

**DEZVOLTARE IMOBILIARĂ PE FOSTE
PLATFOME INDUSTRIALE
ȘI FINANCIARIZAREA SUBORDONATĂ**
O SINTEZĂ A REZULTATELOR CERCETĂRII REDURB

**DEZVOLTARE IMOBILIARĂ PE FOSTE
PLATFORME INDUSTRIALE
ȘI FINANCIARIZAREA SUBORDONATĂ**
O SINTEZĂ A REZULTATELOR CERCETĂRII REDURB

Coordonatoare: Enikő Vincze și Ioana Florea



2025

Editura Fundației Desire / A Desire Alapítvány Kiadója /
Desire Press, Cluj-Napoca / Kolozsvár, România

© 2025, Fundația Desire

© Coordonatoare și autoare

Colecția Studii Urbane Critice / Kritikai Városkutatás
Sorozat / Critical Urban Studies Series

11

Colecția publică scrieri despre dezvoltarea urbană contemporană, concepute în spiritul geografiei critice, teoriilor urbane critice și sociologiei publice. / A sorozat olyan, a jelenkori városfejlesztést elemző munkákat ad ki, amelyek a kritikai földrajz, a kritikai városkutatás és a közéleti szociológia szellemében születnek. / The series publishes writings about contemporary urban development conceived in the spirit of critical geography, critical urban theories and public sociology.

Această carte este o sinteză în limba română a unor rezultate ale cercetării REDURB derulate între 2021 și 2023 de către o echipă angajată la Universitatea Babeș-Bolyai, susținută prin programul UEFSCDI Proiecte de Cercetare Exploratorie.

Coordonatoare: Enikő Vincze și Ioana Florea

Autoare: Manuel B. Aalbers, Florin Bobu, Ioana Florea, Marina Mironica, Livia Pancu, Mihail Sandu-Dumitriu, Enikő Vincze, Ioana Vlad, George Iulian Zamfir

ISBN: 978-606-95362-7-8

Tehnoredactare și design copertă: Mișa Dumitriu

Credit foto: Sorin Gog

Cuprins

PARTEA I Dezvoltarea imobiliară: abordări într-un spațiu postsocialist al formării capitalismului (Enikő Vincze, Ioana Florea, Manuel B. Aalbers)	1
1. Obiectivele, teoriile și metodologia cercetării REDURB despre dezvoltarea imobiliară	5
2. România – semiperiferia estică a Uniunii Europene, și orașele sale inegal dezvoltate	17
PARTEA II Privatizarea sectorului industrial: condiție pentru apariția dezvoltării imobiliare (Enikő Vincze, Ioana Vlad)	29
1. Economia politică a privatizării	33
2. Privatizarea platformelor industriale Tractorul Brașov și Electroputere Craiova, și transformarea lor în situri ale dezvoltării imobiliare	47
3. Concluzie. Dezvoltarea imobiliară pe ruinele platformelor industriale privatizate	59
PARTEA III Financiarizarea subordonată: avansarea dezvoltării imobiliare prin de-risking (Ioana Florea, Enikő Vincze)	63
1. Financiarizarea dezvoltării imobiliare și reducerea riscurilor investiționale	67
2. Atragerea investițiilor către dezvoltări imobiliare pe foste platforme industriale din Iași și Cluj-Napoca	83
3. Concluzie. <i>De-risking</i> în sectorul imobiliar din teritorii inegal dezvoltate	115

PARTEA IV Procese globale în orașe din România _____ 121

1. Bârlad: Fixarea capitalului în spațiu. Restructurarea _____ 125

dinamicii de clasă și financiarizarea dezvoltării
imobiliare (Ioana Florea, Livia Pancu, Florin Bobu)

2. Târgu Jiu: Variațiuni ale dezvoltării imobiliare. _____ 141

Urbanizarea fundamentată pe producția energetică pe
bază de cărbune (George Iulian Zamfir)

3. Bragadiru: Planificarea spațială. Fragmentarea _____ 149

terenurilor și expansiunea urbană către margini (Mihail
Sandu-Dumitriu)

4. Cluj-Napoca: Mașinăria creșterii urbane. Provoacă _____ 167

ale dezvoltării ghidate de imobiliare (Marina Mironica)

5. Brașov: Rebrandingul urban: de la centru industrial la _____ 183

„El Dorado” al dezvoltării imobiliare (Enikő Vincze)

PARTEA V Economia politică a dezvoltării imobiliare: _____ 199

contribuții teoretice (Enikő Vincze, Ioana Florea)

1. Restructurarea statului și restructurarea economiei _____ 203

2. Interferențe între local, național și global _____ 209

3. Intersecția dintre dezindustrializare și financiarizare _____ 213

4. Periferizarea multiscalară _____ 217

BIBLIOGRAFIE _____ 223

ANEXĂ Sumarul capitolelor volumului colectiv _____ 253

Uneven real estate development in Romania

at the intersection of deindustrialization and

financialization, editat de Enikő Vincze, Ioana Florea și

Manuel B. Aalbers (Routledge, 2024)

PARTEA I

**DEZVOLTAREA IMOBILIARĂ:
ABORDĂRI ÎNTR-UN SPAȚIU POSTSOCIALIST
AL FORMĂRII CAPITALISMULUI***

Enikő Vincze, Ioana Florea, Manual B. Aalbers

* Ideile acestei părți sunt dezvoltate în Introducerea volumului *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*, editat de Enikő Vincze, Ioana Florea și Manuel B. Aalbers.

REDURB¹ a fost o cercetare realizată între 2021 și 2023 despre „Formarea claselor sociale și reurbanizare prin dezvoltare imobiliară la o periferie estică a capitalismului global”. Ea s-a desfășurat în cadrul proiectului cu același titlu, finanțat de UEFSCDI, programul de Proiecte de Cercetare Exploratorie, prin munca unei echipe de cercetare angajate la Universitatea Babeș-Bolyai din Cluj-Napoca (director proiect, profesor Enikő Vincze). Cel mai important rezultat al proiectului a fost volumul colectiv *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*.² Dar importante sunt și alte materialele realizate de echipa noastră de-a lungul proiectului și publicate pe pagina sa de internet. Precum Notele de teren și Rapoartele analitice asupra muncii de teren, prezentările cercetătorilor la conferințe internaționale și la evenimentul organizat de tranzit.ro/lași, Muzeul Dezvoltării Imobiliare, câteva articole publicate în reviste și înregistrările video despre mai multe teme și studii de caz ale proiectului REDURB.

Cele opt orașe unde am derulat cercetarea REDURB au fost: Cluj-Napoca, Iași, Brașov și Craiova (ca exemple de orașe de rangul doi), precum și Reșița, Târgu Jiu,

1. <https://redurb.ro/>

2. <https://www.routledge.com/Uneven-Real-Estate-Development-in-Romania-at-the-Intersection-of-Deindustrialization-and-Financialization/Vincze-Florea-Aalbers/p/book/9781032631448>

Bârlad și Bragadiru (orașe de rangul trei). Legea 351/2001 clasifică localitățile urbane ca fiind de rang 0 (municipiul București), rang I (cele 11 municipii cu peste 200.000 de locuitori), și, mai departe, de rang II (81 de municipii) și rang III (172 orașe). Totuși, neincluzând capitala în cercetarea noastră, noi am urmărit acea clasificare a orașelor care definește centrele urbane situate sub capitală, deci orașul principal al ierarhiei urbane naționale, ca orașe de rangul doi (*second-tier cities*), iar cele situate sub cele din urmă drept orașe de rangul trei (*third-tier cities*).

În această PARTE I a cărții, în prima sa secțiune, prezentăm obiectivele, teoriile și metodologia cercetării REDURB despre dezvoltarea imobiliară, iar în secțiunea a doua discutăm despre România, ca semiperiferia estică a Uniunii Europene, și orașele sale inegal dezvoltate. În PARTEA II și PARTEA III sunt analizate condițiile care au făcut posibilă apariția și avansarea dezvoltării imobiliare în România. Înainte de a discuta, în PARTEA V, contribuțiile teoretice ale analizelor fundamentate empiric prin cercetarea REDURB, în PARTEA IV a cărții analizăm cum se manifestă procesele globale legate de dezvoltarea imobiliară în câteva dintre orașele studiate prin proiectul REDURB.

Autoarele și autorii analizelor sumare din cartea de față, intitulată “Dezvoltare imobiliară pe foste platforme industriale și financiarizarea subordonată. O sinteză a rezultatelor cercetării REDURB” s-au bazat pe materialul capitolelor pe care le-au scris pentru volumul colectiv în limba engleză *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*.

1 Obiectivele, teoriile și metodologia cercetării REDURB despre dezvoltarea imobiliară

Investigația noastră colaborativă a explorat un teritoriu aproape neacoperit în literatura internațională. Am adăugat cazul României – semiperiferia estică a Uniunii Europene, la granița fostei Uniuni Sovietice – pe harta discuțiilor teoretice curente despre mai multe teme importante, precum privatizarea, dezindustrializarea, financiarizarea, intervenția statului pentru diminuarea riscurilor investiționale financiare, de- și recontextualizare în procesul dezvoltării imobiliare, planificare urbană, reurbanizare, coalițiile urbane de creștere, competiția între orașe și guvernanta antreprenorială, regenerarea urbană și *rebrandingul* de oraș. Contribuțiile noastre la teoriile urbane critice, sociologia urbană marxistă și economia politică a dezvoltării imobiliare sunt fundamentate pe cercetarea empirică derulată în opt orașe din România, dar și asupra politicilor guvernamentale care au făcut posibile apariția și avansarea dezvoltării imobiliare în contextul transformărilor capitaliste.

Orașele din România prezintă medii construite și peisaje urbane diverse și sunt provocatoare prin contrastele vizuale ale formațiunilor urbane vechi și noi. Diferențele spațiale vizibile sunt semne ale inegalităților și dezvoltării inegale – între cartiere; între orașele, județele și regiunile țării; între România și alte teritorii din Europa Centrală și de Est și Nordul Global. Contrastele țesăturii urbane

sunt, de asemenea, semne ale unor schimbări istorice. Înainte de cel de-al Doilea Război Mondial, România a fost profund dependentă economic de țările din vestul Europei și foarte slab urbanizată. S-a modernizat, industrializat și urbanizat în perioada socialismului de stat; și apoi s-a schimbat din nou profund după 1989 odată cu căderea blocului economic est-european, ceea ce a dus la (re)încorporarea orașelor în capitalismul financiarizat de astăzi.

Peisajele urbane din România pot fi familiare multor cititori: cartiere îmbătrânite cu blocuri construite în timpul socialismului de stat ale căror morfologii sunt rupte ici și colo de noi dezvoltări imobiliare; foste fabrici aflate în diferite stadii de degradare și demolare — dar intercalate cu unele clădiri noi, finalizate sau în construcție prin proiecte de regenerare urbană; macarale ridicate spre cer indicând locațiile șantierelor fierbinți ale orașelor; cartiere rezidențiale recent înălțate pe terenuri urbane scumpe, exploatate la maxim, dar fără infrastructură fizică sau socială adecvată. Plimbându-ne prin orașe, investigând dispariția unor clădiri, privind evoluțiile spațiale ale orașelor pe hărțile satelit și lecturând documente ale autorităților publice locale și centrale, am putut obține o imagine mai precisă despre ceea ce se află în spatele sau în dedesubtul diversității mediilor construite, și anume: decizii politice și administrative, modele de afaceri ale diferiților actori economici interesați de utilizarea spațiului urban, relațiile de putere între autoritățile publice și companii private, concurența care reverberează prin rețelele locale, naționale și globale ale dezvoltatorilor și investitorilor.

Obiectivele și dispozitivele metodologice ale cercetării REDURB

Obiectivul nostrum central este dublu. Pe de o parte, analizăm condițiile care au făcut posibile apariția și avansarea dezvoltării imobiliare într-o țară semiperiferică din Europa Centrală și de Est, cum este România. Pe de altă parte, studiem rolul dezvoltării imobiliare în teritoriile subordonate din punctul de vedere al acumulării de capital și financiarizării, al reurbanizării orașelor dezindustrializate și al formării claselor sociale, toate privite în contextul dezvoltării teritoriale inegale multiscalare (adică considerând conexiunile dintre global-național-local).

Trecând de la contextele locale și naționale la analize de la nivel global și înapoi, putem înțelege cum nivelul național este încorporat și modelat de transformările globale ale capitalismului contemporan. Folosind România ca studiu de caz, ne propunem să ilustrăm modul în care transformările globale sunt mediate prin procese localizate, cum ar fi demantelarea socialismului de stat și delegitimarea modelului său de dezvoltare urbană bazat pe industrializare și planificare centralizată, care au rezultat ulterior într-o planificare urbană comercializată și urbanism privatizat. În mod particular, examinăm formarea sectorului imobiliar privat și a economiei de piață prin politici neoliberale și programe de ajustare structurală, care au creat condițiile pentru comercializarea și financiarizarea locuințelor și a imobilelor în general. De asemenea, investigăm restructurarea economică în urma dezindustrializării, deschiderea granițelor economice naționale la fluxurile globale de capital și fenomenul mai larg al dezvoltării

dependente și inegale, și cum afectează toate acestea diverse teritorii subordonate.

Una dintre principalele noastre constatări arată rolul cheie jucat de fostele platforme industriale și întreprinderile de stat (privatizate și apoi, de obicei, dezmembrate) în apariția și avansarea dezvoltării imobiliare într-un context semiperiferic precum România, în paralel cu restructurarea economică profundă. Folosim o serie de studii de caz ale fabricilor transformate din opt orașe ca ilustrații ale proceselor menționate mai sus. Abordarea noastră își propune să contribuie la teoriile pe care le-am folosit pentru a da sens realităților empirice observate – teorii urbane critice de inspirație marxistă, discutate în secțiunea următoare.

În ceea ce privește metodologia de cercetare, folosim serii de date demografice și economice despre orașe și companii, hărți satelit și de arhivă, documente de dezvoltare urbană accesibile pe paginile de internet ale autorităților publice locale, registre de proprietate, analiza de conținut a unor investigații și articole de presă și a unor materiale promoționale ale dezvoltatorilor și investitorilor imobiliari. Am acordat importanță majoră realizării unor interviuri de către echipa noastră de cercetare în toate orașele selectate cu reprezentanți ai autorităților locale și centrale, ai sectoarelor de afaceri locale (în special în sectorul imobiliar), foști sau actuali arhitecți, urbaniști, jurnaliști, precum și ai companiilor naționale și internaționale implicate în investiții și dezvoltări imobiliare. Aceste informații stau la baza înțelegerii noastre despre transformarea platformelor industriale în situri de dezvoltare imobiliară, din perspectiva actorilor locali și supra-locali implicați.

Un aspect inovator al metodologiei noastre a fost triangularea hărților satelit și de arhivă cu registrele de proprietate din evidența Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și cu registrele entităților economice care au deținut sau dețin proprietățile respective. Astfel, am putut să urmărim istoria privatizării fostelor fabrici, să identificăm perioadele în care s-au intensificat tranzacțiile cu aceste parcele, cum și când au fost ele utilizate ca garanții pentru împrumuturi și de la ce bănci anume, și să descoperim traseul transformării lor în proiecte imobiliare. Mai mult, juxtapunând aceste date cu informațiile din registrele unităților economice, am reușit să surprindem tranzacții succesive, dezmembrări și consolidări de proprietăți imobiliare – descoperind astfel fazele și actorii economici prin care parcelele au devenit active financiare.

Direcția noastră metodologică se bazează pe definiția lui Burawoy (2009) privind „studiile de caz extinse”. Aceasta implică relevarea modului în care se desfășoară procese macrosociale, prin diverse cazuri locale, care reprezintă manifestări micro- și mezo- ale unui fenomen social mai amplu. Am construit relațiile între nivelul micro și macro prin conectarea materialelor empirice la cadre teoretice existente, identificând cum forțele macro limitează și reproduc procese microsociale. Studiind diferite cazuri în profunzime, ne-am inspirat și din Aalbers (2022) pentru a contribui la dezbateri ample și înțelegere largă a fenomenelor sociale dincolo de cazurile în care ele s-au manifestat empiric. Drept urmare, chiar dacă capitolele acestei publicații folosesc anumite orașe ca locații de unde începe producerea de cunoaștere, ele nu sunt monografii ale orașelor ci, mai degrabă, sunt preocupate de procesele

transversale care evoluează în aceste orașe, privite dintr-o perspectivă multiscalară.

Cadre teoretice utilizate

Cercetarea noastră a fost ghidată în mare parte de teoriile urbane critice. Am învățat de la Lefebvre (1968/1996), Castells (1978) și Harvey (1985) ca să abordăm rolul orașelor în capitalism, adică să înțelegem procesul de urbanizare a capitalului. De pe urma acestui process, orașele nu mai furnizează bunuri de consum colectiv pentru toți, ci acționează ca spații ale acumulării de capital. Apelul de a investiga atât formațiunile ideologice, cât și cele materiale ale puterii de a planifica, construi sau demola medii construite a fost și el important pentru noi (Harvey, 1973; Brenner, 2009; Brenner, Marcuse și Mayer, 2011; Marcuse și colab., 2014).

La rândul lor, perspectivele marxiste din sociologia și geografia urbană ne-au ajutat să înțelegem reamenajarea permanentă a orașelor ca parte a transformărilor capitaliste, la intersecția sistemelor economice, politico-instituționale și ideologice (Gotham, 2001; McKeown, 1987; Pickvance, 1976; Palermo și Ponzini, 2010; Therborn, 2017). Astfel, am putut investiga integrarea ideologiilor globale, cum ar fi neoliberalismul, în cadrele instituționale locale moștenite de la regimurile anterioare de economie politică (Brenner și Theodore, 2002). Pentru a acoperi o varietate de contexte locale, ne-am concentrat asupra orașelor Bârlad, Bragadiru, Brașov, Cluj-Napoca, Craiova, Iași, Reșița, Târgu Jiu - care ocupă poziții diferite pe piețele internaționale și prezintă o varietate de moduri de urbanizare și restructurare (Savitch și Kantor, 2004; Schneider-Sliwa, 2006).

În volumul nostru am descris modul în care fenomenele globale abordate afectează contextele locale ale orașelor românești selectate, inclusiv modul în care mișcările capitalului transnațional se intersectează cu cele ale capitalului românesc și ale autorităților administrației publice. Această alegere metodologică ne permite să studiem dezvoltarea inegală și relațiile între centre și semiperiferii la diverse scale: între România și țările centrale ale capitalismului global, dar și între diferite orașe și regiuni ale României care ocupă poziții inegale în competiția pentru atragerea capitalului (transnațional). De asemenea, contribuim la teoria urbană critică prin examinarea capacității acesteia de a explica transformările socioeconomice și spațiale din contextele locale selectate. Plasăm analiza noastră în timpul și după dezmembrarea economiei socialiste prin privatizare și dezindustrializare, în etapa neoliberală a capitalismului global, și într-un nou regim de acumulare de capital bazat pe financiarizare.

Teoria urbană critică poate explica divergențele și convergențele observate între România și alte țări ale lumii din punctul de vedere al proceselor studiate (precum dezindustrializare, restructurări urbane prin dezvoltare imobiliară, financiarizarea dezvoltării imobiliare). Dar noi mergem și mai departe. Analizând divergențe și convergențe locale, observăm mai exact când și unde se manifestă procesele studiate – și astfel înțelegem capitalismul avansat ca rezultat al unei structuri dinamice de tipul bulgărului de zăpadă. Din această perspectivă, înțelegem cum sistemul capitalist se transformă și se adaptează pe măsură ce încorporează noi teritorii și părți ale vieții sociale și există printr-un proces de continuă expansiune ce îi furnizează noi și noi surse pentru acumularea de capital. Adică, pe

măsură ce capitalismul, în diferitele sale forme, inclusiv cea financiarizată contemporană, se extinde în spațiu și timp, el se schimbă în continuu. Prin urmare, avem nevoie de o înțelegere a acestor procese macro, pentru a descifra restructurarea urbană la nivel micro. Dar, în același timp, avem nevoie de cazuri concrete ale restructurării urbane și ale dezvoltării imobiliare financiarizate pentru a înțelege procesul global al restructurărilor urbane și financiarizării.

Publicația noastră aduce și o altă contribuție la teoriile critice care ne-au ghidat. Și anume, conectează analiza „chestiunii urbane” cu dezindustrializarea în contexte semiperiferice precum Europa Centrală și de Est (ECE), umplând un gol în domeniul studiilor despre dezindustrializare care se concentrează în principal pe Nordul Global și Sudul Global (Pike, 2020; Roberts, 2014; Schindler et al., 2020). Arătăm cum a avut loc dezindustrializarea într-un teritoriu semiperiferic estic, fiind urmată de reurbanizare prin dezvoltare imobiliară. Subliniem că dezvoltarea inegală și dependentă nu modelează doar modul în care aceste procese evoluează într-o țară care joacă un rol subordonat în economia globală, ci și modul în care capitalismul progresează inegal pe teritoriile unor țări așa-zis emergente. Contribuția noastră la studiile despre dezindustrializare este analiza acesteia în legătură cu dezvoltarea imobiliară. Ne concentrăm pe transformarea platformelor industriale în locații ale dezvoltării imobiliare, pe care le găsim în teritorii subordonate la mai multe scale. Toate aceste noi dezvoltări joacă un rol important în logica acumulării de capital, prin mai multe segmente ale pieței imobiliare: rezidențiale, comerciale, de birouri sau logistice și industriale.

Analiza noastră se integrează, de asemenea, în literatura despre economia politică a locuințelor și dezvoltării imobiliare, care, asemănător demersului nostru, se concentrează atât pe procesele transformărilor capitaliste târzii, cât și pe actorii, beneficiarii, respectiv perdanții lor (Aalbers și Christophers, 2014; Aalbers, 2016; Fernandez și Aalbers, 2016; Jacobs, Atkinson și Warr, 2022; Schwartz și Seabrooke, 2009). Completăm studiile existente privind dezvoltarea imobiliară legând acest fenomen de analiza dezindustrializării și restructurării economice postsocialiste. Mai departe, analiza noastră combină descrierea interacțiunii între stat și actorii pieței, precum și cea între structuri guvernamentale naționale și organizații mondiale. Luăm în considerare funcționarea dezvoltării inegale și a periferizării multiscalare, detaliind modul în care localitățile plasate inegal în economia globală capitalistă concurează între ele pentru a atrage investitori. Acesta este modul în care legăm studiul economiei politice al dezvoltării imobiliare de analiza ideologiilor dominante care informează dezvoltarea urbană, planificarea spațială și *rebrandingul* de oraș.

Prin identificarea mai multor condiții care fac posibilă apariția și avansul dezvoltării imobiliare, putem explica de ce fenomenul studiat funcționează diferit aici și acum față de contextele în care au fost folosite inițial teoriile despre dezvoltarea imobiliară. Acest lucru ajută la completări aduse la teoriile respective.

În primul rând, imobiliarele au avansat ca afacere în România într-o perioadă în care țara a fost absorbită în sistemul mondial capitalist aflat la apogeul epocii neoliberale. Ceea ce a însemnat că imobiliarele au progresat ca afacere în paralel cu procesele de restructurare

ale statului, reflectând și contribuind de asemenea la restructurarea economică. În al doilea rând, și în strânsă legătură, piața imobiliară a fost creată din aproape nimic, iar regimul proprietății s-a transformat profund. Acest lucru relevă transformările istorice complicate în relațiile dintre administrațiile publice locale, structurile centrale ale statului și organizațiile internaționale, care caracterizează condiția semiperiferică în general, și nu doar în cazul României. În al treilea rând, avansarea și financiarizarea proiectelor imobiliare au fost dependente de privatizarea și dezmembrarea prealabilă a siturilor industriale ca locații ale economiei productive – ca sursă locală de capital și teren viran, dar și ca proces cheie de restructurare economică macrosocială.

Astfel, putem trage concluzia că, în cazul nostru, privatizarea și dezindustrializarea au fost precondiții pentru financiarizarea ulterioară a sectorului imobiliar. În același timp, dezindustrializarea și reurbanizarea joacă un rol important în integrarea teritoriilor dezvoltate inegal în fluxurile globale de capital, în momente istorice cheie. Investigațiile noastre din România pe aceste teme sunt relevante dincolo de contextul acestei țări, și nu doar pentru alte economii emergente și contexte semiperiferice, ci și pentru Nordul Global, în contextul post-pandemic al fenomenului de *nearshoring*.

În cele din urmă, dar nu în ultimul rând, analiza noastră face uz de conceptul de financiarizare subordonată și semiperiferică (Santos și Teles, 2021) pentru a examina financiarizarea ca manifestare a dezvoltării inegale și a o surprinde în domeniul dezvoltării imobiliare în România. Arătăm că acest fenomen este legat de procesele anterioare de privatizare și comercializare a locuințelor și spațiului

urban. Apoi, treptat, pe măsură ce investitorii financiari instituționali globali devin interesați de imobiliarele locale, acest lucru întărește poziția subordonată a României în sistemul mondial al capitalismului. Contribuim la literatura privind financiarizarea locuințelor și financiarizarea subordonată în ECE și nu numai, care evidențiază dominația actorilor financiari din Nordul și Vestul capitalismului global în sectoarele imobiliare din regiunile subordonate (Büdenbender și Aalbers, 2019; Fernandez și Aalbers, 2016; Gabor, 2012, 2013, 2018; Florea și Dumitriu, 2022; Gagy, 2022; Pósfai și Nagy, 2017). Utilizând material empiric din România și plasând țara în contextul dezvoltării imobiliare financiarizate la nivel mondial, testăm teoria conform căreia variațiunile financiarizării locuințelor se datorează în primul rând poziției teritoriilor în economia globală sau modului de integrare a semiperiferiilor în structurile monetare globale ierarhice – mai degrabă decât nivelului lor de dezvoltare economică.

Prin studiile noastre de caz desfășurate în opt orașe din România, demonstrăm modul în care aceste procese se desfășoară la interfața dintre global și local. Legea 351/2001 clasifică localitățile urbane ca fiind de rang 0 (municipiul București), rang I (cele 11 municipii cu peste 200.000 de locuitori), și, mai departe, de rang II (81 de municipii) și rang III (172 orașe). Totuși, neîncluzând capitala în cercetarea noastră, noi am urmărit acea clasificare a orașelor care definește orașele de rangul doi (*second-tier cities*) drept centre urbane situate sub orașul principal al ierarhiei urbane naționale.

2 România – semiperiferia estică a Uniunii Europene, și orașele sale inegal dezvoltate

Semiperiferia estică a Europei – evoluții istorice și teritoriale

Modernizarea socialistă a României de după cel de-al Doilea Război Mondial a fost realizată prin industrializare și urbanizare intensivă și a avut ca scop depășirea fostei sale dezvoltări dependente ca țară agrară și exportatoare de materii prime (Constantinescu, 2000; Florea, Gagyí și Jacobsson, 2022). La începutul anilor 1950, România era marcată de inegalități teritoriale profunde. Industrializarea centralizată a urmărit să le elimine. Țara a obținut rezultate importante până în anii 1970, dar în următorul deceniu a fost afectată negativ de efortul de rambursare a datoriilor externe ale României (Constantinescu, 2000, vol.2, p. 142-143). În deceniile următoare, după schimbarea regimului politico-economic, aportul industriei la produsul intern brut a scăzut dramatic de la 46,2% în 1989 la 21,2% în 2021 în contextul transformărilor capitaliste.

Urbanizarea socialistă a României a inclus, printre alte elemente necesare infrastructurii orașelor, construirea a aproape trei milioane de locuințe de la bugetul de stat între 1951 și 1989. Statul a finanțat 54% din locuințele construite în acea perioadă (Comisia Națională pentru Statistică, 1990, p. 520). Acest lucru a reflectat modul în care regimul de proprietate mixt controlat de statul central și realizat în colaborare cu unități economice și administrative locale

a încercat să acopere nevoile de locuire ale oamenilor care s-au mutat în orașe pentru a lucra în noile industrii. Transformarea capitalistă din România de după 1990 a venit odată cu privatizarea fondului de locuințe de stat prin legislația dreptului la cumpărare și a restituirilor. De asemenea, transformarea regimul locativ a mai însemnat că, între 1990 și 2021, doar 14% (189.139 unități locative) au fost construite din fonduri publice – dintr-un total de 1.361.119 locuințe noi (Institutul Național de Statistică, 2023).

Privatizarea atotcuprinzătoare și închiderea capacităților economice ale României derulate de la începutul anilor 1990 odată cu alte schimbări ale regimului postsocialist au dus la crize profunde. Volumul PIB cunoscut în 1989 (echivalentul a 42,4 miliarde euro) a fost realizat din nou abia în 2004, iar valorile reale ale salariilor din 1990 s-au reatins abia în 2007 (Georgescu, 2021, vol. 1, p.5). Majoritatea capitolelor din cartea noastră abordează rolul cheie în transformările capitaliste jucat de condițiile aderării la Uniunea Europeană, care au fost coordonate cu politica de condiționalitate a Băncii Mondiale și Fondului Monetar Internațional. Acestea au determinat amploarea și viteza privatizării în toate domeniile economice: de la locuințe și capacități economice, până la bănci. Odată cu aceste schimbări, România s-a definit ca o economie de piață emergentă care își bazează avantajele competitive pe o forță de muncă ieftină, politici fiscale atractive pentru capital și investiții străine directe (ISD), dar și pe remitențele de la peste patru milioane de oameni care lucrează în străinătate (din totalul de aproximativ 20 de milioane). De la debutul transformărilor postsocialiste, precum reflectă statisticile Eurostat, România a devenit țara cu cel mai ridicat nivel de sărăcie printre angajați, cea mai mare rată

de supraaglomerare a locuințelor, cea mai mare rată a inegalității veniturilor, cea mai mică pondere din PIB ce îi revine forței de muncă față de ponderea care îi revine capitalului. De asemenea, s-au adâncit inegalități teritoriale profunde care împing localitățile urbane mici și zonele rurale în condiții de sărăcie (Fina, Heider și Raț, 2021).

Dezindustrializarea generată de privatizare (prin intervenția statului) nu a dus la dispariția totală a industriei, ci mai degrabă la restructurarea economiei (Vincze, 2023). Acest proces s-a desfășurat în mai multe etape, începând cu dezmembrarea industriilor socialiste în anii 1990 și 2000, care a rezultat în scăderea ponderii industriei în PIB de la 46,2% în 1989 la 25% la mijlocul anilor 2000. Într-o fază ulterioară, rolul acestui sector în economie a crescut datorită reindustrializării, înregistrând o creștere la 30% din PIB în 2010, dar apoi a cunoscut o nouă scădere. Reindustrializarea a fost realizată de sectorul privat și, în mare parte, prin intermediul capitalului străin, conectând producția industrială din România la lanțurile globale de producție.

Ponderea sectorului privat în economia națională a crescut de la 16,4% în 1990 la 72% în 2005 și la 88% în 2019. În 2019, 44% dintre companiile private erau deținute de capital românesc, 41% de capital străin, iar restul au fost în proprietate mixtă. Capitalul străin, concentrat de obicei în proprietatea multinaționalelor, a fost creatorul de valoare adăugată mai mare (Georgescu, 2021, vol. 1, p. 234). Intrările de investiții străine directe (ISD) în România au fost doar de 0,96 miliarde EUR în 1996, dar fluxul a crescut la 8,68 miliarde în 2006 și aproximativ 9 miliarde în 2008. Noile intrări au scăzut în 2011, în timpul crizei, la sub 2 miliarde, dar au crescut din nou în 2015 la 3,05

miliarde EUR (Horobeț și Popovici, 2017: 26-27). La finalul anului 2022, stocul total al ISD a fost de 107,9 miliarde de euro, iar datele BNR (Investiții străine directe, 2022) arată că în acest an cea mai mare parte din acest stoc exista în industrie (39%), urmat de comerț (17,7%) și de construcții și tranzacții imobiliare (17,2%).

Pentru a compara România cu alte state europene (membre ale UE și SEE), ne-am uitat la datele Eurostat privind contribuția la valoarea adăugată brută (VAB) a câtorva sectoare economice relevante pentru tema cărții noastre. În ceea ce privește contribuția industriei la VAB, între 1995 și 2021, România a aparținut unui cluster de țări unde acest input a fost cel mai mare. Ea a fost situată, de exemplu, în 2010 la nivelul Norvegiei cu o rată de 30% — țară care s-a clasat pe primul loc în această perioadă — urmată de Irlanda, în timp ce media UE-27 era între 17-20%. Mai mult, România aparținea și țărilor în care contribuția sectorului construcțiilor la VAB a fost foarte mare. Cu cei 8% în 2010, țara a fost clasată la nivelul Spaniei, urmată de Cipru, Austria și Islanda, în timp ce media UE-27 a fost sub 6%. În schimb, din perspectiva contribuției tranzacțiilor imobiliare la VAB, România a aparținut unui grup de țări cu o rată mai mică decât media UE de aproximativ 10%. În această chestiune, a rămas în urma Greciei, Germaniei, Franței, Italiei, Finlandei și chiar altor țări din ECE, precum Bulgaria și Slovacia.

Pentru a caracteriza pe scurt sectoarele imobiliare din România, remarcăm câteva date culese în anul 2022 prin solicitările noastre de informații de la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC): la nivel național, printre primele zece firme cu cea mai mare cifră de afaceri din acest domeniu, companiile cu capital străin sau mixt au

dominat sub-sectoare precum dezvoltarea și promovarea imobiliară, dar și cumpărarea, vânzarea și închirierea sau subînchirierea bunurilor reale. În schimb, lucrările de construcții, agențiile imobiliare și administrarea bunurilor imobiliare aveau proprietari români. Subliniem aici date despre cifra de afaceri a companiilor pe trei ani (2008, 2014, 2021) care marchează începutul și sfârșitul anterioarei crize financiare și un an în plină pandemie dar înainte de explozia crizei prețurilor la energie. În toți acești ani, în construcții au fost afișate valori mai mari (489 milioane, 753 milioane și 1,3 miliarde lei) față de celelalte sectoare imobiliare. De exemplu, în 2014, cifra de afaceri a agențiilor imobiliare a fost doar de 138 milioane lei, iar a firmelor de închiriere și administrare a activelor imobiliare de 198 milioane lei. O excepție de la această tendință am observat în 2008, când sectorul de cumpărare și vânzare de active imobiliare s-a apropiat mult de sectorul construcțiilor din acest punct de vedere, având o cifră de afaceri foarte ridicată, de 747 milioane lei.

