume foarte mari, ajungând la zeci de milioane de euro, de la o varietate de bănci comerciale prezente în România, ceea ce reflectă caracterul financiarizat al acestor dezvoltări și, în cazul terenurilor care nu sunt încă dezvoltate sau în cazul dezvoltărilor finalizate care au luat ipoteci pe teren mult după finalizarea construcției (este cazul unei dezvoltări comerciale Lidl), rolul acestor terenuri ca active financiare (profitabile, întrucât sumele ipotecilor luate chiar și pe suprafețe mici sunt considerabile) expuse circulației globale a capitalului. În acest context, fosta lor funcție de producție devine ne semnificativă – sau semnificativă tocmai pentru că, în urma privatizărilor și restructurărilor, a „eliberat” aceste terenuri treptat către piața imobiliară. Este interesant faptul că multe dintre firmele vânzătoare reușesc să își acopere creditele doar în momentul vânzării terenurilor, ceea ce arată și strategia funcționării pe datorie a acestora. Mai mult, în cazul Conest Grand Residence, extrasele de cărți funciare arată și gradul de îndatorare al cumpărătorilor de apartamente – aproximativ un sfert dintre aceștia fiind cumpărători cu credite, mai puțin de jumătate fiind credite Prima Casă.

- Despre sumele mari și profitabilitatea tranzacțiilor și dezvoltărilor imobiliare, precum și legătura acestora cu capitalul financiar, prezentăm câteva aspecte și în sub-capitolul următor, legat de unele dintre cele mai mari dezvoltări din Iași – dezvoltările Palas din centrul orașului, ale firmelor Iulius Group.

## **5. Primul concurs internațional de arhitectură la Iași:**

În vara anului 2022 a avut loc prezentarea publică a concursului de arhitectură pentru o nouă investiție Iulius Grup. Este vorba despre cea de a 3-a: un complex de locuințe de lux, retail și mici birouri. Demersul a avut parte de un sprijin impresionant la nivel local, dar și național. La concurs au fost invitate să participe patru, cele mai importante firme de arhitectură din lume: Foster+partners, UNstudio, MVRDV, Zaha Hadid architects. Aceștia fac parte dintr-un curent specific arhitecturii neoliberalismului care, conform lui Douglas Spencer este o arhitectura a privatizării lumii/materializarea ideologiei pieții libere. Un alt amănunt interesant este acela că persoana numărul doi din Zaha Hadid Architects a venit la Iași și a prezentat personal proiectul.



Proiectul câștigător UNstudio

## **6. Interviuri și date statistice – în încercarea schițării unei cronologii a dezvoltării imobiliare la Iași:**

Aceasta este o parte a analizei la care lucrăm în continuare.

### **Referință**

Aalbers, M. (2016). *The Financialisation of Housing – A Political Economy Approach*. Routledge.