

Despre dezvoltarea imobiliară în Cluj – între limite și performanță

Marina Mironica REDURB – Note explicative, noiembrie 2022

Notă: Acesta este un material în lucru, cuprinzând o analiză exploratorie și preliminară a datelor colectate în cadrul cercetării Redurb

Context

Platformele industriale dezafectate sunt un element aproape omniprezent în orașele moderne atât în România, cât și în Europa. Procesele economice care au avut loc în Europa de Est după căderea regimurilor comuniste au condus la faptul că fabricile au devenit obiectul privatizărilor masive, în urma reformelor și a rupturilor majore în sistemul economic. Ulterior concurența pe piața liberă, precum și managementul deficitar le-a făcut pe multe dintre ele să își restrângă activitatea treptat sau să falimenteze. Reorganizarea industriei românești și procesul de privatizare sunt mult prea complexe și e nevoie de studii detaliate despre cum au decurs și care au fost factorii care au influențat parcursul. Însă după încetarea activității de producție au existat minim trei modele de evoluție a platformelor industriale: (1) reocuparea spațiilor cu alte activități productive (oficii pentru firme, depozite), activități culturale și sociale (atelieri pentru artiști, spații comunitare), (2) abandonarea clădirilor spre ruinare în lipsă de alternative pentru reutilizarea terenurilor sau (3) dezasamblarea și vinderea pe bucăți a măsurilor de producție. Pentru ultimele două cazuri scopul final fiind dezvoltarea unor complexe imobiliare și financiarizarea.

La fel ca peste tot în România, dar mai ales în Cluj dinamica economică din prezent și rețelele de afaceri își au originea în acele reforme economice care au avut loc după 1989. Privatizarea întreprinderilor de stat și prezența unei elite locale și regionale care a preluat administrarea fabricilor de stat și a deschis firme private noi, au oferit o continuitate vieții orașului și au valorificat resursele vechiului sistem politic (Petrovici, 2006, Ban, 2014) pentru a pune bazele economiei de piață. Concentrarea eforturilor și deschiderea Băncii Transilvania în oraș, au făcut posibilă acumularea de capital financiar local. A urmat administrația protecționistă de sorginte naționalistă a lui Gheorghe Funar, care conform unor păreri a întârziat dezvoltarea Clujului, conform altora a oferit timp afacerilor locale să se dezvolte independent de capitalul străin, în context de criză economică puternică la nivel de țară. Foarte pe scurt, resursele respective au oferit orașului un punct de pornire în a deveni atrăgător pentru investitorii din vest care au fost atrași de măsurile introduse de primarul Emil Boc, începând cu 2004. Deschiderea orașului către capitalul local și

transnațional a continuat prin oferirea de scutiri de taxe și impozite și alte măsuri neoliberale similare introduse prin programul de austeritate (Ban, 2014).

Actuala poziție de capitală regională (economică și simbolică) a Transilvaniei, infrastructura industrială posibil de utilizat și fluxul de resurse financiare și intelectuale provenit din județele vecine a făcut posibilă concentrarea capitalului în Cluj. Datorită caracterului de oraș universitar se creează o piață a forței de muncă atrăgătoare pentru sectorul serviciilor și al industriilor (clasice și IT). Partea cea mai mare a salariaților este angajată la corporații multinaționale și fabrici cu capital străin. Numărului mare de tineri care vin pentru studii universitare și rămân să lucreze aici, completat de muncitorii veniți din județele învecinate exclusiv pentru a munci creează o presiune crescută pe fondul locativ al orașului și pe resursele de infrastructură existente. În acest context orașul devine presat să se extindă către periferie, în anii 2000, de exemplu spre cartierul Bună Ziua și comuna Florești, iar după 2015 spre cartierul Borhanci și comunele Baciuc, Apahida și altele. Acest proces s-a adeverit a insuficient planificat, a îngreunat mobilitatea cetățenilor și a scăzut calitatea vieții, dată fiind lipsa de utilități publice și calitatea scăzută a spațiilor private, dar și publice. Direcția dezvoltărilor imobiliare a fost schimbată după 2013 și mai ales după 2015 când prin intermediul noului Plan Urbanistic General mai multe spații neocupate din interiorul orașului au fost incluse în categoria restructurare urbană.

Anume de această dimensiune a dezvoltării imobiliare clujene se ocupă și cercetarea de față – restructurarea platformelor industriale și reurbanizarea prin dezvoltare imobiliară. Dată fiind etapa relativ avansată a dezvoltării orașului Cluj și efervescenta cu care se desfășoară proiectele imobiliare se pune întrebarea semnificației acestor procese pentru un oraș de mărime medie în România, țara aflată la periferia estică a capitalismului global. Reurbanizarea și repunerea în circuit a platformelor industriale prin transformarea lor în proiecte imobiliare precum locuințe, birouri sau spații comerciale este un proces complex care contribuie atât la financiarizarea terenurilor, locuirii, precum și la definirea unor clase sociale cu orizonturi și trasee de viață distincte de ce au cunoscut orașele românești în trecut.

Din punct de vedere metodologic, cercetarea folosește un mix de metode și instrumente, atât calitative – interviuri, ghiduri de analiză a textelor și documentelor, cât și cantitative – statistici solicitate instituțiilor publice, date secundare prelucrate în alte rapoarte și studii. Pentru a obține o imagine cât mai detaliată a transformărilor prin care au trecut fabricile clujene și pentru a reproduce traseul lor de la privatizarea unităților industriale, la transformarea producției industriale, apoi la nenumăratele vânzări și capitalizarea resurselor imobiliare, până la cele mai noi dezvoltări imobiliare și financiarizarea lor am analizat extrase de carte funciară, hotărâri ale

societăților în cauză publicate în Monitorul agenților economici, documentațiile însoțitoare alte PUZ-urilor de reconversie acolo unde ele au fost disponibile, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire din baza de date a Primăriei, dar și legislația privind restructurarea și privatizarea întreprinderilor respective. În aceeași măsură am urmărit să fie reprezentate opiniile diverselor persoane, cu diverse funcții și poziții în ce privește reurbanizarea și transformarea siturilor industriale în investiții imobiliare: persoane angajate în diverse departamente la primăriei municipiului Cluj-Napoca, arhitecți universitari și instituționali, persoane angajate la Consiliul Județean Cluj, agenți imobiliari, investitori, persoane angajate la bănci active local, persoane cu expertiză în dezvoltarea urbană, cercetători și cercetătoare, precum și jurnaliști.

Istoria orașului

Dinamica populației este din 2010 în continuă creștere, de la 397355 locuitori în 2010 la 445600 locuitori în 2020, conform Tempo Online (Fig.1). Această realitate face orașul să se confrunte cu o cerere crescută pentru locuințe, iar fiindcă oferta pieței este limitată de factori economici, politici și tehnici, are loc creșterea continuă și aproape necontrolată a prețurilor. În anii care au urmat crizei financiare globale a scăzut producția de locuințe, soldul migrației interne rămânând însă în continuă creștere, astfel încât s-a format o deficiență cronică de spații locative la prețuri accesibile, populația nouă fiind confruntată cu prețurile ridicate pentru proprietate, precum și pentru închiriere (Fig. 2). Prețurile locuințelor în Cluj este cel mai ridicat din România, după cum remarcă și autorii SIDU -Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului într-un raport preliminar pe tema locuirii. Astfel, la cumpărare acesta este 1760/mp și la închiriere de 410/apartament cu 2 camere.¹

Clujul avea în 2020 cel mai mare salariu nominal mediu net lunar pe județ – 3744 RON, cu o diferență de peste 1000 de lei față de județe ca Vaslui sau Caraș-Severin. Salariul mediu însă reprezintă o valoare infidelă, deoarece diferențele dintre salariile foarte mari și salariile foarte mici rămân ascunse (Fig. 3). La fel și creșterea numărului de salariați în județul Cluj este cea mai considerabilă în comparație cu restul județelor selectate² dacă privim valorile din 2000 și pe cele din 2008. Acest trend s-a evidențiat în anii de după criza financiară globală, crescând atât numărul de salariați, cât și diferența față de alte județe. Acest lucru arată concentrarea activității economice în zona de Nord-Vest și mai ales în orașul Cluj (Fig. 4a și Fig.4b).

¹ Către o strategie a locuirii, Banca Mondială, 4 martie 2021 <https://files.primariaclujnapoca.ro/2021/03/04/2.-Cluj-Housing-Strategy-March-4-presentation-03042021.RO-version-final.pdf>

² Județele selectate sunt cele incluse în proiectul de cercetare REDURB

Creșterile salariale sunt generalizate. Intensitatea cu care au crescut din 2008 până în 2019 însă diferă, în IT&C, în Sănătate și Servicii administrative. Există în continuare salarii medii pe branșă de 1804 lei în HORECA și de 4216 în Energie sau chiar 7101 în IT&C. (vezi Fig. 5 în Anexe).

Figura 3. Câștigul salarial nominal mediu net lunar pe județe, Tempo online

Județe	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL România	1309	1361	1391	1444	1507	1579	1697	1859	2046	2338	2642	2986	3217
Cluj	1315	1387	1389	1467	1574	1672	1857	2025	2340	2668	3026	3449	3744
Brașov	1226	1323	1304	1385	1463	1486	1604	1783	2020	2314	2609	2916	3111
Iași	1257	1310	1322	1342	1371	1499	1649	1798	1940	2338	2691	3125	3327
Vaslui	1060	1126	1071	1046	1125	1172	1304	1387	1627	1877	2161	2482	2673
Ifov	1560	1697	1717	1862	1994	1960	2087	2267	2380	2610	2871	3163	3348
Dolj	1216	1302	1269	1332	1370	1465	1541	1672	1824	2128	2458	2766	2967
Gorj	1503	1490	1520	1528	1584	1608	1761	1782	1862	2137	2387	2657	2858
Caraș-Severin	1054	1148	1174	1157	1213	1227	1326	1459	1637	1869	2142	2462	2650

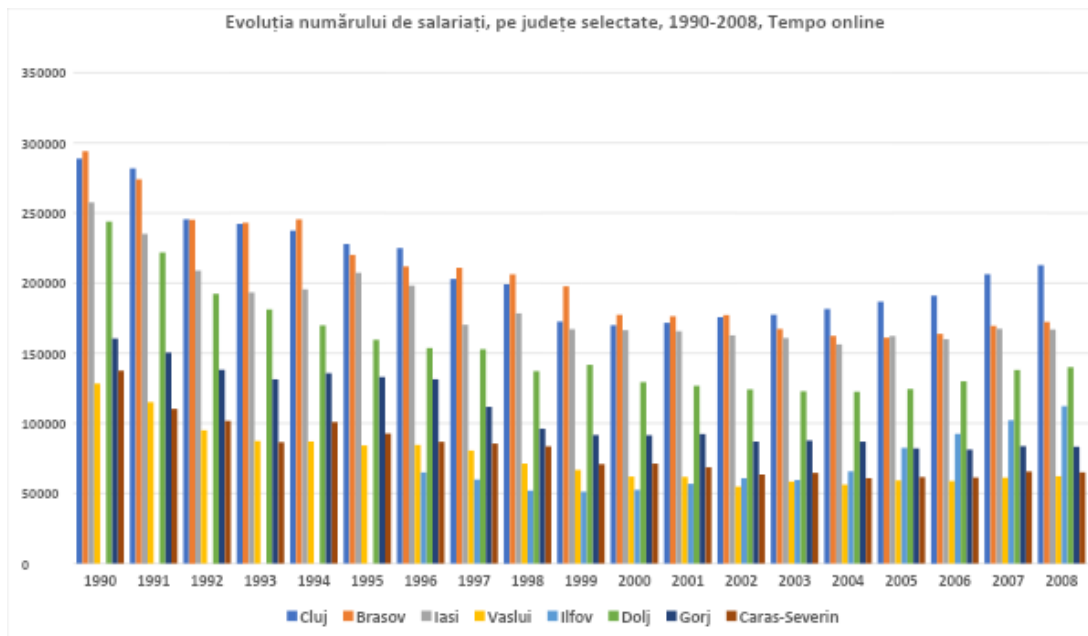


Figura 4a. Evoluția numărului de salariați pe județe selectate, 1990-2008, Sursă: Tempo online

