

Dezvoltare imobiliară inegală în România la intersecția dintre dezindustrializare și financiarizare (editori Enikő Vincze, Ioana Florea și Manuel B. Aalbers, Routledge, 2024)

SUMARE CAPITOLE

Cartea a rezultat din cercetarea derulată între 2021 și 2023 cu sprijinul UEFISCDI/ Proiecte de Cercetare Exploratorie, *Formarea claselor sociale și reurbanizare prin dezvoltare imobiliară într-o periferie estică a capitalismului global*. Investigația empirică s-a derulat în patru orașe de rang doi (*second tier*) aparținând grupului de mari municipii din România cu excepția capitalei și în patru orașe de nivel trei (*third tier*), dar și cu privire la procese desfășurate la nivel național după anii 1990, precum privatizarea, dezindustrializarea și financiarizare. Echipa a documentat și procesele globale ale capitalismului contemporan în sectorul imobiliar și al financiarizării sale. În mod particular, cercetarea și cartea au examinat progresul dezvoltării imobiliare prin legăturile dintre dezindustrializare și financiarizare în context semiperiferic, unde acest proces s-a suprapus cu transformarea socialismului de stat în capitalism neoliberal.

Volumul colectiv se concentrează pe dezvoltarea imobiliară în România ca produs și motor al capitalismului. Participă la descentrarea teoriilor urbane critice și ale perspectivelor marxiste în sociologia urbană, dar și la ajustarea teoriei economiei politice privind restructurarea politică și economică. Cartea aduce o contribuție la studiile internaționale critice despre cum este influențată dezvoltarea imobiliară prin conexiunile dintre local, național și global, cum se manifestă dezvoltarea teritorială inegală multiscalară în imobiliare, cum se întrepătrunde dinamica restructurării statului (factorul politic) și a restructurării economice (factorul economic) și care sunt legăturile dintre guvernanta urbană antreprenorială și avansarea capitalului în sectorul imobiliar intersectat cu cel financiar.

Rezumatele capitolelor cărții, ale căror sumare scurte le-am adunat mai jos, au fost realizate prin traducerea și restructurarea lor de către autori/autoare.

Introducere (Enikő Vincze, Ioana Florea și Manuel B. Aalbers)

Introducerea volumului colectiv prezintă obiectivele și instrumentele metodologice ale analizei, dar și cadrele sale teoretice. Discută contribuțiile pe care autorii le aduc la studiile urbane critice și economia politică urbană, în special la investigarea progresului capitalismului în orașe de nivelul doi și trei ale semiperiferiilor globale. Autorii furnizează câteva informații statistice despre România și orașele selectate pentru munca lor de teren, plasându-le în dinamica locală, regională și transnațională a dezvoltării inegale. Introducerea prezintă pe scurt capitolele volumului, fiecare dezvăluind aspecte cheie ale investigației noastre comune asupra rolului dezvoltării imobiliare în progresul capitalismului în aceste orașe. Cercetarea din fundalul acestui volum a explorat un teritoriu până acum aproape neacoperit, adăugând cazul României ca o contribuție la discuțiile actuale despre privatizare, dezindustrializare, financiarizare, de-risking,

de- și re-contextualizare în dezvoltarea imobiliară, urbanism, reurbanizare, coaliții de creștere, competiție între orașe și guvernare neoliberală, regenerare urbană și (re)branding.

PARTEA I. Transformări de economie politică și rolul dezvoltării imobiliare

Capitolul 1. Capitalismul global al fondurilor de pensii aterizează în România: dezvoltare imobiliară și retail condusă de finanțe (Manuel B. Aalbers)

Capitolul pune problemele abordate în volumul colectiv într-un cadru comparativ pentru a stabili în ce măsură avem de-a face cu o poveste globală, europeană, Central și Est Europeană sau unică românească. Cazurile analizate în România prezintă o combinație de „tendențe comune” (precum orientarea înspre valorificarea terenurilor, comutarea capitalului către imobiliare și orașe antreprenoriale) și trecerea rapidă de la socialism la capitalism. În special, acest capitol discută modul în care financiarizarea, zidul banilor (wall of money) și capitalismul fondurilor de pensii au afectat dezvoltarea imobiliară în România. Evoluțiile piețelor imobiliare comerciale din Europa Centrală și de Est arată o dezvoltare determinată de furnizorii de finanțe, în timp ce centrele comerciale devin nu numai fața tranziției capitaliste, dar și soluția spațială prin care capitalul instituțional coboară în țări precum România. Autorul notează că „lumpengeografia” terenurilor dezindustrializate din România funcționează ca un spațiu de rezervă a red dezvoltării, o oportunitate de aur pentru capitalismul fondurilor de pensii globale.