Topul de 20 de companii cu cea mai mare cifră de afaceri din România (între 3,6 și aproximativ 18 miliarde lei în 2008 și 2014; și între 7,2 și 23,5 miliarde lei în 2021) arată că, în acești ani, aici nu se regăseau firme din sectoarele imobiliare menționate mai sus. În 2008, șapte bănci, șase companii energetice, două de automobile, două de retail și două companii de telecomunicații au fost în acest top; în 2014, băncile au dispărut din Top 20, iar în 2021, numărul firmelor de retail cu cea mai mare cifră de afaceri a crescut la zece. Este important de menționat că cele mai mari companii multinaționale de retail listate în Top 20, precum Lidl Discount SRL (intrat în România în 2007), Kaufland România SCS (în România, din 2003), Carrefour

România SA (2007), Auchan România SA (2005), Mega Image SRL (1994) și Metro Cash & Carry Romania SRL (2001) nu sunt simple companii de retail, ci acționează și ca dezvoltatori de imobiliare și investitori în acest sector.

Dependența ridicată de ISD combinată cu fluctuația acesteia în funcție de ciclurile economice de expansiune și criză, influența puternică a condiționalităților legate de ajustarea structurală impusă de BM, FMI și UE și înrăutățirea indicatorilor de calitate a vieții - toate sunt simptomele unei economii subordonate, care a fost integrată în lumea capitalistă globală în apogeul fazei sale neoliberale. Pe de altă parte, persistența industriei și construcțiilor ca sectoare economice cheie, în ciuda proceselor profunde de restructurare și privatizare și a dependenței lor de ISD, reflectă trendul de dezvoltare de dinainte de 1990 (parte a programului socialist) care a dus România (și cea mai mare parte a ECE) de la o poziție periferică la una semiperiferică. Capitolele cărții și studiile de caz care le informează ilustrează aceste tensiuni între tendințele economice pre- și post-1990; sau între două decenii de dezindustrializare și reindustrializare recentă; și între diferite sectoare economice (industrie și energie, construcții, imobiliare, TIC și retail). Analiza noastră detaliată dezvăluie modul în care aceste procese și tensiunile dintre ele se desfășoară în regiuni/județe/orașe inegal dezvoltate și în varii etape istorice.

În secțiunea următoare, prezentăm indicatorii cheie care caracterizează inegalitățile și traiectoriile de dezvoltare ale localităților unde cercetarea REDURB și-a desfășurat studiile de caz.

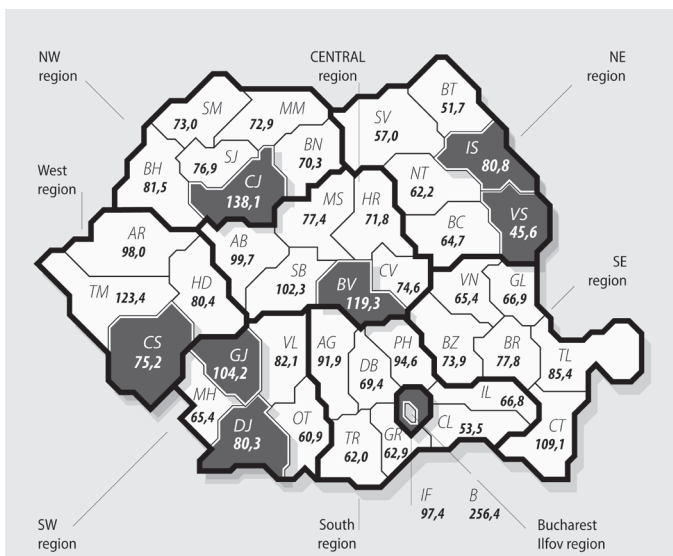
Studii de caz în teritorii marcate de dezvoltarea inegală

În proiectul nostru de cercetare am ales să examinăm opt orașe din România pentru a înțelege cum, când și unde se desfășoară și se manifestă procesele globale - care, la rândul lor, se transformă pe măsură ce se desfășoară local. Prin explorarea orașelor de rangul doi (*second-tier cities*) Cluj-Napoca (județul Cluj, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest), Brașov (Regiunea de Dezvoltare Centrală), Iași (Nord-Est) și Craiova (Dolj, Sud-Estul Olteniei), precum și a orașelor de rangul trei (*third-tier cities*) Bârlad (Nord-Est), Bragadiru (București-Ilfov), Târgu Jiu (Gorj, Sud-Estul Olteniei) și Reșița (Caraș-Severin, Regiunea de Dezvoltare Vest) am acoperit aproape toate regiunile de dezvoltare ale României (vezi harta 1). În introducerea la Partea I a publicației, am explicat de ce am optat pentru o astfel de clasificare a orașelor și nu cea folosită în Legea 351/2001.

În România, cele opt regiuni de dezvoltare nu sunt teritorii administrative, ci entități statistice create în 1998 de cele 42 de consilii județene, fiind clasificate în Nomenclatorul UE al unităților teritoriale de statistică ca regiuni de nivelul doi. Aceste regiuni au fost formate în special pentru absorbția fondurilor europene și pentru a respecta recomandările de dezvoltare teritorială ale Băncii Mondiale. Ca urmare a modelului de dezvoltare policentric subordonat intereselor investițiilor de capital, scopul de a coordona dezvoltarea în cadrul acestor regiuni nu a avut ca rezultat o creștere coerentă. Dimpotrivă, a creat orașe numite poli de creștere a căror evoluție nu a generat dezvoltare înspre localitățile lor vecine.

Mai jos vom ilustra disparitățile dintre regiunile, județele și orașele selectate prin câteva date statistice

privind populația, stocul de ISD, procentul de angajați din diferite sectoare economice, numărul de companii înființate anual în domeniul imobiliar, profitul generat în acest sector, valoarea creditelor ipotecare și numărul de tranzacții cu locuințe.



Hartă 1. PIB pe cap de locuitor, procent din media națională, sur-
sa: Curs de Guvernare (2023), grafică: Mihail Sandu-Dumitriu

Populația județelor Brașov, Cluj, Iași, Ilfov și Vaslui a fost mai mare în 2022 decât în 1992, în timp ce numărul locuitorilor din județele Caraș-Severin, Dolj și Gorj a scăzut. Cea mai mare creștere a fost cunoscută în județul Iași (plus 160.000 locuitori), urmat de Ilfov (cu o creștere de 118.768 persoane într-o zonă care deservește Bucureștiul, capitala României, cu noi dezvoltări rezidențiale), Brașov (plus 118.768), Vaslui (o creștere cu 24.430) și județul Cluj (o creștere de 5.488). La celălalt capăt al spectrului, dintre

județele noastre, Doljul a înregistrat cea mai mare scădere (minus 95.829), urmat de Caraș-Severin (o scădere de 66.446) și județul Gorj (populația sa a scăzut cu 36.416).

În ultimii 30 de ani, regiunile de dezvoltare ale României au fost marcate de inegalități: zonele de vest și centrale, mai apropiate de centrele europene ale capitalului global, sunt mai bine conectate și avantajate față de cele estice și sudice. Privind distribuția teritorială neuniformă a stocului de ISD, în 2022 de exemplu, 62,70% din totalul investițiilor au mers către regiunea București-Ilfov; 8,70% către Nord-Vest și Centru; 7,10% către Regiunea de Dezvoltare Vest; 6,6% către Sud; 2,90% spre Nord-Est și Sud-Est; și doar 1,90% către Sud-Vest (BNR, Investiții străine directe, 2022).

Pornind de la cele opt localități ale noastre, am studiat procese precum dezindustrializarea, privatizarea, ridicarea restricțiilor privind mobilitatea capitalului, financiarizarea dezvoltării imobiliare și proliferarea modelelor antreprenoriale de guvernanță urbană. Aceste fenomene sunt analizate în mod obișnuit în capitalele țărilor, orașele mici și mijlocii fiind adesea prezentate doar marginal pe harta studiilor urbane (Servillo, Atkinson și Hamdouch, 2017). Astfel, cartea noastră răspunde apelului de “provincializare” a studiilor urbane (Leitner și Sheppard, 2016) și explorează natura variată a dezvoltării imobiliare transnaționale și a financiarizării sale (Aalbers, 2017). Facem acest lucru în timp ce detectăm dezvoltarea inegală la mai multe scale, de la inegalități între regiuni la inegalități între cartierele orașelor.

În diversele capitole ale cărții, urmărim în paralel sectoarele industrial, retail, ITC, imobiliar și construcții, reflectând asupra stratificării din punctul de vedere al dezindustrializării, avansul dezvoltării imobiliare și, în

unele cazuri, al reindustrializării. Potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS), în toate cele opt județe în care se află orașele selectate, până în 2012 numărul de angajați din industrie a scăzut la aproximativ jumătate față de cel din 1992, când s-au declanșat privatizările. Cu toate acestea, acest număr a crescut din nou în 2020 la Cluj, Brașov, Iași și Dolj (reflectând o nouă tendință națională de reindustrializare în anumite sectoare și județe legate de marile universități tehnice), continuând în același timp scăderea în alte județe precum Vaslui, Gorj și Caraș-Severin. Numărul total de angajați din toate sectoarele economice a afișat traiectorii similare, cu excepția județului Dolj. Tabelul 1 arată că, în 2020, în ceea ce privește ponderea angajaților din industrie din totalul județului (254,8 mii), Brașovul era în fruntea listei noastre de studii de caz; cel mai mare procent de angajați în construcții din total la nivel județean (130,3 mii) a fost cunoscut în Gorj; Clujul a fost pe primul loc în ceea ce privește procentul de angajați în informații și comunicare (368,8 mii); iar Ilfov a afișat cel mai mare procent de angajați în tranzacții imobiliare (din totalul de 209,5 mii de angajați din județ).

County	Industry	Construction	Information and communication	Real estate transactions
Romania	22.35%	8.88%	2.67%	0.40%
Bucharest	11.81%	13.48%	8.42%	0.67%
Ilfov	24.29%	6.49%	2.43%	1.00%
Brasov	27.98%	11.06%	3.02%	0.62%
Caras-Severin	21.70%	7.33%	0.39%	0.29%
Cluj	21.42%	9.08%	6.86%	0.40%
Dolj	18.54%	7.53%	1.52%	0.40%
Gorj	23.40%	13.43%	0.53%	0.23%
Iasi	16.66%	9.97%	5.29%	0.41%
Vaslui	18.36%	4.85%	0.65%	0.24%

Tabelul 1. Procentul de angajați din totalul salariaților din județe, sectoare economice selectate, 2020, sursa: INS Tempo online, autor

Din studiile noastre de caz, orașul cu cel mai mare număr de companii noi înființate anual în sectorul imobiliar (inclusiv construcții și tranzacții) pe toată perioada 1991-2019 a fost Cluj-Napoca, urmat de Brașov, Iași, Craiova, Reșița, și Bragadiru (data.gov.ro). Cea mai mare rată a profitului din sectorul imobiliar raportat la profitul total de la nivelul orașului între 2008 și 2020 a fost întotdeauna cea mai ridicată în Bragadiru în comparație cu celelalte orașe: 15% în 2008 și 2011, 17% în 2013, 41% în 2018, și 22% în 2020. Pentru Cluj-Napoca (18%) și Bârlad (15%), anul 2018 a fost cel mai bun din acest punct de vedere, în timp ce în cazul Târgu Jiu (13%), Reșița (11%) și Craiova (9%) acest sector a fost mai profitabil în 2020 (datagov.ro). Unele economii locale din orașe precum Bragadiru, au fost mai dependente de proprietăți imobiliare și de migrația rezidențială din București, în timp ce alte economii locale, precum Cluj-Napoca, Brașov și Iași, au oferit rate mai mari de profit în imobiliare în anumite perioade de timp.

În România, între 2007 și 2022, s-a înregistrat o creștere de la 19,6% la 61,06% a procentului de credite pentru locuințe din suma totală a creditelor bancare acordate gospodăriilor populației (BNR, Serii de date disponibile din 2007). Alte date ale BNR (BNR, Credite și depozite în profil teritorial, 2021) arată că în ianuarie 2021, în toată țara, suma totală a creditelor pentru locuințe acordată populației în valută, măsurată în lei, a fost de 21,19 milioane lei (68% din totalul de credite ale populației în valută), iar cea acordată în lei a fost de 68,74 milioane (57% din totalul de credite ale populației luate în lei). Județul Cluj este în fruntea listei județelor selectate pentru cercetarea noastră în ceea ce privește totalul sumelor ipotecare pe cap de locuitor. De asemenea, datele de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) reflectă că numărul total de tranzacții imobiliare înregistrate între 2009 și 2016 a fost de peste 5,8 milioane în România, inclusiv terenuri și unități locative, în

timp ce între ianuarie și iunie 2021, au fost înregistrate 11.509 astfel de tranzacții. Județul Gorj s-a aflat în frunte din punctul de vedere al numărului de tranzacții raportate la populația județului, ceea ce reflectă dinamica unei piețe fragmentate cu mulți proprietari mici.

Datele prezentate mai sus relevă disparități între piețele imobiliare rezidențiale locale și (in)capacitatea localnicilor de a cumpăra noi locuințe prin credite ipotecare. În astfel de contexte, analiza detaliată din cartea noastră dezvăluie impactul actorilor imobiliari (în diferite segmente, rezidențial, retail, industrial și logistică), și ale autorităților publice asupra procesului mai larg de acumulare de capital prin proiecte imobiliare. Mai mult, investigația noastră surprinde inegalitatea dezvoltării imobiliare în teritoriile în care ne-am desfășurat munca de teren. Cu toate acestea, volumul nostru nu se concentrează pe orașe ca atare, ci mai degrabă pe pătrunderea inegală a capitalului transnațional și a proceselor globale în periferii, la mai multe scale: semiperiferia Europei, precum și a orașelor sale periferice. Prin urmare, examinăm și mecanismele locale prin care problemele capitalul imobiliar global se fixează (și se soluționează) spațial (Gotham, 2009; Harvey, 2005). În consecință, cartea arată cum se hibridizează globalul în contexte locale, și cum sunt create aranjamente variate de dezvoltare imobiliară prin motoare globale, naționale și locale, în timp ce dezvoltarea este subordonată intereselor capitalului care caută constant noi și noi teritorii și sectoare economice în vederea expansiunii sale.

PARTEA II

**PRIVATIZAREA SECTORULUI INDUSTRIAL:
CONDIȚIE PENTRU APARIȚIA
DEZVOLTĂRII IMOBILIARE***

Enikő Vincze, Ioana Vlad

* Ideile acestei părți sunt dezvoltate în Capitolul doi al volumului *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*.

Cartea noastră analizează modul în care dezvoltarea imobiliară a apărut și a avansat în contextul modului de producție capitalist care a pătruns într-o fostă țară socialistă de stat. În PARTEA II a cărții ilustrăm faptul că una din condițiile prealabile pentru crearea acestui sector economic a fost privatizarea întreprinderilor industriale (alături de privatizarea locuințelor discutată în PARTEA I, privatizarea băncilor examinată în PARTEA III și transformările proprietății funciare abordate în secțiunea despre Bragadiru din PARTEA IV). Analiza privatizării se bazează pe studierea textelor legislative, a rapoartelor organizațiilor naționale și internaționale, a documentelor întreprinderilor, a strategiilor naționale și locale de dezvoltare și privatizare, a statisticilor secundare, a dezbaterilor dintre personalități publice și partide politice publicate pe diverse platforme și a programelor guvernamentale, precum și a interviurilor realizate de noi.

Această parte a cărții contribuie la cunoașterea modului în care, în primele două decenii ale transformărilor capitaliste, statul român a pregătit terenul pentru acumularea de capital prin privatizare. PARTEA III, care se concentrează asupra financiarizării dezvoltării imobiliare, va discuta cea de-a doua etapă a reducerii riscurilor investițiilor imobiliare de către stat. Această distincție între cele două etape reflectă logica capitalului în Europa Centrală și de Est (ECE), așa

cum au fost ele prevestite în 1991 de către așa-numitul grup al celor zece, format din deputați ai băncilor și ai ministerelor de finanțe din Belgia, Canada, Franța, Germania, Italia, Japonia, Țările de Jos, Suedia, Elveția, Regatul Unit și Statele Unite: „Fluxurile capitalului privat la scară largă sunt puțin probabile în primele etape ale reformei, dar se vor materializa odată ce investitorii vor fi încrezători că a fost instituit cadrul instituțional al unei economii de piață”.

Documentele de referință pentru reuniunea celor de mai sus și raportul despre eveniment au fost pregătite de Fondul Monetar Internațional (FMI), Banca Mondială (BM), Comisia Comunităților Europene și OCDE, cu asistență din partea Băncii Europene pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD).

În prima secțiune din PARTEA II a cărții, discutăm despre perspectiva economiei politice a privatizării pe care o folosim și noi, apoi, în a doua sa secțiune descriem privatizarea platformelor industriale Tractorul Brașov și Electroputere Craiova, și transformarea lor în situri ale dezvoltării imobiliare. În concluzie revenim la o discuție teoretică despre dezvoltarea imobiliară pe ruinele platformelor industriale privatizate.

1 Economia politică a privatizării

Deși s-a manifestat în diverse forme și contexte, privatizarea a jucat un rol esențial în toată istoria globală a capitalismului. În esență, nu există restricții cu privire la ceea ce poate fi privatizat, după cum a declarat în 1992 șeful Diviziei de gestionare a sectorului public și dezvoltare a sectorului privat din cadrul BM (Shirley, 1992, p. 24). Potrivit lui Shirley, privatizarea cea mai eficientă are loc în contextul unor inițiative de reformă mai ample, cum ar fi „reformele comerciale care încurajează concurența și exportul; reforma sistemului de prețuri care liberalizează piețele; reformele privind reglementarea care protejează concurența prin eliminarea obstacolelor din calea sectorului privat; și reformele juridice care asigură executarea contractelor și respectarea procedurilor legale” (idem, p. 29). Eșecul modelului de dezvoltare bazat pe guverne și întreprinderi publice în anii 1960 și 1970, potrivit expertului BM, a fost principalul motiv pentru privatizarea care a început în anii 1980.

Ca parte a primelor etape ale neoliberalizării, privatizarea infrastructurii publice și a unor întreprinderi productive în Europa de Vest a început în anii 1980 și a avut loc într-o economie de piață capitalistă matură. Dimpotrivă, în ECE, procesul de privatizare a creat condițiile pentru economia de piață prin transferul proprietății activelor din sectorul public în cel privat. Privatizarea a servit drept

instrument pentru schimbarea regimului de economie politică, transformând socialismul de stat în capitalism atunci când neoliberalismul a devenit predominant la nivel mondial. Întărirea internaționalizării și flexibilității producției, precum și tranziția neoliberalismului de la stadiile sale anterioare de deconstrucție și delegitimare a statului bunăstării la faza sa de desfășurare deplină, au fost caracteristici ale contextului economic mai larg al anilor 1990.

BM și FMI au jucat un rol semnificativ în promovarea privatizării în fostele țări socialiste de stat, la fel cum au făcut anterior în statele în curs de dezvoltare. Reforma de stabilizare promovată de FMI și programele de ajustare structurală susținute de BM au impus privatizarea, liberalizarea prețurilor și a comerțului și austeritatea fiscală prin politica împrumuturilor condiționate de reformele promovate de aceste instituții. Deciziile politice ale statului au asigurat transferul de active publice către sectorul privat în contexte precum România, unde privatizarea s-a desfășurat în condițiile unui stoc redus de capital privat autohton. Această situație a deschis ușa pentru investiții și împrumuturi străine ulterioare care au pus țara (din nou) pe calea dezvoltării dependente (Ban, 2014; Vincze, 2015). În plus, efectele privatizării în ECE asupra statutului lucrătorilor au fost în concordanță cu trecerea la o politică socială subordonată flexibilității pieței muncii, caracteristică „statului schumpeterian al muncii” care a marcat tranziția postfordistă în societățile occidentale (Jessop, 1994).

În analiza noastră ne bazăm pe cadrul analitic al lui Mercille și Murphy (2017), deoarece acesta oferă o înțelegere critică a privatizării ca proces de acumulare prin

deposedare (Harvey, 2005) realizat prin transformarea spațiilor non-capitaliste în spații capitaliste. Acești autori au afirmat că privatizarea, liberalizarea și marketizarea au fost realizate prin corporatizare, externalizare, parteneriate public-private și dezinvestire/ transfer de active. Analiza noastră evidențiază modul în care corporatizarea întreprinderilor industriale de stat din România a pregătit terenul pentru transferul de active și cesionare. Prin aceste proceduri, sectorul privat a crescut în detrimentul sectorului public, în timp ce câștigătorii acumulării de capital și-au însușit întreprinderile de stat și activele publice.

Privatizarea în contextul programelor de ajustare structurală în ECE

Integrarea fostelor economii socialiste pe piața mondială a replicat vechile programe de ajustare structurală puse în aplicare în alte țări mult mai devreme de către fostele instituții Bretton Woods. Acestea urmăreau să deschidă noi piețe pentru fluxurile de capital tot mai mobile de pretutindeni. Cu toate acestea, considerentele ideologice și geopolitice au condus la impunerea la nivel supranațional a unei agende de reformă mai cuprinzătoare în Europa Centrală și de Est, comparativ, de exemplu, cu intervențiile din America Latină din anii '80 (Pop-Eleches, 2009, pp. 29-30). BM însăși, într-unul dintre rapoartele sale, își asumă în mod deschis fundamentele ideologice și politice ale reformelor economice promovate prin acordurile de împrumut: „programele de asistență bancară au reflectat inițial opinia conform căreia privatizarea trebuie să aibă loc rapid, profitând de ‘ferestrele’ limitate de reformă, pentru a preveni posibilitatea unor reveniri, inclusiv întoarcerea comuniștilor” (Galenson, 2004, p. 18).

Principalele componente ale pachetelor de condiționalități care au însoțit împrumuturile acordate României de către organizațiile internaționale începând cu anii 1990, au fost micșorarea statului și creșterea proprietății private. (...) Pentru a le descrie, am examinat rapoartele de implementare privind cele trei împrumuturi de ajustare structurală de la BM emise în anii 1990: Împrumutul de Ajustare Structurală (SAL, 1992-1994), Împrumutul de Ajustare a Sectorului Financiar și Întreprinderilor (FESAL, 1996-1998) și Împrumutul de Ajustare a Sectorului Privat (PSAL I, 1999-2000).

Detășarea statului de rolul său de administrator al economiei productive a însemnat trecerea întreprinderilor din proprietate publică în proprietate privată. Acest proces s-a realizat nu doar prin vânzare (Management and Employee Buyout/ MEBO, privatizare de la caz la caz) și transfer de acțiuni (program de privatizare în masă), ci și prin crearea unei legislații privind falimentul, care avea drept scop eliminarea întreprinderilor cu performanțe scăzute care se bazau pe credite și subvenții.

În toate rapoartele de punere în aplicare a împrumuturilor din anii '90, eliminarea întreprinderilor cu pierderi a fost o problemă și un obiectiv major. Acest lucru este demonstrat în memorandumul BM pentru eliberarea celui de-al doilea împrumut FESAL: „Se preconizează că disciplina financiară va fi restabilită progresiv în 1997, mai ales că guvernul abordează cu mai multă fermitate problema la sursă, prin lichidarea sau privatizarea întreprinderilor neviabile și mari consumatoare de energie” (Banca Mondială, 1999a, p. 96).

Între timp, BM a arătat că, în timp ce în Polonia, Ungaria, Republica Cehă și Republica Slovacă, în 1995, procentul

firmelor manufacturiere privatizate era de peste 60%, în România acesta era de numai 15% (Pohl et al., 1997). Ritmul lent al procesului de privatizare și modelul de reforme stop-and-go din anii '90 (Pop-Eleches, 2009, p. 261) din România au fost atribuite lipsei de angajament politic și de capacitate de implementare a guvernului, precum și rezistenței puternice a sindicatelor (Banca Mondială, 1996b; 1999a). În plus, începând cu anii 1980, alte foste țări socialiste de stat au început politici de reformă care au presupus încă de atunci privatizarea întreprinderilor mici din anumite sectoare economice, în timp ce în România nu s-a întâmplat acest lucru.

În special în rapoartele FESAL, subiectul reducerii barierelor privatizării a apărut frecvent. Stabilirea prețurilor minime de vânzare și intervenția Curții de Conturi (instituția care controlează cheltuirea banilor publici) au fost menționate ca exemple de astfel de obstacole. Unul dintre indicatorii cheie în cazul FESAL a fost „adoptarea modificărilor necesare în cadrul juridic și de reglementare, inclusiv HG 887 și Ordonanța 39/95, pentru a permite vânzarea de acțiuni la licitație celui care oferă cel mai mult, fără o limită minimă și condiții de vânzare, pe baza unei metodologii convenite cu Banca” (Banca Mondială, 1999a, p. 42).

Acest lucru a demonstrat impactul direct al împrumuturilor de ajustare structurală asupra legislației naționale. Solicitarea a fost transpusă în Ordonanța Guvernului 88/1997 și în Legea 99/1999, care au redus rolul Curții de Conturi în procesul de privatizare și au abrogat prețul minim de vânzare. Legea 137/2002 a stabilit vânzarea simbolică de un euro și a exclus sistemul juridic de la interferența cu astfel de tranzacții de vânzare-cumpărare.

Întrucât întreprinderile de stat erau „supradimensionate” și necesitau concedieri masive în conformitate cu programele de ajustare structurală, restructurarea și privatizarea acestora a constituit o problemă gravă de legitimitate, care a trebuit să fie gestionată prin politici compensatorii pentru a reduce rezistența angajaților și a pacifica forța de muncă. O strategie de pacificare a fost conceperea politicilor de privatizare orientate către populație de-a lungul anilor 1990 (privatizările MEBO și ale voucherelor). Aceasta a implicat, de asemenea, ceea ce BM a denumit în rapoartele sale drept consolidarea rețelei de siguranță socială și atenuarea costurilor sociale ale restructurării.

Ca urmare, BM a oferit finanțare pentru plăți compensatorii dar a condiționat aceste finanțări de reducerea forței de muncă în întreprinderile de stat (Banca Mondială, 1999a, p. 23). În plus, măsurile de compensare generoase, dar limitate, pentru cele mai controversate sectoare industriale (industria minieră, producția de oțel) au servit ca metodă de cooptare și separări tactice în cadrul mișcării sindicale (Varga și Freyberg-Inan, 2015).

Pentru a descuraja lucrătorii să considere indemnizațiile de șomaj „mai degrabă ca un program care trebuie exploatat la maximum decât ca o formă de sprijin temporar al veniturilor”, împrumutul PSAL ulterior a acordat o atenție deosebită necesității de „reeducare și reorientare a lucrătorilor pentru a căuta mai activ locuri de muncă alternative” (Banca Mondială, 1999b, p. 31). Acest punct de vedere a avut ca rezultat o nouă legislație privind concedierile colective și promovarea reinserției pe piața forței de muncă, care a legat indemnizațiile de șomaj de abținerea de la refuzarea ofertelor de muncă și de

participarea la servicii care promovau ocuparea forței de muncă. După încercările inițiale de pacificare socială prin formularea politicilor de privatizare, problema legitimității reformelor structurale și a restructurării întreprinderilor a fost abordată prin transferarea responsabilității lipsei locurilor de muncă asupra lucrătorilor înșiși. Forța de muncă a fost învinuită că se bazează pe guvern pentru a oferi oportunități, în loc să caute în mod activ un loc de muncă (Banca Mondială, 2000, p. 13).

Privatizarea întreprinderilor industriale de stat din România

În România, proporția întreprinderilor de stat a scăzut de la aproximativ 75% la 28% între 1992 și mijlocul anilor 2000. Spre deosebire de alte foste țări socialiste de stat, procesul de privatizare din România, cel puțin în prima jumătate a anilor 1990, a fost dominat de strategia de cumpărare de către conducere și angajați, care a dus la fragmentarea structurii de proprietate (Telegdy, 2002). BM a afirmat în raportul său din 2002 privind procesul de tranziție în ECE că achizițiile de către angajați și voucherele au fost singura modalitate de-a face proprietatea privată acceptabilă din punct de vedere politic. În plus, se credea că orice ineficiență tranzitorie a proprietății difuze ar fi de scurtă durată, deoarece piețele secundare ar consolida acțiunile în mâinile proprietarilor efectivi (Banca Mondială, 2002, p. 72). Programul de privatizare în masă creat prin Legea 55/1995 în cadrul acordului FESAL a venit după strategia de privatizare MEBO. Deși aceasta din urmă nu a reușit să elimine statul din sectorul întreprinderilor (în special în cazul întreprinderilor mari), BM a afirmat că, permițând liberul schimb de acțiuni între persoane fizice,

asta „a deschis calea pentru crearea pieței de capital și pentru redistribuirea și concentrarea viitoare a participațiilor prin permiterea schimbului neconstrâns de acțiuni între persoane fizice” (Banca Mondială, 1999a, p. 20).

După alegerile din 1996, politica guvernului a început să adopte tot mai pregnant politici neoliberale. Acest lucru a dus la un val masiv de privatizări în urma cărora 40% din întreprinderile de stat au fost vândute pentru doar 2,1 miliarde USD, ceea ce a dus la o scădere cu 20% a producției industriale între 1996 și 2000 (Ban, 2014, p. 161-162). Până la sfârșitul anului 2019, doar 12% din întreprinderi erau deținute de stat. În timp ce 44% din întreprinderile cu capital privat aveau acționariat românesc, 41% funcționau cu capital străin, iar restul de 23% erau întreprinderi mixte (Georgescu, 2021, p. 234). Chiar dacă liderii politici din România au fost de acord cu necesitatea privatizării, au existat perspective diferite cu privire la ritmul și amploarea acestui proces, în special în anii 1990.

Începutul anilor 1990

Strategia de dezvoltare a economiei de piață (Postolache, 1990) considera că, criza de la începutul anilor 1990 a fost cauzată de problemele socialismului monopolist de stat, caracterizat prin procese decizionale și de reglementare centralist-birocratice, și numeroase contradicții. Înainte de 1990, statul controla 77,4% din averea națională, urmat de gospodăria (19,4%) și cooperative (3,4%). Ca răspuns la acest diagnostic, strategia Postolache a stabilit următoarele obiective: transformarea economiei dirijate într-o economie de piață, liberalizarea prețurilor (menținând în același timp controlul statului asupra bunurilor esențiale, cum ar fi alimentele și medicamentele,

asupra prețurilor la energie și chiriilor), descentralizarea producției, atragerea de investiții și împrumuturi străine, reducerea dimensiunii giganților industriali, transformarea întreprinderilor de stat în societăți pe acțiuni și vânzarea lor parțială sau totală, precum și liberalizarea cheltuielilor publice. Strategia prevedea că banii necesari pentru privatizare vor fi obținuți din economiile populației, împrumuturi pe termen lung, titluri de proprietate distribuite liber între cetățeni și din capital străin.

În strategia Postolache, scutirile de la privatizare erau prevăzute în două scenarii posibile. În versiunea minimalistă, sectorul energetic, unele întreprinderi din industriile extractive, o parte din exploatările agricole și forestiere și sistemul de transport, telecomunicații, sănătate, educație și protecție socială nu urmau să fie privatizate. Versiunea maximalistă ar fi exclus doar privatizarea subramurilor din metalurgie, industria constructoare de mașini și anumite segmente din industria chimică. Conform acestei strategii, întreprinderile industriale la scară mică, comerțul, turismul și alte servicii ar fi trebuit să fie privatizate rapid, iar procentul sectorului public în economia globală ar fi trebuit să scadă la 30-40%. Primii arhitecți naționali ai schimbării economice au prevăzut că ar trebui elaborată o legislație privind falimentul, iar proprietățile întreprinderilor industriale ar trebui să fie evaluate corect ca parte a pregătirii lor pentru privatizare. Ei credeau că toate întreprinderile de stat ar trebui să devină eficiente din punct de vedere economic, chiar dacă nu erau privatizate. De asemenea, se considera că este nevoie de dezvoltarea unor instituții specializate pentru a sprijini piața de capital, iar întreprinderile de stat ar trebui să treacă printr-o revoluție managerială pentru a

deveni autonome. În acest context, educarea populației pentru a înțelege și a accepta efectele privatizării a fost, de asemenea, considerată vitală.

Se aștepta ca statul să ofere asistență financiară pentru restructurarea sectoarelor economice, sprijin pe termen scurt pentru întreprinderile nou înființate și garanții pentru investitorii străini. Cu toate acestea, în această viziune timpurie a transformărilor se aștepta, de asemenea, ca statul să continue să joace un rol în planificarea pe termen mediu și lung, să reglementeze procesele macroeconomice, să restabilească proporția dintre veniturile populației și capacitatea economiei naționale de a le absorbi, să reia construcția de locuințe cu sprijinul statului în credite și execuție și să elimine dezechilibrele dintre cererea și oferta de bunuri de consum.

În august 1991, legiuitorii români au adoptat Legea nr. 58 privind privatizarea, stabilind instituțiile pe care statul urma să le creeze și folosească cu acest scop. Înainte de aceasta, guvernării au redus în mod constant intensitatea producției și numărul de angajați prin transformarea întreprinderilor de stat în societăți comerciale cu participarea statului prin Legea 15/1990. Administrarea acestui proces prin intermediul instituțiilor create de stat a arătat că o economie complet centralizată putea fi desființată doar printr-un proces politic centralizat. Pe de o parte, Fondul Proprietății de Stat (FPS), ca organizație publică care deținea 70% din capitalul social al întreprinderilor de stat, avea responsabilitatea de a gestiona proprietatea statului și, de asemenea, de a o reduce prin privatizare. FPS avea, de asemenea, mandatul de a investi în restructurarea acestor companii pentru a crește profitabilitatea prin vânzarea a 10% din acțiuni în fiecare an. Cele cinci

Fonduri ale Proprietății Private (FPP), pe de altă parte, au fost înființate ca organizații comerciale și dețineau 30% din capitalul social al întreprinderilor de stat planificate pentru privatizare. Acest capital social a fost împărțit între cele cinci Fonduri de către Agenția Națională de Privatizare.