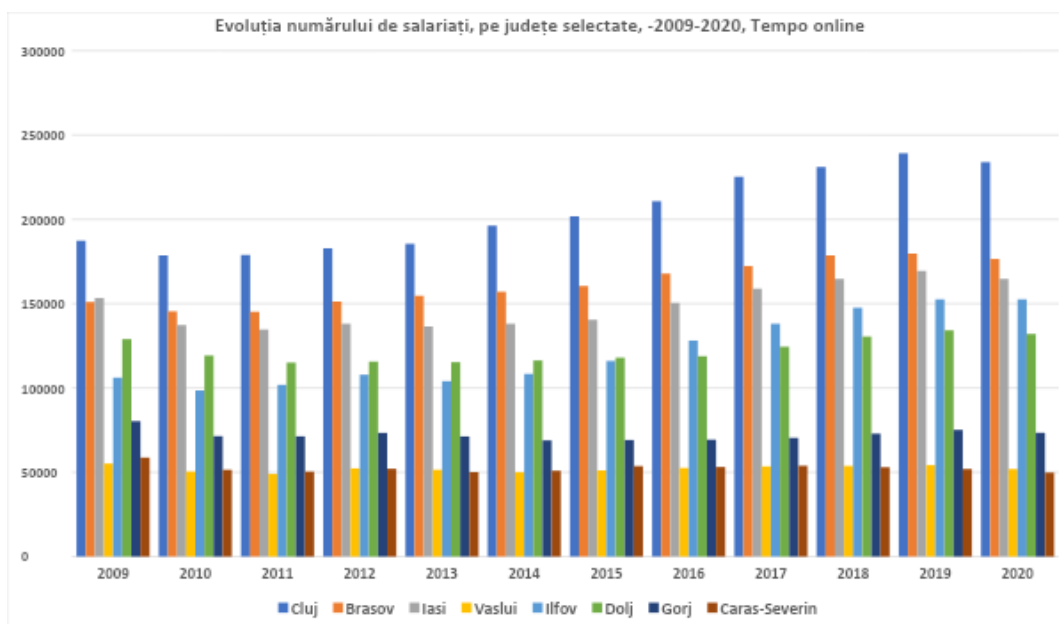


Figura 4b. Evoluția numărului de salariați pe județe selectate, 2009-2020, Sursă: Tempo online

Cu toate acestea, costul vieții și a locuințelor este pentru mulți locuitori este mult prea mare. Numărul locuințelor sociale se află în stagnare de mai mulți ani, municipiul dispunând de 624. De asemenea, mai există 24 locuințe de serviciu și 68 locuințe ANL³. Începând cu 2019 a fost inclus Ajutorul pentru plata chiriei, un mod de a susține locuitorii orașului care nu au posibilitatea să

³ Locuințe aflate în proprietatea ANL – Agenția Națională pentru Locuințe <https://www.anl.ro/>

plătească chiriile de pe piață. Bugetul este administrat de Direcția de Asistență Socială și medicală, acesta crescând constant de la 106 000 RON în 2018 la 1 350 000 RON în 2021⁴.

Conform statisticilor pe orașul Cluj, numărul creditelor în general, și cele de locuințe în particular este scăzut comparativ cu restul localităților din țară. Spre deosebire de București, care la fel are o activitate imobiliară intensă și 3212,1 mii de lei credite de locuințe, la Cluj s-au luat doar 561,9 mii de lei la momentul ianuarie 2021 (Figura 6, vezi Anexa). La nivelul populației Clujul poate fi mai degrabă comparat cu alte orașe, reședințe de județ. Și deși activitatea imobiliară este foarte intensă în Cluj, acest lucru nu se reflectă asupra creditelor. O posibilă explicație ar fi tranzacțiile cu bani din economii sau câștigați înafara țării și doar un procent obișnuit fiind achiziționat cu credite.

Din perspectiva dezvoltării diverselor ramuri economice, construcțiile constituiau în 2021 17 % din totalul unităților locale active economic în ZMC, iar Tranzacțiile imobiliare – 4,33 %, după cum scrie în Raportul Economia Clujului⁵. Tranzacțiile imobiliare cumulează sume de până la 681 milioane Euro în 2020, marcând o creștere mai moderată începând cu 2017. Perioada 2013-2017 a fost una de creștere majoră, de la 156 milioane euro în 2013, la 594 milioane euro în 2017 (Fig. 7). Date din același raport Veridio comunică și că aproximativ 70% din volumul tranzacțiilor realizate în perioada 2013-2020 au avut un cumpărător local (din județul Cluj), iar achizițiile persoanelor juridice reprezintă 20,3% din valoarea tranzacțiilor. Pe parcursul anilor a crescut semnificativ și ponderea tranzacțiilor imobiliare cu alte proprietăți decât apartamente sau case. Dacă în 2013 acestea nu depășeau 30 de milioane de euro, în 2020 suma tranzacțiilor cu terenuri și alte proprietăți (clădiri de birouri, spații comerciale șamd.) a fost de 182 milioane de euro. (Fig. 8).⁶

Localizare teoretică

Contextul istoric de reformare și dezvoltare a economiei Clujului și dinamice locale de putere, despre care scrie Petrovici (2006) și Zinca (2011) sunt un caz particular al tranziției est-europene. Particularitatea își are originea în traseul pe care l-a parcurs orașul în evoluția sa de la oraș muncitoresc cu un puternic caracter industrial, la un oraș cu o ofertă atrăgătoare pentru sectorul serviciilor terțiare. Modul în care a avut loc transferul de putere de la birocrății de partid, la politicienii afaceriști a condiționat dinamica economiei locale în general și a pieței proiectelor imobiliare, în special. (Petrovici, 2006, Ban, 2015). Printre ele și întârzierea momentului când

⁴ Date obținute de la Primăria Municipiului Cluj- Napoca

⁵ Raport Economia Clujului <https://news.ubbcluj.ro/wp-content/uploads/2020/07/Raport-Economia-Clujului.pdf>

⁶ Raportul Veridio 2013-2020 <https://www.veridio.ro/ghidul-tranzactiilor-imobiliare-cluj-napoca-2020/>

capitalul global a intervenit în dezvoltarea economiei locale și restructurarea orașului socialist în unul neoliberal.

A urmat intrarea în Uniunea Europeană și fabricile încă funcționale (1) s-au închis la scurt timp după privatizarea făcută la cerința UE sau (2) au rămas ruinate economic și fizic după criza din 2009. Asta până când fabricile - moștenirea industrială socialistă „au fost asaltate de către o orgie de speculații imobiliare”, cum o numește Edensor (2005), începând cu 2013 când se inițiază construcția primei mari clădiri de birouri - The Office pe terenul fostei fabrici Someșul, cu aportul investițiilor din afara orașului.

Odată cu includerea orașului în circuitul mai larg al economiei globale s-a recurs la o rescalare a urbanului în raport cu spațiul național și global. Noua formă de abordare a spațiului dată de politicile urbane ale orașului, afirmă Brenner, a „redefinit contextul gentrificării în diferite locuri și în diferite situații instituționale” însemnând „un proces dinamic de continuă re-regularizare a locului pe care îl ocupă capitalismul neoliberal în instituții și accentuare ciclicității crizelor și a procesului de restructurare scalară care rezultă” (1998, apud Czirfusz et al, 2015). Rescalarea poziției Clujului s-a făcut în ultimii 30 de ani în cel puțin trei etape identificate de mine. Prima a fost atunci când odată cu destrămarea statului socialist, economia românească a intrat în contact cu piața liberă, fapt care a condus la deschiderea firmelor private, privatizarea întreprinderilor de stat, acțiuni întreprinse cu precădere de managerii de până în 1989 și birocrății din partid. A doua a fost racordarea la legislația europeană și accesul liber al firmelor și investitorilor din vest la piața de forță de muncă și consum încă nemonopolizată. Al treilea moment în care a avut loc rescalarea practicilor urbane, a fost în perioada austerității de după criza din 2009. Odată cu reducerea puterii statului și trecerea la o guvernare pronunțat neoliberală, s-a deregularizat piața muncii și s-au modificat legile cu privire la impozitarea profitului. În contextul economic și legislativ descris mai sus, dar și datorită strategiei pe care o urmează Clujul în dezvoltarea sa, piața de aici a devenit extrem de atrăgătoare pentru capitaliștii globali. Creșterea demografică motivată de peisajul universitar și concentrarea unei părți semnificative a sectorului de servicii face posibilă speculația pe piața imobiliară și rentieră, așa cum am explicat și mai sus.

Orașele sunt un mod favorabil de organizare în logica în care „Capitalismul are nevoie de urbanizare pentru a absorbi surplusul de bunuri pe care îl produce continuu” (Harvey, 2013). O dată cu globalizarea pieței financiare și de capital, orașele au ajuns să „intensifice economia banilor prin refractarea puterii lor sociale în cadrul diverselor piețe – prioritar, pentru locuire, terenuri și muncă, dar și pentru capital în sine” (Zukin, 2010). Prin această intervenție are loc o

dereglementare a economiilor locale, realizată prin infiltrarea de capital global și politici transnaționale.

Ideea de red dezvoltare a orașelor pare „mai puțin metaforică decât strategiile de reprofilare a investiției de capital de la regiuni high-wage către cele low-wage și de la sectoare puțin profitabile la cele mai profitabile” (Zukin, 2006). În aceeași logică se încadrează și Neil Brenner (1999) care spune că reteritorializarea spațiilor socio-economice și politico-instituționale se manifestă asupra organizării teritoriale a spațiilor urbane și rezultă într-o dinamică globală extrem de conflictuală a restructurării sociale. Conflictul menționat se materializează prin necesitatea de a reocupa platformele fabricilor dezafectate și gentrificarea pe care o produc noile complexe înălțate în vecinătăți altădată muncitorești și cu o structură socială specifică. Acesta este și modelul pe care îl aplică proprietarii de fabrici și terenurile aferente în cazul analizat de mine. A devenit o practică comună pentru investitorii locali să transfere profitul obținut în circuitele financiare, industriale și de servicii spre piața imobiliară. Veniturile acumulate în industria IT conectate la capitalul transnațional asigură creșterea acestei piețe într-un ritm care nu este comun unui oraș de talia Clujului. Din această incoerență a stocării de capital se conturează peisajul în care are loc dezvoltarea urbană tot mai intensă și mai solicitantă pentru resursele pe care le are orașul. Restructurarea fiind un proces amplu care necesită mobilizarea unor resurse financiare vaste, crește renta funciară percepută, iar o dată cu ea și posibilitatea de a specula prețurile. Acest circuit creează dependență pentru întreaga economie a orașului și influențează tiparele de locuire și creșterea prețurilor.

Spațiile industriale ale fabricilor – aflate în ruine sau demolate - poartă în geografia lor memoria muncitorilor care au lucrat cândva acolo, structurile sociale din care făceau ei parte, ierarhiile cărora se supuneau și cultura lor de clasă. Istoria acestor locuri este definită de perioada în care s-au construit și au activat, de rolul lor în economia vremii și în viețile locuitorilor orașului. Dolores Hayden (1995) spune despre ele că sunt „niște depozite pentru memoria socială deoarece trăsăturile naturale, cum sunt dealurile, porturile, dar și străzile, clădirile și tipurile de așezăminte, construiesc viețile multor oameni și deseori există mai mult decât viețile umane.” Această întrepătrundere face ca spațiile să devină locuri la care oamenii se raportează ca orășeni, în funcție de care își reconstruiesc poveștile și cărora le acordă roluri în viețile lor. Prin această referențialitate locuitorii își explică semnificațiile din lumea exterioară adaptându-le la cea individuală. Sensul politic al terenurilor fostelor fabrici este dat de muncitorii care și-au trăit viețile lucrând și producând acel spațiu. Apoi au plecat - disponibilizați sau concediați în procesul de reformare economică care avea în loc în toate întreprinderile de stat după 1995. Legătura lor cu

fabrica a fost de cele mai multe ori definitivă, după ieșirea din acel sistem, adaptarea la piața muncii și cerințele ei fiind anevoioasă.

Felul în care sunt planificate locurile din oraș este o manifestare a ideologiei erei respective. Până în 1989 spațialitatea orașului era determinată de ideologia statului comunist, orientat spre producția planificată de bunuri și oameni noi. Prin urmare, s-au construit anumite cartiere, s-a făcut sistematizarea locuirii, s-a construit mult pentru noii muncitori. Economia neoliberală din prezent se manifestă prin valorizarea la maxim a terenurilor și imobilelor private, prin rentele reinvestite și reorganizarea spațiilor de producție.

Un spațiu are valențe distincte pentru oameni diferiți. Ceea ce pentru unii e o ruină inutilă, pentru alții e un nod în memoria lor socială, un loc de refugiu sau retragere temporară în lipsă de alte locuri pentru a produce artă sau a dormi pe timpul nopții. În general, în orașele unde apar asemenea locuri *golate* de sens, acesta este un argument pentru stat și investitori să decidă plasarea unei clădiri *utile* economic fără a se ține cont de valoarea istorică și socială. În economiile slab dezvoltate – cu investiții minore sau absente de la stat și cu interes redus al investitorilor privați, ruinele sunt conservate, iar fiind în proprietate privată, ele devin inaccesibile celor care le-ar putea atribui un sens, cel puțin intermediar. Așteptarea durează, luând forma „lăsării ruinelor în pace, până când momentul în timp care coincide cu prosperitatea economică, când redezvoltarea lor poate fi mai profitabilă” (Edensor, 2005). Clujul este într-un moment în care este profitabilă refolosirea ruinelor, după cum vom vedea în analiza empirică, și astfel se creează un context favorabil dezvoltării acestor fabrici.