Capitolul 2. Drumul sinuos al privatizării: o cale pentru pătrunderea dezvoltării imobiliare în fostele economii socialiste de stat (Enikő Vincze și Ioana Vlad)

Capitolul analizează economia politică a privatizării în legătură cu schimbarea relațiilor industriale, arătând cum aceste procese au acționat ca un prim pas în seria de măsuri guvernamentale de diminuarea riscurilor (*de-risking*) investiționale în dezvoltarea imobiliară. Autorii analizează modul în care, sub presiunea organizațiilor internaționale, statul român a facilitat acumularea primitivă de capital prin programe masive de privatizare în primele două decenii ale transformărilor capitaliste de după 1990. Concluzionăm că, după ce drumul său sinuos s-a stabilizat, privatizarea a contribuit la apariția dezvoltării imobiliare avansând ca acumulare de capital prin depozitare. Studiile de caz din Brașov (Regiunea de Dezvoltare Centru) și Craiova (Sud-Vest Oltenia) ilustrează modul în care această nouă afacere a apărut pe ruinele întreprinderilor industriale privatizate, în timp ce fostele platforme industriale puteau fi închiriate, tranzacționate sau folosite ca garanții pentru credite bancare. Acestea arată, de asemenea, modul în care privatizarea și dezmembrarea fabricilor au creat terenuri vacante și clădiri în zonele urbane cu infrastructură bună pentru investiții de capital.

Capitolul 3. Politici de reducere a riscului într-un context de dezvoltare inegală și spații dezindustrializate: evoluția și financiarizarea sectorului imobiliar în România (Ioana Florea și Enikő Vincze)

În acest capitol vom vedea cum, după schimbarea de regim din 1989, instituțiile statului român, susținute de actori internaționali, cum ar fi Uniunea Europeană, au sprijinit crearea pieței financiare, a băncilor private, a fondurilor private de investiții, și au implementat un sistem fiscal care favoriza mediul de afaceri. După finalizarea procesului de privatizare, aceste măsuri au acționat ca strategii de reducere a riscurilor, necesare pentru apariția și financiarizarea dezvoltării imobiliare. Autoarele analizează manifestările inegale ale dezvoltării imobiliare financiarizate în două orașe regionale, Cluj-Napoca (din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest) și Iași (din Regiunea de Dezvoltare Nord-Est), reconstituind diferitele etape și mijloace de colaborare dintre stat, organizațiile suprastatale și capital. Această analiză contribuie la literatura emergentă referitoare la de-risking ca nou regim de acumulare în capitalismul avansat. Vom vedea cum acest proces de reducere a riscurilor evoluează diferit și inegal, în funcție de regiune, localitate sau chiar zone din interiorul localităților. În același timp, vom ilustra modul în care resurse ce erau până acum în afara pieței imobiliare, cum ar fi fostele spații industriale, au fost absorbite de aceasta, fiind integrate treptat în piețele financiare.

PARTEA II. Sinergii teritorializate între administrația publică locală, clasele de mijloc și actori imobiliari în orașele de nivel doi și trei

Capitolul 4. Fixarea capitalului în spațiu. Restructurarea dinamicii de clasă și financiarizarea dezvoltării imobiliare în Bârlad (Ioana Florea, Livia Pancu și Florin Bobu)

Capitolul demonstrează modul în care dezvoltarea imobiliară avansează într-un oraș de rangul trei din nord-estul României (Bârlad) ca urmare a unei mișcări dialectice între de-contextualizare și re-contextualizare. Urmărim istoriile locale de privatizare, dezindustrializare și restructurare a dinamicii de clasă în deceniile de după 1990, care au contribuit la apariția unei mari dezvoltări imobiliare financiarizate (un mall) în acest mic municipiu, pe amplasamentul fostei fabrici de rulmenți. Autorii arată că strategia (supra-locală, de-contextualizată) a unui investitor străin financiarizat de a ridica un complex de retail în acest oraș în funcție de interesele de extindere a portofoliului său global a fost o reușită datorită aspirațiilor locale pentru noi modele de consum susținute de o largă alianță de clasă (re-contextualizare locală). Acest capitol contribuie la dezbaterile academice cu privire la „remedierile spațiale” (spatial fixes), financiarizarea subordonată a dezvoltării imobiliare și rolul în schimbare al (semi)periferiilor și reurbanizarea lor în sistemul capitalist global.