Frontul Democrat al Salvării Naționale (FDSN) a elaborat Programul guvernamental pentru perioada 1992-1996 pe o linie similară cu strategia Postolache. Conform acestui program, faptul că sistemul de comandă economică existent a fost răsturnat fără a crea noi instituții, a perturbat temporar fluxurile economice, a prăbușit piețele internaționale și a creat un blocaj financiar. S-a anticipat, că instrumentele financiare și de creditare și implicarea directă a statului în proiectele de investiții ar trebui să fie utilizate pentru a încuraja reforma structurală a întreprinderilor de stat. Se spera că această ajustare va schimba raportul dintre sectoarele economice și va demara procesul de specializare internațională a economiei românești pe criterii de profitabilitate, creșterea exporturilor, scăderea consumului de materii prime și energie și protecția mediului. FDSN considera că pentru a stopa scăderea producției și a relansa creșterea economică, statul trebuia să participe activ în economie, în calitate de partener, deoarece procedurile economiei de piață nu fuseseră încă implementate pe deplin în România.

Fondul Proprietății de Stat avea la acel moment aproximativ 5.900 de foste întreprinderi de stat, cu peste 4 milioane de angajați și un capital social de 11,661 miliarde de lei (Fondul Proprietății de Stat, 1994). Guvernul a prezis că privatizarea va dura mai mult de șapte ani, având în vedere circumstanțele socioeconomice ale României și

provocările întâmpinate în procesul de privatizare din 1993. În plus, s-a afirmat că întreprinderile comerciale mici și, în unele cazuri, mijlocii puteau utiliza privatizarea standard, în timp ce întreprinderile mari aveau nevoie de mai mult timp pentru a se pregăti pentru proces, precum și de sume semnificative de capital privat.

Legea 55/1995, însă, a impus statului să accelereze procesul general de privatizare și i-a dat autoritatea de a reduce prețul de ofertă până la vânzarea completă a întreprinderilor, de a utiliza un raport de evaluare simplificat și de a organiza licitații publice cu oferte de pornire pe baza unui raport de evaluare sau, în unele cazuri, a cotației la bursă a activelor ce urmau a fi privatizate. În ciuda acestor încercări, în prima parte a anilor 1990 au fost încă multe privatizări nefinalizate, au fost făcute mai puține oferte de cumpărare, iar situația economică și financiară a companiilor s-a înrăutățit.

Sfârșitul anilor 1990 și începutul anilor 2000

Criticând schimbarea lentă de până atunci, prima administrație liberală (Convenția Democrată din România, CDR) a întreprins în 1996 un program național de accelerare a privatizării tuturor întreprinderilor de stat. Noii guvernanți credeau că promovarea investițiilor de capital străin este cea mai bună acțiune pentru a realiza acest demers. Noul guvern susținea că statul nu ar trebui să exprime preferințe centralizate pentru anumite ramuri industriale, ci mai degrabă să fie neutru, promovând în același timp un mediu favorabil afacerilor, limitând în cele din urmă rolul statului la restructurarea industriilor ineficiente și asigurarea protecției sociale pentru forța de muncă disponibilizată. Administrația CDR intenționa să

desființeze FPS, să transforme FPP în fonduri de investiții și să vândă toate întreprinderile de stat prin toate mijloacele posibile înainte de mijlocul anului 1998. Între timp, Ministerul Privatizării urma să fie înființat ca entitate politică cu autoritatea de a elabora politici de privatizare și de a supraveghea procesul privatizării. În plus, Hotărârea de Guvern 140/1998 anunța o nouă strategie bazată pe dezvoltarea piețelor secundare de capital, integrarea piețelor de capital românești în piețele globale de capital, asigurarea fluxului liber de capital în țară, promițând reducerea cheltuielilor publice și consolidarea sistemului de guvernanță corporatistă și a disciplinei financiare.

Mai mult, noua Strategie de privatizare adoptată de guvernul CDR la sfârșitul lunii octombrie 2000 a transformat privatizarea într-un obiectiv în sine, din cauza întârzierilor tot mai mari și a acumulării de arierate. Prin urmare, a devenit clar că în viziunea sa, finalizarea tranzacțiilor și creșterea numărului acestora trebuie să fie o prioritate față de plata datoriilor, asigurarea investițiilor și protejarea angajaților.

Când PDSR a câștigat alegerile la sfârșitul lunii noiembrie 2000, noua sa conducere a schimbat fostul punct de vedere statalist/neo-dezvoltaționist al partidului și a adoptat opțiunile neolibérale ale CDR. Acordurile standby încheiate între FMI și noul guvern PDSR au reafirmat angajamentele de facilitare a accesului României la piețele internaționale de capital, de avansare spre aderarea la UE și de creșterea capacității de atragere a investițiilor străine directe. Aceste acorduri au reiterat imperativul finalizării reformei sectorului bancar și financiar și a descentralizării fiscale, continuării privatizării fermelor de stat și a companiilor industriale, reorganizării și dere-

glementării sectorului energetic și reformării sistemului de pensii (FMI, 2001). În cazul în care aceste cerințe erau îndeplinite, BM s-a angajat să acorde guvernului român un al doilea împrumut pentru ajustarea sectorului privat (PSAL II) pentru a contribui la reformele instituționale și a continua reformele în sectoarele financiar, energetic și de afaceri. BM a cerut guvernului să confirme că va pune în aplicare acordurile de privatizare încheiate în cadrul PSAL I, care au inclus vânzarea a cel puțin 30 de întreprinderi de stat mari prin licitații internaționale, închiderea a cel puțin zece mine de cărbune și reducerea pierderilor suferite de șase societăți miniere. De asemenea, BM a oferit guvernului român mai multe servicii fără împrumut, cum ar fi evaluarea sectorului financiar, asistența tehnică pentru sectorul energetic, studiul de politică fiscală și evaluarea pieței muncii și a piețelor de capital.

2 Privatizarea platformelor industriale Tractorul Braşov şi Electroputere Craiova, şi transformarea lor în situri ale dezvoltării imobiliare

În această secţiune, analiza noastră ilustrează drumul sinuos al privatizării în România prin două cazuri concrete. De asemenea, în ambele cazuri descriem şi cum, după privatizare, începând cu sfârşitul anilor 2000, a avut loc o schimbare majoră în destinul fostelor platforme industriale prin transformarea lor în locaţii ale dezvoltărilor imobiliare. Localităţile selectate pentru a ilustra acest proces, Braşov şi Craiova, au fost clasificate drept municipii de prim rang, cu semnificaţie naţională şi potenţială influenţă europeană prin Legea 351/2001 privind Planul de Dezvoltare Teritorială a României. În 2008, aceste oraşe regionale se numărau printre cei şapte poli de creştere ai ţării. Toate aceste decizii politice au facilitat restructurarea lor economică post-privatizare, inclusiv apariţia dezvoltării imobiliare ca afacere.

Fosta zonă industrială a Braşovului acoperea aproximativ jumătate din suprafaţa oraşului de la nord la sud. Acest teritoriu includea companiile de stat fondate în timpul socialismului de stat şi firmele industriale naţionalizate de dinainte de război. Cu excepţia Fabricii de bere Ciucaş, privatizată de oameni de afaceri locali în 1995 şi achiziţionată de multinaţionala sud-africană SAB Miller în 2003 sub marca Ursus Breweries, toate companiile industriale socialiste de pe teritoriul oraşului şi-au încetat producţia. Majoritatea au fost complet demolate sau se aşteaptă să

fie regenerate în curând, conform planurilor urbanistice ale orașului. În comunele Zonei Metropolitane Brașov (ZMB) sunt amplasate industrii noi (continuând tradiția producției de automobile). Mai multe aspecte ale transformării orașului sunt descrise în PARTEA IV a volumului al volumului, în timp ce un pic mai încolo în acest capitol vom reconstrui în detaliu schimbările radicale prin care a trecut cea mai mare platformă industrială a sa (Uzina Tractorul) între 1990–2007 și după 2008.

Producția industrială a Craiovei, încă din perioada socialistă, s-a concentrat pe două mari platforme, unul în nord-vestul și celălalt în estul orașului, care și-au păstrat parțial funcția originală. Punctul de plecare al procesului de industrializare socialistă a fost infrastructura modestă care datează de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea (Georgescu, Barbacioru și Firan, 1977), formată din mici ateliere, fabrici și mori. Treptat, acestea au devenit centrale sau semi-centrale, pe măsură ce orașul s-a extins cu noi cartiere construite pentru a găzdui forța de muncă industrială în creștere. Producția industrială continuă până în prezent pe ambele platforme, dar în special cea de est, mai extinsă, a fost supusă unei conversii semnificative în dezvoltare imobiliară rezidențială, comercială și de birouri. Un punct cheie în regenerarea din ce în ce mai răspândită a siturilor industriale ale orașului a fost dezvoltarea în 2011 a primului mall din Craiova, construit pe fosta structură a diviziei de Echipamente Electrice a Uzinei Electroputere, pe care o vom descrie un pic mai jos.

Cazul Braşovului: de la Uzina Tractorul la imobiliarele Coresi

Uzina Tractorul Braşov (UTB) a fost transformată în SC Tractorul UTB SA, în care statul era principalul acţionar, în baza Legii nr. 15/1990. După 1990, pe măsură ce compania de stat s-a corporatizat şi a pierdut accesul pe pieţele externe, numărul de angajaţi şi cantitatea producţiei industriale a scăzut constant.

UTB a fost inclusă în primul împrumut de ajustare a sectorului privat în urma Ordonanţei de urgenţă a Guvernului 88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, care a fost aprobată prin Legea nr. 44/1998. Acest împrumut a însemnat un credit de 25 milioane USD de la Banca Internaţională pentru Reconstrucţie şi Dezvoltare.

Între timp, pentru a eficientiza UTB, Adunarea Generală a Acţionarilor a autorizat divizarea acesteia în nouă societăţi comerciale în septembrie 1999. Două companii create prin divizarea anterioară au fost returnate la UTB în 2002, în timp ce restul de şase au fost privatizate în luna septembrie a aceluiaşi an. UTB a fost licitată pentru privatizare în martie 2002. SC MYO-O SA Bucureşti a depus o ofertă de cumpărare până la data menţionată în apel, care însă a fost respinsă de agenţia de privatizare.

Guvernul a fost sub presiunea FMI pentru a finaliza privatizarea UTB până la jumătatea anului 2005. Conform noilor reguli, cumpărătorul ar fi primit un împrumut rambursabil pentru plăţile compensatorii prevăzute în contractul colectiv de muncă în vigoare între 2001-2004 şi ar fi fost, de asemenea, scutit de la plata obligaţiilor bugetare şi a datoriilor aferente creditului UTB către Eximbank pentru un împrumut garantat de stat. Un acord de privatizare a

fost semnat în septembrie 2003 ca urmare a negocierilor directe cu investitorul strategic LANDINI SPA (un producător italian de tractoare cu anvergură globală), căruia i-a fost cerut să plătească 27 milioane USD pentru UTB, să mențină cei 3.200 de angajați timp de doi ani, și să achite datoriile fabricii de 17 milioane USD. Potrivit noului potențial proprietar, statul a promis că va continua să subvenționeze producția în UTB, iar 45% din produsele sale vor fi vândute pe fostele sale piețe din Asia, Africa și America de Sud. În cele din urmă, însă, guvernul a decis să nu semneze acest pact.

Ordonanța de Urgență a Guvernului 33/2005 și Legea 221/2005 privind privatizarea UTB au reluat procedurile de vânzare a fabricii. Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului (AVAS) a transformat datoriile uzinei în active, inițiind noi negocieri, de data asta cu compania indiană Mahindra & Mahindra. Cea din urmă, însă, a vrut să cumpere doar 80 de hectare din întreaga proprietate UTB, dar, și mai important, președintele AVAS a declarat în 2006 că instituția sa nu vrea afaceri imobiliare la Tractorul și nu va semna contracte cu "rechinii imobiliari care roiesc în jurul fabricii" (Adevărul, 2006).

Prin urmare, a fost creat un nou plan de privatizare a UTB prin organizarea unei licitații publice deschise. O mie de muncitori au continuat producția redusă, în timp ce 2.000 au fost trimiși în concediu obligatoriu.

După patru tentative de privatizare nereușite, AVAS a decis să lichideze UTB în mod voluntar prin Oficiul de Insolvență Transilvania și s-au luat măsuri de concediere a tuturor angajaților în temeiul Legii 142/2007. Activele UTB au fost vândute în 2007 la o licitație deschisă competitivă aleasă de lichidator. Această licitație s-a încheiat

odată cu achiziționarea UTB de către Flavus Investiții, un fond de investiții înregistrat la nivel local, administrat de Cheyne Capital, o companie de administrare de active alternative din Londra și una dintre cele mai importante companii de finanțare imobiliară din Europa, fondată în 2000 pentru a gestiona fonduri de pensii, asigurări, companii și diverse instituții financiare. Flavus Investiții și-a declarat scopul de-a dezvolta proprietatea dobândită cu scop imobiliar, în ciuda faptului că statul continua să impună cerința ca activitatea productivă inițială a fabricii să fie menținută. În 2008, Comisia Europeană (CE) a deschis o anchetă cu privire la această licitație. CE a suspectat că cerința de-a menține producția industrială ar putea fi interpretată ca un ajutor de stat ilegal acordat cumpărătorului, deoarece asta ar fi redus atractivitatea și valoarea activelor alocate privatizării. Apărându-se, Guvernul Român a susținut că această cerință a fost doar o clauză pentru a proteja reputația UTB, în timp ce se știa că Flavus Investiții a achiziționat proprietatea cu intenția de-a investi în dezvoltarea imobiliară. În cele din urmă, decizia CE 767/2008 a concluzionat că licitația a fost corectă. UTB a fost lichidată voluntar, ceea ce a presupus vânzarea activelor companiei, plata datoriilor sale către creditori și distribuirea oricăror profituri suplimentare către acționari înainte de-a fi radiată din Registrul Comerțului din România. Raportul de evaluare a estimat valoarea activelor UTB la 100 de milioane de euro, dar lichidatorul a redus valoarea lor de vânzare cu 23%.

Un Plan Urbanistic Zonal de reamenajare a zonei a fost elaborat de Flavus Investiții în anul 2009 și aprobat de Consiliul Local al Municipiului Brașov prin Hotărârea 261/aprilie 2009. Potrivit acestui plan, 38 de hectare din

întreaga platformă urmau să fie utilizate pentru clădiri comerciale, 26 hectare pentru un complex rezidențial cu 3.000 de apartamente, 11 hectare pentru un parc de afaceri și 11 hectare pentru hale de producție sau depozitare. Cu toate acestea, Flavus Investiții nu a început nici măcar demolarea din cauza crizei financiare. În schimb, a acceptat oferta Immochan (filiala imobiliară a companiei Auchan) de-a li se alătura în calitate de partener de dezvoltare în 2010 și, doi ani mai târziu, de-a vinde 100 de hectare de proprietate pentru 21 de milioane de euro, împreună cu planul urbanistic de restructurare avizat de consiliul local. Compania Immochan a întârziat și ea începerea dezvoltării pentru o perioadă. A închiriat clădirile foste industriale către cincisprezece întreprinderi mici unde lucrau circa 1.000 de oameni.

După 2014 și perioada de austeritate post-criză au fost demolate majoritatea structurilor fostelor UTB. Prima etapă a dezvoltării Cartierului Coresi ca o zonă multifuncțională a început cu Coresi Shopping Resort, care deservește nu doar ZMB, ci și regiunea mai mare din jurul Brașovului. Coresi Shopping Resort a fost deschis în 2015. Mai departe, cartierul rezidențial Coresi Avantgarden a fost dezvoltat în colaborare cu Kasper Development, companie deținută de femeia de afaceri Daniela Kasper, un antreprenor local foarte respectat. Faza I, cuprinzând primele treisprezece blocuri, a fost finalizată în 2017. În iulie 2017, Immochan a achiziționat și Coresi Business Campus de la Ascenta Management, firmă locală de consultanță care a cumpărat anterior restul de 20 de hectare din fosta platformă de la Flavus Investiții. Immochan intenționa să extindă spațiile de birouri dedicate companiilor IT

la aproximativ 100.000 de metri pătrați, folosind unele clădiri existente fără a le demola.

Hotelul Qosmo de patru stele, o completare ulterioară, a fost inaugurat în iunie 2021 și are 133 de camere, un restaurant, un bar și săli de conferințe. În declarația sa din 2022, CEO-ul fostului Immochan, care a devenit Ceetrus, a subliniat următoarele: „Cartierul Coresi nu este o simplă dezvoltare, ci mai degrabă una în care investitorii au misiunea de-a își asuma rolul de facilitator, catalizator urban și comunitar, rol care devine esențial pentru o dezvoltare urbană coerentă și durabilă a României”.

În timp ce UTB a dispărut și a trecut prin amplele transformări descrise mai sus, fiind un exemplu elocvent al modului în care privatizarea coordonată de stat a atras după sine dezindustrializarea, firma multinațională de retail Auchan a trecut și ea prin schimbări importante. Prin înființarea Ceetrus (care a luat locul vechiului Immochan), compania a decis să își schimbe radical strategia de business, devenind un actor imobiliar global cu dezvoltări mixte. După acest moment, firma non-financiară Ceetrus a pășit și pe calea financiarizării, devenind acționar majoritar la o bancă și emițând obligațiuni verzi scoase la vânzare pentru investitori instituționali în vederea susținerii planurilor sale ambițioase de dezvoltare imobiliară.

Redezvoltarea Uzinei Electroputere Craiova: a ține pasul cu vremea

La începutul anilor 1990, prăbușirea Consiliului de Ajutor Economic Reciproc (CAER) a dus la o ruptură în lanțurile de producție și aprovizionare ale industriei deosebit de centralizate din România (Ban, 2016, p.150). Pentru Uzina Electroputere din Craiova asta a însemnat

o scădere dramatică a comenzilor, deoarece multe din sectoarele industriale care se bazau pe produsele fabricii au început să se destrame. Un fost director al fabricii a explicat astfel situația: „După '89, fabrica a funcționat mai mult din inerție până în 1994–1995, când comenzile din sectorul feroviar și energetic au scăzut din ce în ce mai mult. Multe complexe petrochimice au început să se închidă, investițiile miniere au scăzut, precum și fabricile de prelucrare a lemnului, unde am livrat transformatoare, motoare, iar comenzile au scăzut progresiv” (Mediafax, 2017).

În 1990, complexul industrial gigant din Craiova a fost împărțit în șapte societăți comerciale distincte, pentru a fi reunite în 1994, în urma problemelor pe care unele dintre aceste societăți au început să le aibă după separare (interviu, fost director de fabrică, 2022). În 1999, Uzina Electroputere a fost inclusă în acordul PSAL și ulterior în strategia de privatizare pentru anul următor. Cu toate acestea, a fost lansată spre privatizare abia în 2001 și până la vânzarea efectivă în 2007 a fost supusă unor viziuni schimbătoare. De exemplu, pe parcursul unui singur an, între ianuarie și noiembrie 2006, oficialii de stat au declarat public două intenții complet diferite privind privatizarea fabricii. La începutul anului, premierul a afirmat că în cazul Electroputere „este evident că privatizarea în ansamblu este o provocare. Clienții întâmpină dificultăți în a forma un consorțiu și deci cea mai bună soluție ar fi fost împărțirea companiei în patru și privatizarea bucată cu bucată” (Guvernul României, 2006).

Spre sfârșitul anului, președintele AVAS, instituția publică responsabilă cu restructurarea și privatizarea întreprinderilor de stat a declarat: „Am discutat cu prim-ministrul opțiunea vânzării Electroputere la un euro, pentru că nu

poate fi împărțită pe fluxuri de producție sau pe active, deoarece acestea se suprapun, sunt interdependente, și nu pot fi separate. Așadar, vom vinde întregul pachet cu un euro și vom ține cont doar de oferta de investiții și de preluare a datoriilor” (Tudor, 2006).

Schimbarea de abordare s-a datorat și faptului că încercările de privatizare au continuat să eșueze, investitorii fiind descurajați de numărul mare de angajați și de datoria acumulată de zeci de milioane de euro. Nefiind interesați să cumpere întregul complex, de-a lungul anilor au apărut mai multe propuneri de privatizare din partea diverselor asociații de investitori care doreau să achiziționeze anumite părți ale uzinei. După cum relatează mass-media la acea vreme, Elpas, asociația angajaților Electroputere, a încercat să formeze un consorțiu de privatizare în 2001 cu General Electric și Marubeni, în 2004 cu Siemens și DAB și în 2005 cu Bombardier (Gazeta de Sud, 2001; wallstreet.ro, 2005).

Deși oficialii de stat discursiv au vizat vânzarea Electroputere către un investitor serios și puternic financiar, guvernul a avut puține pârghii cu privire la dictarea condițiilor care ar fi putut asigura continuitatea producției. Mai mult, guvernul a încercat să accelereze privatizarea Electroputere prin scutiri de datorii și concedieri colective, ca o modalitate de a crește atractivitatea acestuia pentru potențialii cumpărători.

În pragul insolvenței, complexul industrial a fost în cele din urmă vândut cu 2.340.289 de dolari către Al-Arrab, companie saudită care și-a asumat un volum de investiții de 20 de milioane de euro și a promis modernizarea producției. Contractul de privatizare nu prevedea însă nimic în afară de angajamentele investiționale. De altfel, cinci ani mai târziu, în 2012, președintele AVAS a declarat

public: „A fost un contract destul de prost pentru noi, nu are nicio clauză de penalizare, clauză de reziliere, este fără clauză privind menținerea numărului de angajați, a activității de producție; există clauze doar privind investițiile” (Cojocaru, 2012).

Angajamentul investițional s-a dovedit a fi, de asemenea, problematic. Curtea de Conturi a remarcat în raportul său din 2015 că Al-Arrab nu și-a îndeplinit promisiunile de investiții și AVAS (responsabilă și cu monitorizarea post-privatizare) a dat în judecată compania (Curtea de Conturi a României, 2016, p. 246). La cincisprezece ani de la privatizare, în 2022, Electroputere a continuat să fie monitorizat, deși AVAS (între timp schimbată în Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului, AAAS) a refuzat să explice de ce.

Până în 2020, societatea privată Electroputere SA încă declarase oficial că uzina continuă activitatea de producție, în ciuda tuturor dovezilor că a început să vândă terenul bucată cu bucată. În 2010 a vândut 12 hectare unei companii deținute parțial de corporația de retail Auchan, pentru 20 de milioane de euro. Terenul a fost folosit pentru dezvoltarea Electroputere Parc Mall, primul mall din Craiova, deschis în 2011 (vezi capitolul opt al volumului). Mall-ul a fost cumpărat în 2016 de o companie imobiliară franceză, Catinvest, care a extins și mai mult dezvoltarea pentru a include clădiri de birouri, după ce în 2018 a cumpărat încă 3,8 hectare din fostul teren industrial pentru aproape 10 milioane de euro. În 2012 Electroputere SA a vândut divizia de locomotive unei companii românești pentru un preț nedețvăluit. În 2019 a decis vânzarea a încă 26 de hectare de teren, la prețul minim de 260 de euro pe metru pătrat și a concediat și ultimii 390 de angajați. În 2020 a decis

să închidă ultima divizie de producție a fabricii, cea de motoare electrice. Până în acel moment, datoria sa s-a acumulat și a folosit terenul ca garanție pentru mai multe împrumuturi bancare.

Transformarea progresivă a spațiului din funcții industriale în retail și birouri a fost salutăată de oficialii administrației publice locale și facilitată de planurile succesive de reconversie urbană aprobate de Consiliul Local al Municipiului Craiova, în 2010 și 2022. În 2010, consiliul local a adoptat primul Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care a pus bazele dezvoltării mall-ului în 2011 și a unor spații suplimentare de birouri în 2017. În 2022, a fost adoptat un alt PUZ, care a extins clădirile cu funcție de birouri pe cele 3,8 hectare cumpărate de Catinvest în 2018. Recenta extindere a clădirilor de birou pe fosta platformă ... care vizează sectorul IT, este în conformitate cu politicile administrației publice locale de a încuraja IT-ul ca industrie cu valoare adăugată mare. Ilustrând această convergență, în 2022, Consiliul Județean Dolj a stabilit un parteneriat cu Universitatea din Craiova pentru dezvoltarea unui parc de IT.

În concluzie, privatizarea, dezmembrarea și reamenajarea siturilor industriale au ajuns să fie percepute de actorii locali publici și privați deopotrivă ca un proces de restructurare organică și creștere urbană. Totuși, așa cum capitolul opt va arăta mai detaliat, astfel de reconversii trebuie înțelese în cadrul mai larg al proceselor de redimensionare a guvernării neoliberale care forțează administrațiile locale către anumite modele de dezvoltare urbană.

3 Concluzie. Dezvoltarea imobiliară pe ruinele platformelor industriale privatizate

Dincolo de factorii structurali, naționali și globali, care au permis conversia platformelor industriale deținute de stat în situri private de dezvoltare imobiliară, analiza noastră a arătat că, particularitățile orașelor, procedurile locale de privatizare și tipurile de amplasamente industriale au modelat această transformare. Suprafețele mari cu doar unul sau mai puțini proprietari au făcut această transformare mai ușoară, dar au necesitat capital străin interesat de investiții. Comparând cazurile uzinelor Tractorul Brașov și Electroputere Craiova, este important de reținut că cea dintâi a fost de mai mare anvergură, ceea ce a făcut posibilă dezvoltarea unui complex imobiliar mixt major (incluzând și rezidențiale), spre deosebire de o dezvoltare mai redusă a spațiilor comerciale și de birouri, așa cum a fost în cazul fostei uzine Electroputere. În pofida acestor diferențe, precum am văzut, atât UTB, cât și Electroputere au fost giganți industriali în timpul socialismului de stat, ceea ce a împiedicat privatizarea lor rapidă, ele fiind cumpărate doar în momentul sau în pragul insolvenței.

Datorită mărimii lor și cantității datoriilor acumulate în 2007, statul a fost nevoit să le vândă companiilor străine cu capital semnificativ. O corporație britanică a achiziționat UTB, iar o companie saudită a cumpărat Electroputere. Interesant este că, în timp ce la Brașov, UTB a fost trans-

ferată la Immochan în 2012, Auchan, proprietarul unei părți din Electroputere Craiova din 2010, și-a vândut proprietatea unei alte companii franceze în 2016. În ambele cazuri, o corporație multinațională de retail a jucat un rol important în transformarea platformei industriale într-un sit de dezvoltare imobiliară. Mai mult, în ambele cazuri, această conversie s-a produs nu numai datorită deciziilor politice luate de guvernul național condiționat de organizațiile financiare internaționale, ci și cu sprijinul autorităților publice locale.

Analiza din PARTEA II a publicației de față a adus o contribuție la înțelegerea privatizării dintr-o perspectivă de economie politică. Contribuția noastră a mers dincolo de aplicarea abordării lui Mercill și Murphy (2017) pentru cazul României; am adăugat preocupări complementare cadrului lor teoretic. Ei au descris procese care au condus la conversia spațiilor publice în Europa capitalismului neoliberal în contextul crizei din 2008, descriindu-le în același timp ca un exemplu de acumulare prin depose-dare. Noi am interogat rolul privatizării în formarea modului de producție capitalist în România începând din anii 1990 și o definim ca un fenomen cu două fețe, incluzând atât acumularea primitivă de capital, cât și acumularea prin depose-dare. Acumularea primitivă de capital în timpul formării capitalismului în România pe ruinele unei economii socialiste de stat a reprezentat procesul istoric de despărțire a producătorului de mijloacele de producție (Marx, 1887/1999, p. 508) și a creat oportunități pentru oamenii de afaceri locali. În plus, conversia modului de producție non-capitalist într-unul capitalist a creat oportunități de investiții pentru capitalul străin în contextul capitalismului globalizat, într-o perioadă în

care noi forme de acumulare prin depozitare, cum ar fi extragerea profitului din mediul construit, au câștigat tot mai multă importanță.

O altă contribuție a noastră la studiile internaționale despre privatizare este că am evidențiat modul în care deschiderea unor țări precum România, către investițiile străine directe, a fost pregătită nu doar prin privatizarea fostelor companii de stat, ci și prin închiderea producției lor industriale. Aceste procese au creat spațiu, fizic și economic vorbind, pentru investiții în teritorii semiperiferice cu riscuri reduse ale capitalul imobiliar de retail, industrial sau rezidențial acumulat în țările capitalismului avansat. În plus, în analiza noastră asupra privatizării, am arătat potențialul metodologic al studierii conexiunilor între restructurarea statului și restructurarea economiei, analizând modul în care instituțiile de credit supranaționale, în contextul transformărilor geopolitice și prin politicile lor de condiționalitate, au contribuit la crearea oportunităților de investiții în reindustrializare, servicii sau dezvoltarea imobiliară.

În analiza noastră, am conectat economia politică a privatizării de problema dezvoltării imobiliare ca afacere, demonstrând cum, în România, cea din urmă a apărut pe ruinele întreprinderilor industriale privatizate. Fostele platforme industriale puteau fi închiriate, tranzacționate sau utilizate ca garanții pentru împrumuturi bancare. În plus, privatizarea și dezmembrarea fabricilor au creat terenuri virane și clădiri în zonele urbane cu infrastructură bună pentru investiții de capital. Nu în ultimul rând, privatizarea a deschis calea pentru restructurarea economică și pentru investiții în circuitul secundar al capitalului (Harvey, 1982), utilizând mediul construit și spațiul urban ca surse ale

acumulării de capital. Acest lucru nu este un fenomen specific României, cu toate acestea, cazul său, așa cum l-am abordat aici, evidențiază necesitatea conectării studiului privatizării cu analiza schimbării relațiilor industriale și a evoluțiilor dezvoltării imobiliare înspre financiarizare.

PARTEA III

**FINANCIARIZAREA SUBORDONATĂ:
AVANSAREA DEZVOLTĂRII
IMOBILIARE PRIN *DE-RISKING****

Ioana Florea, Enikő Vincze

* Ideile acestei părți sunt dezvoltate în Capitolul trei al volumului *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*

În PARTEA III a cărții analizăm financiarizarea sectorului imobiliar ca un proces de acumulare prin *de-risking*, pornind de la studiul de caz a două centre regionale din România, Cluj-Napoca și Iași. Vom argumenta că acest proces se manifestă inegal, în funcție de particularitățile contextului, fiind influențat de voința politică și capacitatea factorilor de decizie de a implementa măsuri favorabile capitalului. Ne vom concentra asupra modului în care responsabilii politici au promovat măsuri de reducere a riscului, arătând totodată rolul complementar pe care l-au avut actorii transnaționali (Banca Mondială, Fondul Monetar Internațional, Comisia Europeană) și instituțiile statului român în transformarea unei foste țări socialiste într-un spațiu atractiv pentru capital.

Astfel, printr-o abordare multiscalară, contribuim la o înțelegere mai profundă a proceselor de acumulare prin *de-risking* (Aalbers et al., 2023; Gabor, 2018; Gabor and Kohl, 2022). Acordarea unei atenții deosebite circumstanțelor istorice și spațiale ne permite să observăm modul în care are loc pătrunderea, fixarea și stabilizarea în spațiu a capitalului (*spatial fixing*) atunci când financiarizarea se extinde pe teritorii inegal dezvoltate (Harvey, 2001; Jessop, 2006).

În prima secțiune din PARTEA III vom discuta conceptul de financiarizare a sectorului imobiliar. Tot aici vom sublinia faptul că, în România, privatizarea întreprinderilor de

stat și a locuințelor a generat investiții private de capital în diverse sectoare economice, într-un moment în care actorii și instrumentele financiare începeau să joace un rol tot mai important în capitalismul global. Arătăm că măsurile luate de către autoritățile statului în vederea dezvoltării unei economii de piață (privatizare, optimizare fiscală și crearea unui cadru pentru instituțiile financiare bancare și nebankare) au acționat ca măsuri de reducere a riscului, necesare pentru apariția și financiarizarea dezvoltării imobiliare în România. Totodată, vom evidenția faptul că racordarea la structuri și procese globale, cum ar fi Piața Unică Europeană și Uniunea Piețelor de Capital, a consolidat statutul semiperiferic al țării noastre.

În a doua secțiune, vom analiza manifestările inegale ale procesului de financiarizare a sectorului imobiliar în două orașe regionale, Cluj-Napoca (Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest) și Iași (Regiunea de Dezvoltare Nord-Est). În mod concret, vom ilustra modul în care urbanismul antreprenorial a contribuit la transformarea fostelor platforme industriale în oportunități de investiții imobiliare cu risc redus.

Vom concluziona că riscurile inerente specifice investițiilor imobiliare au fost reduse ca urmare a intervențiilor pe mai multe paliere și ale mai multor instituții, în timp ce integrarea fostelor platforme industriale în geografiile inegale ale pieței imobiliare a jucat un rol important în atenuarea riscurilor dezvoltatorilor imobiliari și actorilor financiari. Analiza noastră are la bază analiza secundară de date (INS, Banca Națională a României, etc.), o examinare a legislațiilor europene și naționale, a unor decizii ale consiliilor locale, comunicate de presă, documente ale dezvoltatorilor și administrațiilor publice cât și interviuri cu actori din sectorul imobiliar.

1 Financiarizarea dezvoltării imobiliare și reducerea riscurilor investiționale

Transformările care au avut loc în economia politică din România, inclusiv apariția și financiarizarea dezvoltării imobiliare, trebuie privite din perspectiva rolurilor pe care țara noastră - și, în cadrul acesteia, diferitele sale regiuni de dezvoltare, județe și orașe - le joacă în cadrul capitalismul global (Kennedy și Smith, 1989). În perioada post 1990, poziția României a fost caracterizată printr-o reiterare a dezvoltării prin dependență, specifică perioadei care a precedat cel de-al doilea război mondial (Vincze, 2020). Aceasta s-a agravat după 1990, ca urmare a demantelării sectorului economic public, în conformitate cu viziunea neoliberală a unui viitor postsocialist (Gabor, 2012). Deciziile politice referitoare la restructurarea și privatizarea fostelor întreprinderi de stat au fost însoțite de necesitatea investițiilor masive de capital (investiții străine directe) pentru a relansa economia prin dezvoltarea sectorului privat.¹ În același timp, s-a trecut și la restructurarea sistemului financiar pentru a accelera ritmul investițiilor din partea companiilor multinaționale și băncilor.