Restructurarea urbană este o mantră pe care o au toate orașele moderne. Este procesul prin care se instituie dinamica unei continue schimbări a orașului, care aduce profit. Din acest motiv, orașul, ca formă de organizare este un loc perfect pentru producerea plus-valorii. Cum remarcă Friedrich Engels în analizele sale despre oraș, capitalismul are *tendința dublă* de a se concentra: prima dată vorbește despre concentrarea investițiilor de capital, de bani și de muncitori, care fac producția mai ușoară datorită proximității, în al doilea rând explică cum o dată cu dezvoltarea orașului, investițiile se mutau din centru spre periferii (Gottdiener, Hutchinson, 2011). Ce apare nou în modernitatea neoliberală este că localitățile urbane se identifică prin faptul că se construiesc și reconstruiesc pe sine, producând spații care să răspundă la nevoile consumeriste ale locuitorilor. Aceste îmbunătățiri aduse orașelor sunt, de obicei, însoțite de demolarea cartierelor nevaloroase, apariția centrelor comerciale, lărgirea străzilor, dar și construcția noilor tipuri de locuințe pe terenurile devenite între timp disponibile.

Gottdiener și Hutchinson (2011) fac referire la curentul Noului Urbanism, la care „aderă unii arhitecți și militează pentru o planificare care să propună un amestec de funcțiuni rezidențiale, comerciale și producție sau servicii economice globale”. Argumentul lor pentru acest gen de planificare este axat pe credința că „totul se poate rezolva prin planificare inteligentă”, inclusiv expansiunea (sprawl) inutilă a orașelor. Arhitecții intervievați de mine fac referire în repetate rânduri la această frază, dar trebuie să reținem că

„Interesele imobiliare au obiceiul să preia ce este mai bun, în viziunea lor, din planificarea urbană și desconsideră celelalte recomandări pentru a câștiga mai mulți bani.” (Gottdiener, Hutchinson, 2011)

Teoria urbană critică oferă ocazia unei discuții care pune accentul pe „caracterul maleabil al spațiului urban, aflat în continuă restructurare ca sit, mediu și rezultat al relațiilor istorice specifice a puterii sociale” (Brenner, 2009).

Lefebvre (1991) spune că „există o ideologie a spațiului” care se regăsește în (1) deciziile pe care le ia statul și investitorii, ei văd spațiul abstract, în termeni de mărime și amplasare, în (2) soluțiile pe care le propun arhitecții și în (3) modul de raportare la spațiul social al locuitorilor în interacțiunile cotidiene. Relațiile descrise sunt așa deoarece „spațiul, deși pare omogen și transparent ca întreg în obiectivitatea lui, în forma lui pură, așa cum îl determinăm noi este un produs social” (Lefebvre, 1976) adaptat la poziția celui care îl produce.

Un motiv din care investițiile de capital în sectorul imobiliar au crescut considerabil în ultimele decenii este posibilitatea de a obține o rentă funciară mare dintr-o activitate care necesită o singură investiție – construcția unui imobil. Acest lucru a fost posibil datorită capitalului din sectorul imobiliar și de servicii, se înțelege. Pentru a explica modul în care spațiile fostelor fabrici, dar și întreg sistemul de investiții imobiliare au fost integrate în acest circuit către capitaliștii locali, vom aplica printre altele teoria pe care a dezvoltat-o Lefebvre despre circuitele de capital. El introduce noțiunea conform căreia imobiliarele fac parte dintr-un circuit separat – cel secundar, circuitul primar de capital fiind reprezentat de orice altă ramură care presupune plata muncii angajatului și acumulare de plus-valoare prin sub-plătirea ei. Harvey afirmă despre capitaliștii implicați în primul circuit industrial că sunt în principal „interesați de locația geografică și reducerea costurilor de producție”. Capitaliștii din circuitul secundar, însă, au alte priorități, ele fiind „legate de fluxul de investiții și valorificarea banilor împrumutați și a rentei obținute de la proprietățile lor” (Gottdiener, Hutchinson, 2011). Prin urmare, investițiile în mediul construit al orașului au devenit profitabile pentru capitaliști deoarece „terenul și îmbunătățirile (*improvements*) construite pe el au

devenit comodități” pe baza cărora se poate capitaliza cu mai puțin efort (Neil Smith, 1996). El aduce următoarele trei argumente pentru această afirmație.

Primul este că „drepturile de proprietate privată îi oferă proprietarului monopol asupra terenului și clădirilor și a felului în care le folosește”. Posibilitățile statului de a interveni și limita controlul proprietarilor asupra bunurilor lor imobile, prin zonificare și exproprieri în interes public - sunt minime în economiile capitaliste de factură neoliberală. Reiese că renta funciară pe care o solicită proprietarii este elementul cheie în „modul de organizare” a geografiei unei locații economice” (Smith, 1996). Cu referire la realitatea spațială cercetată în lucrarea de față se evidențiază un aspect important care ține de discreția pieței în a stabili prețurile pentru o zonă. Acesta constă în felul în care își clasifică dezvoltatorii proprietățile ca fiind de lux și fac să pară justificate prețurile înalte. Este ignorat aspectul inadecvării sumelor la posibilitățile salariale ale majorității cetățenilor. Comodificarea locuințelor conduce la construirea unui oraș doar pentru cei care sunt apti să consume bunuri la prețuri exclusiviste. Deși dreptul la locuință este unul de bază, chiar și din simplu motiv că asigură reproducerea forței de muncă necesare funcționării capitalismului, el este respectat foarte discriminatoriu în Cluj, dar și în alte părți.

Al doilea argument pentru afirmația lui despre comodificarea locuirii este că „terenul și îmbunătățirile de pe el sunt fixate în spațiu, dar valoarea lor nu este”. Consecința este un circuit în care prețul clădirii influențează prețul terenului, iar starea clădirii modifică prețul terenului (Smith, 1996). Efectul se răspândește și asupra locurilor vecine, printr-un proces de osmoză urbană. Se preconizează că în câțiva ani zona Flacăra-Napochim va trece prin schimbarea întregului țesut locativ și socio-demografic pe criterii financiare, de esență gentrificatoare.

Al treilea argument în vederea clarificării motivelor din care investițiile imobiliare au crescut în pondere la Cluj este că „deși terenul este permanent, îmbunătățirile nu sunt”. Clădirile sunt degradabile și necesită investirea unor sume mari pentru a fi construite sau reparate(1). Paternurile de depreciere a capitalului contează în dinamica de investiții sau dez-investiții” (2) (Smith, 1996). Riscurile pe care le implică piața imobiliară sunt reflectate în prețurile la care se vând sau închiriază clădirile. În condiții de austeritate și economie slabă, statul devine, dacă nu era deja, neoliberal. Constrâns să motiveze investitorii pentru ai-i atrage să dezvolte zone problematice de dimensiuni mari, a se vedea cazul Budapest-józsefváros analizat de către Czirfusz, Horváth, Jelinek, Pósfai, Szabó (2015), oferă scutiri și face parteneriate nejustificate social.

Amplouarea proceselor de transformare ale orașului (exemple de proiecte imobiliare)

Regenerarea urbană a zonelor cu foste platforme industriale, sau, altfel spus, transformarea lor prin Planuri Urbanistice Zonale din zone industriale în zone rezidențiale și/ sau cu caracter mixt (rezidențial, comercial, birouri) este o resursă valoroasă pentru dezvoltatorii imobiliari: precum arată cele două hărți ce reprezintă prețurile medii de apartamente pe cartierele din Cluj (prezentate la începutul acestui document), în zona centrală acestea au fost în valoare de 874 euro/ mp (în timp ce prețul mediu pe oraș atunci era de 832 euro/mp), iar în 2020 valoarea lor de piață a crescut la 1749 euro/ mp (depășind cu aproape 300 euro prețul mediu din oraș la apartamente, ceea ce a fost în acel an 1477 euro/ mp).

Odată cu aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) în 2015 a fost dat startul unei noi etape de dezvoltare și valorificare a spațiilor din orașul Cluj. Multe dintre platformele industriale aflate până la momentul respectiv în paragină din diverse motive, precum nevoia de investiții mai mari decât pot livra dezvoltatorii locali, regulamente neclare sau complicate pentru construcție, existența altor terenuri disponibile pentru proiecte de dimensiuni mici și mijlocii, șamd. În PUG-ul din 2015 sunt definite însă spațiile cu caracter industrial destinate restructurării, acestea fiind:

„Reprezentate de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil.[...] Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice[...]. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura e în general degradată.” (PUG, 2015)⁷

Pornind de la aceste premise, terenurile respective sunt prevăzute pentru a fi re-valorificate prin construcții de proporții, coeficienții tehnici fiind foarte permisivi raportat la amplasarea în geografia orașului. Aceasta deoarece se propune dezvoltarea complexelor imobiliare prin densificarea interiorul orașului dată fiind presiunea enunțată mai devreme pe fondul locativ și resursele de infrastructură inadecvate ale orașului Cluj. Deși introduse în programul de restructurare, spațiile își păstrează legal destinația industrială, iar modalitatea prin care aceasta poate fi schimbată este aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de contract, care se negociază cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca. (PUG, 2015). Această negociere are loc în contextul unui neoliberalism foarte adânc înrădăcinat în gândirea locală, exemple fiind studiile de caz din

⁷ Planul Urbanistic General. (2015) <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

această cercetare, precum și multe altele despre care a scris Enikő Vincze et al. în Șantier pentru profit⁸ și alte publicații sau în lucrarea mea de licență⁹.

Amplourea proceselor de transformare a orașului se vede și în harta de mai jos (Fig. 9). Cu verde sunt reprezentate fabricile cu activitate de producție industrială, cu galben sunt fabricile închise, dar ale căror clădiri încă există, ele fiind folosite în alte scopuri sau fiind vacante, iar cu violet sunt fabricile care practic nu mai există pe locurile lor originale, clădirile fiind cel mai des demolate, uneori transformate, iar terenurile folosite pentru alte funcțiuni, precum locuire, spații comerciale sau birouri. Transformarea a început treptat încă în anii 90, când privatizarea fabricilor clujene a provocat schimbări în diverse sfere ale economiei și societății locale. Posibilitatea de a cumpăra acțiuni la fabrica în care erau angajați a oferit unor muncitori și persoane cu funcții de conducere posibilitatea de a deveni activi pe piața liberă, privatizând părți din fabricile în care munciseră și pornind alte afaceri mai mici. În alte cazuri, spațiile fabricilor care s-au închis sau și-au redus activitatea productivă au fost refolosite pentru alte forme de producție, pentru depozitare, pentru ateliere și diverse servicii.

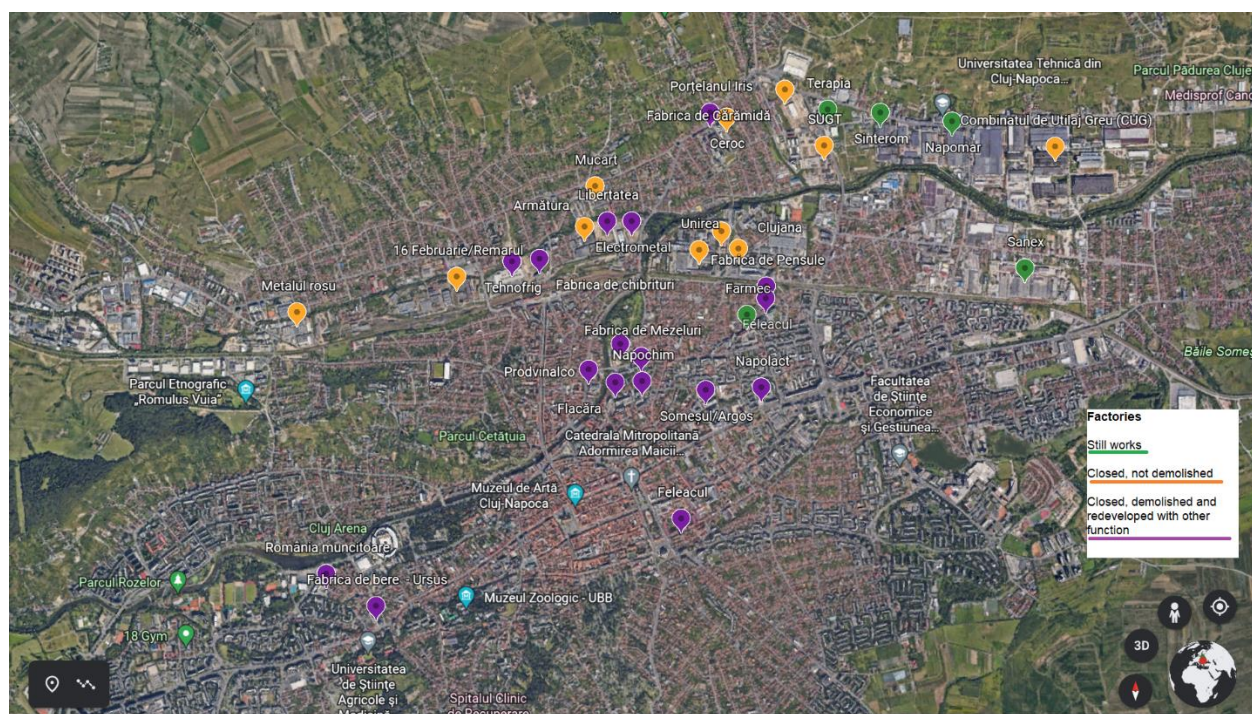


Figura 9. Fabricile Clujului în diverse etape ale existenței lor

⁸ Vincze, Enikő et al. (2019). Șantier în lucru pentru profit. Editura Fundației Desire, Cluj-Napoca <https://casisocialeacum.ro/archives/4042/santier-in-lucru-pentru-profit-redezvoltare-urbana-in-cluj/>