Capitolul 5. Urbanizare fundamentată pe producția energetică pe bază de cărbune și modele de dezvoltare imobiliară în Târgu Jiu (George Iulian Zamfir)

Acest capitol se concentrează asupra capitalei județului Gorj din Regiunea de Dezvoltare Sud-Vest Oltenia, în contrast cu celelalte orașe studiate în volumul nostru colectiv. În timp ce în majoritatea acestora, integrarea platformelor industriale în ciclurile de dezvoltare imobiliară a crescut după criza financiară — iar în unele dintre aceste localități, a fost începută chiar mai devreme —, ea abia a început la Târgu Jiu. Printre factorii care explică această situație se

numără existența continuă pe teritoriul său a centrului regional de comandă al exploatării deschise a cărbunelui și politicile specifice de utilizare a terenurilor de către administrația publică locală. Acest capitol ilustrează tensiunile dintre dezvoltarea industrială și cea imobiliară, dar și bazele lor comune, făcând parte dintr-o dezbatere mai amplă în contextul post-pandemic al *nearshoring*-ului. Descriind cum și de ce transformarea urbană recentă din Târgu Jiu, presărată cu dezvoltări rezidențiale, este o funcție a dezurbanizării și reurbanizării fundamentată pe producția de energie pe bază de cărbune, autorul își propune regândirea abordării orașelor care se contractă (*shrinking cities*).

Capitolul 6. Planificare teritorială la margini: fragmentarea și extinderea terenurilor în Bragadiru (Mihail Sandu-Dumitriu)

Acest capitol completează focusul principal al volumului asupra fostelor platforme industriale în legătură cu dezvoltarea imobiliară cu o analiză a dezmembrării cooperativelor agricole socialiste și a trecerii de la utilizarea comună (productivă) a terenurilor la cea individuală (imobiliară) facilitată de restituirea proprietăților. Autorul descrie modul în care schimbările din sistemul național de amenajare a teritoriului care au deschis planificarea către interesele actorilor privați, împreună cu fragmentarea excesivă a terenurilor și privatizarea zonelor rurale, au fost necesare pentru (re)urbanizarea teritoriilor din apropierea capitalei României aflată în expansiune spațială. Aceste rezultate nu sunt simple evoluții tehnice, ci opțiuni politice influențate de capital. Geografia proprietății funciare a orașului Bragadiru și a orașelor similare, precum și interesele financiare ale investitorilor au influențat planificarea urbană locală și morfologia spațială actuală. Analiza din capitol dialoghează cu dezbaterele globale despre extinderea urbană (*urban sprawling*), oferind o perspectivă asupra rolului și transformării fostelor terenuri productive deținute de stat în astfel de procese.

Capitolul 7. Provocarea dezvoltării ghidate de sectorul imobiliar: mașinăria creșterii urbane din Cluj (Marina Mironica)

Capitolul analizează îndeaproape mașinăria de creștere urbană a orașului Cluj-Napoca, care apare ca un „oraș model” postindustrial bazat pe o restructurare economică către sectoare de servicii cu valoare adăugată ridicată și investiții în imobiliare. Structurile locale de guvernare care unifică interesele pluraliste în oraș sub umbrela politicii de creștere, consultanții transnaționali și investitorii și dezvoltatorii locali sau străini și membrii unei clase creative sunt actorii principali ai acestei povești de „succes” neolibérale. Ei sunt și câștigătorii creșterii locale care transformă orașul într-o locație pentru investiții excepționale. Capitolul evidențiază câteva exemple de proiecte de regenerare urbană pe fostele platforme industriale și identifică contradicțiile unui oraș prins între nevoia de a părea de succes și pierderea accesibilității pentru locuitori. Povestea orașului ne avertizează și dezvăluie întrebări despre „orașele model” din întreaga lume, în special în economiile emergente, și crește gradul de conștientizare cu privire la necesitatea unei dezvoltări urbane progresive și echitabile care reevaluează potențialul de creștere.

PARTEA III. Reconstituirea orașului prin guvernanta urbană, regenerare și branding

Capitolul 8. Presiunea competiției interurbane asupra aspirațiilor de guvernanta antreprenorială. Cazul Craiovei (Ioana Vlad)

Acest capitol analizează evoluția aspirațiilor privind dezvoltarea urbană ale actorilor locali într-un oraș de nivel al doilea din sud-estul României (Craiova) sub influența competiției interurbane. În contextul întorsăturii generale post-socialiste către antreprenoriatul urban, autoarea descrie presiunea de-a „recupera din urmă” (*catching up*) în condițiile creșterii autonomiei administrative locale, în care guvernanta locală caută să-și redefinească și să-și îmbunătățească avantajele competitive. Recunoscând că apariția și avansarea guvernării urbane neoliberale într-un context post-socialist reflectă procesele globale de schimbare radicală a societăților post-fordiste, capitolul descrie modul în care actorii locali mobilizează modelele de dezvoltare antebelice și socialiste în efortul actual de recâștigare a importanței naționale și competitivității orașului. Pe măsură ce concurența interurbană obligă municipalitățile să adopte abordări pe termen scurt, dezvoltările imobiliare pe fostele situri industriale sunt văzute ca dezirabile și sănătoase pentru economia locală. Analiza contribuie la dezbaterile academice privind restructurarea statului sub presiunea narațiunilor „de recuperare” în perioada capitalistă târzie, reflectând procesele de la periferiile globale.