Aceste schimbări au avut loc într-un moment în care, în țările capitaliste avansate, statele își integraseră deja sectoarele de dezvoltare imobiliară în piețele globale de capital (Gotham, 2006), iar fondurile de investiții deve-

1. Pentru o analiză a procesului de privatizare de după 1989 vezi PARTEA II a publicației de față.

neau actori tot mai importanți (Fernandez și Aalbers, 2019). Reintegrată în capitalismul global, România a început, la rândul ei, să fie evaluată prin diverși indicatori de dezvoltare utilizați la nivel mondial de organizațiile internaționale, inclusiv prin indicii de dezvoltare financiară elaborat de FMI. Acesta din urmă include mai multe variabile, cum ar fi profunzimea piețelor financiare (măsurată prin diversificarea sistemelor de credit), dinamica activelor listate la bursă, rentabilitatea băncilor, activele sectorului financiar și datoria externă. Astfel, creșterea datoriei private raportată la PIB și creșterea creditelor imobiliare acordate populației sunt considerate indicatori de dezvoltare financiară. Din acest punct de vedere, România este mai puțin financiarizată decât multe alte țări, existând potențial pentru continuarea financiarizării: datoria sectorului privat (companii non-financiare și populație) din PIB a atins o cotă maximă în 1995 (77%) și a scăzut la 45% în 2022, în timp ce în țările cu capitalism avansat din UE procentul datoriei private din PIB a fost întotdeauna considerabil peste 100% sau chiar peste 200% (așa cum arată datele Eurostat privind evoluția datoriei private în țările UE).

Financiarizarea locuirii și a dezvoltării imobiliare a atras atenția analiștilor în timpul crizei financiare din 2007-2010 și după aceasta (Aalbers, 2008; Lees, Slater și Wyly, 2008). Subiectul a început să fie abordat și din perspectiva dezvoltării inegale în cadrul relației dintre țările din centrul sistemului capitalist global și cele din semiperiferia acestuia (Büdenbender și Aalbers, 2019; Gabor, 2012, 2013, 2018; Paineira, 2012; Pósfai și Nagy, 2017; Rodrigues, Sandos și Teles, 2016). Un exemplu în acest sens îl reprezintă Europa Centrală și de Est, unde

financiarizarea subordonată, cum a fost numit acest nou avatar al dezvoltării inegale și combinate (Fernandez și Aalbers, 2019), este o consecință a faptului că principale bănci și instituții de credit provin din zonele principale ale capitalismului global (Dal Maso, 2022; Raviv, 2008). Pentru a completa această abordare, ne vom concentra asupra perspectivei de diminuare a riscului (Gabor, 2021), întrucât aceasta oferă o imagine clară a rolului statului în dezvoltarea și financiarizarea afacerilor imobiliare.

Debutul financiarizării locuirii în România poate fi plasat în momentul în care statul a ales să se retragă din controlul proprietății personale, al producției și tranzacțiilor de locuințe. După privatizare, acestea din urmă s-au transformat într-o super-marfă, accesibilă predominant prin intermediul pieței (procentul locuințelor publice scăzând de la 30% la sfârșitul anului 1989 la sub 2% în 2023). Treptat, dar mai ales începând cu anii 2000, financiarizarea locuirii a fost promovată prin intermediul sistemului ipotecar privat, care a înlocuit sistemul împrumuturilor controlate de stat de dinainte de 1990. La nivel global, financiarizarea locuințelor a însemnat și achiziționarea de credite neperformante de către fondurile de investiții specializate în această metodă de acumulare de capital. Procentul creditelor neperformante în România a fost mai degrabă mic, dar a crescut de la 4,6% în 2008 la 21,9% în 2012, scăzând în 2016 la 11%. Cu toate acestea, procentul a fost mai mare în cazul BCR (30% în 2015) denumită și Banca pentru Locuințe (Hostiuc, 2015).

Financiarizarea sectorului imobiliar se referă la rolul tot mai important al actorilor financiari în producerea și comercializarea activelor imobiliare, utilizând acest sector ca parte a circuitului secundar al capitalului (Harvey, 1982). În

capitalismul actual, financiarizarea leagă locuințele fizice, din diferite zone geografice, la fluxurile globale de capital imobiliar și financiar (Gotham, 2006). Aceste fluxuri au fost liberalizate prin politicile neoliberale practicate cel puțin începând cu anii 1980 de către statele naționale, Uniunea Europeană (inclusiv comunitățile economice anterioare) și organizațiile financiare internaționale (precum Banca Mondială și FMI). Astfel, locuințele ca bunuri fizice, cu valoare socială și de utilizare, au fost transformate în active financiare sau bunuri cu valoare financiară, formând o „clasă de active” (Gabor și Kohl, 2022), tranzacționate pe piețele globale de capital, precum și pe piețele imobiliare. După cum vom arăta în secțiunea următoare, în România, statul s-a angajat să creeze instituțiile și instrumentele care să servească unui astfel de scop, ca parte a efortului de a integra țara în capitalismul global financiarizat după demantelarea socialismului de stat.

Statul român și politicile de atenuare a riscului în domeniul imobiliar în contextul Uniunii Europene

În următoarele patru subsecțiuni, vom descrie măsurile și politicile specifice prin care, în România, dezvoltarea imobiliară a devenit un domeniu de investiții private cu risc redus. Pornind de la metodologia propusă de Gabor și Kohl (2022), vom analiza normele juridice privind fiscalitatea, piețele financiare, băncile private și fondurile de investiții, toate în contextul integrării României în piața unică europeană.

Pentru a înțelege aceste măsuri concrete, trebuie să le abordăm în contextul istoric specific, caracterizat de aderarea României la Uniunea Europeană și, în consecință, de necesitatea respectării regulilor stabilite de

politica Pieței Comune privind libera circulație a capitalului. Aceasta prevedea interzicerea controalelor de capital, inclusiv a limitelor privind cumpărarea de valută, a acțiunilor la companii sau a activelor financiare, cât și promovarea investițiilor străine de către guverne. În plus, în contextul de după criza financiară globală, statul român a trebuit să rezolve sau să reducă disfuncționalitățile pieței, în conformitate cu regulamentul revizuit al UE privind normele² referitoare la ajutoare de stat de minimis care să nu denatureze concurența (EUR-Lex, 2013). Noua etapă a capitalismului neoliberal de după 2008 a impus statului să sprijine anumite sectoare și activități economice și să compenseze financiar „eșecurile pieței definite ca lipsa de interes a oamenilor de afaceri de a investi în anumite domenii, deoarece riscurile legate de investiții erau prea mari, iar beneficiile prea mici sau inexistente” (Ghidul privind ajutorul de stat, 2013, p.17). Ulterior, ca răspuns la recesiunea economică provocată de Covid-19, HG 2734/2022 a aprobat o schemă de ajutor de stat pentru re tehnologizarea industriei alimentare și a sectorului construcțiilor, pe lângă alte măsuri de sprijinire a companiilor. Începând cu anul 2022, în concordanță cu decizia UE, statul român a răspuns la criza prețurilor la energie prin susținerea profitului companiilor energetice, plătind 60% din valoarea facturilor consumatorilor finali direct către furnizori. Pe lângă aceasta, BNR a decis să

2. Vezi Ordonanța de urgență a Guvernului 77/2014 (înlocuită de OUG 807/2014 pentru ajutoarele de stat destinate stimulării investițiilor cu impact economic major) și articolele relevante din Legea concurenței 21/1996 din România. Cu toate acestea, ajutorul de stat a fost practicat și înainte, pentru anumite sectoare economice sau în perioade limită, așa cum este prevăzut în Legea 137/2007, HG 1164/2007 pentru re tehnologizarea microîntreprinderilor și întreprinderilor mijlocii, OUG 1680/2008 privind sprijinul pentru parcurile industriale sau HG 631/2009 pentru modernizarea întreprinderilor, inclusiv în domeniul construcțiilor industriale.

urmeze măsura Băncii Centrale Europene de creștere a ratei dobânzilor.

Facilități fiscale

Apariția afacerilor din sectorul imobiliar a fost favorizată de cadrul legislativ încă din anii 1990 prin adoptarea unor măsuri care susțineau procesul de privatizare, crearea de întreprinderi private sau transformarea locuinței într-o super-marfă (a se vedea PARTEA I a volumului nostru). Cu timpul, au început să fie oferite stimulente fiscale proprietarilor mijloacelor de producție, inclusiv companiilor care activau în sectorul imobiliar.

Pentru a atrage investitori, România a introdus o taxă pe profit de doar 16%, mai mică decât media țărilor OCDE de 21,7% (Bray, 2022), care la rândul-i a înregistrat o scădere continuă din 1990 când atingea 38% (Take-Profit.org, 2020). Stimulentele fiscale direct relevante pentru afacerile imobiliare sunt cele aplicate pentru calcularea impozitului pe clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice și juridice, care variază între 0,2% și 1,3% sau pe clădirile rezidențiale unde impozitul este cuprins între 0,08 și 0,2%. Prin modificările aduse Codului fiscal în 2018, persoanele fizice care realizează venituri din transferul titlurilor de valoare datorau un impozit de 10% din câștigurile lor (PWC, 2020). Mai mult, România a trebuit să aplice Directiva europeană privind societățile mamă și filialele prin care se reglementau dividendele plătite de companiile românești firmelor care își au sediul în unul dintre statele membre ale UE (PWC, 2023). În plus, guvernul a redus contribuția angajatorilor la asigurările sociale și de sănătate (transferând-o pe umerii angajaților) de la 25% până în 2017 la 2,25%, una dintre cele mai mici

cote din lume (Racovițan, Oprescu și Popescu, 2017). De asemenea, companiile din construcții (2019), agricultură și industria alimentară (2022) și IT (de la începutul anilor 2000) au fost scutite de la plata impozitului pe venit pentru salariile angajaților. Sectorul bancar și cel al construcțiilor au fost sprijinite și prin programul *Prima Casă*, conceput în perioada crizei financiare (2009) pentru a atenua efectele acesteia asupra celor două sectoare (Florea și Dumitriu, 2022; Florea, Gagyí și Jacobsson, 2022).

Începând cu anii 2000, în contextul procesului de aderare la Uniunea Europeană, România a devenit din ce în ce mai deschisă investițiilor străine, cu excepția câtorva restricții referitoare la achiziționarea de bunuri imobiliare de către persoane și companii din afara UE (PWC, 2020). Cu toate acestea, investitorii străini au continuat să fie nemulțumiți de starea mediului de afaceri din țara noastră. În 2017, Consiliul Investitorilor Străini remarcă în raportul său că, deși mediul de afaceri din România a devenit mai atractiv în ultimii cinci ani ca urmare a reducerii contribuției angajatorilor la asigurările sociale sau a îmbunătățirii procedurii de insolvență, fluxul investițiilor străine directe nu a înregistrat o creștere semnificativă, ceea ce arată că este necesară o continuare a reformelor în acest domeniu (Consiliul Investitorilor Străini, 2017).

Nu în ultimul rând, începând cu 2014, guvernul a prevăzut modalități prin care multinaționalele care activează în România să plătească mai puține impozite. Exemple în acest sens sunt posibilitatea deschiderii unei companii de tip holding care nu trebuie să plătească impozit pe venit pentru câștigurile de capital sau dividende, precum și asigurarea faptului că veniturile obținute din vânzarea acțiunilor holdingului către filiale nu sunt, de asemenea,

supuse impozitului pe venit. În plus, optimizarea fiscală este posibilă și prin intermediul sistemului de taxare pe valoarea adăugată, și prin companii offshore (Romanian Accountants, 2023).

Piețele financiare

În anii 1990, Banca Mondială a promovat politici care să permită dezvoltarea piețelor imobiliare (Banca Mondială, 1993), măsură ce a trebuit respectată și de România. Forul economic internațional a încurajat guvernele să renunțe la rolul lor anterior de furnizori de locuințe și, în schimb, să consolideze drepturile de proprietate privată și finanțarea ipotecară, să raționalizeze subvențiile și să reorganizeze sectorul construcțiilor prin stimularea concurenței. În paralel cu aceste măsuri, experții BM au pledat și pentru „transformarea vechiului mecanism de finanțare publică într-un sistem financiar modern și competitiv” cât și pentru privatizarea generală a sectorului bancar. Această transformare includea și reformarea „sistemului monobancar ... care, în socialism, acționa ca o trezorerie pentru guvern” și era dublat de „o bancă de economii monopolistă care colecta depozitele gospodăriilor pentru a finanța planul de stat” (Renaud, 1996, p. 12-13).

Financiarizarea dezvoltării imobiliare în România a necesitat formarea piețelor financiare, unde activele imobiliare și ipotecile puteau fi tranzacționate. Aceste piețe au fost instituite de stat prin crearea unui cadru legislativ și prin hotărâri de guvern. Astfel, au fost create: piețele de capital unde se tranzacționează acțiuni, obligațiuni și instrumente derivate, și unde companiile și guvernele puteau să atragă investiții; piața monetară, formată din diverse titluri de creanță; și piața valutară,

formată din bursele valutare (și, mai recent, tranzacțiile cu criptomonede). Din punctul de vedere al gradului de intermediere financiară, România a trebuit tot timpul să recupereze decalajul față de statele capitaliste avansate. Înainte de criza din 2007-2010, gradul de intermediere financiară în țara noastră a crescut la aproape 40%, ca apoi să scadă la 27% în 2020, în timp ce suma creditelor ipotecare și a altor credite imobiliare ca parte din PIB (deși a crescut) a ajuns în ultimii ani la doar 10%, mult sub media UE (Bursa.ro, 2020).

Legea creditelor ipotecare, elaborată în 1999 cu sprijinul organismelor internaționale de creditare, a contribuit la transformarea dezvoltării imobiliare, inclusiv construcția de locuințe, într-o afacere profitabilă pentru bănci. Creditul ipotecar ca produs bancar privat a apărut în România pentru prima dată în septembrie 2001 prin programul Alpha Housing al Alpha Bank România (Profit.ro, 2021). În mai 2004, Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD) a emis o listă de standarde și bune practici în domeniul instituțiilor financiare, care trebuia să fie aplicată în toate contractele ipotecare ale băncilor românești. Acest document a fost actualizat în 2008 și 2016. Aceeași instituție a elaborat și pus la dispoziția partenerilor săi un Manual de Credit Ipotecar și, timp de mai mulți ani, a oferit cursuri de formare profesională angajaților băncilor românești la *Joint Vienna Institute* (Tănase, 2017).

Servicii bancare private

Reorganizarea Băncii Naționale a României (BNR) ca instituție publică independentă, lipsită de controlul statului, cât și privatizarea băncilor de stat au creat posibilitatea integrării sistemului financiar românesc în circuitele

capitaliste globale. Inițial, băncile au fost transformate în societăți comerciale sau în societăți pe acțiuni (prin Legea 15/1990), creându-se posibilitatea ca acestea să poată fi cumpărate de investitori privați, naționali sau străini. Cu toate acestea, mijloacele de privatizare a băncilor comerciale au fost definite mai târziu, prin Legea 83/1997. Ulterior, în 1999 Banca Română pentru Dezvoltare a fost cumpărată de grupul francez Société Générale. În același an, Bancpost avea să fie achiziționată de către General Electric Capital Corporation din SUA și Banco Portugues de Investimento. Doi ani mai târziu, Banca Agricolă Română a fost vândută băncii austriece Raiffeisen Zentral și Fondului Româno-American de Investiții. Nu în ultimul rând, Banca Comercială Română (care începând cu 1999 avea și o participație de 20% în cadrul Băncii Române de Comerț Exterior) a fost cumpărată în 2006 de banca austriacă Erste Group (Bichi, 2021). Conform datelor BNR, în 2010, 40 din cele 42 de bănci existente erau private. Dintre acestea, 26 aveau capital străin, iar 9 acționau ca sucursale ale unor bănci străine. Austriecii dețineau peste 38% din activele bancare, fiind urmați de greci cu peste 16% și francezi cu 14%. În iulie 2023, BNR a listat 314 bănci și 16 instituții financiare non-bancare din alte state membre ale UE care furnizează servicii în România (BNR, 2023b).

Băncile specializate în credite ipotecare, precum Raiffeisen Banca pentru Locuințe (2004) sau BCR Banca pentru Locuințe (2008), au fost reglementate prin OUG 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului. Lansat în anul 2009, în plină criză financiară, programul guvernamental Prima Casă a vizat crearea unui parteneriat între stat și bănci pentru susținerea construcției

de locuințe private și a sistemului ipotecar. Ca urmare a acestor evoluții, în 2020, ponderea creditelor ipotecare în PIB a crescut la 8,4%, în continuare departe de valorile din țările capitalismului avansat, dar semnificativ mai mare decât procentul de 3,3% înregistrat în 2007 (BNR, 2023a).

Fonduri de investiții

În România, instituțiile financiare non-bancare (IFNB) au avansat lent, în timp ce la nivel global au ajuns să reprezinte, mai ales după criza din 2008, jumătate din activele sistemului financiar (Aldasoro, Doerr și Zhou, 2023). Pe lângă investitorii instituționali obișnuiți, cum ar fi fondurile mutuale de investiții, fondurile specializate în investiții imobiliare (REIT de la *Real Estate Investment Trusts*) au început, de asemenea să joace un rol important la nivel global (Aalbers et al., 2023). În România, însă, aceste instituții nu sunt încă reglementate clar; de altfel, primul REIT din țara noastră a fost înființat abia la finalul anului 2020 (Ștefănescu, 2021). Potrivit Băncii Mondiale, în ultimii ani, supravegherea IFNB-urilor s-a concentrat asupra fondurilor de pensii și a companiilor de asigurări, în timp ce fondurile speculative (*hedge funds*) și vehiculele de investiții structurate au rămas, în mare parte, nereglementate (Banca Mondială, 2016). În acest context, s-a remarcat faptul că, în ultimul deceniu, vulnerabilitățile instituțiilor de tip IFNB au crescut, în ciuda previziunilor conform cărora acestea vor contribui la stabilitatea financiară (Pascual, Natalucci și Piontek, 2023).

În ceea ce privește Uniunea Europeană, fondurile de investiții au jucat un rol important în cadrul Uniunii Piețelor de Capital (UPC), mai ales în facilitarea fluxului de investiții între țări. Eforturile de a institui o piață unică de capital

au început prin Tratatul de la Roma (1957) și s-au intensificat odată cu măsurile referitoare la libera circulație a capitalului prevăzute în Tratatul de la Maastricht (1992). Cu toate acestea, primul plan de acțiune privind uniunea piețelor de capital a fost adoptat mai târziu, în timpul comisiei Junker. Necesitatea întăririi coeziunii piețelor de capital a condus la adoptarea unui nou plan în 2020. În raportul său din 2021, Curtea de Conturi Europeană constata faptul că la sfârșitul anului 2020, valoarea activelor nete (VAN) a celor 64.000 de fonduri de investiții cu rezidență fiscală în Uniunea Europeană era de 18,8 de trilioane de euro, ceea ce făcea din UE a doua cea mai mare piață de fonduri de investiții din lume în ceea ce privește activele gestionate, după SUA.

În România, începutul fondurilor de investiții este legat de crearea a cinci astfel de instituții (FPP-uri) prin Legea 58/1991 privind privatizarea întreprinderilor de stat (vezi detalii în PARTEA II). Legea prevedea că aceste cinci societăți comerciale, care inițial dețineau 30% din capitalul social al întreprinderilor care urmau să fie privatizate, vor fi transformate în fonduri mutuale în cinci ani. Printre sarcinile FPP-urilor se numărau: emiterea de certificate de proprietate care urmau să fie oferite gratuit cetățenilor români cu vârsta de peste 18 ani, oferirea de servicii de brokeraj, realizarea de noi investiții pentru a crește valoarea de piață a certificatelor și inițiative care să contribuie la accelerarea privatizării întreprinderilor în care dețineau acțiuni. Cele cinci Societăți de Investiții Financiare (SIF-uri, continuatoarele FPP-urilor) au fost listate la bursa de valori București începând cu anul 1998. Unele dintre acestea, precum SIF Banat-Crișana sau Transilvania Investments Alliance sunt active în domeniul imobiliar, la fel ca fondurile

de investiții administrate de bănci, cum ar fi BRD Real Estate, sau OTP Real Estate (Curs de guvernare, 2023).

În 2015, un catalog de fonduri de investiții funcționale în România menționa zece fonduri de capital privat, patru fonduri de credit, două fonduri de risc și două fonduri de garantare (Finanțare.ro, 2015). Organizația profesională neguvernamentală a Organismelor de Plasament Colectiv (OPC), redenumită Asociația Administratorilor de Fonduri din România (AAF), a devenit membru cu drepturi depline a Asociației Europene pentru Gestionarea Fondurilor și a Activelor în anul 2009. AAF are în componența sa 28 de membrii: 21 de societăți de management al investițiilor, care la rândul lor administrează 47 de fonduri deschise de investiții (Organisme de Plasament Colectiv în Valori Imobiliare), și 7 fonduri alternative. Mai trebuie menționat faptul că prima organizație de acest fel din țara noastră, Uniunea Națională a Organismelor de Plasament Colectiv, a fost înființată în 1996 cu sprijinul companiei americane de servicii profesionale Booz Allen Hmailton (AAF, 2023). Anterior, în 1993, a luat naștere primul fond închis de investiții din România sub denumirea de Fondul Mutual al Oamenilor de Afaceri (FMOA). Prima sa criză, cea din 1994, datorată supraevaluării unor active, lipsei instrumentelor de investiții și a reglementărilor legale, a însemnat și reorganizarea instituției sub numele de Fondul Oamenilor de Afaceri (FOA), o entitate administrată de SAFI Invest și prezentă pe piața RASDAQ începând cu anul 2000.

A fost nevoie de mulți ani pentru a se crea o instituție de reglementare, abilitată să aplice legislația națională relevantă și normele europene privind fondurile de investiții. Autoritatea de Supraveghere Financiară a fost înființată

în 2013, în baza OUG 93/2012 și a Legii 113/2013.³ Referitor la rolul instituției în domeniul stabilității financiare, pe site-ul ASF se menționează că „Până în urmă cu câțiva ani, acțiunile au fost focalizate către instrumentele și politicile macroprudențiale destinate sectorului bancar, având în vedere rolul și locul acestuia în relație cu buna funcționare a economiei reale. În ultimii ani însă, a crescut preocuparea față de riscurile și vulnerabilitățile generate sau transmise din interiorul piețelor financiare nebancare, odată cu creșterea contribuției acestora la intermedierea financiară, cum ar fi sectorul asigurărilor, fondurilor de investiții și contrapărților centrale” (ASF, 2023a).

Conform aceluiași website (accesat în 2022), în România își desfășoară activitatea 158 de fonduri deschise de investiții, dintre care 92 sunt înregistrate în București sau în Cluj-Napoca. Toate au fost înființate după anul 2005 (deși 8 dețineau autorizație de funcționare încă din anii 1990), 100 fiind înființate chiar după anul 2014. De asemenea, 12 dintre aceste fonduri sunt înregistrate în Austria, adresele de înregistrare ale celorlalte fonduri nefiind publice. Pe aceeași platformă găsim informații referitoare și la Fondurile Alternative de Investiții care operează în România. Dintr-un total de 227 de astfel de fonduri, 10 au fost înregistrate în perioada 2014-2019, iar restul după anul 2020. Pentru aproximativ 100 dintre acestea nu este menționat anul înregistrării. În continuare, 37 sunt înregistrate cu adrese din România (majoritatea în București

3. De asemenea, în România, fondurile de investiții sunt reglementate prin Legea 297/2004 privind piața de capital, OUG 32/2012 privind organismele de plasament colectiv în valori mobiliare și societățile care le administrează, Legea 126/2018 privind piața instrumentelor financiare și Legea 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative. Cu mult înainte de aceste reglementări, primul fond privat de investiții din România care a atras bani de la populație, Fondul Național de Investiții (FNI), a fost înființat în 1995 și s-a prăbușit în 2000.

și Cluj), iar restul cu adrese din alte țări, majoritatea în orașe germane, dar și în Stockholm, Amsterdam, Dublin, Viena sau Paris (ASF, 2023c).

În concluzie putem afirma că, consolidarea capitalismului după 1990 a necesitat nu doar apariția unei piețe de mărfuri creată prin privatizarea bunurilor statului (întreprinderi și locuințe), ci și dezvoltarea unor piețe financiare. Un rol decisiv în crearea lor l-a avut statul român, a cărui acțiuni s-au desfășurat în contextul capitalismul financiarizat global. În același timp, odată cu demararea procesului de integrare europeană (1993), acest efort de arhitectură economică neoliberală a fost adaptat pentru a corespunde reglementărilor Uniunii Europene (Ban, 2014; Gabor, 2010). În consecință, au fost create noi instituții și instrumente financiare, multe dintre ele subordonate capitalului global, fapt ce a condus la consolidarea unor noi forme de dependență, care ușurează operațiunile extractive ale capitalului global (Dal Maso, 2022, p.61).

2 Atragerea investițiilor către dezvoltări imobiliare pe foste platforme industriale din Iași și Cluj-Napoca

Prin cele două studii de caz discutate în această secțiune, centrele regionale Cluj și Iași, vom ilustra modul în care se desfășoară procesul de acumulare prin *de-risking* la nivel local. Vom vedea cum a fost facilitat acest proces de preferința autorităților locale pentru o abordare antreprenorială a dezvoltării urbane, diseminată dinspre centrele capitalismului global. În continuare, vom discuta despre particularitățile locale ale procesul de dezvoltare imobiliară, în forma sa financiarizată, punând accent pe rolul cheie pe care l-a jucat dezmembrarea fostelor platforme industriale în această evoluție.

Inegalitate teritorială și atragerea de investiții

Dezvoltarea inegală poate fi definită prin mai mulți factori. În cazul de față ne vom concentra asupra a doi indicatori ce caracterizează dezvoltarea teritorială inegală: veniturile populației și prețurile la locuințe. Vom compara valorile acestora în România și Uniunea Europeană, cât și în interiorul României, între Cluj-Napoca și Iași. Am ales acești indicatori de referință întrucât sunt folosiți de către actorii din piața imobiliară la calcularea indexului de accesibilitate - considerat a fi principalul instrument de evaluare a potențialului unei piețe rezidențiale.

În 2021, costul mediu orar al forței de muncă era estimat la 29 euro în UE și 32 euro în zona euro, în timp ce în

România era de doar de circa 8 euro. În 2022, excedentul brut de exploatare (profitul obținut de capital) era de 56,1% în România, în timp ce valoarea medie a acestui indicator în UE era de 41,9%, pentru zona euro media fiind chiar mică (Eurostat, 2023a). România este considerată atractivă datorită forței sale de muncă ieftine. O analiză pe județe a venitului mediu ne arată că în Cluj acesta este de 4791 lei (al doilea cel mai mare din țară), în timp ce în Iași este de doar 3910 lei (Cornea, 2022). Acest fapt a făcut ca județul Cluj să fie mai atractiv atât pentru muncitori cât și pentru dezvoltatori imobiliari, dat fiind valoarea mai mare pe plan local a puterii de cumpărare.

Conform Eurostat, în perioada 2010-2021, prețurile la locuințe au crescut mai mult decât costurile legate de chirie în mai multe țări din Europa Centrală și de Est (de exemplu, 120% versus 45% în Ungaria, 55% versus 5% în Slovacia sau 40% versus 15% în Bulgaria). În România lucrurile au evoluat diferit, înregistrându-se o creștere a prețurilor la locuințe de 10%, în timp ce cheltuielile de legate de chirie au crescut cu 20%. Media la nivelul Uniunii Europene a creșterii prețului la locuințe versus creșterea chiriilor a fost de 39% versus 16%. În perioada 2015-2021, prețul locuințelor a crescut în România cu aproximativ 40%, aproape cu jumătate mai puțin decât creșterile din țări precum Cehia sau Ungaria, unde locuințele au devenit cu 80-100% mai scumpe (Rzentarzewska, Gumanová și Kotian, 2022). Experții imobiliari consideră că un preț mic al locuințelor poate fi un avantaj pentru o țară, indicând un orizont de dezvoltare mai mare în viitor. Conform datelor Imobiliare.ro, prețul mediu a unei locuințe în România a crescut de la circa 890 euro/mp în 2012 la 1410 euro/mp în mai 2023. Aceeași sursă ne arată că orașul Cluj a înregistrat

o creștere peste media națională (de la 980 euro la 2420 euro), în timp ce Iașul s-a plasat sub această medie (de la 780 euro la 1380 euro). Prin urmare, acesta din urmă ar putea fi atractiv pentru investitorii care caută investiții inițiale mai ieftine: “[Iași este] orașul mare puțin mai defazat față de celelalte. Pentru că puterea economică în toată regiunea Moldovei este mai mică, nu putem compara bugetul cumpărătorului din Iași cu cel al cumpărătorului din Timișoara sau Cluj. În ultimii ani există și acolo o dezvoltare a zonei de investiții de multinaționale, un sector IT care începe să se miște bine, vedem o revigorare, dar prețurile rămân totuși la un nivel considerabil sub alte orașe” (interviu, expert Imobiliare.ro, 2021).

În ciuda discrepanțelor geografice, sectorul dezvoltării imobiliare a înregistrat creșteri în mai multe orașe din România, de dimensiuni și potențial economic diferit. În raportul său pe anul 2022, compania de consultanță în domeniul proprietății CBRE observa că în orașe de peste 200.000 de locuitori, cum ar fi Brașov, Iași sau Ploiești, unii investitori și-ar fi asigurat deja terenuri în vederea dezvoltării unor mari proiecte logistice. În plus, dezvoltatorii din domeniul retail ar fi achiziționat și ar fi căutat în mod activ locații pentru demararea unor noi proiecte (în mare parte parcuri de retail), inclusiv în orașe mici, de 10.000 de locuitori. Același raport remarca o schimbare în practicile dezvoltatorilor în sectorul rezidențial: „Aceștia au devenit dispuși să se asocieze cu parteneri de afaceri pentru a crea proiecte de tip *joint venture* cu scopul reducerii riscurilor, inclusiv riscul întârzierii unui proiect din cauza aprobărilor urbanistice” (CBRE, 2023, p. 46). Una dintre cele mai importante concluzii ale raportului este aceea că „prin investirea capitalului lor în active imobiliare din

întreaga țară, actorii locali au imprimat pieței românești de investiții un sentiment de stabilitate pe termen mediu și lung, [...] transformând-o într-un mediu mai matur, care poate fi aliniat cu țările performante din Europa Centrală și de Est” (CBRE, 2023, p.14).

Evaluarea CBRE reflectă faptul că 2022 a fost un an productiv pentru piața investițiilor imobiliare din România. Investitorii români au fost responsabili pentru jumătate din volumul total al investițiilor din acel an, fiind urmați de sud-africani (15%), austrieci (10%) și belgieni, britanici, maghiari, maltezi - toți sub 10% (CBRE, 2023, p.14). În general, au fost preferate sectoarele de investiții cu un potențial ridicat de închiriere. Astfel, 62% din volumul total de investiții la nivel național a mers către sectorul spațiilor de birouri (constând în active cu lichiditate ridicată), 24% către retail și 7% către segmentele industriale (din care jumătate către închirierea spațiilor logistice). Hotelurile și activele din alte sectoare au atras împreună 7% din suma totală investită, plasamentele în rezidențiale rămânând în urmă (CBRE, 2023, p.13). Capitala a rămas în continuare locația preferată a pieței imobiliare.

Dezvoltare imobiliară inegală: cazurile Cluj-Napoca și Iași

Atât Cluj cât și Iași au fost orașe puternic industrializate, fiind bine integrate în proiectul dezvoltationist socialist, ambele găzduind mari complexe industriale (cu peste 10.000 de muncitori) care aveau să fie dezmembrate în primele două decenii ale tranziției. În ciuda acestor asemănări, orașele se găsesc astăzi în regiuni cu grade diferite de dezvoltare. Clujul este localizat în zona centrală a Transilvaniei, una dintre regiunile cu cele mai mari

investiții străine, fiind depășită la acest capitol doar de capitală și împrejurimile sale. De asemenea, orașul este bine conectat la Europa occidentală, prin căi ferate, drumuri și aeroport. Iașul este cel mai mare oraș din Moldova, iar împreună cu zona sa metropolitană formează a doua cea mai populată aglomerație urbană din țară, după București. În mod tradițional unul dintre cele mai importante centre culturale ale țării, Iașul este locul unde a fost organizată prima universitate din statul național modern. Cu toate acestea, zona în care se află orașul, estul Moldovei, este una dintre cele mai sărace regiuni ale Uniunii Europene. Spre deosebire de Cluj, Iașul este mai puțin conectat la occident, dată fiind așezarea geografică și lipsa investițiilor în infrastructură. Aeroportul din Iași a devenit o investiție prioritară la nivel național abia din 2014, în contextul tensiunilor politice de la granița de Est a României. În continuare, pornind de la niște date statistice vom ilustra modul inegal în care s-a desfășurat dezvoltarea imobiliară în cele două orașe. Aceasta a avut o evoluție diferită, fie că vorbim de periodizare, importanța sectorului construcțiilor în context local, legătura cu sistemul bancar sau implicarea fondurilor de investiții.

Încă din anii 2000, Clujul a cunoscut o creștere a investițiilor, inclusiv în sectorul imobiliar. În cazul Iașului, restructurarea economică specifică tranziției de la socialism la economia de piață a evoluat mai lent. La mijlocul anilor 2000, piața imobiliară clujeană era deja în plină dezvoltare, în timp ce la Iași primul mare proiect imobiliar a fost conceput în 2004, construcția acestuia durând opt ani. Un parteneriat public privat, proiectul Palas a presupus o investiție de 265 milioane de euro din partea Iulius Group, o companie locală care inaugurase deja

primul mall din oraș (și al doilea din țară) în anul 2000, precum și un complex en-gros în anii 1990. Spre deosebire de dezvoltarea de la Iulius Mall, care cuprindea doar un mall comercial, complexul Palas găzduia șapte clădiri de birouri și o promenadă publică.