⁹ Mironica, Marina. (2017). Restructurarea urbană a fabricilor Flacăra și Napochim. Spațiu de joacă al investițiilor imobiliare. Lucrare de licență

Capitalul local acumulat și concentrat în diverse afaceri în interiorul orașului pe parcursul ultimilor 25 de ani a devenit considerabil și s-a integrat prin intermediul rețelelor de afaceri din Transilvania în circuitul european și global. Capacitatea și intențiile oamenilor de afaceri din Cluj și orașele vecine au fost cooptate de către corporațiile multinaționale la un proces mai amplu de acumulare de profit. Acesta presupune servicii financiare și bancare care susțin, pe de o parte zona industrială prin infuziuni de capital în imobile și terenuri ale fabricilor, fapt care le crește prețul și oferă loc speculațiilor viitoare. Pe de altă parte, dezvoltarea serviciilor este felul în care capitalul este pus să contribuie la creșterea economiei locale, prin întreținerea pieței muncii și la creșterea profiturilor prin exploatarea forței de muncă ieftine. Întreg circuitul economic pare să orientat către destinația finală, atunci când capitalul obținut să fie investit în afacerile imobiliare, care sunt cele mai atrăgătoare datorită felului în care se pretează speculațiilor. În tot acest proces, pe care îl explică Norbert Petrovici spunând că există și o interdependență a jucătorilor de pe piața imobiliară, rețelele de business fiind populate de oameni de afaceri, politicieni, bancheri care își finanțează proiectele între ei, au parteneri comuni sau contribuie în mod organizat la stabilirea trendurilor și a prețurilor. În tot acest țesut, orașul Cluj-Napoca joacă rolul unei bucăți de brânză din care se poate extrage profit în diverse forme. Prezența mai multor tipuri de resurse – geografice, politice, umane, intelectuale, financiare – doar sporesc interesul și de multe ori cresc prețul afacerilor. Dimensiunile pe care se poate interveni în acest joc sunt direcționarea capitalului în spațiul fizic dar și virtual și eventual crearea unei imagini de exagerată prosperitate care funcționează ca aditiv gustativ: multiculturalism și inovare.

Fabrici mai mici precum Napolact sau Prodvinalco și-au relocat producția, vânzând terenurile centrale sau inițiind propriile proiecte imobiliare. Fabrici precum Flacăra, Libertatea sau Someșul au continuat producția până în anii 2000, ca apoi să reducă și ele volumul producției și să vândă terenurile către diverși investitori, mutând producția către periferia orașului sau în comunele învecinate. Astfel, au apărut mari proiecte imobiliare ca cel în care acum se află birourile firmelor iQuest și Bosch (Flacăra), Liberty Technology Park (Libertatea), The Office (Someșul). Porțelanul Iris, Muncitorimea Românească și Fabrica de Bere Ursus sunt exemple în care fabricile au fost demolate destul de devreme, pe locul lor construind firme românești, deseori implicate în traseul de privatizare a fabricilor. Clujana este unica fabrică din Cluj care în complicatul proces de privatizare a ajuns din proprietatea statului în proprietatea județului Cluj, dar nu fără ca pe parcurs să piardă din active și capacitatea de producție. Dintre puține fabrici încă nedemolate sau care au mai avut până recent producție sunt Carbochim și Cesarom, care au fost recent cumpărate de

Iulius¹⁰ și respectiv Prime Kapital^{11,12}, pentru a fi transformare în principal în ambițioase proiecte imobiliare cu spații comerciale și birouri, dar și locuințe (Fig. 10). Amploarea procesului de valorificare imobiliară a terenurilor industriale este la un alt nivel în 2020. Cum spune și un arhitect intervievat:

”Deci valul ăla de de investiții, de bani de prin ce știu eu Maramureș, Sălaj sau nu știu ce curgeau pe aici, de unde veneau banii. S-a mai așezat altfel cumva. Primesc și ei mai multă experiență. Pretențiile o fi crescut și ele. Oricum, prețurile sunt mai mari. Deci parcă și pretențiile cresc puțin mai mult. Și asta se vede. Se schimbă și generațiile, și de investitori, și de proiectanți. Mai cred că e mai înspre bine așa cumva decât acum zece ani.” (Arhitect)

Categories of actor	Examples
Romanian real estate developers	- Residential or mixed use (SC Geromed SRL) - Mall to rent and hypermarkets (Iulius Malby Iulius Grup)
Developer & investor companies with foreign capital, residential real estate	Prime Kapital (integrated real estate developer and investor in CEE) – mixed-use project on the site of Sanex/Lasselsberger Ceramics, 2022; Taco Developments real estate branch of iQuest IT company (German) – Flacăra, bloc of flats, 2016/2017; White Star Real Estate – Liberty Residential Libertatea, Speedwell (Belgian) – Record Park, Argos/ Someșul; Bina Real Estate (Stemmer Development SRL), French – The Nest, Argos/ Someșul
Retail comp. w. foreign capital	Lidl, Kaufland/Auchan, Profi; Carrefour; Megamarket + Metro Retail Stores Group; Selgros; Leroy Merlin/Brico Depot
Office buildings for rental purposes	- Cluj Business Campus - iQuest company - Europa Business Center - Vivido Business Centre, Advancity Business Centre (Napoliact), Cube Offices by Hexagon, promoted by Vetimex Business Centre investment fund; The Office- Someșul (+see next slide); Liberty Technology Park Libertatea by Fribourg Capital, 2013.
Renters in office buildings	Steelcase, IBM, PwC, Hewlett Packard; iQuest and Nagarro; NTT Data; Bosch; Bombardier, EY, HP, Yardi, 3 Pillar Global, Deloitte, National Instruments, Betfair; Halcyon Mobile, Siemens, IBM, Impact Hub, Luminos Software, C Data Systems, Liberty Fitness, La Casa, Arvato, Altran, Banca Transilvania Digital Banking, SmartUp; etc.
Investment funds	BlackRock via NEPI Rockcastle (CEE region) via New Europe Property Investments & Mulberry Development White Star Real Estate (asset and property management company CEE) British Investment Fund First Property Revetas Capital Vivido Business Centre, Advancity Business Centre
RO banks w. investments in RE	BT Real Estate; BCR – The Housing Bank
Non-banking financial institutions	- With Romanian capital: Imo Group - With foreign capital: Astra Holding Company GMBH
Real estate investment trust	Star Residence Invest (from Impact Developer Bucharest, Reit Capital Cluj owned by BRK Financial Grup)
Government mortgage programs	Prima Casă/ Noua Casă, Bauspar

Figura 10. Analiză a categoriilor de actori imobiliari

Studiile de caz (privatizare, restructurare, dezindustrializare și noi dezvoltări imobiliare, acumularea de capital pe piața imobiliară)

Pentru a ilustra traseului evoluției fabricilor din Cluj și pentru a oferi date relevante înțelegerii procesului de reurbanizare și financiarizare am ales trei fabrici – Clujana, Someșul și Porțelanul Iris. Exemplul lor servește scopului de a analiza și produce explicații pentru etapa avansată de

¹⁰ <https://www.zcj.ro/administratie/proiectul-iulius-de-la-carbochim-in-comisia-de-urbanism-a-judetului-cluj-ce-s-a-decis--233501.html>

¹¹ <https://primekapital.com/residential/cesarom-residential> + <https://www.stiridecluj.ro/economic/prime-kapital-dezvaluie-un-plan-de-investitii-de-peste-330-de-milioane-de-euro-intr-un-amplu-proiect-de-regenerare-urbana-in-cluj-napoca>

¹² <https://www.youtube.com/watch?v=ptM7Ps3JTPU>

dezvoltare a domeniului imobiliarelor în România, dar și ca parte a sistemului capitalist din Europa de Est. Cele patru etape prin care au trecut fabricile sunt: privatizarea unităților de producție (1), transformarea producției industriale (2), re-vânzarea și capitalizarea activelor imobiliare (3), dezvoltările imobiliare și financiarizarea (4).

Cum am explicat și mai sus, direcția investițiilor imobiliare s-a orientat spre terenurile din interiorul orașului odată cu începutul aplicării prevederilor noului PUG intrat în vigoare pe 5 ianuarie 2015, deși acesta a început să fie considerat în paralel cu vechiul Plan încă din 2014. Fostele platforme industriale ale orașului fiind definite ca Unități Teritoriale de Referință (UTR) destinate restructurării sau regenerării, acolo unde acest lucru este posibil, au devenit clar puncte de interes pentru noi clădiri. Din moment ce reglementările pentru construcții în zona centrală și peri-centrală a orașului au devenit mai clare, dar și direcția economică a orașului a devenit mai sigură și tentantă pentru investitorii în imobiliare, aceștia s-au concentrat cu precădere pe locurile respective. Există diverse formule de investiții, atât colaborări între capitaliști locali, între capitaliști locali cu internaționali sau între firme exclusiv locale. Aceștia sunt atrași de Cluj din mai multe motive, un investitor belgian le menționează pe unele:

„Cred că există o piață foarte bună aici, și din nou, dacă e să compar cu Belgia unde nu există nici un fel de creștere (economică, n.a.), aici este o piață dinamică, care crește. Oamenii sunt aici, sunt ambițioși, încă vor să facă ceva. Bine, în Belgia totul stagnează. Îmi place drive-ul și spiritul de aici...” (Investitor)

Fabrica de Tricotaje Someșul

Fabrica de Tricotaje Someșul, înființată în 1961 pe Bd-ul 21 Decembrie 1989 își are originile în Fabrica de Ciorapi Laszlo și Turk, înființată la rândul său în anul 1930, funcțională pe vremuri pe actuala str. Scorțarilor. Între 1860-1961, în clădirea Fabricii Someșului de pe actualul Bulevard 21 Decembrie (în trecut strada fiind numită, în diverse perioade istorice, Bel-Magyar utca, Kossuth Lajos utca, apoi Calea Victoriei, strada Foch, și apoi str. Lenin), a funcționat Fabrica de Tutun (Fig. 11). Pe la mijlocul anilor 1960, în Cluj s-a înființat Combinatul Textil Cluj, cu trei mari fabrici componente: Fabrica de Tricotaje Someșul, Flacăra și România Muncitoare. În anii 1970, fabrica Someșul a construit Ștrandul Record, cu intrare de pe str. Onisifor Ghibu, el fiind un centru de agrement deschis orașului.

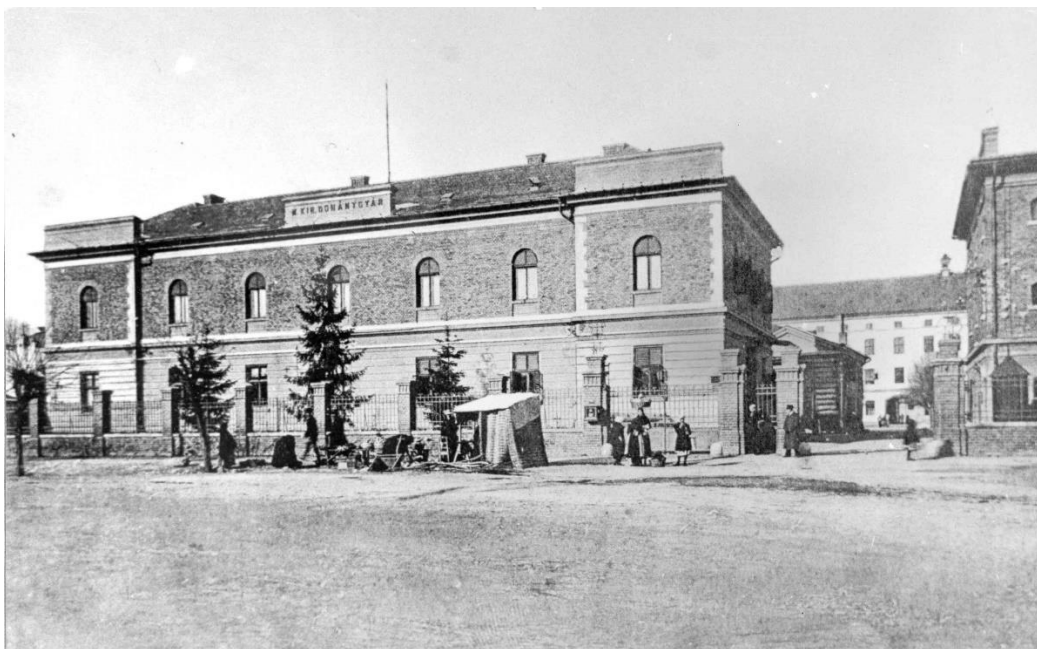


Figura 11. Vedere cu Fabrica de Tutun de pe Bd-ul 21 Decembrie 1989

La fel ca în cazul multor altor fabrici clujene, 30% din capitalul social al Someșului a fost transferat în 1993 către unul dintre Fondurile Proprietății Private. În 1998 a fost și fabrica Argos (fabrică aflată tot pe platforma Someșului) inclusă pe lista fabricilor care urmau să fie privatizate, iar Someșul a fost privatizată în 1995. În 2001 s-a fondat societățile pe acțiuni Someșul și Argos. Producția fabricii Tricotaje Someșul SA s-a mutat în chirie într-o fostă clădire a vechiului CUG de pe Bd-ul Muncii nr. 18 în 2006, iar în 2007 a fost demolată clădirea de pe Bd-ul 21 Decembrie 1989, planificată la momentul respectiv fiind construcția unui centru comercial de tip mall, lucru care p fondul crizei financiare nu s-a întâmplat.