Capitolul 9. Regenerare urbană și investiții de capital transnațional în zonele industriale dezafectate (*brownfields*) de la Reșița: de la „orașul focului” la „orașul butic” (Sorin Gog)

Capitolul explorează modul în care zonele industriale industriale dintr-un oraș de nivel al treilea din Regiunea de Dezvoltare de Vest a României (Reșița) au devenit o problemă importantă atât datorită dezindustrializării, cât și noilor investiții. Autorul examinează rolul administrației publice locale antreprenoriale în încurajarea unei dezvoltări imobiliare rezidențiale și retail ample într-o localitate care pare puțin probabil să atragă mari investitori. Acest lucru se întâmplă atunci când cadrul național neoliberal obligă statul local să facă față descentralizării administrative și finanțării autonome, în timp ce dezvoltarea infrastructurii orașului depinde de atragerea și gestionarea proiectelor cu finanțare europeană și de crearea condițiilor adecvate pentru investițiile străine directe. Analiza descrie modul în care dezvoltatorii sunt sprijiniți prin investiții în infrastructura publică, deoarece municipalitatea „antreprenorială” speră să își facă orașul atrăgător pentru clasa de mijloc, turiști și alți investitori. Acest capitol este relevant pentru orașele dezindustrializate și sărace din întreaga lume, inclusiv în nordul global, avansarea investigațiilor privind restructurarea statului local și elaborarea de strategii urbane în orașele de nivelul trei.

Capitolul 10. Economia politică a rebrandingului urban : orașul Brașov de la centru industrial la « El Dorado » al dezvoltării imobiliare (Enikő Vincze)

Abordând brandingul de oraș dintr-o perspectivă de economie politică, capitolul descrie rolul în schimbare al industriei în economia Brașovului, un oraș din Regiunea de Dezvoltare Centru a României. De asemenea, el dezvăluie actorii locali și străini și tendințele dezvoltării imobiliare ca

o afacere care crește odată cu regenerarea vechilor platforme industriale ale orașului. Capitolul concluzionează că brandingul Brașovului ca un nou „El Dorado” al dezvoltării imobiliare funcționează ca un instrument de regenerare urbană, un mijloc utilizat de actorii care i-au decizii politice pentru a sprijini schimbările regimului de acumulare de capital, dar și un discurs ideologic ca o componentă a noului sistem instituțional-politic de reglementări. Rebrandingul se întâmplă în timp ce orașul și împrejurimile sale continuă să ofere oportunități pentru reindustrializare. Capitolul contribuie la dezbaterile academice despre regenerarea urbană și rebranding, îmbogățindu-le cu o viziune dinspre un oraș regional legat de fluxurile de capital din Nord-Vest, ilustrând procesele desfășurate în multe teritorii semi-periferice.

Concluzii (Enikő Vincze și Ioana Florea)

Concluzia cărții noastre reconectează cele trei părți analitice ale sale expunând modul în care interfețele locale, naționale și globale au declanșat transformările capitaliste ale României. Capitolul dezvăluie legătura dintre dezindustrializare și financiarizare în domeniul imobiliar și descrie modul în care investițiile imobiliare au avansat în orașele de rangul doi și trei ale României. Acest ultim capitol evidențiază contribuțiile volumului colectiv la îmbogățirea teoriilor urbane critice cu o perspectivă de economie politică asupra dezvoltării imobiliare și deschiderea dezbaterilor asupra capitalismului contemporan din punctul de vedere al periferizării multi-scalare. Ne reamintește că perspectivele metodologice și teoretice ale cărții pot fi utile și în alte regiuni dincolo de România și Europa Centrală și de Est, în special în alte contexte (semi)periferice și piețe emergente, înțelegând desfășurarea restructurărilor economice globale pe măsură ce acestea se teritorializează dincolo de nucleul nord-vestic al sistemului mondial capitalist. Cercetarea despre „marile transformări” – cea a fostelor platforme industriale în locații ale dezvoltării imobiliare și a socialismului de stat în capitalism neoliberal – poate să inspire, de asemenea, activismul politic angajat în luptele pentru orașe și economii mai juste, dincolo de contextele locale unde s-a desfășurat ea.