O privire de ansamblu asupra rolului jucat de sectorul dezvoltării imobiliare în economia celor două orașe în perioada cuprinsă între criza economică din 2008 și începutul pandemiei COVID-19, indică faptul că acest sector are o importanță mai mare într-un context de creștere economică lentă, dar stabilă, care a caracterizat Iașul. Astfel, în Cluj-Napoca, rata angajaților în construcții și tranzacții imobiliare a scăzut de la 9% în 2008 la 6% în 2019, în timp ce în Iași, scăderea a fost de la 12% la 9%. În același timp, ponderea profitului obținut din construcții și tranzacții imobiliare în profitul realizat de întreaga economie locală, a crescut în Cluj de la 10% (în 2008) la 17% (în 2020). În cazul Iașului, creșterea a fost de la 19% (în 2008) la 23% în 2020 (Guvernul României, 2023).

Toate băncile importante din România au sucursale atât în Iași, cât și în Cluj-Napoca. Totuși, acesta din urmă este un centru financiar mai puternic datorită prezenței Băncii Transilvania. Înființată la Cluj în 1993 de către un grup local de oameni de afaceri (79% capital românesc, 21% capital străin), BT a devenit prima bancă din România înregistrată pe Bursa de Valori București în 1997. Și-a consolidat poziția pe piața românească în 2003, când Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare a achiziționat 15% din acțiunile sale și ulterior în 2016-2017, când a cumpărat alte două bănci (Volksbank România și Bancpost). În 2008 a fost creat Grupul Financiar BT, iar de atunci BT a cunoscut o extindere la nivel național.

Datele BNR arătau în ianuarie 2021 că valoarea totală a creditelor în lei către populație era de 31 miliarde. Din această sumă, 68% erau pentru credite ipotecare, iar restul pentru credite de consum. Procente similare au fost înregistrate și pentru județele Iași și Cluj. Între 2009 și 2016, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a înregistrat în România 5.862.471 de tranzacții imobiliare și 1.234.517 credite ipotecare noi. În aceeași perioadă au fost înregistrate în județul Cluj 243.832 de tranzacții imobiliare, iar în județul Iași doar 174.525. În perioada ianuarie-iunie 2021, în județul Cluj s-au înregistrat 16.594 de tranzacții imobiliare și 6.841 de credite ipotecare, cu cifre similare, pe un trend ascendent, și în județul Iași: 13.591 tranzacții, respectiv 6.278 ipoteci noi.

Lista fondurilor deschise de investiții întocmită de Autoritatea de Supraveghere Financiară relevă un alt capitol al dezvoltării inegale între sectoarele imobiliare din Cluj și Iași: din cele 92 de fonduri înregistrate în România, 25 erau listate la Cluj-Napoca. Dintre acestea, jumătate erau conectate la BT, banca creându-și un portofoliu diversificat, specializat în investiții în mai multe domenii (agricultură, energie, imobiliare, tehnologie, asigurări). În ceea ce privește fondurile închise sau alternative, 12 din cele 37 înregistrate în România erau din Cluj-Napoca, dintre care trei erau legate de BT (unul fiind specializat în imobiliare). Companiile imobiliare reprezentau 15% din portofoliul fostului FPP Transilvania, devenit între timp Transilvania Investments. Niciun fond de investiție de pe lista ASP nu apare ca fiind înregistrat în Iași. Fosta FPP Moldova, transformată în SIF Moldova și ulterior în Evergent Investments, a fost înregistrată în Bacău. Societățile din grupul Evergent includ, printre altele, un

portofoliu de fonduri imobiliare compus din capital privat, cu proiecte imobiliare aflate în dezvoltare în Iași.

Cluj-Napoca

După 2015, Cluj-Napoca a devenit cea mai scumpă piață imobiliară din România, fapt explicat doar parțial de valoarea ridicată a venitului mediu în acest oraș, a doua după București. În continuare, vom analiza cele trei etape ale evoluției dezvoltării imobiliare din Cluj, punând accent pe politicile prin care autoritățile locale au urmărit diminuarea riscului pentru investitorii din acest sector. Astfel, în primă fază vom descrie procesul de reinventare a Clujului ca oraș antreprenorial, fapt ce a condus la creșterea prețurilor la locuințe. Apoi, vom vedea cum schimbările în planificarea urbană au deschis noi oportunități de investiții pentru dezvoltatori. În final, vom arăta cum transformarea fostelor platforme industriale în spații de investiții imobiliare cu riscuri reduse a făcut din Cluj un caz de financiarizare avansată.

Reinventarea orașului pentru atragerea de investitori (imobiliari)

După criza din 2008, în vederea atragerii de investitori, autoritățile locale și-au propus, în colaborare cu experți ai Băncii Mondiale, să transforme Clujul dintr-un fost oraș industrial și centru universitar într-un oraș magnet (World Bank, 2014; Cristea et al. 2017). Pe la mijlocul deceniului 2010, brandul „Silicon Valley de Romania” a început să fie folosit în relație cu acest proces, fiind fixat în imaginația publică de către mass-media, politicieni și oameni de afaceri.

În 2014, concomitent cu lansarea strategiei locale de dezvoltare, a fost înființat și Cluj IT Innovation Cluster,

cu susținerea unor reprezentări ai mediului de afaceri, a zonei academice și a autorităților politice locale. În 2018, a fost dat în folosință Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative, un proiect implementat cu fonduri europene, și considerat drept „centrul de afaceri al primăriei” (Actual de Cluj, 2021). Spațiile sale sunt închiriate de municipalitate către diverse companii și inițiative. Această ambiție de a dezvolta sectorul IT a atins apogeul în 2023, odată cu proiectul Transylvania European Regional Innovation Valley, parte a 100 de inițiative similare susținute de Comisia Europeană (Cluj IT Cluster, 2023), despre care primarul municipiului spunea: „Dacă vei avea 100 de Regiuni ale Inovării, de Silicon Valley, vei avea în fiecare colț al Europei o calitate a vieții acasă. Obiectivul nostru este să aducem tot ce este mai bun din Europa la Cluj, iar prin aceste rețele pe care le creăm vin oameni care aduc bani și o mai bună calitate a vieții la Cluj”⁴.

Pentru toate aceste politici, municipalitatea a primit premiul „smart city administration” în 2021 (Iuzic, 2021). Între timp, forța de muncă atrasă de companiile externalizate ale industriei ITC a devenit o masă de consumatori de bunuri scumpe. Această clasă post-industrială închiriază sau deține în proprietate apartamente în complexele rezidențiale noi, ce promit un stil de viață exclusivist. Aceeași cohortă susține și sectorul afacerilor retail, prin valoarea ridicată a puterii sale de cumpărare. Vizibilitatea acestor acțiuni și atitudini a făcut ca în spațiul opiniei publice locale, angajații din sectorul ITC să fie considerați principalii vinovați pentru creșterea costului vieții, trecându-se adesea sub tăcere contribuția dezvoltato-

4. Discursul primarului Emil Boc la evenimentul de lansare a ideii TERIV (Poenaru, 2023).

rilor și investitorilor imobiliari și super-comodificarea și financiarizarea sectorului de locuințe.

În ciuda faptului că toate fabricile vechi din perimetrul orașului au fost închise, județul Cluj se află pe locul al doilea, după Prahova, în ceea ce privește parcurile industriale, dintre care două se află în municipiu: Tetarom I și Tetarom II, ambele administrate de Consiliul Județean Cluj. Parcurile industriale beneficiază de ajutor de stat sub formă de facilități fiscale, anume scutirea de impozitele pe terenuri și clădiri și, cu acordul autorităților publice locale, de taxele datorate la eliberarea autorizațiilor de construire și demolare. În general, autoritățile locale promovează Clujul ca fiind „un oraș european cosmopolit și o destinație importantă pentru afaceri în sud-estul Europei; un oraș cu un potențial remarcabil pentru investițiile străine”. Primăria se prezintă ca o administrație publică „angajată să fie un partener al investitorilor”.⁵

Într-un raport referitor la economia Clujului se observa că dezvoltarea imobiliară rezidențială în acest oraș a vizat în primul rând salariații din sectoarele economice legate de fluxurile globale ale serviciilor externalizare, cum ar fi IT, servicii de asistență în afaceri, inginerie și cercetare (Petrovici, Mare și Moldovan, 2020). În aceeași cercetare se mai menționa că în 2018, sectorul imobiliar a creat 13% din profitul total realizat în sectorul serviciilor, acesta din urmă reprezentând 52% din profiturile realizate de toate sectoarele economice din oraș. Cu un număr relativ mic de angajați (2.127 în 2018), sectorul imobiliar a realizat cel mai mare profit per angajat (284.523 lei pe an, echivalentul a aproximativ 60.000 de euro).

5. Cluj Business (2011) este o platformă creată de Departamentul de Afaceri Internaționale și Investiții al Municipiului Cluj-Napoca.

În 2022, Clujul era promovat pe Property Forum ca fiind „un oraș atractiv atât pentru investitorii din sectorul comercial – clădiri de birouri și retail – cât și pentru cei din sectorul rezidențial. Clădirile de birouri sunt o bună opțiune de investiție, deoarece oferă un randament ridicat de 8%, iar cererea de spații de birouri este constantă, deoarece orașul este cel mai important hub regional pentru companiile IT” (Property Forum, 27 iunie 2022). Orașul a devenit cea mai scumpă piață de locuințe din țară, prețul mediu a unui metru pătrat ajungând la peste 2.400 euro în mai 2022, în timp ce salariul minim net era de 350 euro.

Între 2015 și 2021, prețul la locuințe a crescut în Cluj cu aproximativ 80%, în timp ce salariul mediu a crescut cu 74% (Economedia.ro, 2022), un indicator folosit de unii experți pentru a argumenta faptul că mai există potențial de creștere a prețurilor pe piețele de locuințe (Roșu, 2022). După cum se arăta în raportul Valor Easy Residential SRL⁶, prețul la locuințe a crescut și în celelalte trei mari orașe din țară (București, Iași, Timișoara), dar nu a depășit creșterea salariilor. Datorită prețurilor ridicate ale locuințelor, Clujul este prezentat ca un oraș în care merită să investești, practicile rentieriste fiind răspândite în rândul persoanelor fizice care își folosesc a doua sau a treia locuință pentru a genera venituri prin chirii. Orașul înregistrează și un număr ridicat de ipoteци, fiind depășit la acest capitol doar de capitală. Mai trebuie menționat faptul că primele firme de tranzacții imobiliare au apărut la Cluj încă din anul 1990 (17 firme), o excepție în rândul orașelor studiate în proiectul REDURB – Bârlad, Bragadiru, Brașov, Craiova, Iași, Reșița, Târgu Jiu (Guvernul României, 2023). În fiecare an, începând cu 1993, Cluj-Napoca a fost

6. O platformă inițiată în 2021 de un profesionist IT din Cluj-Napoca (Valoreasy.ro, 2021).

orașul cu cele mai multe companii nou-înregistrate în domeniul tranzacțiilor imobiliare.

Povestea Clujului arată că reinventarea sa ca oraș magnet cu o administrație antreprenorială a mers mână în mână cu creșterea prețurilor pe piața imobiliară. După cum vom sublinia în subsecțiunile următoare, au existat și alte modalități prin care municipalitatea a contribuit la crearea unui context favorabil pentru *de-risking* în sectorul dezvoltării imobiliare și la financiarizarea acestuia.

Planificarea urbană ca instrument al dezvoltării imobiliare: restructurare post-industrială

Analiza Hotărârilor Consiliului Local Cluj-Napoca din perioada 1992-2017 relevă trei tendințe spațiale majore în dezvoltarea imobiliară rezidențială a orașului. Prima dintre acestea a fost extinderea orașului propriu-zis și a granițelor sale administrative: în 1977, Clujul ocupa 3.978 de hectare, extinzându-se la 6.470 de hectare în 2000 și 10.471 de hectare în 2016. A doua tendință a presupus transformarea satelor din primul inel al Zonei Metropolitane Cluj în cartiere accesibile de tip dormitor pentru păturile marginale ale clasei de mijloc atrase de oraș. Acest proces a început înainte de 2005, dar s-a intensificat în perioada 2006-2014, continuând până astăzi. Al treilea tipar spațial semnificativ, predominant după 2015, a fost transformarea fostelor platforme industriale deținute de stat în noi spații de dezvoltare imobiliară, partea finală a unui proces ce a presupus privatizarea, falimentarea, închiderea și demolarea respectivelor platforme. Astăzi, aproape toate fostele fabrici din oraș au trecut sau trec prin această reconversie, iar zonele dezindustrializate au

devenit „mine de aur pentru investitori” (interviu, CEO Blitz Imobiliare, aprilie 2022).

În Planul Urbanistic General al orașului (Primăria Cluj-Napoca, 2014) sunt prevăzute normele prin care se poate realiza restructurarea zonelor industriale în spații cu utilizare mixtă. Conform acestora, administrația publică locală poate aproba această reconversie prin cadrul unui contract cu proprietarii spațiului respectiv. Contractele trebuie să stabilească condițiile pentru restructurare, să definească noul profil funcțional și principalii indicatori de planificare urbană. În același timp, contractele trebuie să prevadă și acorduri referitoare la spațiile de interes public din noile dezvoltări. În această categorie sunt incluse locuințe sociale, străzi, spații verzi, facilități medicale sau spații de joacă, toate acestea urmând a trece în proprietatea publică. În mod normal, aceste cerințe trebuie să fie respectate în Planurile Urbanistice Zonale elaborate după semnarea contractelor de restructurare. Cu toate acestea, autorizațiile de construcție emise de municipalitate s-au bazat pe mai multe excepții de la aceste norme, invocându-se nevoia de noi clădiri rezidențiale, comerciale și de birouri. În plus, pledoariile în favoarea sacralității proprietății private au prevalat asupra argumentelor în sprijinul obiectivelor publice. Recent, municipalitatea a început să ceară construirea de grădinițe în fiecare nouă dezvoltare mixtă, acordând o atenție mai mare și reamenajării străzilor. Pe de altă parte, locuințele sociale sunt în continuare ignorate în contractele de restructurare. Dereglementarea dezvoltării urbane a condus la crearea unor cartiere haotice, o densificare excesivă a mediului construit, trafic congestionat și la o criză a infrastructurii sociale. Totuși, unii dezvoltatori continuă să se plângă

de existența prea multor reglementări urbanistice, fapt ce ar menține, în viziunea lor, un nivel ridicat al prețurilor la locuințe.

Restructurarea post-industrială a început timid la Cluj, după 2005 înregistrându-se doar câteva cazuri de reconversie a unor foste spații industriale în zone imobiliare mixte, cum ar fi transformarea fostei fabrici de mătase România Muncitoare în Ansamblul Sala Sporturilor (2007) și planificarea unui turn de 20 de etaje pe fostul Abator. Această tendință a fost încetinită de criza financiară din anul 2008, excepție făcând construcția ansamblului rezidențial Iris pe locul fostei fabrici de porțelan cu același nume (proiect al SC Geromed SRL, finalizat în 2011-2012).

În Cluj, procesul de reconversie postindustrială a luat avânt cu adevărat după 2015, materializându-se în zeci de proiecte imobiliare noi, toate dezvoltate cu capital românesc. Printre cele mai importante dintre acestea se numără:

- » Platinia Mall, deschis în 2017 pe fosta platformă a Fabricii de Bere Ursus ca investiție a unui om afaceri din domeniul salubrității, prezent deja la Cluj cu mai multe clădiri Platinia;
- » Traian Residence, finalizat în 2018, pe un teren al fostei fabrici Prodvinalco de către Prodvinalco Imobiliare;
- » Scala Center, finalizat în 2019, pe terenul fostei platforme Napochim, de către Napochim Imobiliare;
- » Avella Residence, finalizat în același an pe terenul fostei fabrici de lapte Napolact, de către Hexagon Developments, companie ce a construit și administrează mai multe spații comerciale și de birouri;
- » Anton Pann Residence, o dezvoltare a SDC Properties, finalizată în 2019 pe terenul unei foste fabrici de me-

- zeluri. Același dezvoltator a mai construit 15.000 de apartamente în 20 de locații diferite din oraș;
- » Riverside Residence, un proiect inaugurat tot în 2019 de către SC Newline Building SRL, pe una din parcelele terenului fostei fabrici de pantofi Clujana;
 - » CBS Apartments Feleacul Residence, o dezvoltare a Felinvest SA finalizată în 2020 pe terenul fostei fabrici de dulciuri Feleacul.

Lista ar putea continua cu zeci de astfel de proiecte, dezvoltate în Cluj și în împrejurimile sale. De reținut este faptul că, de obicei, investitorii creează mai multe companii (una pentru fiecare dezvoltare) și grupuri de firme. De asemenea, în cazul unor dezvoltări se formează coaliții de creștere formate din mai mulți investitori. Aceste coaliții sunt susținute de administrația locală, temă abordată în capitolul despre Cluj-Napoca din PARTEA IV a volumului nostru.

Dintre proiectele de regenerare urbană aflate în faza de implementare, cel mai spectaculos este Maurer Panoramic, o clădire cu 23 de etaje, începută de Maurer Imobiliare pe unul dintre terenurile fostului Abator. Pe aceeași platformă este în desfășurare o altă dezvoltare mixtă rezidențial și birouri, Oxygen Residence, ce include trei clădiri de 16-17 etaje și două mai mici pentru Oxygen Mall (proiect al Mercurial SRL). O altă dezvoltare aflată în construcție este cea de pe terenurile fostei fabrici de cărămizi, unde un important om de afaceri local a inițiat Elite City, un complex mixt ce acoperă circa șase hectare.

Se poate observa astfel că dezvoltarea imobiliară în Cluj-Napoca a atins un nou nivel de atractivitate prin crearea unui context favorabil atragerii unor investiții uriașe. După cum vom descrie în continuare, aceasta a

rezultat în implicarea unor investitori străini, dornici de noi oportunități de a-și extinde portofoliile în România.

Consolidarea marilor actori imobiliari pe fostele platforme industriale

Recent, au fost anunțate două investiții masive în zona industrială din nordul orașului, Consiliul Local aprobând planurile urbanistice aferente. Anterior, primăria a demarat investiții publice în dezvoltarea infrastructurii din această zonă, conectând-o la viitorul traseu al trenului metropolitan și revitalizând parcurile din apropiere. Una dintre aceste noi investiții imobiliare, evaluată la 500 de milioane de euro, a fost inițiată de Iulius Group, o companie românească cu experiență în domeniul dezvoltării imobiliare cotate la peste 1,2 miliarde de euro. Proiectul ar urma să fie implementat pe fosta fabrică Carbochim, deținută de Iulian Dascălu (inițiatorul Iulius Group, Iulius Holding și a companiilor conexe). Încă productivă, fabrica a fost relocată în afara orașului, iar terenul a fost vândut către Rivus Investment, companie deținută de Iulius Mall Suceava (Ghira, 2022). Cealaltă investiție uriașă este dezvoltată de Prime Kapital și constă într-un proiect de regenerare urbană cu destinație mixtă, în valoare de 330 de milioane de euro. Dezvoltarea de pe cele șapte hectare ale fostei fabrici de ceramică Sanex va cuprinde 1.460 de apartamente, clădiri de birouri și funcții de retail (Prime Kapital, 2022). Prime Kapital are legături cu fondurile de pensii din Africa de Sud. În momentul de față, împreună cu MAS PLC, Prime Kapital se află în spatele unor dezvoltări de aproximativ 2 miliarde de euro din România. Acestea cuprind în total 14.000 de unități locative, 280.000 de metrii pătrați de spațiu pentru retail și peste 150.000 de metri

pătrați de spații de birouri, majoritatea vizând reconversii funcționale ale platformelor industriale (Turp, 2022).

Prime Kapital și MAS nu sunt primii investitori imobiliari străini care dezvoltă pe foste spații industriale din Cluj. În 2020-2021, a fost finalizat Record Park Residence, un proiect al companiei belgiene Speedwell, pe terenurile fostei fabrici de tricotaje Someșul (numită Argos după privatizare). În aceeași perioadă, tot la Someșul, a fost inaugurat și complexul rezidențial The Nest, o dezvoltare a francezilor de la Stemmer Development SRL. În 2020, s-a lansat proiectul Liberty Residential, proiect al White Star Real Estate (un fond de investiții din SUA) dezvoltat pe terenul rămas din fosta fabrică de mobilă Libertatea. Mai trebuie adăugat faptul că aceste noi dezvoltări rezidențiale au fost construite în apropierea unor clădiri de birouri, dezvoltate anterior pe terenurile fostelor platforme industriale (The Office pe Someșul, dezvoltat în perioada 2012-2017 de către NEPI, un fond de investiții listat public, și Liberty Technology Park pe terenul fostei fabrici Libertatea, dezvoltat în 2013 de Fribourg Capital). De altfel, au existat mai multe proiecte prin care companii de investiții străine au dezvoltat spații de birouri în cadrul unor programe de regenerare urbană desfășurate pe foste platforme industriale. De exemplu, Taco Development și Taco Holding AG Elveția au dezvoltat în 2016 complexul IQuest pe un teren al fostei fabrici Flacăra. Pe fosta platformă a aceleiași fabrici au fost construite în 2020 și cele două clădiri ale Bosch Engineering Center, proiect al SC Robert Bosch SRL.

Gradul ridicat de financiarizare a sectorului dezvoltării imobiliare din Cluj este reflectat și în tranzacțiile unor renumite fonduri de investiții. Astfel, în 2019, Colliers

International a facilitat achiziția Maestro Business Center de către fondul britanic de investiții First Property, de la firma locală Omniconstruct, deținută de directorul BT. În același an, gigantul global NEPI RockCastle a vândut clădirea The Office către Dedeman Group, tranzacția fiind mediată de firma de consultanță imobiliară JLL. De asemenea, White Star Real Estate (actor prezent și pe piața managementului de active imobiliare), a achiziționat clădirea de birouri Liberty Technology Park de la dezvoltatorii inițiali. Totodată, Revetas Capital, o firmă de investiții activă predominant în Europa Centrală și de Est, și-a anunțat intenția în 2022 de a cumpăra complexul Maurer Panoramic.

Cazul Clujului relevă condițiile necesare pentru ca un oraș să devină cea mai scumpă piață imobiliară din țară. Acestea au inclus eforturi ale autorităților locale de a atrage investitori și de a configura strategiile de management urban, astfel încât dezvoltarea economică să aibă loc în jurul unor sectoare specifice care, la rândul lor, au facilitat un boom imobiliar. Consolidarea sectorului bancar local a condus la crearea unui context care a atras și alți actori financiari, aceștia fiind interesați de oportunitățile de investiții din oraș, inclusiv de proprietățile rezidențiale și comerciale. Existența unor platforme post-industriale devalorizate, cuplată cu presiunea unui capital în căutare de investiții sigure și profitabile, cât și cu o legislație urbanistică favorabilă au asigurat posibilitatea unei absorbții mai puțin riscante a acestei zone în procesul de consolidare și financiarizare a sectorului dezvoltării imobiliare.

Iași

Consolidarea sectorului dezvoltării imobiliare în al doilea cel mai populat oraș al țării a avut o întârziere de aproximativ zece ani față de Cluj. Studiul de caz al Iașului va releva ritmul proceselor de *de-risking* și financiarizare într-o zonă caracterizată de o dezvoltare inegală în comparație cu Bucureștiul și partea de nord-vest a țării. Mai mult decât atât, vom vedea la lucru procesele de dezvoltare inegală din interiorul orașului, actorii mai mici și terenurile lor jucând roluri mai riscante în ecosistemul local al investițiilor și profiturilor.

Riscuri diferite pentru autorizații diferite: sprijinul autorităților locale pentru investitorii imobiliari

În această subsecțiune vom ilustra modul în care, începând cu anii 2000, dar mai ales după 2012, autoritățile locale din Iași au făcut mai mult decât să colaboreze și să aprobe rapid proiecte de dezvoltare inițiate de actori privați. Prin diferite măsuri, municipalitatea a sprijinit în mod direct investitorii imobiliari în dezvoltarea proiectelor acestora, în conformitate cu cerințele din autorizațiile solicitate. Prima mare dezvoltare care a pus Iașul pe harta zonelor atractive pentru investiții imobiliare – primul complex Palas – a fost construită pe un teren deținut de municipalitate (parc, strand, terenuri de tenis, teatru de vară ș.a.), care a făcut obiectul unei concesiuni pe termen lung către dezvoltator. Contractul a fost aprobat în Consiliul Local în anul 2004. După cum au sugerat mai multe persoane intervievate, contractul de concesiune este extrem de avantajos pentru investitor, cu costuri

anuale apropiate de zero, fapt ce l-ar proteja pe acesta de eventualele scăderi ale randamentelor de închiriere.

Un alt aspect legat de emergența dezvoltării imobiliare în Iași ține de retrocedarea fostelor proprietăți naționalizate. Astfel, încă din anii 2000, municipalitatea a oferit terenuri foarte valoroase drept restituiri „în natură”, în ciuda posibilității legale de a acorda în schimb compensații financiare și de a păstra terenurile în interes public. Conform datelor din registrul local de cadastru, acesta a fost cazul fostei stațiuni de cercetare viticolă din marginea de nord-vest a orașului (legată și de Universitatea de Agronomie), care a fost treptat dezmembrată și restituită prin parcele, dezvoltate ulterior ca clădiri de apartamente de lux. Deși această practică este mai vizibilă în cazul Iașului, ea a marcat de fapt întregul proces de privatizare prin restituire la nivel național, impus de aderarea la UE – aspect important al integrării subordonate pe piața (imobiliară) globală (Florea, Gagyı și Jacobsson, 2022).

Totodată, municipalitatea a început să vândă dezvoltatorilor imobiliari terenuri publice, în cadrul aparatului său executiv existând un departament dedicat acestor operațiuni. Mai mult decât atât, prin practica schimbului de terenuri s-a urmărit reducerea riscurilor financiare pentru dezvoltatori, aceștia primind parcele în zone mai centrale și mai scumpe, municipalitatea acceptând terenuri în zone mai ieftine și mai puțin atractive ale orașului, proces contestat de anumite părți din societatea civilă.

În 2022, municipalitatea a sprijinit dezvoltatorul-investitor Iulius în organizarea unui concurs internațional de arhitectură pentru o zonă centrală a orașului. La această competiție au participat printre cele mai apreciate birouri de arhitectură la nivel internațional, precum Zaha Hadid

Architects. Pe de o parte, acest eveniment a îmbunătățit marca Iulius, cât și imaginea orașului. Pe de altă parte, acest concurs, inițiat și organizat de sectorul privat, a evidențiat modul în care planificarea urbană a fost cedată sectorului privat, autoritățile locale asumându-și doar rol de susținere, urmărind reducerea riscurilor pentru actorii economici.

Creșterea sectorului afacerilor imobiliare la Iași a fost influențată și de factori conjuncturali. Actualul primar, în funcție din 2015, este un fost angajat al Conest, o importantă companie locală în domeniul construcțiilor, privatizată în anii 1990. După cum reiese și din profilul realizat de Monitorul Agenților Economici, firma este unul dintre cei mari beneficiari de contracte pentru lucrări publice din regiunea nord-est. Beneficiind de fluxurile stabile și mai puțin riscante ale capitalului venit pe calea contractelor publice, compania a reușit să se extindă și să se orienteze către dezvoltarea propriilor proiecte imobiliare. În mare parte rezidențiale, acestea au fost dezvoltate, în principal, pe parcele industriale deținute de firmă sau pe terenuri învecinate.

Conform literaturii de specialitate, una dintre principalele modalități prin care autoritățile publice contribuie la atenuarea riscurilor investițiilor în mediul construit este dezvoltarea infrastructurii, mai ales a celei de acces. O practică ciclică în societățile capitaliste, aceasta a apărut odată cu cerința ca statul să contribuie la asigurarea „fixării în spațiu” (*spatial fix*, Harvey, 2001) a problemelor legate de acumularea de capital. Aceasta din urmă face referire la modul în care capitalul organizează (sau fixează) spațiul geografic pentru a asigura fluxul acumulării și pentru a preveni crizele. În cazul Iașului, crearea de

infrastructură de transport nouă a fost un proces lent, fapt ce a condus la presiuni din partea sectorului privat în această direcție, mai ales după 2017. Pe de altă parte, infrastructura construită înainte de 1989 a fost sau este în curs de reabilitare. Un exemplu în acest sens sunt liniile de tramvai și căile ferate care conectează numeroasele localități din zona metropolitană, infrastructură dezvoltată inițial pentru navetiștii epocii de industrializare socialistă. Astfel, accesibilitatea a fost (re)îmbunătățită, ceea ce a rezultat în noi zone atractive pentru sectorul imobiliar și în atenuarea riscului pentru dezvoltările din aceste zone, după cum vom vedea în subsecțiunea următoare.

Riscuri diferite pentru terenuri diferite: cum devin zonele industriale oportunități de investiție cu risc scăzut

În această subsecțiune vom urmări etapele, ritmul și modalitățile prin care anumite zone din Iași au devenit atractive pentru investițiile imobiliare: mai întâi centrul orașului, apoi zona metropolitană și, mai recent, fostele zone industriale. Vom surprinde astfel cum inegalitățile teritoriale din cadrul orașului au fost încorporate în financiarizarea și dezvoltarea sectorului imobiliar. Un fost consultant imobiliar, pe care l-am intervievat la Iași, ne-a explicat că, din capul locului, imobiliarele sunt un sector cu risc ridicat, investitorii căutând să atenueze acest risc. Nevoia de a controla riscurile devine și mai pregnantă în contextul unei piețe ieftine – așa cum apare România în comparație cu alte țări europene.

În cazul Iașului, se pot observa două strategii prin care dezvoltatorii imobiliari au căutat să preîntâmpine riscurile investițiilor lor. În primul rând, majoritatea dezvoltatorilor locali sunt firme de construcții sau agenții imobiliare, fapt

ce duce la reducerea costurilor de producție sau a celor legate de administrare. În al doilea rând, în anumite zone a avut loc un proces al „bulgărului de zăpadă”, prin care, pe de o parte, dezvoltatorii au atras alți dezvoltatori, și pe de altă parte au ales să continue cu dezvoltări noi după finalizarea proiectelor inițiale. O zonă familiară investitorului sau unei firme partenere este mult mai atractivă, existând șanse mai mari de atenuare a riscurilor. În astfel de zone, investitorul-dezvoltator poate obține autorizații de construcție avantajoase (ce anume și cât de mult poate construi pe un lot), ceea ce este deosebit de relevant în cazul unui oraș așezat pe dealuri, așa cum este Iași. În cele ce urmează, vom vedea cum sunt generate aceste zone atractive, în relație cu inegalitățile teritoriale din cadrul orașului și strategiile de limitare a riscurilor.

După cum am menționat anterior, marea dezvoltare comercială de la Palas, construită în centrul Iașului, a fost inaugurată în 2012, devenind repede unul dintre reperele orașului. La momentul respectiv, complexul era cea mai mare investiție din afara Bucureștiului și una dintre puținele dezvoltări ample din perioada austerității cauzate de criza din 2008. A reprezentat, de asemenea, un semnal către alți investitori că Iașul este o piață dinamică, cu bune perspective de profit, unde autoritățile locale sprijină astfel de investiții. De altfel, o idee larg răspândită în cultura imobiliară este aceea că „marii jucători creează trendul”, cu alte cuvinte, investițiile marilor actori imobiliari într-o anumită regiune atrag alți mari investitori, semnalându-le acestora că noua piață merită riscul investiției. Acesta a fost mecanismul prin care Palas a contribuit la consolidarea trendului de investiții spre Iași.

Totuși, este posibil și scenariul opus: marii investitori intră într-o localitate, zonă sau segment de piață atunci când există indicii că riscurile sunt reduse și ratele de profit sunt favorabile. Din această perspectivă, zona centrală a Iașului era o piață atractivă pentru investiții și înainte ca Iulius Group să dezvolte proiectul Palas. Aceasta se datora nu doar accesului rapid la infrastructurile urbane, ci și existenței unei largi oferte de terenuri private ca urmare a retrocedărilor sau a concesiunilor realizate de municipalitate. În perioada dezvoltării imobiliare lente de dinainte de 2008, proiectele rezidențiale sau comerciale au vizat în special tocmai această zonă centrală a orașului, majoritatea dezvoltărilor fiind de dimensiuni mici sau mijlocii. După 2008, cartierele centrale, caracterizate prin densitate redusă și case unifamiliale, au trecut treptat printr-un proces de regenerare urbană ce a presupus apariția unor clădiri înalte și creșterea densității. Această tendință continuă și astăzi, dată fiind proximitatea acestor cartiere de Palas – reperul imobiliar al orașului.

Următoarele zone care au făcut obiectul politicilor publice de *de-risking* au fost cele din zona metropolitană a Iașului. Începând cu 2010, INS a înregistrat aici mai multe autorizații de construcții rezidențiale decât în orașul propriu-zis. În plus, începând cu 2014 suprafața medie construită per autorizație a început să crească în aceste zone, semnalând o tendință de creștere treptată a dimensiunilor dezvoltărilor și a capitalului investit în acestea. Primele dezvoltări au început să apară încă din perioada austerității, investitorii fiind încurajați de oportunitatea terenurilor ieftine (cumpărate de la beneficiarii retrocedărilor), procesul rapid de obținere al autorizați-

ilor de construcție și bunăvoința autorităților locale și a mass-mediei care laudau crearea de noi locuri de muncă.

Odată cu programul Prima Casă (2009) a fost introdusă posibilitatea legală de creditare directă a cumpărătorilor de la dezvoltatori. În același timp, politicile guvernamentale și comunitare de susținere a sectorului bancar și de încurajare a acestuia să mențină liniile de creditare au contribuit la reducerea riscurilor pentru investițiile imobiliare, mai ales în zone cu costuri inițiale scăzute, cum ar fi ariile metropolitane ale marilor orașe. După cum reiese și din interviurile realizate cu actori de pe piața imobiliară locală, în perioada post-2008 s-au creat condițiile consolidării sectorului imobiliar. Investitorii locali au dezvoltat o bună cunoaștere a pieței și a practicilor autorităților publice, fapt ce le-a permis o mai bună evaluare a potențialelor riscuri. Această situație amintește de observațiile marxiste legate de perioadele de criză. În aceste situații, de cele mai multe ori, capitaliștii locali sunt cei care își asumă riscurile investițiilor în noi piețe, segmente sau regiuni, urmând ca marele capital transnațional să cumpere sau să depășească aceste afaceri în perioada de creștere economică (Luxemburg, 1900/1999).