În 2012 terenul a fost cumpărat de firma transnațională de imobiliare NEPI, iar în 2017 a fost dată în exploatare prima clădire a complexului de birouri clasă A – The Office, urmând ca la final acesta să se întindă pe un perimetru de 54000 mp (Figura 12). Până în 2020 sunt construite toate cele 3 corpuri ale clădirii, aceasta găzduind cele mai mari firme de servicii IT din oraș, precum și diverse spații comerciale de interes local. Dezvoltatorii proiectului din 2017 au fost NEPI Rockcastle și Ovidiu Sandor. În 2019, Grupul Dedeman, prin proprietarii Adrian și Dragoș Pavăl, a cumpărat acest cel mai mare complex de birouri din Cluj-Napoca la o valoare estimată la 130 de milioane de euro. Tranzacția a fost inclusă în topul celor mai mari vânzări din România din 2019.

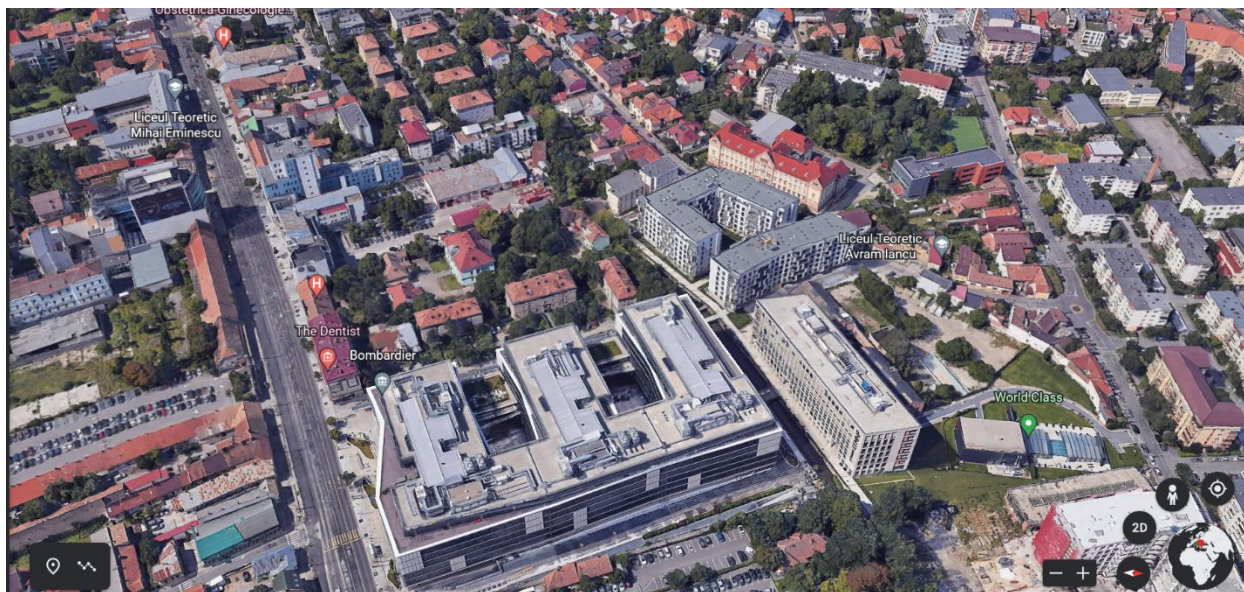


Figura 12. Clădirile The Office (centru-jos) și ansamblul Record (dreapta), vedere de sus, Sursa: Google Maps

În 1990, în urma divizării fostei fabrici de tricotaje Someșul, prin hotărâri guvernamentale s-a înființat nu doar SC Tricotaje Someșul, ci și SC ARGOS. Aceasta era secția de lenjerie intimă a vechii fabrici. ARGOS, împreună cu Trisom Record, societate desprinsă și ea din Tricotaje Someșul, au devenit proprietarii Ștrandului Record. SC ARGOS de pe str. Onisifor Ghibu nr. 20-24 a fost cumpărată în 2006 de proprietarul Gabriel Cârlig al firmei Jolidon (înființată la rândul său ca SRL în 1993). Acesta a mai achiziționat și SC Leotex Industries Leordean SA (înființată în 1994 prin privatizarea Fabricii Flacăra).

În 2016 producția SC ARGOS s-a mutat într-o altă locație. În 2017, firma de arhitectură Planwerk a prezentat în fața Comisiei de Urbanism planul de restructurare urbană de pe locația fostului ARGOS, respectiv Someșul, în vederea realizării unui ansamblu imobiliar cu funcțiuni mixte de către compania de dezvoltare imobiliară belgiană Speedwell. Aceasta primește aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construcția mai multor clădiri de locuințe, birouri, renovarea unei clădiri istorice și transformarea ei în spațiu comercial și gastronomic, precum și construcția unui centru de fitness cu piscină în aer liber (Fig. 13). Astfel, în 2020 în continuarea The Office, pe malul nordic al Canalului Morii sunt date primele clădiri în exploatare.

Figura 13. Vedere spre fostul grajd de cai, acum renovat (centru), clădire de locuințe Record (dreapta), clădire de birouri Record (stânga), The Office (centru, spate). Sursă proprie, 2022



Piscina este o trimitere la ștrandul Record care a existat mulți ani pe platforma fabricii, acum fiind abandonat câțiva metri mai departe (Fig. 14). Terenul pe care se află

aceasta se află în litigiu, proprietarii dorind, de asemenea, să îl valorifice imobiliar, deși PUG-ul prevede funcțiuni de agrement pentru publicul larg. La extremitatea estică a platformei Argos-Someșul începe să construiască în 2018 un investitor francez un proiect cu două blocuri de locuit – The Nest. În 2022 primul fiind gata, încep pregătirile pentru cel de-al doilea, în condiții însă mai dificile, creșterea prețurilor pentru construcții fac proiectul mai puțin sigur. Cu toate acestea, vânzarea proiectelor de apartamente continuă, clienți pentru viitoarele apartamente se găsesc, ne-a spus o agentă de vânzări.



Figura 14. Ștrandul Record, acum abandonat, Sursă proprie, 2022

Fabrica de încălțăminte Clujana

Fabrica Clujana din Piața 1 Mai 4-5 a avut de-a lungul timpului mai multe denumiri: Fabrica de Piele – „Frații Renner & Co” (aprox. 1911), Uzinele „Dermata”, Fabrica de Încălțăminte „Janos Herbak”, Fabrica de Piele și Încălțăminte Cluj, S.C. Clujana S.A. Istoria recentă a fabricii este foarte intensă, aceasta trecând prin mai multe faze de privatizare și transformare (Fig.15).



Figura 15. Fabrica Clujana, vedere de sus de pe Googl Maps, 2022

Procesul de privatizare începe în 1993 când 30% din capitalul social al fabricii Clujana a fost distribuit către unul dintre Fondurile Proprietății Private, iar în 1998 a fost publicată Hotărârea de Guvern care includea fabrica Clujana pe lista celor care urmau să fie privatizare. Datoriile și dificultățile financiare se manifestă clar în 1998 când fabrica își încetează producția. Procesul de lichidare/restructurare începe în 2000, urmând o serie de licitații la care se vând bunuri mobile și imobile ale fabricii. După licitația din 2001, urmează ca AVAB¹³ să primească în administrație și proprietate o parte din acțiunile fabricii ca în 2003 să aibă loc transferul unui pachet de acțiuni de 63,78% din proprietatea AVAB în proprietatea privată a Județului Cluj, confirmat prin decretul 836/2003.

După șase ani de pauză fabrica se redeschide în 2004 începând cu 35 de angajați și având numele Clujana S.A. Urmează vânzarea la licitație a terenurilor fostei grădini a Combinatului Clujana în 2004, transferul spitalului în domeniul public al municipiului în 2005. De asemenea, după ce în 2006 are loc transferul diverselor proprietăți ale fabricii în domeniul public al județului

¹³ AVAB – Autoritatea pentru valorificarea Activelor Bancare care deține în portofoliul său garanții aferente creditelor preluate.

și vânzarea altor patru proprietăți, Consiliul Județean devine acționar majoritar cu 93,311% din acțiuni. Paralel cu producția de încălțăminte, contracte de prestare pentru firme italiene fabrica vinde și rețeaua electrică în 2009, iar în 2011 mai transferă o parte din proprietăți în domeniul public al județului. Dificultățile financiare se însoțesc îndeaproape cu schimbări dese ale conducerii și administrației, care este deseori în contact apropiat cu conducerea politică a județului, dar nu foarte informată în ce privește producția și nevoile fabricii.

După o perioadă în care producția de încălțăminte funcționează bine datorită efortului aproximativ 300 de angajați, conducerea cere intrarea în insolvență în 2017. În urma diverselor discuții despre apelarea la un credit de la Banca Transilvania în 2018, vânzarea unor clădiri și a centralei de energie termică în 2019 s-a publicat un raport care anunța fabrica fiind din nou în capacitate de plată. Producția a fost reluată, ca la începutul anului 2020 să fie din nou oprită din cauza pandemiei COVID. În 2022 fabrica este temporar închisă, proprietarul – Consiliul Județean cerându-i să elibereze spațiile din Piața 1 Mai. La momentul vizitei noastre în octombrie 2022 se dezassemblează utilajele, se vând ultimele perechi de încălțăminte, în clădire fiind doar câțiva angajați care au sarcina de a îndeplini ultimele activități care mai amintesc despre Clujana: eliberarea documentelor pentru pensie, lichidarea stocului de încălțăminte și supravegherea spațiilor care se golesc de mașinării și istorie.

Pe platforma Fabricii pe diverse terenuri aflate în proprietate privată au fost dezvoltate proiecte imobiliare (Fig. 16). Astfel, SDC Imobiliare a construit pe strada Fabricii 105 un complex cu

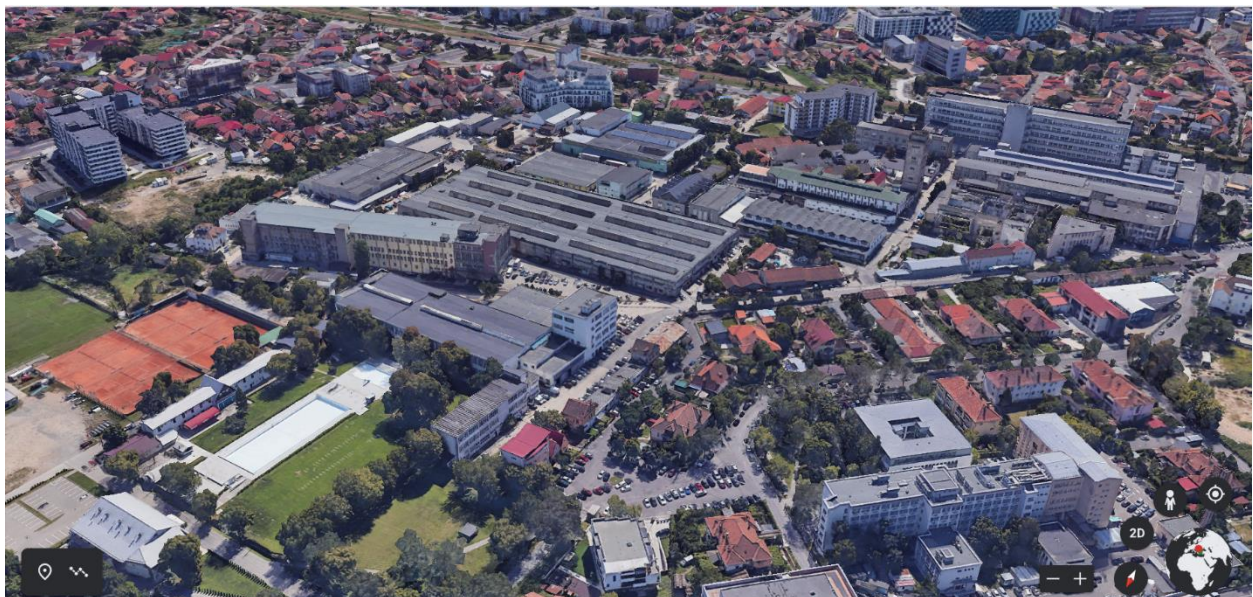


Figura 16. Platforma Fabricii Clujana, vedere dinspre nord, Sursa: Google Maps

aproximativ 50 000 mp în care se găsesc spații de birouri, apartamente și spații comerciale (stânga sus). Proiectul Riverside Residence pe strada Porțelanului 2 este de asemenea finalizat. GPA Real Estate Investment a construit pe strada Cosașilor 3-7 Complexul Nordum Residence (centru-sus), acesta fiind un bloc de locuințe în imediata vecinătate a unei fabrici de plicuri active într-o fostă clădire a fabricii Clujana. Trecerea de la zonă industrială la zonă de locuit este foarte fragilă, confortul locuitorilor fiind suboptimal, urmând însă ca și restul fabricilor să părăsească spațiile utilizate acum pentru a face loc altor proiecte imobiliare, zona urmând a fi transformată radical. În 2021 SDC Imobiliare propunea comisiei de Urbanism un plan de regenerare a unor foste terenuri ale fabricii Clujana de pe strada Tăbăcarilor, proiectul incluzând două blocuri de 10 etaje, creșă și infrastructură de circulație.

Platforma fabricii Clujana este valorificată nu doar imobiliar, multiplele clădiri, ateliere și spații goale de utilajele de producție a încălțăminte sunt folosite de alte firme care produc haine, sau diverse obiecte din plastic sau plicuri, de service-uri auto, de bucătării unde se face mâncare pentru livrare la domiciliu și altele similare. Spațiile de birouri sau cele recent renovate sunt folosite ca birouri ale firmei Coratim, un spațiu de divertisment pentru copii. Din 2020 există și un Hub Creativ – Mushuroi, care fiind organizat sub forma unui atelier deschis găzduiește evenimente și ateliere de lucru pentru artiști din variate domenii (Fig. 17a și Fig. 17b).



Figura 17a și Figura 17b – Interior Creative Hub Mushuroi

Fabrica de porțelan Porțelanul Iris

Fosta fabrică de porțelan a purtat numele cartierului în perimetrul căruia a fost construită, cartierul Iris. Acesta se întinde dincolo de platforma Mucart până la capătul estic al CUG, incluzând chiar și Parcul industrial Tetarom II (de 120000 mp) realizat în asociere între Consiliul Județean Cluj și compania americană EMERSON, fiind despărțit de restul orașului prin râul Someș (Someșul mic) (Fig. 18).

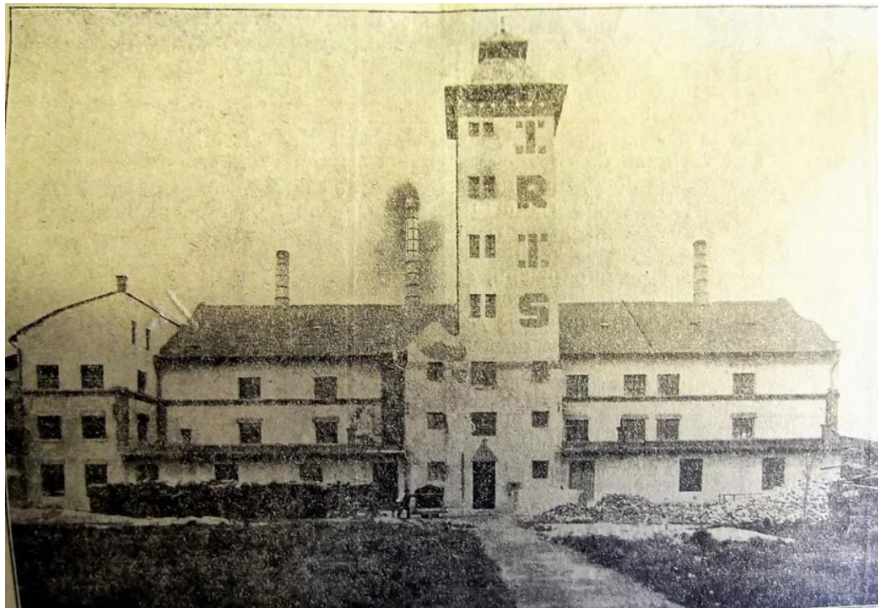


Figura 18. Fabrica Porțelanul Iris, Sursă: <https://a60194.wixsite.com/digitalcluj>

Construită în 1922, a fost prima fabrică de articole de ceramică fină pentru menaj din România. Imobilul este întins între străzile Oașului, Treborian Laurian, Iris și Jan Huss. În pofida faptului că înainte de 1990 producea obiecte faimoase din porțelan vândute bine și în străinătate, după ce nu a mai putut să plătească salariile angajaților, a intrat în reorganizare judiciară și pe urmă în faliment. În 1993 30% din activele fabricii au fost transferate în proprietatea unui Fond al Proprietății Private, iar în 1998 fabrica a fost inclusă pe lista cu fabrici destinate privatizării.

În 2003, activele fabricii de porțelan au fost cumpărate de către Geromed Mediaș, terenul de 6,1 ha fiind împărțit în mai multe parcele între acționarii firmei. În 2010, Geromed Mediaș a început să demoleze clădiri de pe incinta fostei fabrici. Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru construirea Ansamblului rezidențial Iris cu funcțiuni mixte de pe strada Oașului nr. 86-90 în incinta fostei fabrici de porțelan Iris a fost aprobat în 2009 de către administrația publică locală. În avizul de la urbanism se arăta că s-a făcut o derogare de la PUG prin refuncționalizare din zonă de activități productive în centru de cartier. În 2010 se implementa proiectul de transformare a clădirilor de pe Oașului în apartamente și cel pentru reconversia și înălțarea clădirilor de pe strada Treboniu Laurean. Blocurile noi cu 6 etaje (un total de 150 de apartamente) s-au realizat în 2018 sub brandul North Plaza Apartments. În 2021 se demola ultima clădire din acest perimetru, beneficiarul demolării fiind compania de cumpărare și vânzare

imobiliare MFM Construct SRL, firma fraților Moraru din Bistrița (proprietarii fabricii de sticlă Geromed Mediaș). În 2022 aproape toată platforma fabricii este valorificată imobiliar, în principal fiind construite locuințe, precum și un număr redus de spații comerciale (Fig.19).

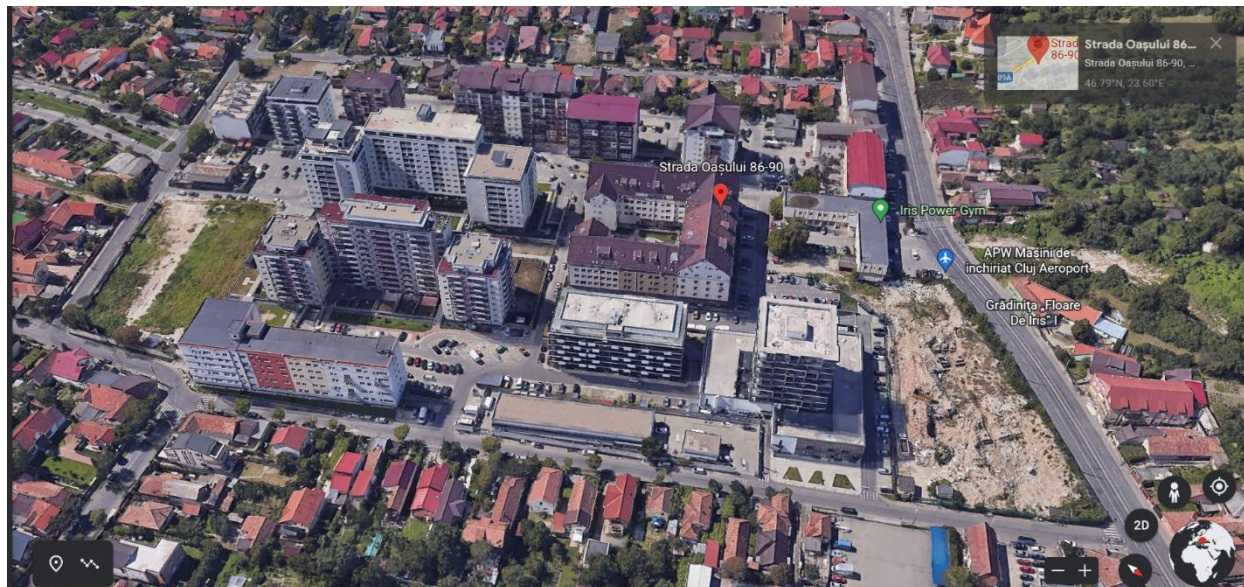


Figura 19. Ansamblul de clădiri de pe platforma Porțelanul Iris, Vedere Google Maps, 2022

Specificul dezvoltării urbane clujene (rolul administrației, aspectele inovatoare, extinderea și prosperitatea pieței)

Statul își exercită puterea în două feluri, prin legile pe care le face în scopul administrației și prin discursul pe care îl promovează în spațiul public. Pentru a ilustra rolul pe care și-l atribuie administrația municipiului Cluj-Napoca, vom analiza diverse documente realizate pentru primărie de către specialiști în domeniu. Unul dintre ele este Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a municipiului Cluj-Napoca 2021-2030¹⁴, care oferă direcțiile generale în ce privește dezvoltarea și administrarea municipiului. Al doilea este Planul Urbanistic General 2015-2025¹⁵ care trasează niște direcții de urbanizare sau restructurare a suprafeței orașului.

Banca Mondială a realizat cea mai nouă Strategie Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Clujului pentru perioada 2021-2030. Acest document structurează munca și direcția de dezvoltare a orașului, articulează discursul despre scopurile și aspirațiile Clujului. Având la bază date și cercetări despre diversele aspecte ale existenței urbane, SIDU funcționează ca ghid al

¹⁴ Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a municipiului Cluj-Napoca 2021-2030 https://files.primariaclujnapoca.ro/2022/10/04/SIDU-Cluj_RO_Sep28.pdf

¹⁵ Planul Urbanistic General. (2015) <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

administrației în procesul de planificare și dezvoltare urbană. Principiile pe care le relevă SIDU sunt:

”Fiecare cetățean al Zonei Metropolitane este un potențial agent de schimbare și trebuie ascultat. SIDU nu este strategia Primăriei, ci a orașului și a zonei metropolitane, fiind scrisă de clujeni pentru clujeni. SIDU pleacă de la ceea ce se face deja bine în municipiu și în ZMC pentru a defini prioritățile de viitor. Dezvoltarea nu este un proces care vizează doar centrul municipiului, ci și cartierele și comunele din jur, unde trăiesc cei mai mulți cetățeni. Dezvoltarea Clujului nu poate face abstracție de trendurile și direcțiile prioritare de la nivel global, european, național și regional. Viziune de dezvoltare ambițioasă, care să poziționeze Clujul în cursa globală a dezvoltării urbane:

- 1. Orașul bine conectat (trafic, mobilitate alternativă)*
- 2. Inventat și produs în Cluj*
- 3. Oraș verde, rezilient și neutru din perspectiva emisiilor de carbon*
- 4. Nicio persoană lăsată în urmă (incluziune și egalitate de șanse)*
- 5. Cartiere cu servicii esențiale la 20 minute de mers pe jos.”*

Acești factori strategici cheie care vor influența comunitatea pe termen lung și în baza cărora se planifică organizarea orașului sunt: inovație, universitate și participare. În continuare voi prezenta abordarea administrației în ce privește dezvoltarea municipiului pe dimensiunile alese, pornind de la direcțiile date de Strategie. Voi exemplifica modul în care primăria urmărește strategia cu exemple din discursul public al actualului primar Emil Boc.

Administrației orașului i se propune prin intermediul strategiei să dezvolte un Cluj care să fie un „oraș funcțional și business-friendly, care investește în locuitorii săi pentru a crea competență, atrage, reține și sprijină investițiile și îl păstrează conectat internațional.” Nu îmi este clar în ce măsură aspectele menționate mai sus vor contribui la rezolvarea problemelor existente în oraș, dar acesta este limbajul comun acestui tip de documente, diferența poate fi făcută prin politicile propuse. Conținutul acestei fraze este materializat în discursul public al primarului Emil Boc și în acțiunile pe care le întreprinde primăria în ce privește relațiile cu investitorii străini sau locali, politicile economice și sociale. Acestea cuplate cu efortul mass-mediei - care preia și promovează activitățile de PR inițiate de administrația locală prin evenimente culturale și luări de poziție - contribuie la formarea unei imagini dezirabile despre oraș, făcându-l să pară mai atrăgător. Este discutabil în ce măsură prin exagerarea calităților și minimalizarea vizibilității și negării problemelor orașului se va ajunge la progresul pe care și-l propune municipalitatea și îl așteaptă orașenii.

Pentru perioada 2014-2020 orașul a avut, de asemenea, o Strategie de dezvoltare a municipiului, ea fiind realizată de grupuri de experți de la universitățile clujene. Acolo s-au pus bazele gândirii și articulării de discurs despre dezvoltarea orașului. De exemplu, cele cinci recomandări pe care

le fac elaboratorii strategiei despre cum ar trebui să aibă loc dezvoltarea urbană și planificarea spațială sunt pertinente și înglobează într-o mare măsură specificul orașului și interoghează problemele existente sau potențialele.