Așa au evoluat lucrurile și în cazul Iașului. Beneficiind de susținerea factorilor politici și de cristalizarea unei clase de mijloc capabilă și dornică de consum, dezvoltatorii locali au reușit să genereze treptat o piață imobiliară dinamică atât în Iași cât și în împrejurimile sale. Procesul a început în 2014, an ce marchează debutul unui nou ciclu de creștere economică în România, această perioadă inițială fiind caracterizată printr-o evoluție mai degrabă lentă. Fenomenul ia cu adevărat amploare după 2017, odată cu consolidarea economiei locale, fapt ce a permis

surmontarea parțială a decalajelor față de alte zone mai dezvoltate din țară. Această dezvoltare a pieței imobiliare a făcut însă ca terenurile aflate în limitele administrative ale orașului (circa 9.900 hectare) să fie insuficiente pentru cererea imobiliară.

În acest context, fostele platforme industriale ale orașului au devenit următoarele ținte ale dezvoltatorilor. Deși situate în limitele administrative ale municipiului, cu acces la tot ce înseamnă infrastructură urbană, acestea erau totuși considerate riscante datorită dimensiunilor lor uriașe. Orice proiect dezvoltat aici ar fi necesitat încă de la început investiții foarte mari, de cele mai multe ori peste capacitatea afaceriștilor locali. Astfel, dezvoltarea imobiliară a acestor zone a necesitat prezența unor mari investitori străini.

Prima etapă a regenerării și restructurării fostelor zone industriale, inițiată încă din 2007-08, a presupus amenajarea unor magazine Lidl și Kaufland, companii germane cunoscute pentru activitatea lor imobiliară intensă în Europa Centrală și de Est.⁷ În același timp, companii industriale străine, cum ar fi Continental, au dezvoltat clădiri de birouri. În a doua etapă, cuprinsă între 2014 și 2017, foste companii industriale și de construcții de stat, privatizate în anii 1990, care încă dețineau suprafețe de dimensiuni medii pe fostele platforme, au început să-și dezvolte propriile proiecte imobiliare acolo. Astfel, proprietatea asupra unor terenuri industriale, rezultată din procesul de privatizare, a avut un rol important în crește-

7. Într-un context caracterizat de aderarea României la UE, de boom-ul de consum de dinainte de criză și de austeritatea de după 2008, sectorul de retail a cunoscut schimbări profunde, devenind dominat de companii multinaționale, care au deschis sute de supermarketuri și hipermarketuri (Guga și Spatar, 2019). Acestea sunt adesea folosite drept garanții ipotecare, după cum relevă datele noastre de la ANCP.

rea sectorului imobiliar întrucât a condus la diminuarea riscurilor proiectelor de regenerare urbană când aceste zone au început să fie vizate de redezvoltare. Exemple în acest sens sunt companii precum Conest, Terom sau Comat, similare cu firme din alte contexte descrise în cartea noastră (vezi capitolele doi, opt și zece). Din 2014, tranzacțiile cu foste terenuri industriale s-au intensificat, însă multe dintre acestea sunt încă neamenajate. Aceasta poate indica faptul că investitorii privesc mai degrabă în perspectivă, punând accent în primul rând pe echilibrarea riscurilor și profiturilor pe termen lung.

Nu doar acele zone industriale mai apropiate de centrul orașului au făcut obiectul tranzacțiilor imobiliare și al planurilor de regenerare urbană, ci și cele aflate în locații mai îndepărtate, dar bine conectate la infrastructura de transport. Conform analizei noastre, începând cu 2019 mai multe spații industriale au trecut sau sunt în plin proces de regenerare. O activitate intensă are loc pe fosta platforma industrială din partea de est a orașului, unde dezvoltarea mai multor proiecte rezidențiate și mixte a făcut ca această zonă să fie numită Noul Pol Industrial. Această etapă a evoluției pieței imobiliare din Iași este legată de un alt tip de investitor. Ca și în cazul Clujului, acesta este mai puternic și beneficiază de susținerea capitalului străin. Vom dezvolta acest aspect în subsecțiunea următoare.

Riscuri diferite pentru actori diferiți: când marele capital pătrunde în orașul tău

Mari investitori internaționali au fost prezenți la Iași încă din anii 1990. Un exemplu în acest sens este firma americană New Century Holdings, un fond de capital privat care a intrat pe piața românească în 1994, cum-

părând acțiuni la mai multe companii aflate în proces de privatizare. La Iași, aceasta ar fi cumpărat terenuri și foste fabrici dezafectate pe care le-a păstrat ca active imobiliare în portofoliul său, evitând să le tranzacționeze la scară largă.⁸ De asemenea, încercarea de vitalizare a pieței imobiliare locale înainte de 2008 a avut în centru o companie transnațională, care a încercat să dezvolte proiecte rezidențiale. În timpul crizei, ea a dat faliment și a părăsit țara. După cum s-a menționat anterior, mari companii internaționale de retail (Lidl, Kaufland, Carrefour) au investit masiv la Iași începând cu mijlocul anilor 2000, dezvoltându-se inclusiv pe foste spații industriale. În același timp, proiectele⁹ celui mare dezvoltator imobiliar local, Iulius Holding, sunt susținute de capital transnațional. Pe lângă contractarea de credite de la bănci internaționale, Iulius a acceptat, în 2017, o fuziune cu Atterbury Europe, o companie europeană de investiții imobiliare, în spatele căreia se află firme multinaționale din Țările de Jos, Germania și Africa de Sud. Totodată, investitori din Republica Moldova au început să dezvolte începând cu 2017 proiecte rezidențiale de lux, folosind capital rusesc sau ucrainean. De asemenea, Dedeman, cea mai mare companie românească de retail, a dezvoltat centre comerciale pe foste spații industriale.

Prime Kapital, o companie de investiții imobiliare susținută de un fond de pensii din Africa de Sud, a început să dezvolte, începând cu 2019, un vast proiect cu destinație mixtă pe terenurile fostei fabrici de mătase. Dezvoltarea poartă numele de Silk District. Zona fusese

8. Conform interviurilor cu actori din piața imobiliară locală.

9. Iulius Iași a fost inaugurat în 2000, Iulius Timișoara în 2005, Iulius Cluj în 2007, iar Iulius Suceava în 2008.

deja vizată de dezvoltări imobiliare, mari companii de retail construind magazine pe fosta platformă industrială din estul orașului, aflată în vecinătatea Silk District. În plus, Evergent Investments, o companie succesoare a unuia dintre cele cinci Fonduri ale Proprietății Private, are în pregătire, în aceeași zonă, propriul proiect imobiliar cu destinație mixtă. Demararea acestor mari dezvoltări a fost precedată de mici proiecte de regenerare urbană (transformarea halelor de producție în clădiri de birouri) menite în a semnală că Noul Pol Industrial este un loc prielnic și cu risc redus pentru investiții imobiliare.

Dezvoltarea de mari proiecte imobiliare pe fostele platforme industriale a depins de crearea unui context de diminuare a riscurilor, proces la care au contribuit autoritățile publice, locale și naționale, cât și investitorii mici și mijlocii. După cum se observă în Aalbers et al. (2023), marii investitori, reprezentați din ce în ce mai mult după 2008 de fonduri de investiții, sunt mai puțin dispuși să își asume riscuri. Aceștia preferă randamente medii, dar stabile, precum și mari proiecte în care pot fi „parcate” în siguranță sume mai mari de bani. Dar existența unui astfel de context necesită eforturile creării unei piețe, responsabilitate ce a revenit autorităților și investitorilor mai mici (și, de obicei, locali sau regionali).

Spre deosebire de Cluj, în cazul Iașului, investitorii mici și mijlocii au fost principalii actori ai pieței imobiliare până prin 2017. Aceștia au continuat să avanseze și după deschiderea amplei dezvoltări de la Palas în 2012. Deși proiectul indica existența unui mediu de afaceri atractiv, era totuși o noutate în istoria recentă a orașului, caracterizată de subdezvoltarea economică a tranziției. Între 2014 și 2017, dezvoltatori mici și mijlocii au reușit să acumuleze

destul capital pentru a-și extinde proiectele. Cu toate acestea, după cum afirma un dezvoltator local: „poate unii dezvoltatori și-au facut suficienți bani să trăiască două vieți, dar nu se vor putea bate cu unul mare. Când vine Silk, în spatele lui Silk este un fond din Africa de Sud; putem să ne unim jumătate din România, că abia îi ținem piept lui Dascalu [fondatorul Iulius]” (interviu, dezvoltator local, 2021).

Actorii pieței imobiliare locale au sperat să atragă atenția actorilor transnaționali, care să devină interesați de această regiune. Spre deosebire de dezvoltatorii locali, acești noi investitori erau așteptați să vină cu o nouă percepție în ceea ce privea riscul și profitul: „toți investitorii români azi discută doar de profit, n-am auzit pe nimeni despre cota de piață. Pe când unul ca Silk poate să zică <<vreau să merg cu profitul la zero în proiectul ăsta, că eu vreau să intru, să fiu pe piață, să îmi fac notorietate, să nu îi las pe alții să se dezvolte>>. Și atunci interesele pot fi diferite între diferiți investitori” (interviu, dezvoltator local, 2021).

În ciuda diferențelor referitoare la modele de afaceri, toleranța la risc sau interese directe, piața din Iași este percepută ca fiind vastă și cu un risc moderat. Găzduiește deja toate tipurile de actori care, la rândul lor, îi permit să crească și mai mult: “Este piață, este o masă plină cu fructe, mâncăm noi, mai mâncăm și unul mare. Ța mâncăm mai mult; dar cât timp încă pe masă e suficientă mâncare și se satură toată lumea, treaba e bună. [...] Masa din viitor nu va fi masa de azi, va fi de 10 ori mai mare” (interviu, dezvoltator local, 2021).

În plus, mai ales din 2019, mass-media și autoritățile locale au fost deosebit de favorabile marilor investitori

(adesea transnaționali), prezentând contribuția acestora ca fiind necesară pentru dezvoltarea orașului.

În linii mari, în studiul de caz al Iașului am relevat ritmul dezvoltării imobiliare într-un oraș regional situat într-o zonă lipsită de investiții majore după 1990. Am arătat modul în care au fost create condițiile necesare pentru un boom imobiliar, la aproape un deceniu după ce acesta s-a demarat în Cluj-Napoca. La Iași, crearea unui context cu riscuri moderate a fost un proces lent, ce a necesitat mai întâi dezvoltarea unei piețe imobiliare locale cu potențial de creștere. Acesta este și motivul pentru care actorii internaționali devin mai prezenți abia începând cu 2017. Pentru aceștia, câteva foste platforme industriale au jucat un rol important în oferirea de terenuri mari pentru dezvoltare (în interiorul granițelor administrative, cu infrastructură și preț scăzut pe metru pătrat). Acest proces de redezvoltare nu ar fi putut avea loc înainte ca întreg orașul și zona sa metropolitană să devină atractive pentru cumpărători și chiriași - deci cu un risc investițional mai scăzut.

3 Concluzie. *De-risking* în sectorul imobiliar din teritorii inegal dezvoltat

Prin studierea evoluției dezvoltării imobiliare în Cluj-Napoca și Iași am putut observa cum, împreună cu financiarizarea, aceasta a progresat în teritorii inegale din punct de vedere economic, împinsă de nevoia capitalului de creștere continuă (David Harvey, 2001). Riscurile investițiilor în teritorii noi și inegal dezvoltate au fost atenuate prin măsuri ale autorităților locale, printre care s-au numărat planificarea spațială, investiții publice și promovarea unei nou *brand* urban. Importante în acest proces de *de-risking* au fost și acțiunile dezvoltatorilor locali care au contribuit la crearea piețelor imobiliare în localități. Toate aceste evoluții s-au desfășurat începând cu anii 2000, într-un cadru generat de acțiunile organizațiilor transnaționale, a Uniunii Europene, cât și de eforturile privind integrarea în piața globală de capital.

Regiunile cu un grad mai scăzut de investiții sunt percepute a fi mai riscante pentru capital, autoritățile locale fiind chemate să se implice direct în sprijinirea actorilor privați, în vederea stimulării dezvoltării imobiliare. În acest proces, terenurile publice și suprafețele fostelor platforme industriale devin active financiare, fiind folosite ca instrumente de consolidare a pieței imobiliare și de reducere a riscurilor pentru potențiali investitori. Această evoluție este condiționată și de gradul de (sub)dezvoltare a subiecților geografici, ritmul fiind mai lent, de exemplu,

într-un oraș ca Iași, unde marii investitori au pătruns pe piață mai târziu decât în cazul Clujului. Mai mult decât atât, cele două orașe asupra cărora ne-am concentrat în acest capitol se încadrează în procesul general de financiarizare a dezvoltării imobiliare. Aceasta din urmă este caracterizată de întretărirea măsurilor de reducere a riscurilor implementate de actori statali sau internaționali cu nevoia capitalului de a traversa teritorii inegale pentru a găsi noi oportunități de investiții. Astfel, prin ilustrarea modului în care se desfășoară procesul de atenuare a riscurilor în regiuni și orașe aflate în grade diferite de dezvoltare, contribuim la literatura emergentă referitoare la fenomenul de *de-risking* ca un nou regim de acumulare în capitalismul avansat (Gabor 2018, 2021; Gabor și Kohl, 2022). Contribuția noastră la acest cadru analitic constă într-o contextualizare istorică și geografică a procesului de *de-risking*, urmărindu-i evoluția în România, pe parcursul celor trei decenii care au urmat schimbării de regim din 1989. De asemenea, am încercat să relevăm ritmul acestui proces atât în zone considerate mai dezvoltate din punct de vedere economic (cazul Cluj-Napoca) cât și în regiuni care s-au dezvoltat mai lent (cazul Iași). Un rol important în această poveste îl joacă fostele platforme industriale. Transformarea acestora în resurse funciare pentru capital și spații de dezvoltare imobiliară a condus la convertirea lor în active cu risc redus, gata să fie fructificate de marii dezvoltatori care pătrund astfel pe o piață bine pregătită de investiții majore.

Abordarea istorică pe care am folosit-o în studierea unei situații atât de complexe a constat în reconstruirea diferitelor etape și mijloace ale colaborării dintre stat, organizații suprastatale și capital, în formarea și financia-

rizarea dezvoltării imobiliare. În acest fel, am contribuit la o mai bună înțelegere a condițiilor necesare pentru financiarizarea proprietății imobiliare, într-un context semiperiferic a sistemului mondial - în conformitate cu direcțiile de cercetare propuse de Fernandez și Aalbers (2019). Printre aceste condiții s-au numărat procesul de privatizare, dezindustrializarea economiei, crearea unui sistem financiar privat, oferirea de facilități fiscale întreprinderilor private, iar la nivelul politicilor locale, transformarea urbanismului într-un instrument al dezvoltării imobiliare private. Așadar, prin studierea statisticilor și a legislației, cât și cu ajutorul istoriei orale, am descris fenomenul acumulării prin *de-risking*, într-un context de dezvoltare inegală și de spații urbane dezindustrializate.

La momentul integrării României pe piețele globale, organisme internaționale și statele capitaliste avansate creaseră deja condițiile pentru libera circulație a capitalului peste granițe. Acest fapt a accelerat transformarea proprietăților imobiliare în lichidități mobile și a încadrat finanțarea imobiliară în piețele globale de capital (Aalbers, 2009; Gotham, 2006). În acest capitol, am văzut cum, pornind de la aceste tendințe internaționale, statul român a creat un cadru legislativ și instituțional favorabil dezvoltării sectorului imobiliar, urmărind reducerea riscurilor investițiilor în acest domeniu și integrarea sa în piețele globale de capital. Totodată, am urmărit modul în care politicile de urbanism practicate de administrațiile orașelor regionale din România au conturat un context favorabil pentru investițiile imobiliare. Mai mult, au condus și la o competiție între orașele mari, în vederea atragerii de investitori.

Dezindustrializarea postsocialistă a creat contextul general în care România putea fi reinventată din punct de vedere economic. În București și în restul marilor orașe, acest lucru a însemnat o restructurare economică care a dus la noi valuri de creștere. Aceste transformări au acționat atât ca o premisă cât și ca un produs al dezvoltării imobiliare. Pe de o parte, desființarea fostelor întreprinderi de stat a creat oportunități de investiții pentru capital (străin și românesc), acesta pătrunzând masiv în sectorul imobiliar, satisfăcând aspirațiile pentru noi locuințe, noi birouri și noi oportunități de consum. Pe de altă parte, aceste noi produse ale mediului construit au contribuit la schimbarea ulterioară a economiei, acționând ca elemente de bază ale economiei productive (construcții), a serviciilor imobiliare și a investițiilor financiare. În urma închiderii platformelor industriale au rămas spații deja conectate la utilități, gata să fie folosite în proiecte de dezvoltare imobiliară, în concordanță cu noile direcții referitoare la regenerarea urbană.

În plus, banii necesari pentru cumpărarea și dezvoltarea terenurilor au rezultat și din noile posibilități de acumulare de capital create de restructurarea economică prin privatizare. Începând cu anii 2000, antreprenorii români și-au folosit profiturile din sectoarele productive pentru a investi în proprietăți imobiliare din marile orașe și suburbiile acestora. Ulterior, și-au îndreptat atenția către fostele zone industriale atunci când celelalte tipuri de terenuri urbane profitabile au fost în mare utilizate și au devenit mai greu de achiziționat. În cazul platformelor industriale foarte mari, proiectele de transformare urbană au fost realizate de investitori străini, mai potenți financiar, uneori în colaborare cu parteneri locali. De altfel, capi-

talul străin a contribuit masiv la dezvoltarea sectorului imobiliar din România, îndreptându-și investițiile către centre comerciale, parcuri comerciale și industriale sau clădiri de birouri. Aceasta este o caracteristică a tipului de dezvoltare subordonată, care a marcat Europa Centrală și de Est după 1990. Marea majoritate a investițiilor străine au fost realizate în scopul producerii de rente, iar terenurile-marfă, tranzacționate pe piața imobiliară, au devenit active financiare pentru fondurile de investiții interesate de această regiune.

Analiza noastră a integrat perspective transnaționale, naționale și locale pentru a ilustra modul în care practicile urbanistice elaborate de municipalități au facilitat dezvoltarea imobiliară în fostele zone industriale. Am urmărit și modul în care aceste practici au fost armonizate cu politicile de reducere a riscurilor investițiilor imobiliare implementate de către statul român. În final, toate aceste transformări au condus la încorporarea noilor dezvoltări imobiliare în piețele financiare globale, modelate de forțe economice și politice mai ample. Pornind de la aceste considerente, am văzut cum după criza financiară din 2008-09 factorii de decizie politică de la toate nivelurile au continuat să susțină privatizarea anumitor domenii din sectorul public, oferind astfel ample oportunități pentru dezvoltarea imobiliară. În plus, puterea politică a continuat să faciliteze inovarea instrumentelor financiare ale instituțiilor non-bancare, care, împreună cu instrumentele bancare tradiționale, au consolidat transformarea proprietăților imobiliare (inclusiv a locuințelor, a fostelor platforme industriale etc.) în active financiare.

Din perspectiva financiarizării, cercetarea noastră a relevat faptul cum anumite resurse funciare precum

terenurile publice, terenurile agricole de stat sau fostele spații industriale, care până acum erau în afara pieței imobiliare, au fost absorbite de aceasta. În același timp, am văzut cum această transformare a avut loc la intersecția proceselor și instituțiilor transnaționale cu politicile naționale și locale, cât și cu practica investitorilor locali. Aceștia din urmă au dinamizat piața locală, absorbind riscurile, care ulterior au fost transferate populației.

PARTEA IV

PROCESE GLOBALE ÎN ORAȘ, DIN ROMÂNIA

În această parte a cărții am adunat rezumate ale câtorva capitole din volumul *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*. Secțiunile analizează procese globale prin contextualizarea lor în condițiile localului pe care le și descriu prin câteva detalii legate de tema cercetării, după cum urmează:

1. Bârlad: Fixarea capitalului în spațiu. Restructurarea dinamicii de clasă și financiarizarea dezvoltării imobiliare¹
2. Târgu Jiu: Variațiuni ale dezvoltării imobiliare. Urbanizarea fundamentată pe producția energetică pe bază de cărbune²
3. Bragadiru: Planificarea spațială. Fragmentarea terenurilor și expansiunea urbană³
4. Cluj-Napoca: Mașinăria creșterii urbane. Provocări ale dezvoltării ghidate de imobiliare⁴
5. Brașov: *Rebrandingul* urban: de la centru industrial la „El Dorado” al dezvoltării imobiliare⁵

1. Ideile acestei secțiuni sunt dezvoltate în Capitolul patru al volumului *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*

2. În Capitolul cinci al volumului

3. În Capitolul șase al volumului

4. În Capitolul șapte al volumului

5. În Capitolul zece al volumului

1 Bârlad: Fixarea capitalului în spațiu. Restructurarea dinamicii de clasă și financiarizarea dezvoltării imobiliare

Ioana Florea, Livia Pancu, Florin Bobu

La începutul anului 2021, un mare șantier a fost deschis în Bârlad, pe unul din terenurile care au aparținut fabricii de rulmenți din oraș (IRB). Panourile publicitare de la fața locului anunțau dezvoltarea unui centru comercial. Beneficiarul acestui proiect era Prime Kapital, un actor imobiliar transnațional activ și în alte orașe din România, cum ar fi Cluj-Napoca, Craiova sau Iași. Prezența unui investitor atât de mare într-un oraș de dimensiunea Bârladului (60-70.000 locuitori) stârnește curiozitate, mai ales pentru faptul că orașul face parte din județul Vaslui, considerat una dintre cele mai sărace zone din România și din întreaga Uniune Europeană. Astfel, ne-am propus să investigăm modul în care un fost spațiu al producției (platforma industrială IRB) a fost supus unui proces de financiarizare, devenind parte dintr-o „clasă alternativă de active” de interes pentru investitorii instituționali transnaționali (Gabor și Kohl, 2022).

În cercetarea noastră am utilizat conceptele de „fixare spațială”, „re-contextualizare” și „de-contextualizare”. Fixarea în spațiu (*spatial fix*, Harvey, 2001) face referire la modul în care capitalul organizează (sau se fixează

în) spații geografice noi, pentru a asigura continuarea fluxului acumulării și pentru a depăși momente de criză. „De-contextualizarea” dezvoltării imobiliare semnifică modul în care deciziile referitoare la planificarea și investițiile în acest sector se iau la un nivel mult mai înalt decât contextul local, uneori chiar ignorându-se nevoile acestuia din urmă (Savini și Aalbers, 2016; Büdenbender și Aalbers, 2019). Noi am propus conceptul de „re-contextualizare” a dezvoltării imobiliare, pentru a releva procesul complementar al „de-contextualizării” – și anume susținerea locală, facilitarea și utilizarea dezvoltărilor imobiliare „de-contextualizate” prin restructurarea continuă a alianțelor locale de clasă. Strâns legate de contextul temporal și geografic, acestea din urmă reprezintă alinieri dintre clase social-politice diferite, bazate pe interese aparente și imediate, legate de nevoia de a menține fluxurile de capital într-un anumit teritoriu (Harvey, 1985). În general, aceste alianțe cuprind capitaliștii locali/regionali și clasa de mijloc, dar uneori includ și elemente ale clasei muncitoare. Mai trebuie adăugat faptul că, de cele mai multe ori, aceste alinieri de clasă sunt susținute de către stat. Astfel, sperăm să contribuim la dezbaterile actuale privind financiarizarea proprietății imobiliare (Aalbers et al., 2023), propunând înțelegerea acesteia ca un ciclu de „de-contextualizare” și „re-contextualizare” continue, care se alimentează reciproc și se suprapun într-o manieră dialectică.

Au fost mai mulți factori care ne-au determinat să alegem Bârladul ca studiu de caz. În primul rând, nașterea și consolidarea rapidă a unui sector al dezvoltării imobiliare într-o regiune considerată, în mod tradițional, ca fiind cea mai săracă din România. Din acest motiv, aici putem

observa mai bine mecanismele de „de-contextualizare” implicate în dezvoltarea financiarizată și subordonată, specifică semiperiferiei. În al doilea rând, claritatea disproporției dintre resursele financiare ale investitorului imobiliar, cele ale administrației publice locale și cele ale majorității populației. Astfel, în acest caz mai „extrem”, se poate observa mai bine modul în care *spatial fixing* se desfășoară practic; se poate observa mai bine și cum alianțele locale de clasă sunt restructurate în jurul consumului, ceea ce duce la re-contextualizarea unui proiect imobiliar de-contextualizat. Nu în ultimul rând, restructurarea economică și spațială profundă prin care a trecut Bârladul în perioada tranziției, face din acest oraș un studiu de caz ideal pentru studierea procesului de reurbanizare în jurul consumului și imobieliarelor de tip retail.

Financiarizarea dezvoltării imobiliare și *spatial fixing* într-un oraș de rangul al treilea

Transformările prin care a trecut Bârladul au avut loc într-un context în care economiile semiperiferice, cum sunt cele din Europa Centrală și de Est, „au devenit deosebit de atractive pentru investitori datorită activelor lor adesea subevaluate și potențialului de creștere aparent nelimitat” (Büdenbender și Aalbers, 2019, p. 672). Începând cu anii 2000, aceste teritorii situate într-o poziție intermediară inferioară în ierarhia geopolitică și economică globală, au devenit obiectul unei financiarizări subordonate (Raviv, 2008; Reis și de Oliveira, 2021), adică destinate să absoarbă bani și riscuri suplimentare generate de procesele de financiarizare de la vârful sistemului economic global, adică din SUA și Europa de Vest (Büdenbender și Aalbers, 2019). După criza din 2008, sectorul dezvoltării imobiliare

a cunoscut o accelerare a financiarizării, aceasta fiind alimentată de investitorii instituționali care au acumulat capital din fonduri de pensii, companii de asigurări, fonduri suverane și averi individuale (Gabor și Kohl, 2022).

De altfel, PK Vanilla SRL - firma înregistrată ca proprietar și dezvoltator al noului mall din Bârlad - face parte din Prime Kapital, o companie asociată unui fond de *private equity* care acumulează capital în cea mai mare parte din fonduri de pensii din Africa de Sud. Începând cu 2017, Prime Kapital a dezvoltat centre comerciale în mai multe orașe de rangul al treilea din România, în special în regiunea de est, iar recent a început să se implice și în mari proiecte mixte în centre urbane precum București, Iași și Cluj.

Multe dintre aceste proiecte au fost dezvoltate pe foste spații industriale. De altfel, în occident, dezindustrializarea și sectorul imobiliar au mers mână în mână încă din anii 1980. Valorificarea fostelor terenuri industriale ca active funciare a devenit o strategie preferată a marilor grupuri industriale, pe măsură ce acestea se confruntau cu creșterea concurenței globale și a presiunii financiare (Kaika și Ruggiero, 2013). În cazul de față, PK Vanilla a dezvoltat Bârlad Value Center pe un teren cumpărat de la SC Rulemenți SA (cunoscut ca Rulmenți Bârlad, IRB). Ulterior, PK Vanilla a vândut o parte din terenul cumpărat către compania Dedeman, aceasta urmând să construiască un magazin. O altă parcelă a fost vândută către compania de retail Kaufland. Astfel, o mare parte din principala platformă industrială a Bârladului, de importanță națională până în 1990, a fost reconvertită și scoasă din contextul ei istoric și social.

Principalele aspecte ale conceptului de *spatial fix*, așa cum sunt definite de David Harvey, pot fi sintetizate după

cum urmează: pentru a ieși din crizele pe care le provoacă ciclic și pentru a continua procesele de acumulare, capitalul trebuie să se extindă în spațiu și să (re)organizeze continuu spațiile pe care le cuprinde. *Spatial fix* înseamnă deci și reparație, și (re)organizare spațială. Această organizare a spațiului are loc prin (re)facerea structurilor imobile ale rețelilor de transport și comunicații, prin construcția de case, sisteme de alimentare cu apă și alte infrastructuri fizice. După o perioadă de timp, capitalul are nevoie de distrugerea/ dez-organizarea spațiului, pentru a face loc unui nou proces de acumulare – și unui nou proces de *spatial fixing* (Harvey, 2001, p.25). Având la bază căutarea permanentă de profit și nevoia de acumulare, „capitalismul nu ar putea supraviețui fără a fi expansiv din punct de vedere geografic și fără a căuta în permanență ‘soluții spațiale’ pentru problemele sale ” (Ibidem). *Spatial fix* aici înseamnă, în același timp, fixare în spațiu, materializare în spațiu și reparație. Unele dintre principale ținte ale acestei nevoi de expansiune și fixare sunt așa numitele zone neperformante din punct de vedere economic, de cele mai multe ori orașe de dimensiuni mici.

O bună ilustrare a acestei dinamici este cazul Bârladului. Speranțele de dezvoltare postindustrială legate de deschiderea complexului BVC, Dedeman și Kaufland sunt legate și de infrastructura existentă sau planificată a Bârladului. Orașul se află la o oră de mers cu mașina de granița cu Republica Moldova și la 100 de km de Iași (cel mai mare centru urban din Moldova) și Galați (cel mai mare port românesc la Dunăre). Importanța acestor artere a crescut și mai mult în contextul conflictului din Ucraina, urmând să fie îmbunătățite și modernizate printr-un efort coordonat al autorităților locale și naționale, beneficiind de finanțare

europeană specializată. Asemenea proiecte ilustrează o logică a dezvoltării ce depășește cadrul nevoilor locale, arătând totodată și rolul statului în procesele de „de-contextualizare” și *spatial fixing*. Astfel de transformări sunt impregnate de contradicții și prognoze instabile: „aceste investiții sunt dezvoltări speculative a căror rentabilitate depinde de un anumit model expansionist al fluxurilor globale de mărfuri, capital și oameni. Dacă fluxurile nu se materializează, atunci capitalul [investit în organizarea spațiului respectiv] riscă să fie devalorizat și pierdut” (Harvey, 2001, p. 29). Se ajunge astfel la nevoia de a apăra *spatial fixing* de spectrul devalorizării (care însoțește întotdeauna mobilitatea globală și de-contextualizarea), pentru a menține stabilitatea locală.

De-contextualizarea dezvoltării imobiliare din Bârlad

IRB a fost înființată în anul 1951, începând producția doi ani mai târziu. Era cea mai mare fabrică din oraș, din județ și una dintre cele mari din întreaga regiune a Moldovei. La apogeu, în anii 1980, avea aproximativ 11.000 de salariați (în unele interviuri menționându-se chiar 14.000). Era dotată cu cantină, cămine pentru muncitori, școală cu internat pentru tinerii care se specializau și echipamente moderne. După schimbarea de regim din 1989, IRB a devenit societate pe acțiuni în anul 1993 printr-un ordin al Ministerului Industriilor, schimbându-și numele în SC Rulmenti SA. A fost privatizată în 2000, când statul (acționarul majoritar) și-a vândut acțiunile companiei turce Kombassan, parte a trustului BERA Holding, care continuă să fie acționarul majoritar. Producția a continuat, dar a fost redusă treptat, iar forța de muncă a scăzut constant pe măsură ce muncitorii au ieșit la pensie, au

migrat către sectoare/localități cu salarii mai mari sau au fost disponibilizați.

Extrasele de carte funciară arată contracte preliminare de vânzare între SC Rulmenti SA și PK Vanilla SRL (parte a Prime Kapital) în august 2019, pentru o parcelă de teren dezmembrată din vasta proprietate a IRB. De asemenea, tot în registrul cadastral este înregistrat faptul că această parcelă a fost folosită ca garanție pentru ipoteci de 6 și 3 milioane USD, în 2014 și, respectiv, 2016, contractate de SC Rulmenti SA de la OPT Bank. Astfel, procesul de transformare a terenurilor în active financiare fusese inițiat de BERA Holding chiar și înainte de intrarea în scenă a Prime Kapital. Vânzarea către PK Vanilla (parte a Prime Kapital) nu a fost decât încă un pas în această direcție.

În vederea încheierii tranzacției, SC Rulmenti SA a elaborat și documentația pentru un Plan Urbanistic Zonal (PUZ), în beneficiul dezvoltatorului PK Vanilla SRL, pentru a fi aprobat de consiliul local. Acest Plan Urbanistic propunea reconversia zonei de la funcția denumită „clădiri industriale” la funcția generic numită „instituții și servicii”, prin dezvoltarea unui „parc de retail și magazin de bricolaj”. În ciuda contribuției limitate la bugetul local (unde ajung doar impozitele pe salarii), primăria și consiliul local (ambele dominate de PNL) au susținut această dezvoltare.

În timpul mai multor discuții informale cu actori locali, aceștia au formulat mai multe critici împotriva unor astfel de investiții comerciale de amploare. S-a susținut că acestea încurajează consumerismul în detrimentul producției, că duc în mod inevitabil la falimentul micilor comercianți, și că, în cele din urmă, nu sunt foarte viabile în contextul unei populații cu venituri mici. Pe de altă parte, tot în cadrul unor discuții informale s-a menționat dorința claselor cu

venituri peste medie din oraș de a avea un hypermarket și un centru comercial la ei în localitate.

Într-un interviu din mai 2022, președintele consiliului județean afirma că investitorii străini sunt expresia unei nevoi de capital, în orașele mici nevoia aceasta fiind foarte mare; de aici și speranța că „vin investitorii”. Aceste speranțe sunt resimțite și de micii întreprinzători locali, care au aspirații de clasă burgheze pentru ei și copiii lor, dar dispun de un capital limitat pentru a influența politica sau pentru a schimba mediul economic. Astfel, deși interesul lor material obiectiv ar fi contrar marilor investitori precum Prime Kapital, Dedeman și Kaufland, ei susțin totuși apariția lor în oraș. După cum observă președintele consiliului județean, „apetitul general pentru consum s-a dezvoltat” sub influența modelelor de consum din localitățile și țările mai bogate. Cei care își pot permite „încearcă să determine accelerarea acestor modele” chiar și în localitățile mai mici în care trăiesc.