În primul rând, se menționează că pentru a valorifica potențialul Clujului ar trebuie să se *asigure atractivitatea urbană prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții* locuitorilor municipiului, ceea ce ar însemna renovarea și lărgirea fondului locativ pentru locuitorii din toate categoriile sociale, lucru care nu se întâmplă. La nivelul administrației municipiului lipsește orice legislație sau deschidere pentru a accesibiliza locuințele, prin măsuri de control al prețurilor și/sau oferirea de locuințe sociale. Se mai recomandă punerea la dispoziția investitorilor a spațiilor atât fizice cât și legislative pentru desfășurarea activităților economice, fapt care se realizează cu mare spor, lucru care face ca reprezentanții sectorului de afaceri să aibă de câștigat și cam atât.

În al doilea rând, ar fi necesar să se *crească oferta de dezvoltare economică a municipiului prin crearea de condiții atrăgătoare pentru și prin dezvoltarea spațială*, fapt care ridică niște semne de întrebare deoarece condițiile atrăgătoare pentru actorii economici înseamnă de multe ori neglijarea intereselor orașenilor și compromisuri în direcția limitării spațiilor publice și accesul tuturor categoriilor de indivizi la resursele orașului.

În al treilea rând, *existența unei gestionări performante și un management competent al proprietăților imobiliare în echilibru între interesele publice și cele private* este o măsură de importanță vitală în contextul în care creșterea economică este însoțită și de creșterea inegalităților, iar în Cluj se observă o tendință spre precarizare a unor categorii de cetățeni care se găsesc în situația în care nu își mai permit să-și plătească existența în interiorul orașului (studenții, șomerii, muncitorii necalificați) fiind nevoiți să se retragă la periferii sau să plece din oraș. Contracurarea procesului de dispersie urbană spre localitățile din peri-urban este un alt aspect care ar trebui să fie abordat structural prin măsuri care să încurajeze atât angajatorii să-și deschidă sedii în oraș, cât și locuitorii să rămână în cartierele orașului, inclusiv în zona centrală a orașului vechi, în care există o depopulare sistemică din cauza reglementărilor și prețurilor.

În al patrulea rând, *integrarea teritorială complexă a municipiului în zona metropolitană și în teritoriul regional* și al cincilea, *dezvoltarea integrată a infrastructurii de mobilitate și utilități din interiorul și exteriorul orașului* ar trebui planificată și realizată prin intermediul soluțiilor realiste care să rezulte din studii specializate, nu propuneri speculative cum este cea a metroului.

În ce privește Planul Urbanistic General aprobat de către Consiliul Local în 2015, acesta conține indicații, ele nefiind însă obligatorii, reglementările și funcția documentului este să lase loc de

negocieri și modificări în limite legale, acestea fiind, de asemenea, stabilite. În ultimii s-a constatat nevoia unui PUG actualizat, multe date nefiind actuale, iar intensitatea dezvoltării orașului cerând alte reglementări. În urma unei licitații și a conflictelor care au urmat, un nou Plan Urbanistic General nu a fost realizat, motivele invocate fiind diverse, din partea firmei – datele incomplete, din partea primăriei – incapacitatea firmei.

Procesul de negociere intenționat de Planul Urbanistic General depinde de abilitatea și interesul administrației locale de a negocia, dar și de acuitatea investitorilor privați. În acest context, pot fi aduse critici la adresa modului în care primarul municipiului tratează situația favorabilă pe care o are orașul în acest moment, fiind atractiv pentru investitori. Există o preocupare de a nu pierde investitorii, situație care cauzează un comportament foarte puțin orientat spre aplicarea politicilor asumate la nivel declarativ care privesc incluziunea socială sau deschiderea către o societate heterogenă. Într-un material al Forbes.ro primarul declară despre strategia pe care o aplică instituția sa:

„Cel mai important lucru este să oferi stabilitate și predictibilitate investitorilor. În primul rând, faptul că noi am aplicat cele mai mici impozite și taxe locale cu putință pentru mediul de afaceri a fost, este și va rămâne o constantă. În al doilea rând, am adoptat planul urbanistic general al Clujului pentru următorii zece ani, care le dă o viziune, o perspectivă cu privire la locul unde se poate dezvolta în Cluj un business în domeniul industrial sau în domeniul IT-ului sau în alte componente. În al treilea rând, promovăm cel mai mare proiect pentru următorii zece ani: Cluj Innovation City.” (Emil Boc, primar Cluj-Napoca)¹⁶

Direcția preocupărilor și interesului primarului este justificată dacă e să ținem cont că aceasta a fost strategia de dezvoltare pe care a adoptat-o orașul, să atragă investitorii în Cluj, oferind condiții preferențiale și foarte relaxate în comparație cu ce se întâmplă în orașele și țările din care provin investitorii. Administrația este susținătoare declarată a investitorilor, iar toate planurile și strategiile sunt direcționate spre satisfacerea intereselor dezvoltatorilor, lucru care reiese din documentele oficiale ale primăriei care vizează dezvoltarea și planificarea activităților din oraș și mai ales din discursul public promovat în mass-media. Un exemplu elocvent este următorul extras:

„Cerințele investitorilor sunt normale și de bun simț. În primul rând, să pui la dispoziție infrastructura orașului, care să fie de calitate; în al doilea rând, să acorzi facilitățile fiscale pe care legea le primite; în al treilea rând să ai o deschidere față de ei și o transparență totală cu privire la modul cum se cheltuie banul public și în al patrulea rând să elimini cât mai mult din birocrăția pe care o ai la dispoziție și pe care, din nefericire, statul o are.” (Emil Boc, primar Cluj-Napoca)¹⁷

¹⁶ <http://www.forbes.ro/articles/business-la-cluj-44080>

¹⁷ <http://www.presalocala.com/2016/11/14/emil-boc-explica-prioritatile-municipiului-cluj-napoca/>

Orientarea legislației românești către susținerea mediului de afaceri și stimularea investitorilor în vederea atragerii de fonduri pentru dezvoltarea economiei este cunoscută și cu siguranță înalt apreciată de către beneficiarii reducerilor fiscale, un investitor spunând:

„Eu cred că primăria orașului face mult aici, nu poți să compari cu ce e la București, e un mic dezastru. Vreau să felicit primăria orașului de aici, care chiar trage pentru dezvoltare. În rest sunt chiar oamenii Clujului care sunt buni la limbi străine, bine educați, ei conduc industria, industria IT.” (Investitor)

În același timp, lipsește o lege care să ofere posibilitatea administrațiilor locale de a impune investitorilor careva condiții atunci când aceștia își dezvoltă afacerile imobiliare, cum ar fi oferirea unui procent de locuințe pentru a fi oferite în chirie, proprietate locuitorilor orașului care nu își permit o locuință sau susținerea lor în demersul de a-și procura una, nu prin credite extrem de inadaptate posibilităților lor. Obligatorietatea construirii unor clădiri cu funcție publică sau amenajarea de spații verzi consistente este de cele mai multe ori absentă din discuțiile din cadrul parteneriatelor privat-publice, acestea fiind lăsate pe terenul de luptă al ONG-ilor, pe mâna pieței care rezolvă tot sau pe conștiința arhitecților.

Forma de antreprenorialism urban (Harvey, 2013) cu care se ocupă statul, adică municipalitatea, în procesul de gestionare a dezvoltării orașului, îl transformă tot mai mult în avantajul categoriilor cu venituri mult peste median. În contextul competiției Clujului cu alte orașe din regiune și cu alte economii urbane similare din Europa de Est se face apel la un discurs care valorizează tot mai mult investitorii, categoriile tinere și educate și care exclude orice nu se încadrează în imaginea de oraș multicultural european cu vitrine strălucitoare. Statul se află pe o poziție pregnant neoliberală în gestiunea problemelor sociale de locuire, segregare și precarizare cu care se confruntă o parte din cetățenii săi.

Discursul despre clasă și apartenență

La Bourdieu (1984), capitalul simbolic apare ca totalitatea obiectelor specifice deținute și abilitatea de a le da sensul cuvenit. În explicația lui Harvey, conceptul capătă substanță prin „puterea colectivă a capitalului simbolic, a notelor speciale de distincție care se atașează unui anumit loc, care au o pondere semnificativă asupra fluxurilor de capital mai general”. Descrierea se potrivește modului în care funcționează turismul contemporan, care capitalizează pe baza unor proprietăți simbolice atât fizice, cât și culturale. Clujul nu face excepție, miza aici fiind mai degrabă pentru domeniul de afaceri. Vorbim despre un fel de „turism” pentru investitorii aflați în căutare de economii încă nemonopolizate și deschise pentru aportul lor la restructurare, dezvoltări imobiliare

și locuri de muncă plătite cu un salariu minim pe economie de câteva ori mai mic decât în țările lor de origine.

Întrebările pe care trebuie să ni le punem atunci când analizăm aportul capitalului simbolic colectiv la restructurarea prin care trece Clujul sunt: (1) care segment al populației beneficiază de acest capital simbolic colectiv, (2) care segment este scos în evidență și (3) care aspecte nu sunt considerate adecvate pentru construirea imaginii orașului. Răspunsurile pe care le văd eu sunt: (1) clasa întreprinzătorilor, a proprietarilor de afaceri și imobiliare, (2) tinerii creativi și deschiși spre multiculturalism, (3) situația muncitorilor necalificați, categoriile sărace și dezavantajate sistematic. Această stare de fapt este problematică, dar oferă și spații pentru speranță, cum le numește Harvey (2013), de a mobiliza această clasă creativă în vederea construirii unui nou tip de globalizare și politică anti-comodificare, despre care scrie și Martha Rosler (2016).

[Financializarea orașului \(infrastructură, piața imobiliară, cultură\) \(link\)](#)

Referințe bibliografice

Ban, Cornel. (2014). *Dependență și dezvoltare. Economai politică a capitalismului românesc*. Cluj-Napoca. Tact

Ban, Cornel. (2016). *Ruling Ideas. How global neoliberalism goes local*. Oxford. Oxford University Press

Bourdieu, Pierre, (1984), *Distinction: A social critique of the judgement of taste*, Cambridge, MA: Harvard University Press.

Brenner, Neil. (1999). Globalisation and reterritorialization: The re-scaling of urban governance în *The European Union. În Urban Studies, Vol. 36, No. 3, 431± 451, 1999*

Gottdiener, Mark. Ray, Hutchinson. (2006). *The New Urban Sociology*. Ediția 4. Boulder. Westview Press

Czirfusz, Márton. Horváth, Vera. Jelinek, Csaba. Pósfai, Zsuzsanna. Szabó, Linda. (2015). Gentrification and rescaling urban governance in Budapest-józsefváros in *Intersections. în East European Journal Of Society And Politics, 1 (4): 55-77*

Edensor, Tim. (2005). *Industrial Ruins. Spaces, Aesthetics and Materiality*. Oxford. Berg

Harvey, David. (2013). *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. Londra. Verso

Hayden, Dolores. (1995). *The power of place: urban landscapes as public history*. The Mit Press

Lefebvre, Henri. (1976). *Reflections on the Politics of Space*, Trad. M. Enders. Antipode

Petrovici, Norbert. (2006). Relații de putere în cadrul elitei politice românești la sfârșitul anilor '80 și începutul anilor '90. în *Sociologie Românească 4, 119-45*

Smith, Neil. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Psychology Press

Rosler, Martha. (2016). *Clasa culturală*. Trad. Polgár, Alexandru. Idea Design&Print. Cluj-Napoca

Vincze, Enikő, Liță, Alex. (2021). *Muncă și locuire. Salarii și costurile locuirii în pandemie la Cluj*. Editura Fundației Desire, Cluj-Napoca

<https://casisocialeacum.ro/wp-content/uploads/2021/05/Munca-si-locuire-v3-spreads.pdf>

Vincze, Enikő, Zamfir, George Iulian, Liță, Alex, Mireanu, Manuel. (2020). *Locuirea în Cluj-Napoca. Fondul locativ, dezvoltare imobiliară și evacuări*. Editura Fundației Desire, Cluj-Napoca

https://casisocialeacum.ro/wp-content/uploads/2020/09/Locuirea-in-cluj-napoca_sept2020.pdf

Vincze, Enikő, Harbula, Hajnalka, Attila Seprodi, Peter Mathe. (2019). Șantier în lucru pentru profit. Editura Fundației Desire, Cluj-Napoca

Vincze, Enikő, and Simona Ciotlăuș. (2016). Housing and Class (trans) formation in Romania.