Re-contextualizarea proiectelor imobiliare și restructurarea alianțelor de clasă în Bârlad

Sintetizăm mai jos patru aspecte ale restructurării alianțelor de clasă locale care au permis re-contextualizarea dezvoltării imobiliare BVC, ca proces complementar de-contextualizării acesteia. Cele patru aspecte dezvăluie o aliniere a intereselor de clasă (obiective și aparente) care este de fapt legată de schimbările condițiilor materiale: abandonarea logicii productive centralizate, dezindustrializarea și închiderea efectivă a fabricilor. Semnele unei restructurări treptate a alianțelor locale de clasă în Bârlad pot fi urmărite prin Strategiile Integrate de Dezvoltare Urbană (SIDU); aceste strategii au fost concepute periodic

de către autoritățile locale începând cu anul 2010, ca o condiție prealabilă pentru accesarea fondurilor UE.

Restructurarea demografică

Strategia 2009-2020, elaborată în 2010 de către administrația PSD, releva aspecte semnificative ale dinamicii de clasă: o scădere de 3% a populației față de începutul anilor 2000 (în special datorită migrației permanente în străinătate) și un procent ridicat de pensionari, circa 32.000 din cei aproximativ 69.000 de locuitori permanenți. Cu toate acestea, orașul încă nu-și pierduse populația tânără, persoanele sub 25 de ani reprezentând o treime din total. În plus, conform unei anchete locale (nerepresentativă statistic pentru întreaga populație, dar semnificativă prin rezultatele sale), 35% din gospodăriile aveau cel puțin un membru care lucra în străinătate.

Strategia 2015-2020, elaborată de aceeași administrație, reprezenta o aducere la zi a celei precedente. Elaborată la finalul unei perioade de austeritate, aceasta consemna o scădere suplimentară cu 3% a populației totale și o scădere a populației tinere la 25%. Cu toate acestea, în aceeași perioadă, casele construite în regim propriu (cel mai probabil datorită remitențelor din străinătate) au dus la o creștere de 5% a stocului de locuințe.

Strategia 2018-2025 a fost elaborată de noua administrație PNL (aleasă în 2016) – la începutul unui nou ciclu de creștere pentru România. Acesta a evidențiat cele mai semnificative aspecte ale restructurării socioeconomice din Bârlad, în special cele legate de restructurarea și redimensionarea industriei sale: concedierea a aproximativ 20.000 de muncitori începând cu 1990; o forță de muncă foarte redusă, de mai puțin de 15.000 de persoane,

într-o populație în general în scădere; și o dependență de fondurile UE și de comerțul la granița cu Republica Moldova pentru menținerea economiei. În plus, noua administrație a început să acorde o atenție deosebită reconversiei fostelor spații industriale. De altfel, discursul și abordarea administrației PNL era în concordanță cu idealul de guvernare antreprenorială promovat de organizațiile internaționale care consiliau statul român. Alegerea sa în 2016 ar putea fi văzută ca un simptom al restructurării alianțelor de clasă, gata să re-contextualizeze și să ancoreze marii investitori comerciali.

Restructurarea mediului economic

Strategia elaborată în 2010 accentuează că dezindustrializarea este un proces central al restructurării economice pentru Bârlad: „Situația economică a municipiului Bârlad prezintă încă efectele schimbărilor majore din ultimele decenii, respectiv declinul industrial care a marcat România postrevoluționară. Industria reprezintă în continuare cel mai important sector economic la nivel local, însă rezultatele economice și financiare ale industriei bărlădene nu mai sunt la nivelul de dinainte de 1989” (p. 34). Conform aceleiași Strategii, în 2008 existau doar două mari întreprinderi (cu peste 250 de angajați): SC Rulmenti SA (aproape 3.000 de angajați) și fabrica de textile SC Confecții Bârlad SA (peste 1.000 de angajați). Astfel, IRB era încă un mare angajator, deși departe de cei 10.000 de angajați din perioada socialistă.

În Strategia 2015-2020, structura economiei locale și numărul de angajați nu s-au schimbat foarte mult, însă industria manufacturieră a continuat să piardă angajați (44,4% din angajații municipiului), în timp ce procentul

angajaților din comerț a crescut la 26,1%. Jumătate din salariații din industria manufacturieră lucrau la IRB, iar 33,8% în industria textilă. IRB era în continuare printre cele patru întreprinderi mari, cu aproximativ 2.000 de angajați – o scădere semnificativă față de datele anterioare.

Schimbări notabile de date și de discurs sunt prezente în Strategia 2018-2025. De exemplu, faptul că sectorul public continuă să fie unul dintre cei mai mari angajatori (23% din populație) a fost prezentat ca un aspect negativ. În același timp, modul în care se raportează autoritățile la sectorul comerțului face parte din cadrul instituțional care a contribuit la dezvoltarea proiectului BVC pe fosta platformă industrială a IRB. Astfel, noua administrație consideră prezența marilor lanțuri de retail un semn al maturității pieței locale și o oportunitate de investiții – o atitudine foarte diferită față de cea a administrației precedente, care susținea mai degrabă antreprenorii locali: „Ultimii ani au fost marcați de o piață locală mai matură, datorită afluxului de lanțuri naționale de magazine (LIDL, PENNY, PROFI, LEMS, PROGES, ALTEX, FLANCO, ROMSTAL etc.), precum și apariției unor mari mărci locale (de exemplu, BERLIN, CLEOPATRA). Acestea au adus beneficii consumatorilor (diversitate de produse, promoții etc.), dar au dus și la dispariția unor mici comercianți cu amănuntul locali, în special a așa-numitelor magazine de colț” (p. 70).

În aceste afirmații, putem vedea deja semnele unei noi dinamici de clasă promovată de administrația locală, care pare să se re-articuleze în jurul comerțului și consumului. Această nouă dinamică de clasă a evacuat din poziția centrală nu doar producția industrială, ci și mici antreprenori locali, împreună cu pretențiile acestora de sprijin din partea statului. Acest lucru este în concor-

danță cu observația lui Harvey (1994) conform căreia, în perioadele de creștere economică, „autoritățile publice locale au fost forțate să facă inovații și investiții pentru a-și face orașele mai atractive ca centre culturale și de consum” (p. 366). Aproprierea lor față de multinaționale din domeniul retail „se potrivește, desigur, cu strategiile urbane de a capta banii consumatorilor pentru a compensa dezindustrializarea” (p. 376).

Restructurarea forței de muncă și a distribuției veniturilor

O privire de ansamblu asupra celor trei Strategii de dezvoltare ne relevă o tendință de creștere a sectorului comerțului și o scădere a celui industrial, chiar dacă acesta din urmă continuă să aibă cei mai mulți angajați.

În Strategia din 2010 se menționa faptul că aproape jumătate din forța de muncă din oraș este angajată în sectorul manufacturier (48,2%), iar 20,7% în comerț. În continuare, autorii Strategiei concluzionau că „Având în vedere faptul că salariul mediu la nivel județean în industria manufacturieră este cu aproape 40% mai mare decât în comerț [...], se poate spune că cea mai importantă ramură economică din Bârlad este industria manufacturieră” (p. 34).

Aproape la fel se prezenta situația și în Strategia următoare, doar că salariu net în industrie era doar cu 25% mai mare decât în comerț, iar acest sector începea să crească ca număr de angajați.

Strategia din 2018 înregistrează adâncirea acestor tendințe: „ponderea ocupării forței de muncă în industrie și transporturi a scăzut la mai puțin de jumătate, în favoarea comerțului, construcțiilor, administrației publice, sănătății și asistenței sociale, serviciilor și agriculturii” (p. 72). De asemenea, se mai menționează faptul că aproximativ 12%

din totalul firmelor au avut venituri mai mari de 200.000 de euro în acel an. Astfel, putem observa prezența a aproximativ 180 de întreprinderi locale cu un venit destul de ridicat pentru un oraș mic, contribuind la formarea unei clase cu venituri mai ridicate. Acești proprietari/investitori, alături de pătura superioară a angajaților publici și acei lucrători mai bine plătiți de la Kombassan au fost identificați de majoritatea intervievaților noștri ca formând eşalonul superior al clasei de mijloc din oraș. Astfel, ei formează cea mai puternică alianță cu capitalul, în noua dinamică de clasă locală.

Transformarea proprietății imobiliare în activ financiar

Vom schița aici câteva caracteristici ale pieței imobiliare locale, care, deși relativ mică și mai puțin dinamică decât cele din orașele regionale, ilustrează totuși resursele anumitor clase cu acces la proprietate, care mobilizează venituri însemnate. Din rândul acestor categorii provin principalii – dar nu singurii – susținători ai dezvoltării imobiliare BVC (birocrați și politicieni, proprietari de întreprinderi locale, unii profesori și cadre medicale, unii lucrători bine plătiți din BERA Holding). După cum declara ironic un parlamentar local „centrele comerciale sunt ‘aspiratoare’ pentru pensii și salarii de stat” (interviu, iunie 2022).

Strategia din 2018 estima că peste 3.900 de unități locative din Bârlad erau neocupate sau erau păstrate ca unități secundare, fără a fi închiriate sau scoase la vânzare. Municipality vedea în aceasta „o gestionare inefficientă a fondului de locuințe” (p. 28). Pe de altă parte, interviurile au dezvăluit că proprietățile suplimentare erau căutate și păstrate ca „active sigure” de către cei care și

le puteau permite. Tot în interviuri se constata faptul că piața imobiliară locală a devenit și rămâne scumpă din cauza remitențelor.

Cele mai înstărite zone din oraș sunt cartierele Eminescu (cel mai nou cartier cu aproximativ 200 de case, dintre care unele sunt foarte mari și luxoase) și Deal II (cu aproximativ 1.000 de case, unele având același nivel de opulență). Interesant este și faptul că orașul este casa mai multor milionari în euro. Printre ei se numără directorii și principalii acționari ai fabricii de textile, proprietarii celor mai dezvoltate întreprinderi de retail din oraș, cât și unul dintre cei mai bogați oameni din România – multimilionarul Constantin Duluțe, care și-a făcut averea din tranzacții imobiliare cu terenuri agricole.

Pierderea și precarizarea forței de muncă industriale au fost însoțite de o avansare modestă a claselor medii și superioare din Bârlad, în domeniile care au fost mai protejate (sau chiar au profitat) de privatizare și restructurarea economică. Reorganizarea alianțelor de clasă în jurul comerțului global și al consumului departe de producția industrială și comerțul local, a creat condițiile de re-contextualizare pentru o dezvoltare imobiliară de-contextualizată precum BVC. Cu toate acestea, BVC și modelul de reurbanizare aferent au fost contestate de persoane din toate categoriile sociale, inclusiv din rândul autoritățile locale.

Concluzie

Revenind la întrebarea principală a capitolului nostru legată de motivele pentru care un actor global ca Prime Kapital a decis să dezvolte un centru comercial în Bârlad, se poate argumenta că acesta este un exemplu

de dezvoltare de-contextualizată care însoțește adesea financiarizarea subordonată. Pornind de la observațiile autorilor Savini și Aalbers (2016) și Büdenbender și Aalbers (2019), o dezvoltare de-contextualizată urmează o logică dincolo de contextul social local și nu răspunde nevoilor acestuia, fiind determinată de nevoia capitalului global de a pătrunde în teritoriile subordonate. Acestea sunt zone mai puțin puternice în ierarhia capitalismului global și sunt supuse regulilor și proceselor inițiate în zonele mai puternice geopolitic.

Prin urmare, Prime Kapital, o entitate care dispune de suficient capital pentru investiții, a reușit să cumpere un teren cu suprafață considerabilă în Bârlad – unul dintre orașele sale țintă din regiunea de nord-est a României. Cu această nouă proprietate în portofoliu, a reușit ulterior să dezvolte un complex comercial de mari dimensiuni care să „fixeze” o sumă mare de capital, pe care să o poată multiplica apoi prin chirii și să o folosească ca pârghie pentru credite suplimentare.

Contribuția noastră la dezbaterile legate de financiarizarea subordonată constă în a arăta cum, pe lângă o astfel de tendință de de-contextualizare, există și un proces de re-contextualizare a dezvoltării imobiliare prin ancorarea ei în contextul local – politic, economic, ideologic și social. Aceste două procese au evoluat într-o relație dialectică. În plus, contextul local a fost, la rândul său, rezultatul unor mari prefaceri dincolo de controlul său, cum ar fi dezindustrializarea, comodificarea majorității aspectelor vieții, restructurarea statului postsocialist în Europa Centrală și de Est, integrarea României pe piața globală și tensiunile politice/geopolitice la nivel național și internațional. În același timp, procesul de re-conex-

tualizare a fost alimentat de sursele și oportunitățile de venit, opțiunile politice, dorințele de consum și capacitățile care au rezultat din alianțele de clasă restructurate la nivel local. Atunci când consensul istoric din jurul logicii industriale s-a destrămat, alianțele de clasă au fost restructurate treptat în jurul consumului și al sectorului retail, permițând astfel o apropiere între actorii locali și investitorii imobiliari globali.

2 **Târgu Jiu: Variațiuni ale dezvoltării imobiliare. Urbanizarea fundamentată pe producția energetică pe bază de cărbune**

George Iulian Zamfir

Analiza mea explorează traiectoria unică a dezvoltării imobiliare din Târgu Jiu, un oraș românesc de rangul trei, puternic marcat de urbanizarea bazată pe cărbune. Spre deosebire de alte orașe românești care au trecut rapid prin postsocialism prin dezindustrializare și reamenajare imobiliară – în special prin transformarea fostelor platforme industriale socialiste în active urbane – transformarea orașului Târgu Jiu a fost limitată și încadrată în mod unic de prezența durabilă a Companiei Energetice Oltenia (CEO), cel mai mare producător de energie pe bază de lignit din România. Acest studiu de caz este emblematic pentru modul în care producția de energie pe bază de cărbune continuă să exercite o influență spațială, economică și politică asupra modelelor urbane, creând o cale diferită de transformare urbană – una care complică teoriile dominante privind contracția urbană postindustrială și dezvoltarea financiarizată.

Cadrul teoretic și metodologic

Cercetarea se bazează pe o perspectivă critică a studiilor urbane și face parte din proiectul REDURB, care

investighează reamenajarea imobiliară post-socialistă. Studiul privind Târgu Jiu utilizează date calitative și cantitative: interviuri cu arhitecți, dezvoltatori, funcționari publici și lideri sindicali; analiza deciziilor consiliului local; vizite pe teren; fotografii; și instrumente de cartografiere.

Argumentul meu central este critica cadrului conceptual al „orașelor în declin”, care reduce adesea transformarea urbană la scăderea populației în limitele administrative. Capitolul pledează pentru o înțelegere procesuală și regionalizată a urbanizării, care leagă modelele locale de sisteme economice și infrastructurale mai largi.

Cercetarea susține că narațiunile bazate pe micșorare (en. *shrinking*) obscurează experiența urbană particulară a orașului Târgu Jiu, unde dezvoltarea imobiliară nu este pur și simplu o reacție la declin, ci este strâns legată de prezența și transformarea infrastructurii energetice gestionate de stat. Capitolul critică metodologia limitată la orașe (en. *methodological cityism*) – care se concentrează pe orașe ca unități clar delimitate – și propune o analiză atentă la rețelele economice și spațiale mai largi, inclusiv continuitatea urban-rural și mobilitatea regională a forței de muncă.

Context istoric: cărbunele și urbanizarea socialistă

Transformarea orașului Târgu Jiu într-un centru urban-industrial este indisolubil legată de economia sa bazată pe cărbune. Populația orașului a crescut dramatic după al Doilea Război Mondial, în paralel cu dezvoltarea mineritului de lignit și a infrastructurii energetice. Rădăcinile CEO datează din anii 1950, cu expansiuni masive în perioada socialistă, în special după criza petrolului de la sfârșitul anilor 1970, care a împins România spre

dependența de cărbune. În anii 1980, Târgu Jiu era un centru regional de comandă pentru exploatarea minieră în carieră și producția de energie. De remarcat faptul că, în timp ce siturile de producție a energiei (mine și centrale electrice) erau situate la distanță de oraș (10-30 km), beneficiile administrative și economice erau concentrate în Târgu Jiu. Această separare între operațiunile industriale și utilizarea terenurilor urbane a dus la o formă urbană particulară: nucleul economic al regiunii nu domina vizual peisajul urban, iar vaste platforme industriale urbane erau ocupate de alte tipuri de fabrici și unități de producție.

În perioada socialismului, urbanizarea era dirijată de stat și viza echilibrul spațial. Industria grea era situată de obicei la marginea orașului, dar Târgu Jiu se deosebea prin rolul său administrativ și forța de muncă pendulară. Creșterea rapidă a orașului a dus la proiecte de construcție de locuințe sociale la scară largă, în special la periferia urbană, adesea deconectate de siturile de producție industrială. Aceste configurații spațiale continuă să modeleze perspectivele de dezvoltare urbană și în prezent.

Transformarea post-socialistă și persistența OEC

După 1989, majoritatea orașelor românești au cunoscut o rapidă dezindustrializare, privatizare și reorientare către dezvoltarea urbană financiarizată. Traectoria orașului Târgu Jiu a fost diferită datorită supraviețuirii și consolidării OEC. Deși compania și-a redus drastic forța de muncă – de la 45.000 de angajați în 1994 la aproximativ 11.000 în 2022 – aceasta rămâne un angajator și o forță economică importantă. Este de remarcat faptul că OEC a beneficiat de sprijin direct din partea statului și de subvenții europene pentru a gestiona tranzițiile economice

și de mediu, în ciuda provocărilor tot mai mari, precum infrastructura învechită și costurile CO₂.

Persistența parțială a bazei industriale a izolat Târgu Jiu de transformările urbane mai bruște înregistrate în alte părți. Totuși, această stabilitate a avut un cost: orașul a devenit mai puțin atractiv pentru capitalul străin și a rămas slab integrat în circuitele de investiții naționale și europene. Cu toate acestea, salariile relativ ridicate și dominația regională a OEC au făcut ca orașul să își mențină un anumit grad de reziliență economică, chiar și în contextul scăderii populației cu 25% în 30 de ani.

Dezvoltarea imobiliară: un model neortodox

În timp ce zonele industriale din alte orașe românești au devenit ținte principale pentru reamenajare, în Târgu Jiu, investițiile imobiliare au rămas în urmă din cauza activității industriale continue și a cererii limitate. Cu toate acestea, în jurul anului 2015 a apărut un punct de cotitură.

Dezvoltarea rezidențială a început să se intensifice, susținută de surplusul de capital generat de întreprinderile locale legate de OEC, remitențele diasporei și investițiile angajaților din sectorul public. Deși modeste în comparație cu centrele metropolitane, aceste investiții au schimbat dinamica spațială a orașului.

Noi ansambluri rezidențiale au apărut la periferia orașului (de exemplu, Narciselor, Panduri), iar zonele centrale au cunoscut o dezvoltare intercalată prin blocuri de apartamente de mici dimensiuni. Cu toate acestea, platformele industriale rămân subutilizate sau fragmentate, adesea împovărate de ambiguități juridice sau structuri complexe de proprietate. Au avut loc unele conversii, cum ar fi transformarea unei foste fabrici de cărămidă

într-un magazin Lidl sau planurile de reamenajare a fabricii textile în proiectul „Coloana Park”, dar acestea au fost mai degrabă excepții decât reguli.

Disponibilitatea terenurilor urbane a diminuat și mai mult presiunea pentru reamenajarea siturilor industriale. În loc să răspundă la penuria de terenuri, expansiunea imobiliară din Târgu Jiu a fost determinată de politici care au permis dezvoltarea rezidențială în zonele periurbane și de lipsa unei planificări urbane restrictive. În consecință, dezindustrializarea nu a generat valori ridicate ale terenurilor și nici o presiune imediată pentru reamenajare, ceea ce face din oraș un caz rar, dacă nu chiar unic, printre orașele post-socialiste similare.

Rolul autorităților publice și al planificării urbane

Analiza mea detaliază rolul semnificativ, deși adesea inconsecvent, al autorităților locale în modelarea dezvoltării imobiliare. După 1990, municipalitatea, guvernul național și OEC au investit în locuințe sociale și infrastructură. Printre investițiile publice notabile se numără stadionul municipal și sala de sport, finanțate din fonduri naționale, precum și dezvoltarea în curs a unui mare parc public pe un fost teren militar.

O caracteristică cheie a guvernantei locale a fost distribuirea terenurilor pentru locuințe, fie prin alocarea acestora familiilor, fie prin construirea de locuințe sociale. De exemplu, zona Narciselor a fost dezvoltată prin inițiative municipale sprijinite de fonduri UE, inclusiv planuri pentru 600 de noi unități de locuințe prin PNRR. Cu toate acestea, orașul nu dispune de un cadru coerent de planificare urbană. Planul general urban din 1998, depășit, nu a fost revizuit, iar planificarea ad-hoc prin

planuri urbanistice zonale (PUZ) a umplut vidul legislativ. Acest sistem, deși flexibil, a dus la fragmentarea țesutului urban și a ridicat suspiciuni de favoritism în aprobarea proiectelor de dezvoltare.

Municipalitatea a încercat să contracareze declinul prin utilizarea rezervelor de terenuri pentru a încuraja stabilirea populației și a stimula activitatea economică. Cu toate acestea, lipsa unei viziuni strategice – în special în ceea ce privește integrarea patrimoniului cultural, cum ar fi ansamblul sculptural al lui Brâncuși – limitează promovarea imaginii orașului și atractivitatea sa turistică.

Sectorul privat și dinamica spațială

Investițiile private în sectorul imobiliar din Târgu Jiu sunt concentrate în zone strategice, cum ar fi zona riverană de-a lungul râului Jiu. Malul râului, disponibil pentru dezvoltare după sistematizarea hidrotehnică din anii 1990, a devenit un punct focal pentru proiecte rezidențiale și comerciale. Zona Bicz este un exemplu de creștere rezidențială de lux, incluzând case unifamiliale și blocuri de apartamente cu mai multe etaje. La sud de râu, Panduri a cunoscut o dezvoltare mai puțin organizată, adesea pe fâșii înguste de teren agricol parcelat, cu infrastructură limitată.

Au urmat dezvoltări în sectorul comerțului cu amănuntul, cu lanțuri precum Kaufland și Dedeman, care s-au deschis după ani de obstrucționare din partea municipalității. Cel mai mare este Shopping City Târgu Jiu al NEPI Rockcastle, ai cărui manageri au sugerat investiții rezidențiale viitoare. În ciuda aparențelor, mulți investitori privați au rădăcini locale, fie ca membri ai diasporei, fie ca foști rezidenți cu legături în regiune.

Între timp, fostul amplasament al centralei termice (CET) este transformat într-un parc industrial, deși eforturile de a atrage chiriași mari au eșuat până acum. Platformele industriale au încă potențial, dar integrarea lor în ciclul imobiliar urban este lentă și depinde în mare măsură de claritatea reglementărilor și de condițiile pieței.

Energie, financiarizare și imobiliare

O idee centrală a capitolului este legătura structurală dintre financiarizarea sectorului energetic din România și dezvoltarea imobiliară din Târgu Jiu. Rentabilitatea OEC din ultimii ani, determinată de creșterea prețurilor la energia electrică și de comercializarea certificatelor de emisii de carbon, a generat capital care a susținut indirect reinvestițiile urbane. Acest model contrastează cu cel al altor orașe românești, unde dezindustrializarea a deschis calea capitalului străin sau speculativ. În Târgu Jiu, capitalul energetic gestionat de stat continuă să joace un rol central în dinamica urbană.

Cu toate acestea, viitorul acestui model este incert. OEC este programată pentru restructurare și eliminarea treptată a cărbunelui până în 2025, cu trecerea la gaz natural și energie solară. Ocuparea forței de muncă va continua să scadă și nu este clar dacă nivelurile actuale de investiții pot fi menținute. Orașul rămâne deconectat de infrastructura majoră de transport și nu are o bază economică puternică în afara energiei, ceea ce ridică îngrijorări cu privire la reziliența sa într-un scenariu post-cărbune.

Concluzie

Cazul Târgului Jiu pune în discuție înțelegerea convențională a schimbărilor urbane postsocialiste. În loc

să urmeze o traiectorie de declin industrial urmată de o reamenajare speculativă, orașul a cunoscut o transformare mai lentă, mediată de stat. Urbanizarea sa bazată pe energia din cărbune a susținut veniturile publice și ocuparea forței de muncă mai mult timp decât în alte orașe, dar a și întârziat ciclurile imobiliare. Ca atare, Târgu Jiu reprezintă un exemplu tip excepție, dar instructiv, al modului în care capitalul de stat și moștenirea infrastructurală mediază intersecția dintre dezindustrializare, financiarizare și dezvoltarea imobiliară.

Analiza mea susține în final că, cadrele de referință pentru declinul urban sunt inadecvate pentru a surprinde complexitatea orașelor precum Târgu Jiu. Transformările spațiale și economice nu au loc în mod izolat, ci prin procese multiscalare care transcend granițele administrative. Persistența CEO – și amprenta structurală a urbanizării energetice – demonstrează cât de profund înrădăcinate sunt industriile care modelează viitorul urban, chiar și în condiții de declin demografic și economic.

3 Bragadiru: Planificarea spațială. Fragmentarea terenurilor și expansiunea urbană

Mihail Sandu-Dumitriu

Capitolul analizează felul în care s-au produs transformările teritoriale la margine de capitală, dar și modificările în urbanism, începând cu anii 90 spre prezent. Am urmărit trecerea de la utilizarea agricolă a terenurilor la dezvoltarea lor imobiliară în mod necontrolat, în contextul trecerii la regimul capitalist al economiei politice, și, deci, la privatizarea fondului imobiliar de stat, iar de aici la o fragmentare neplanificată. A contribuit la acest context și un cadru legislativ precar al planificării urbane, care a permis, ajutat de descentralizarea administrațiilor locale, la utilizări intensive, dar necoordonate, ale terenurilor.

Analiza mea evidențiază modul în care desființarea cooperativelor agricole de producție, dar și a întreprinderilor agricole de stat, și trecerea de la utilizarea în comun a terenurilor la utilizarea individuală au creat o serie de pre-condiții pentru dezvoltările imobiliare în România postsocialistă. De asemenea, abordez acest proces în contextul schimbării sistemului de planificare - de la unul centralizat, la unul descentralizat. Cu toate acestea, subliniez că politica planificării spațiale nu a putut declanșa singură evoluția dezvoltării imobiliare; pentru ca aceasta

să aibă loc și în zonele rurale, a fost necesară fragmentarea terenurilor și privatizarea lor. Aceste două procese, împreună, au dus la extinderea urbană la marginea zonelor rurale ale marilor orașe – periferia urban-rurală așa cum e definită de Pryor (1968, p. 206) – ceea ce a împiedicat administrațiile locale să reglementeze acest fenomen.

Natura fragmentată a proprietății funciare, așa cum a fost trasată după desființarea și retrocedarea¹ suprafețelor cooperativelor – în conformitate cu Legea fondului funciar din 1991 – a influențat drastic guvernanta urbană și dezvoltarea imobiliară a orașelor de la periferia marilor orașe din România. Acest lucru este esențial pentru înțelegerea proceselor de extindere și periurbanizare a orașelor în context național și regional. În plus, extinderea a fost facilitată în capitalism de un nou sistem de planificare spațială/urbană care a funcționat ca un instrument de legalizare/validare a extragerii de valoare și de legitimare a unui fenomen care este în detrimentul interesului majorității (Gunder, Madanipour și Watson, 2018). În domeniul geografiei urbane, relația dintre planificarea urbană, dezvoltarea imobiliară, proprietatea asupra terenurilor și fragmentarea terenurilor este discutată în principal din perspectiva producției de valoare economică (Pacione, 2005; Scott et al. 2013). Analiza mea susține că este esențial să înțelegem condiția structurală a producției țesutului urban și a dinamicii urbane locale în contextul tranziției economice și politice, a retrocedării terenurilor,

1. Legea Fondului funciar, legea 18 din 1991, nu folosește termenul *retrocedare*, ci cel de restituire sau de „reconstituirea dreptului de proprietate sau construirea acestui drept”. Acest termen este folosit în referință cu legea 10 din 2001, cunoscută și ca legea retrocedărilor, lege care a produs foarte multe evacuări forțate din case naționalizate și reprezintă un moment studiat de organizațiile care militează pentru dreptul la locuire. Vezi: <https://bloculpentrulocuire.ro/wp-content/uploads/2019/04/Raport-Cercetare-Evacuari-2008-2017.pdf>

a privatizării, a *boom*-ului imobiliar, precum și a evoluției planificării urbane ca instrument de guvernare.

În acest capitol, am realizat o astfel de analiză multi-dimensională prin cazul Bragadiru, un oraș mic și recent format, care a cunoscut o creștere rapidă a dezvoltării imobiliare și a populației datorită apropierii de capitală. În acest context și sub influența pieței imobiliare din București, Bragadiru și-a transformat în ritm accelerat terenurile agricole în terenuri construibile și a intrat într-o competiție capitalistă cu alte orașe de aceleași rang și poziționare.

Parafrazând-i pe Brenner și Theodore (2005, p. 102), conceptualizând formarea neoliberalismului, afirm că planificarea urbană “[...] nu există într-o formă unică, ‘pură’, ci se articulează întotdeauna prin strategii specifice din punct de vedere istoric și geografic de transformare instituțională și rearticulare ideologică.” Acest capitol discută vectorii transformării economice care au dus la fragmentarea terenurilor agricole aflate anterior în proprietate comună, precum și la falimentarea fabricilor locale dependente de terenurile agricole și de produsele acestora. Astfel de schimbări au făcut ca industria să fie pregătită pentru privatizarea tuturor acestor active și au transformat zona într-un hinterland predispus la dezvoltări imobiliare haotice. Prin urmare, întrebarea pe care o abordez în capitol se îndreaptă pe legătura dintre fragmentarea terenurilor și planificarea urbană.

Teza de la care am pornit este cea în care privatizarea fondului de stat (prin retrocedări în principal, dar și prin alte mecanisme) este cea care a influențat morfologia și dezvoltarea urbană. Similar, privatizarea planificării urbane în postsocialism (în perioade de semi-vid legislativ

și de liberalism privind construcțiile, apoi prin trecerea completă a planificării în privat, facilitată de aparatele locale subdimensionate) a avut două consecințe: a) a permis inițiativei private să împingă limitele urbanistice, b) a legiferat noile limite și le-a împins și mai departe.

Capitolul este structurat în patru secțiuni: prima descrie geografia și formarea istorică a localității; a doua analizează procesul de retrocedare și modul în care acesta a modelat limitele proprietăților; a treia discută planificarea și urbanizarea la nivel național și local în România, sub impactul influențelor globale; iar secțiunea finală concluzionează cu modul în care procesele economice și de planificare au condiționat dezvoltarea imobiliară într-un mic oraș format la periferia capitalei.

Bragadiru: schimbări istorice la marginea zonei urbane-rurale

După 1990, cu excepția zonei nordice a periferiei Bucureștiului, care s-a dezvoltat în mare parte ca zonă de afaceri, logistică și comercială, restul comunelor și orașelor din jurul Bucureștiului au crescut într-un mod imprevizibil (cel puțin până în anii 2010), construind în mod constant un continuum de țesut urban care a extins marginile reale ale capitalei. Această margine urban-rurală s-a format în relație cu parcelările/lotizările succesive - consecință directă a privatizării și retrocedării terenurilor agricole.

Principalele motive ale transformării Bragadirului și a periferiei capitalei includ presiunea demografică, interesele economice și capacitatea redusă a statului de a anticipa și de a răspunde la aceste schimbări. Populația sa s-a triplat în ultimii 15 ani, ajungând la 30.000 de locuitori; cu toate acestea, un membru al consiliului local a sugerat

că numărul real ar putea fi cel puțin dublu față de cifrele oficiale. Această creștere a populației este determinată de sosirea de noi locuitori atât din București, cât și din județele învecinate (atrași de prețurile mai mici ale locuințelor în comparație cu capitala). Cu toate acestea, este dificil să se obțină un număr verificat din cauza mai multor factori:

- » O mare parte a populației lucrează în București și s-ar putea să nu fie în interesul lor să își schimbe documentele; cifrele arată că Bragadiru are o forță de muncă redusă, de aproximativ 7.000 de locuitori care sunt angajați în servicii sau în întreprinderi mici (producție, construcții etc.); ca efect, datele privind circulația auto din Google Maps arată timpi lungi de așteptare în trafic la începutul și la sfârșitul programului de lucru (aspect confirmat și din interviuri).
- » Bragadiru nu dispune de infrastructură socială. Astfel, în acest sens, oamenii depind de București; de exemplu, pentru a fi înscris la școlile publice, trebuie să fii rezident în același oraș cu școala. Prin urmare, unii nu sunt stabiliți oficial în Bragadiru.

Datele colectate de la Consiliul Județean Ilfov și Institutul Național de Statistică arată că Bragadiru a suferit o transformare spațială majoră; numărul de uni-tăți de locuit s-a triplat între 2007 și 2018, dar a crescut de cinci ori între 2005 și 2020, ajungând la aproximativ 15.000. Numărul autorizațiilor de construire a înregistrat o evoluție similară, la fel și numărul de metri pătrați pe autorizație de construire în ultimele decenii. Această evoluție ne arată că există cel puțin două etape observabile ale transformării postsocialiste a localității Bragadiru: o dezvoltare a locuințelor cu densitate și suprafețe reduse din 2004 până în 2015 și o expansiune a locuințelor

cu suprafețe mari din 2015 încoace (locuințe colective). Analizând imaginile istorice din satelit, acest model de transformare este confirmat.

Datele statistice ne arată, de asemenea, că Bragadiru este responsabil pentru 10% din sectorul imobiliar al județului Ilfov, deși ocupă doar 1,4% din suprafața acestuia, ceea ce sugerează, de asemenea, o dezvoltare intensivă și transformarea terenurilor arabile în zone construibile. Se susține că, atunci când se măsoară pierderea terenurilor agricole în favoarea urbanizării, aceasta ar trebui măsurată cu precădere în ariile metropolitane și nu la nivelul fiecărei localități, pentru a cuantifica cu precizie această pierdere (Gillham, 2002). Cu toate acestea, trebuie remarcat faptul că Bragadiru a pierdut cea mai mare parte a terenurilor sale de folosință agricolă.