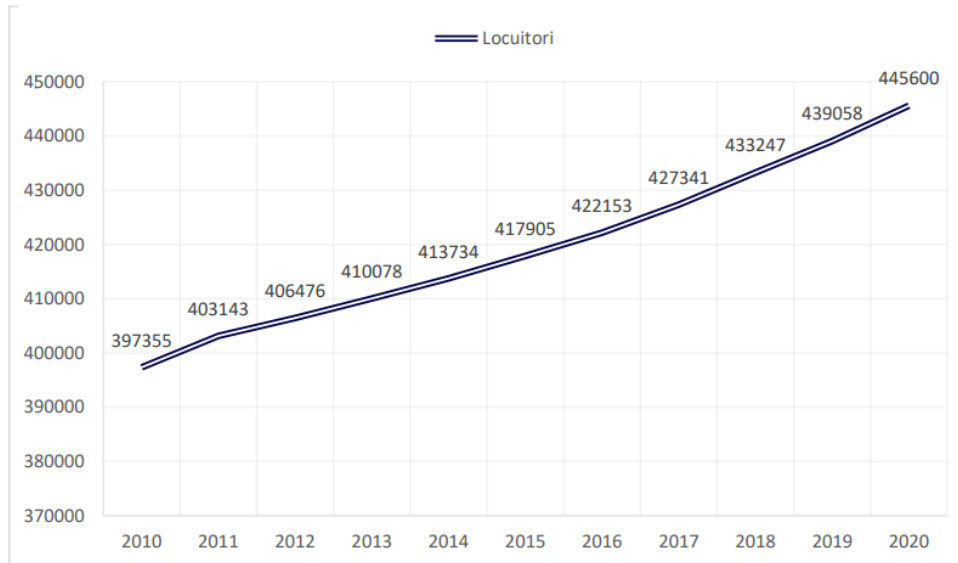
Zinca, Irina. (2011). Grounding Global Capitalism in Cluj-Napoca, Romania. On territorialization and the Question of Agency, în *Studia Sociologia*, 2/2011, Cluj-Napoca

Zukin, Sharon, *Naked City*. (2010). The Death and Life of Authentic Urban Spaces, Oxford University Press

Anexă

Figura 1: Dinamica populației în zona metropolitană Cluj, între 2010/2020

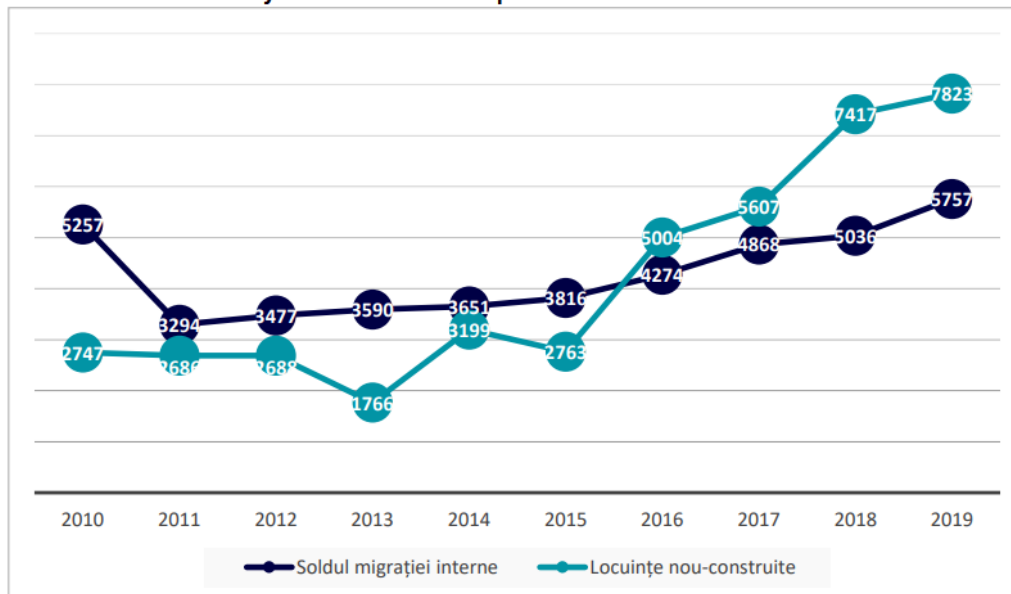
Figure 1. Dynamics of the population living in the Cluj metropolitan area, between 2010-2020



Source: INS, Database TEMPO online, taken from SIDU 2021-2030

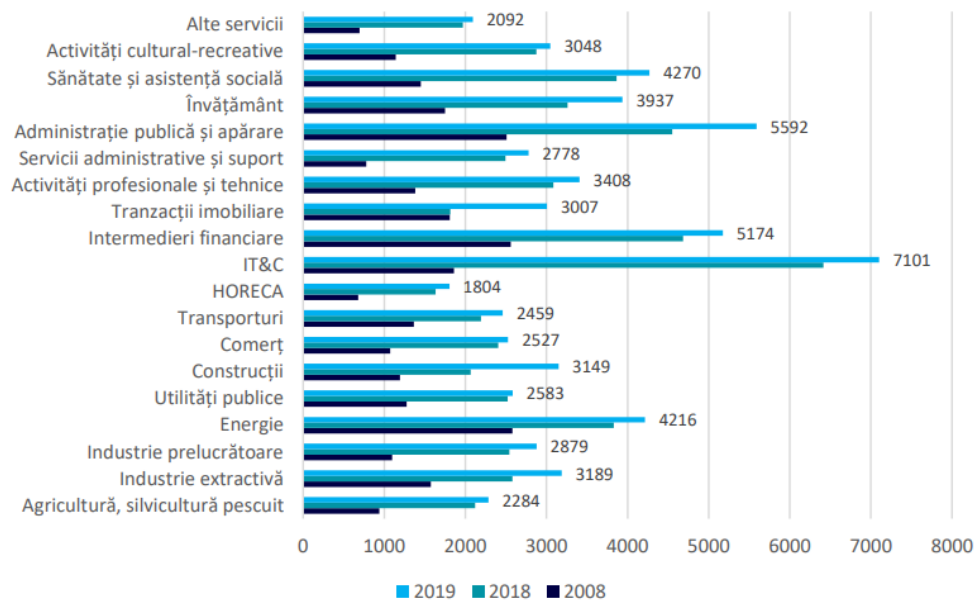
Figura 2: Balanța migrației interne și a locuințelor noi construite între 2010/2019

Figure 10. the balance of internal migration and the number of newly built houses in the period 2010-2019



Source: INS, Database TEMPO Online, taken from SIDU 2021-2030

Figura 8. Dinamica salariului mediu net lunar din județul Cluj, pe principalele activități economice, 2008-2019



Sursa: INS. Tempo Online, 2021

Figura 5. Dinamica salariului mediu lunar din județul Cluj, 2008-2029, Sursa: Tempo Online via Economia Clujului

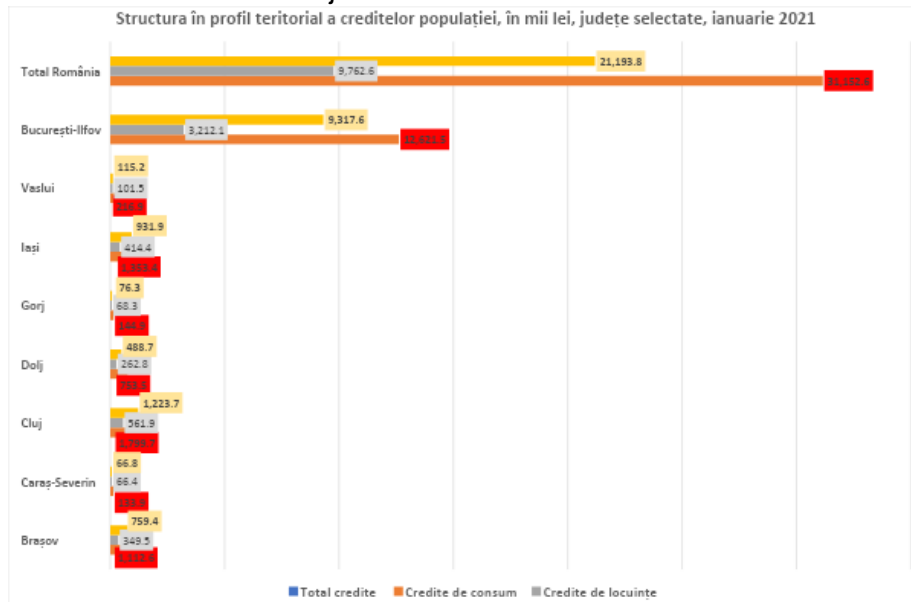


Figura 6. Creditelor populației, în mii lei, Ianuarie 2021, Sursa: Tempo Online

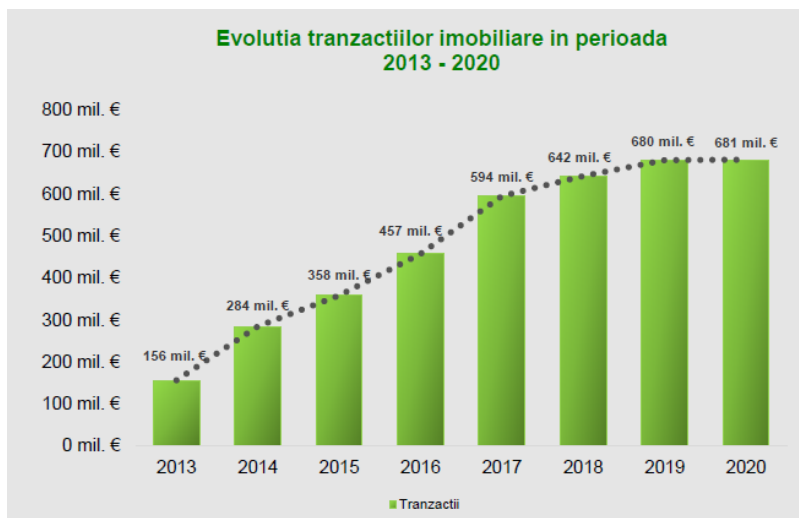


Figura 7 Evoluția tranzacțiilor imobiliare în perioada 2013-2020

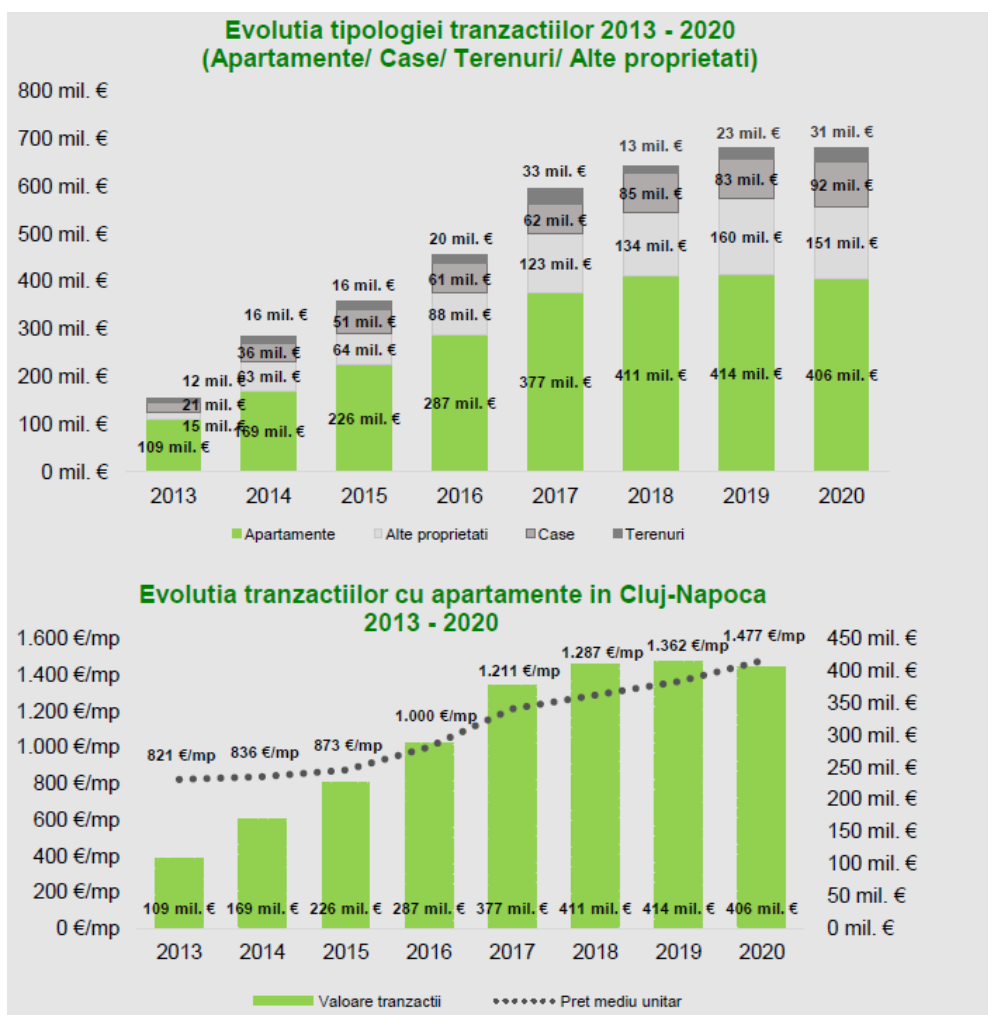


Figura 8. Evoluția tipologiei tranzacțiilor 2013-2020 (Apartamente/Case/Terenuri/Alte proprietăți)