În 2006, când comuna a devenit oficial oraș, 70% din suprafața sa era alcătuită din terenuri agricole (aproximativ 1.745 hectare), iar cea mai mare parte a acestor terenuri a fost transformată ulterior în intravilan. La acea vreme, formarea unui oraș dintr-o comună implica o inițiativă legislativă parlamentară, susținută de un referendum local, și îndeplinirea unor criterii, cum ar fi un număr minim de locuitori, facilități urbane și infrastructură. Majoritatea comunelor care și-au schimbat statutul în orașe se așteptau la venituri mai mari din taxele și impozitele locale, iar unele dintre ele au obținut acest lucru, dar marea parte nu.²

Bragadiru nu a avut/nu are o capacitate industrială masivă, dar dispunea de o resursă semnificativă de terenuri agricole utilizate în cooperative și întreprinderi de stat. Cele trei fabrici principale (care au fost toate privatizate și demolate după 1990) erau Fabrica de bere Bragadiru,

2. Date preluate de pe: <https://executii-bugetare.g4d.ro/>

Fabrica de margarină și Fabrica de nutrețuri combinate care, deși de dimensiuni reduse, erau conectate într-un lanț de producție agricolă care înconjură Bucureștiul (făcând parte din ceea ce era cunoscut sub numele de Sectorul Agricol Ilfov). Acestea au avut un impact la nivel regional. Acest concept de amenajare a teritoriului utilizat în socialism, numit „zonă urbană” (Petrovici, 2017), avea ca scop conectarea forței de muncă rurale și industriale și a făcut din Bragadiru o parte a circuitului de producție alimentară care susținea capitala.

Retrocedarea și fragmentarea terenurilor

Această secțiune a capitolului oferă cititorilor un argument important pentru înțelegerea genealogiei formării proprietății în tranziția de la orașul socialist la cel post-socialist (Sykora, 2009; Hartvigsen, 2014; Bański, 2017) și modul în care terenurile agricole s-au transformat într-un teritoriu urbanizat potrivit pentru dezvoltarea imobiliară (Grigorescu et al., 2012).

Folosind argumentele lui Kusiak (2019), se poate construi pe baza aspectelor judiciare ale restituirii în corelație cu privatizarea, ceea ce rezonează cu utilizarea unui sistem judiciar specific în Polonia pentru a ocoli dezbaterile politice pe această temă. Ceea ce este semnificativ în contextul românesc este faptul că nu a existat aproape nicio dezbateră politică în jurul privatizării și restituirii, existând consens politic pe această temă, cu excepția câtorva îngrijorări în etapele inițiale, care exprimau teama de fragmentare și pierderea producției agricole (Voicu, 2022). Este o formă de acumulare primitivă de capital³ –

3. Pe această temă găsiți o serie de articole aici: <https://www.criticatac.ro/declinul-oraselor-romanesti-cum-poate-fi-oprit-si-de-catre-cine/>

acumularea prin depozitare (Harvey, 2005) – care a avut susținere majoritară încă de la început. Kusiak subliniază, de asemenea, conflictul dintre proprietatea publică și cea privată, care trebuie discutat în termeni de pierderi economice și sociale, cum ar fi abandonarea terenurilor, pierderea terenurilor agricole, fragmentarea habitatului natural și altele, care, în cazul nostru, arată cum proprietatea publică este subordonată intereselor private.

Restituirea a început ca reformă funciară (Hartvigsen, 2014) în România. Într-adevăr, acest lucru a produs, de asemenea, multe parcele mici care și-au păstrat funcția agrară inițială – parcele lungi și înguste (mai ușor de arat) care corespundeau unei cote stabilite de lege sau de o instanță. Unele parcele mari de teren au fost restituite folosind tehnicalități juridice, cum este cazul cartierului Independenței din Bragadiru. Aceste parcele alungite au fost împărțite în continuare atunci când moștenitorii au împărțit moștenirea (parcele) sau prin dezmembrări⁴ succesive. Prin acest proces de parcelare, a urmat o fragmentare suplimentară.

Ianoș et al. (2016) subliniază, de asemenea, faptul că schimbarea destinației terenurilor, ca urmare a restituirii proprietăților și a reformei agrare, afectează în mod substanțial mediul, generând conflicte legate de utilizarea terenurilor. Și este ușor de înțeles de ce – fiind la marginea capitalei – Bragadiru este un teren disputat, iar acest lucru se datorează faptului că sectorul imobiliar exercită o presiune de dezvoltare asupra lui (Cocheci și Petrișor,

4. Dezmembrarea este un proces juridic, opus alipirii, care creează din punct de vedere cadastral imobile noi subsumate unui imobil inițial; din această operație rezultă imobile cu numere cadastrale și cărți funciare noi. Alipirea adună mai multe imobile într-o proprietate singulară.

2023), formându-se astfel un continuum urban de-a lungul limitelor administrative și a principalelor rute de transport.

Cercetările din cadastru arată limitele reale ale proprietăților. Aproximativ 80% din Bragadiru are cadastru; această tendință se înscrie într-un paradigma dominantă în România contemporană, unde Banca Mondială a solicitat cadastrarea întregii țări pentru a facilita dezvoltarea unei piețe imobiliare dinamice, creșterea investițiilor străine și accelerarea investițiilor publice și private. Chiar dacă nu a fost eliberată nicio autorizație de construire și nu a început nicio construcție, multe dintre loturi sunt deja împărțite în proprietăți mai mici, ceea ce ne oferă un indiciu despre modul în care urbanizarea terenurilor va continua să evolueze în viitorul apropiat⁵.

Suprapunând imaginea cadastrală cu imaginile satelitare dinaintea începerii construcțiilor, se poate observa că drumurile de serviciu utilizate de utilajele agricole (Ivanov, 2023) sunt acum drumurile principale ale țesutului rural-urban din Bragadiru, precum și drumurile principale care au stabilit limitele terenurilor privatizate. Modele similare pot fi găsite în apropiere de Iași, în Miroslava, în apropiere de Târgu Jiu, în apropiere de Cluj și în jurul Bucureștiului (Grigorescu et al., 2012).

Constatări interesante în registrul funciar au fost datele privind ipotecile și împrumuturile, care arată un alt aspect al modului în care se extrage valoarea din proprietățile funciare. Datele din registrul funciar ale fostelor fabrici din domeniul agricol relevă existența unor împrumuturi sau ipoteci asupra proprietăților lor. Un membru al consiliului local a menționat într-un interviu că unele dintre apartamentele și casele construite pe aceste teritorii au,

5. <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

de asemenea, ipoteci – fie standard, fie subvenționate de stat, prin programul Prima Casă (și iterațiile ulterioare). Într-adevăr, programele subvenționate de stat, ca Prima Casă, au sporit apetitul dezvoltatorilor de a construi pe terenuri mai ieftine în afara capitalei, dar în apropierea acesteia (Imopedia.ro, 2011). Acest lucru a însemnat prețuri mai mici și „a încurajat grupurile cu venituri medii să devină datornici” (Florea și Sandu-Dumitriu, 2022).

Periferia Bucureștiului s-a schimbat foarte mult începând cu 2001 (când au intrat în vigoare Legea retrocedărilor și Legea urbanismului) și s-a transformat în diverse moduri. Procesele de restituire prevăzute de diferite legi au făcut posibilă fragmentarea în mod irațional a loturilor agricole mari (Bański, 2017). În plus, deoarece această fragmentare a creat o concurență care nu putea fi susținută de majoritatea proprietarilor (Bański, 2017), terenurile arabile și-au pierdut funcția din circuitele agricole. Analiza mea oferă explicații suplimentare pentru „extinderea haotică a zonelor construite” în România (Ianoș et al., 2016).

Se poate concluziona că pierderile în gestionarea terenurilor din Bragadiru sunt triple: la nivel local, este vorba de o pierdere a proprietății publice, deci o pierdere a puterii (potențiale) a municipalității de a determina dezvoltarea urbană; la nivel regional, este vorba de o pierdere a terenurilor productive; și este, de asemenea, o pierdere dată de costurile viitoare pentru remedierea disfuncționalităților produse de acest tip de expansiune urbană.

Planificarea spațială și modelele de urbanizare de la sistematizarea socialistă de stat la neoliberalizarea planificării

Această secțiune analizează modul în care se desfășoară planificarea în Bragadiru, începând cu politicile de planificare din perioada socialismului până la disfuncționalitățile planificării din perioada post-socialistă, care au dus la caracteristicile actuale ale extinderii urbane. Termenul „sistematizare”, așa cum a fost utilizat în vocabularul local al planificării centralizate, se referă aici la practicile și perioada de planificare socialistă (Vais, 2022).

Practicile de planificare pot fi rezumate în mare, comparând gradul de reglementare de către stat a procesului de planificare în planificarea centralizată (controlată de stat) și în planificarea liberalizată. Alături de acestea, noi paradigme, precum planificarea comunicativă sau colaborativă și gândirea rezilientă în planificare, sunt critice față de rolul și efectele planificării în contextul neoliberal (Allmendinger și Tewdwr-Jones, 2002; Eraydin și Taşan-Kok, 2013; Gunder, Madanipour și Watson, 2018; Dincă și Dumitrică, 2020; Sager, 2020). Pentru analiza mea, este utilă și o altă diferențiere în sistemele de planificare, și anume cea dintre statul intervenționist și statul managerial (colaborativ) (Benedek, 2013). Pe lângă acestea, se sugerează urmărirea schimbării în planificare în contextul trecerii de la un oraș managerial la unul antreprenorial (Harvey, 1989). În conformitate cu critica marxistă, „este important să se observe schimbările din teoria planificării în raport cu schimbările din economia politică” (Holgersen, 2020, p. 807), ceea ce reprezintă un punct cheie în dezvoltarea

luirea modului în care se manifestă specificul urbanizării în cazul studiat.

În timpul socialismului de stat, planificarea era centralizată, iar orașele și teritoriile înconjurătoare erau menite să funcționeze într-o rețea de funcții ca o singură entitate (Zarecor, 2018). Era un sistem inflexibil, ale cărui limite nu puteau fi încălcate (Ianoș et al., 2016). Prin urmare, conflictele spațiale erau rare; statul controla toate aspectele dezvoltării teritoriale și urbane, iar procese precum expansiunea urbană nu puteau avea loc. În consecință, forma urbană în timpul socialismului era compactă, cu limite imuabile între terenurile urbane și rurale (Kovács et al., 2019).

Planurile de sistematizare centralizată au introdus, de asemenea, un concept de interconectare a producției agricole cu piețele urbane cele mai apropiate la nivel regional; în acest fel, circuitele alimentare au fost scurtate și, în plus, s-a urmărit distribuirea mai uniformă a forței de muncă pe teritoriu (Petrovici, 2017). În plus, un astfel de sistem a reușit să echilibreze, într-o oarecare măsură, divergențele mari de prețuri între produsele agricole și cele industriale. Cu toate acestea, așa cum au remarcat și alți cercetători (Mărginean, 2013; Iuga, 2017), au existat uneori discrepanțe între discursurile și planificarea oficială și structura puterii și resursele locale, deși planificarea ar trebui privită și din perspectiva beneficiarilor săi. În discuții informale cu câteva persoane care lucrează de mult timp în Bragadiru, se observă un fel de mândrie legată de importanța pe care Bragadiru a avut-o în economia regiunii, conform istoriei orale locale. Planificarea spațială este un instrument al puterii și are conotații în acest sens. Poate că nu este o coincidență faptul că unul dintre primele

decrete emise imediat după schimbarea regimului în 1989 a fost acela de a abroga legea sistematizării socialiste.

Potrivit lui Olesen (2014), planificarea strategică spațială devine în neoliberalism un instrument de consens aparent, un instrument al tehnocrației apolitice, atât de stat, cât și private, construit pe o politică de dezvoltare urbană care pune pe primul plan creșterea economică.

Olesen a identificat trei faze ale neoliberalizării care au influențat elaborarea politicilor urbane occidentale și a observat o perioadă de 34 de ani care ar putea fi caracterizată prin implicarea statului în acest domeniu. În faza de retragere (*roll-back stage*), a fost evidentă neimplicarea și reducerea rolului statului. Contrar acestui lucru, în etapele de implementare (*roll-out stages*), statul a facilitat acumularea de capital în sectorul privat. În al treilea rând, faza de *roll-with-it* se referă la „normalizarea practicilor și conceptelor neoliberale în elaborarea politicilor urbane, în care depolitizarea joacă un rol important ca instrument de formare a preferințelor” (Olesen, 2014, p. 292). Ultima perioadă nu implică prezența statului ca o condiție prealabilă, ci mai degrabă una simbolică, care legitimează discursul neoliberal la diferite niveluri de guvernare și se distinge foarte clar prin renunțarea la sprijinul politic pentru amenajarea teritoriului.

În capitalismul neoliberal, la nivel local, procesul strategic de amenajare a teritoriului este în principal externalizat către actori privați/neguvernamentali, statul jucând un rol mai limitat în acest proces. Acest lucru înseamnă că o mare parte a cadrului decizional și a implementării politicilor de amenajare este gestionată de entități externe, decât de guvern sau de administrații locale. Aceștia sunt actori care, uneori, dacă nu chiar de cele mai multe ori, au

un interes direct în rezultatele proceselor de amenajare. În acest context, rolul statului este în primul rând de a adapta procesul de planificare pentru a se încadra în cadrul reglementărilor UE și de a valida politic astfel de planuri. Organizațiile neguvernamentale (ONG-uri) au, de asemenea, un rol în legitimarea planificării și a rezultatelor planificării prin construirea unei punți de marketing între planificatori, factori de decizie și public.

Instrumente și actori implicați în planificarea urbană și dezvoltarea urbană

Pentru analiza mea, a fost necesară clarificarea modul în care funcționează sistemul de planificare pentru a prezenta o explicație mai bună a cauzelor care transformă un teritoriu, întrucât „conceptualizările adecvate trebuie să fie atente atât la particularitățile locale, cât și la trăsăturile generice ale neoliberalismului” (Sager, 2011, p. 149).

În sistemul de amenajare a teritoriului din România, există trei niveluri oficiale: național, regional și local (Dincă și Dumitrică, 2020).

În teorie, planul urbanistic general (PUG) ar trebui să reglementeze componentele urbane ale unei întregi zone administrative: utilizarea terenurilor, zonele funcționale și zona construită, pentru a le menționa doar pe cele relevante pentru prezenta analiză. Acesta face acest lucru până când apar lacune în coerența PUG și apare necesitatea detaliere, modificare sau remodelare; pentru toate aceste necesități se elaborează un Plan urbanistic zonal (PUZ). Planurile zonale trebuie votate în consiliile locale, devenind astfel acorduri politice legalizate privind dezvoltarea viitoare. Problema acestui proces este că, de cele mai multe ori, inițiativa elaborării PUZ nu provine de

la administrația locală, ci de la entități private, ceea ce a dus la utilizarea frecventă a PUZ-urilor ca instrument juridic pentru a modifica planul general în conformitate cu cererile speculative crescânde ale dezvoltatorilor. Pentru că reînnoirea PUGului era amânată de administrațiile locale, PUZ a devenit instrumentul *de facto* pentru planificarea și modificarea utilizării terenurilor. Acesta este cazul Bucureștiului, dar nu și al Bragadirului, al cărui plan general a fost reînnoit la timp de un birou privat de urbanism.

ONG-urile și entitățile financiare, împreună sau separat, sunt, de asemenea, implicate în acest proces prin lobby sau advocacy la diferite niveluri ale planificării teritoriale. În ultimele decenii, diverși profesioniști din domeniul planificării și arhitecturii s-au reunit pentru a critica modul în care se transformă orașele. Diverse grupuri au lucrat mai mult sau mai puțin independent sau în legătură cu mediul academic sau cu guvernul central. O privire de ansamblu asupra sectorului ONG-urilor arată că acesta nu este omogen (puține grupuri având o poziție radicală). Cu toate acestea, majoritatea au legături cu marii actori financiari, precum Banca Mondială, ai cărei reprezentanți sunt prezenți în majoritatea discuțiilor privind planificarea urbană; și au realizat ceea ce administrația centrală nu a putut face – crearea unei legături între părțile interesate de la toate nivelurile (nu este surprinzător că Strategia de dezvoltare a județului Ilfov este elaborată de Banca Mondială în colaborare cu Consiliul Județean Ilfov).

Deoarece planificarea și-a pierdut atractivitatea din cauza faptului că dezvoltarea imobiliară a înrăutățit orașele și deoarece planificarea este percepută ca opusă libertăților încorporate în proprietatea privată, publicul larg nu

vede sau refuză să recunoască importanța planificării în ceea ce privește bunurile și serviciile publice.

PUZ este un instrument de jos în sus pentru proprietarii de terenuri de a schimba reglementările și planificarea de sus în jos. Desigur, are limitările sale, dar la scară urbană, este foarte eficient în scopurile sale, care depășesc limitele planului general și maximizează utilizarea terenurilor. PUZ utilizează autonomia locală asupra politicilor naționale și regionale pentru a elibera terenurile de restricțiile impuse de planurile de nivel superior. În acest sens, se poate afirma că, începând cu anii 2000, în Bragadiru, ne aflăm în faza *roll-out* a neoliberalizării planificării urbane, care este legată și de procesul de descentralizare din România de după 1990, oferind un spațiu larg pentru autonomia locală. Situația din Bragadiru este în concordanță cu descrierea planificării prezentată anterior, cu câteva completări importante. Planificarea, politica și imobiliarele sunt în mod evident interconectate: actualul primar este și dezvoltatorul celui mai mare proiect imobiliar din Bragadiru – Cartierul Latin. Predecesorul său și arhitectul șef angajat în timpul mandatului său au fost condamnați penal pentru eliberarea de autorizații de construire false și răspunsuri false în legătură cu regulamentele de urbanism.

Concluzie

Acest capitol a prezentat o serie de procese care au (re)structurat terenurile din zona rural-urbană și le-au transformat într-un „teren pentru urbanizarea capitalistă” (Brenner, 2016) și dezvoltare imobiliară. Analiza mea a reunit teorii care abordează utilizarea terenurilor ca proces de producere a valorii economice (Pacione, 2005; Scott et al., 2013) și de extracție (Gunder, Madanipour și

Watson, 2018), precum și o analiză a planificării urbane ca strategie de transformare instituțională (Brenner și Theodore, 2005) și instrument de consens (Olesen, 2014). Reunind toate aceste dimensiuni ale analizei, am putut investiga planificarea urbană și urbanismul ca elemente ale regimului de economie politică.

După demantelarea socialismului de stat, cooperativele agricole au fost desființate, iar terenurile au fost returnate fie foștilor membri ai cooperativelor, fie proprietarilor de dinaintea naționalizării. Prezentată ca reformă agrară, în România, privatizarea terenurilor cooperative deținute de stat sau în mod cooperativist a produs o fragmentare intensă și parcelare într-un mod relativ arbitrar.

Astfel, înainte de apariția intereselor imobiliare, funcția agrară a localității a fost păstrată. Ulterior însă, din lipsă de mijloace pentru a o continua în mod individual, cultivarea a fost abandonată. Rețeaua de producție-prelucrare-distribuție care stătea la baza zonei construite în cadrul politicii socialiste și care forma o zonă urbană a fost distrusă de privatizarea terenurilor și a fabricilor/fermelor care făceau parte din circuitul de producție. Treptat, fostele parcele agricole au intrat pe piață, păstrându-și morfologia, dar începând să fie împărțite în continuare prin diferite tipuri de tranzacții.

Odată cu dezvoltarea sectorului construcțiilor din București, terenurile agricole din Bragadiru au atras interesul dezvoltatorilor imobiliari care, cu ajutorul administrației locale, au avut mână liberă să le refuncționalizeze. Astfel, o mare parte a teritoriului a devenit monofuncțional (destinat în principal imobilelor rezidențiale) și subdezvoltat din punct de vedere al infrastructurii⁶, cu diverse consecințe

6. Capitolul lasă loc pentru analize viitoare ale orașului Bragadiru din punctul de vedere al structurii urbane.

(sociale, economice, de mediu etc.). Prezentând o astfel de dezvoltare cu două fețe, în care investițiile și dezinvestițiile (ex: agricultura, industria ușoară) sunt interconectate în același teritoriu, evoluțiile imobiliare din Bragadiru sunt subordonate pieței imobiliare din București. Investitorii și-au creat propriile reguli folosind instrumente legale și puterea politică a aparatului administrativ local, după ce statul a pregătit calea pentru avansul lor prin privatizare, retrocedări/restituiri și limitarea propriului rol în planificare.

Analiza mea contribuie la o mai bună înțelegere a modului în care s-a schimbat dezvoltarea urbană la marginea orașelor mari în contextul transformării socialismului de stat în capitalism neoliberal. Aceasta are o secvență specifică postsocialismului, diferită de cea postulată de Olsen (2014): în primul rând, prin facilitarea acumulării de capital; în al doilea rând, prin reducerea rolului statului în reglementare; și, în al treilea rând, prin depolitizarea planificării și normalizarea practicilor neoliberale.

Am demonstrat că, în acest proces, retrocedările și privatizarea terenurilor agricole, care au dus la fragmentarea spațială și la subordonarea planificării spațiale intereselor private ale dezvoltatorilor, au fost strâns legate și, împreună, au modelat calea urbanizării pe care a parcurs-o Bragadiru către expansiunea necontrolată. În cele din urmă, capitolul a arătat că desființarea și restituirea terenurilor din proprietate de stat au consecințe vizibile asupra dezvoltării urbane; administrația locală și investitorii privați au adesea interese comune în materie de dezvoltare; iar utilizarea proprietății private, care ar trebui să fie reglementată prin politici de planificare, nu este contestată din perspectiva intereselor locuitorilor din Bragadiru.

4 Cluj-Napoca: Mașinăria creșterii urbane. Provocări ale dezvoltării ghidate de imobiliare

Marina Mironica

Prezentul text își propune să contribuie la consolidarea teoretică a conceptului de mașinărie de creștere urbană, apelând la o serie de studii de caz din orașul Cluj. Acestea au fost elaborate pe baza unui corpus divers de date empirice, obținute prin metode variate, precum interviuri cu angajați ai administrației locale, arhitecți, urbaniști, reprezentanți ai sectorului bancar, agenți imobiliari, investitori, sociologi, muncitori din industrie și jurnaliști; prin analizarea legislației naționale, a reglementărilor locale, a strategiilor oficiale, rapoartelor, dosarelor cadastrale, documentației de urbanism și statisticilor secundare; precum și prin observații directe asupra unor șantiere de dezvoltare imobiliară.

În cele ce urmează, analiza critică este structurată în patru părți. Prima secțiune descrie cadrul teoretic al analizei mașinăriei de creștere urbană; cea de-a doua studiază transformările urbane din Cluj, de la moștenirea industrială postsocialistă și privatizată în contextul liberalizării pieței, până la formele actuale ale dezvoltării imobiliare. A treia secțiune identifică și descrie actorii centrali ai mașinăriei locale de creștere, iar cea de-a patra

secțiune detaliază trei studii de caz privind conversia unor platforme industriale. În final îmi propun o contextualizare a proceselor analizate în peisajul postindustrial al unui oraș de rang secund și o sintetizare a contradicțiilor generate de politicile orientate către creștere.

Analizele din domeniul studiilor urbane care se ocupă de mașinăria de creștere pleacă de la premisa că aceasta devine activă atunci când dezvoltarea economică este instituită ca obiectiv central al politicilor urbane. Modelul de dezvoltare bazat pe creștere presupune că administrațiile locale, elitele economice și alți actori cu influență colaborează în vederea stimulării creșterii economice prin măsuri precum reduceri fiscale, subvenții și investiții în infrastructură (Molotch, 1976; Cox, 2017). Potrivit lui MacLeod (2011), mașinăria de creștere nu funcționează într-un cadru democratic clasic, ci mai degrabă prin implicarea părților interesate, în timp ce populația urbană este adesea exclusă din procesul decizional. Swyngedouw (2007) afirmă că paradigma se sprijină pe un consens post-politic care legitimează ideologia creșterii urbane, reducând necesitatea interogării criticii sau reformulării strategiilor în vigoare, fără a mai vorbi despre contestarea proiectelor imobiliare punctuale. Teoria mașinăriei de creștere oferă un cadru analitic util pentru a înțelege modul în care, în funcție de conjunctura istorică, de stadiul pieței sau de interesele momentului, diverși actori pot intra în coaliții de creștere (Farahani, 2017).

Analiza dezvoltării imobiliare din Cluj relevă o tranziție de la un regim urban dominat de raporturi de putere și influența elitelor economice, către o formă de guvernanță urbană caracterizată printr-o participare mai vizibilă a actorilor diverși în procesele de planificare a dezvoltării

locale (Brenner, 1999; Czirfusz et al., 2015). Coalițiile de dezvoltare care modelează nu doar imaginea orașului, ci și capacitatea acestuia de a inova, de a construi și de a produce, devin componente esențiale pentru orașele care aspiră să „prioritizeze creșterea prin dezvoltare economică și reînnoire fizică” (Harding, 1997).

Transformarea Clujului – guvernanta neoliberală și dinamica dezvoltării urbane

În ultimele trei decenii, Clujul a traversat trei faze distincte de reconfigurare a poziției sale în cadrul integrării în economia globalizată. Sub influența noilor politici urbane, modul de abordare a spațiului urban a fost redefinit, schimbând înțelesul dezvoltării urbane. Prima etapă a coincis cu destrămarea statului socialist și procesul de privatizare a întreprinderilor de stat, generând apariția întreprinderilor private. A doua etapă s-a manifestat prin armonizarea legislației interne cu normele Uniunii Europene, în contextul aderării, permițând pătrunderea investitorilor străini pe piața locală a muncii și a consumului, în timp ce industrializarea autohtonă a intrat într-un declin accentuat. A treia etapă a debutat după criza economică din 2009, când s-a instituit un regim de austeritate și o tranziție clară către o guvernanta neoliberală, bazată pe dereglementare. Este vorba despre concepția neoliberală conform căreia statul trebuie să își reducă implicarea în piață, care a creat condițiile necesare pentru ca capitalul – autohton și străin – să investească în reindustrializare, dezvoltare imobiliară și servicii.

Între 2006 și 2012, Clujul a cunoscut o expansiune semnificativă pe terenuri virane, iar începând cu 2016, tendința s-a mutat către regenerarea zonelor industriale

din interiorul orașului. Acest proces a favorizat profitul și dinamica pieței imobiliare, dar a transformat Clujul în cel mai costisitor oraș din România, contribuind la o criză acută a locuințelor accesibile – după cum semnalează mișcarea locală Căși Sociale ACUM! (2017). Creșterea cererii pentru apartamente de închiriat a condus la o medie de opt euro pe metru pătrat în 2020 – cel mai ridicat nivel național (Anevar, 2022). În contextul în care oferta de locuințe sociale a rămas constantă, autoritățile locale au început să implementeze programe de sprijin pentru chirie. Bugetul destinat acestora a crescut de la 106.000 RON în 2018 la 1.350.000 RON în 2021, semn că nevoia pentru locuințe accesibile este în continuă creștere. Locuitorii cu venituri medii sunt puternic afectați: cu un salariu mediu de 760 euro în 2020 și o chirie de aproximativ 420 euro, aceștia cheltuiesc peste 55% din venituri pe locuință. Cei cu credite ipotecare alocă aproximativ 42% din venit pentru un apartament de 52 mp. Mai mult, comunitățile rome rasializate marginalizate și mutate forțat în vecinătatea gropilor de gunoi, resimt cel mai acut efectele excluziunii rezidențiale și ale expansiunii urbane inechitabile.

În paralel, universitățile clujene continuă să aducă un aflux de tineri în oraș, iar scena artistică s-a diversificat, în special în ultimul deceniu. Spații culturale alternative, cum ar fi Fabrica de Pensule, s-au deschis pe foste platforme industriale încă din 2009. După schimbarea administrației locale din 2005, colective independente de teatru și artă au început să se înmulțească. În prezent, dezvoltatori precum Hexagon Development descriu Clujul drept „Silicon Valley-ul României”, un oraș cu o calitate a vieții în creștere și un climat atractiv pentru investiții în cercetare și dezvoltare. Această imagine a fost preluată și

de alte orașe din țară, care privesc Clujul ca pe un model de urmat, în special în ceea ce privește dinamica culturală și economia emergentă. Forța de muncă tânără, educată, multilingvă și cu competențe digitale solide a devenit un avantaj major pentru multinaționalele care oferă servicii IT și suport tehnologic.

Astfel, guvernanta neoliberală a devenit un pilon central al creșterii Clujului, fiind promovată ca exemplu de bune practici la nivel național. Totuși, acest model a generat presiuni uriașe asupra pieței imobiliare și a infrastructurii. În timp ce investitorii continuă să profite de dinamismul pieței, ponderea angajaților în sectoarele bazate pe cunoaștere a crescut de la 27% în 2008 la 42% în 2020 (Petrovici et al., 2022). Creșterea cererii pentru locuințe și puterea de cumpărare mai ridicată nu sunt singurele cauze ale excluderii locuitorilor cu venituri sub media de 755 de euro. O parte semnificativă a problemei rezidă în faptul că dezvoltatorii nu răspund nevoilor reale de locuire, iar noile proiecte imobiliare tind să trateze locuințele ca active financiare. Atunci când investitorii sunt fonduri listate la bursă, scopul devine exclusiv generarea de profit, nu satisfacerea cererii sociale. În consecință, se poate afirma că mecanismele urbane de creștere au favorizat financiarizarea locuirii și a terenurilor, accentuând polarizarea socială și adâncind inegalitățile în cadrul geografiei urbane a Clujului.

Actorii mașinării creșterii urbane

Restructurarea platformelor industriale din Cluj este în concordanță cu PUG-ul orașului, aprobat de administrația locală în 2014. Acesta are ca scop revitalizarea spațiilor industriale prin dezvoltarea imobiliară și a împluternicit

administrația locală să negocieze contracte de reamenajare urbană cu proprietarii de terenuri și potențialii investitori. Astfel, a facilitat o utilizare mai intensă a fostelor situri industriale, stabilind în același timp parametri pentru conservarea spațiilor verzi și asigurarea infrastructurii publice (creșe, terenuri de joacă). PUG-ul a avut un efect de împuternicire asupra angajaților primăriei, care anterior nu puteau cere modificări atunci când dezvoltatorii imobiliari își prezentau planurile: „*Avem un element de control și putem ține dezvoltarea într-o oarecare măsură sub control*”, astfel încât acum “*pun accentul pe dezvoltarea facilităților publice, cum ar fi centrele educaționale în noile cartiere care nu dispun de acestea*”. (Interviu, angajat al primăriei, 2021).

Intensitatea dezvoltării din Cluj îi determină pe actori să vadă necesitatea „*de a o gestiona în mod rezonabil*”, ceea ce înseamnă „*a avea control, a stimula, a atrage, a selecta și a utiliza resursele pe care le primești datorită dezvoltării dinamice în beneficiul orașului; pentru a-i îmbunătăți calitatea*”. (Interviu, arhitect, 2021).

De asemenea, în 2014, consiliul local a adoptat Strategia de dezvoltare locală 2020, un document elaborat printr-un nou proces participativ. Printre contribuitorii notabili s-au numărat experți de la universități locale, organizații neguvernamentale și grupuri de interes axate pe tehnologie, tineret și turism. Colaborarea la elaborarea unui document semnificativ pentru dezvoltarea orașului a facilitat consensul în jurul creșterii urbane și a sugerat că toate părțile interesate locale au fost de acord cu toate aspectele strategiei și au împuternicit primăria să o pună în aplicare în următorii șase ani.

Unul dintre puținele proiecte notabile care urmărește asigurarea participării cetățenilor în Cluj se numește buge-

tare participativă. Acesta a fost introdus în 2012, fiind însă criticat pe scară largă de către reprezentanții societății civile, deoarece autoritățile foarte rar se angajează să realizeze proiectele câștigătoare, iar obținerea de sprijin este aproape imposibilă. Deși în timp pot apărea voci disidente sau curente tematice care să respingă participarea la această paradigmă de creștere, mecanismul a fost deja pus în mișcare, mulți indivizi exprimându-și uimirea, dacă nu chiar entuziasmul, față de transformarea rezultată a orașului.

În timpul pandemiei, prețurile terenurilor în Cluj erau de aproximativ 150 de euro pe metru pătrat (Capital Imobiliare, 2022). Un alt efect al proiectelor imobiliare majore dezvoltate în cartierele existente este apariția unui *commodification gap* [decalaj de comercializare] (Bernt, 2022) între noile proprietăți și clădirile vechi din *perioada* interbelică sau socialistă. Mai mult, terenurile industriale au avantajul suplimentar de a fi adesea situate în centrul orașului și de a beneficia de infrastructura existentă, cum ar fi străzi, conexiuni de transport public și instituții sociale și culturale. La fel cum Golubchikov, Badyina și Makhrova (2014) au scris despre infrastructura socialistă din Rusia că „ar trebui reimaginată ca infrastructura însăși a neoliberalizării, în cadrul căreia capitalismul neoliberal se încorporează și pe care o utilizează pentru acumulare”, clădirile, străzile, sistemul de canalizare și infrastructura electrică au furnizat resurse pentru capitalizarea mai multor proiecte imobiliare și în Cluj. Pe măsură ce reglementările în materie de construcții din zonele centrale și peri-centrale ale orașului au devenit mai explicite, iar orientarea economică a orașului mai sigură și mai atractivă pentru investitorii imobiliari, aceștia s-au concentrat în principal

pe locații mai mari ale fostelor fabrici. Au existat diverse formule de investiții, inclusiv colaborări între dezvoltatori locali și străini.

Transylvania Evolution (TE), o inițiativă privată dedicată consolidării și dezvoltării pe termen lung a orașului Cluj-Napoca și a regiunii Transilvania, a fost implicată în proiecte imobiliare, precum Da Vinci Plaza, pe platforma fabricii Flacăra. Primăria, în colaborare cu TE, a găsit investitori la forumul internațional imobiliar din München, Expo Real. Procesul de regenerare a implicat diverse părți interesate, inclusiv arhitecți, proprietari de terenuri, viitori utilizatori de spații de birouri și administrația locală. Un departament din Administrația orașului numit Relații Externe și Investitori este oficial însărcinat cu atragerea investitorilor. Chiar dacă departamentul nu spune că investitorii locali nu ar fi bineveniți, pare că doar cei străini folosesc această posibilitate pentru a contacta administrația locală.

Administrația locală își poate asigura puterea în cadrul mecanismului de creștere urbană în două moduri: prin reglementările pe care le definește în documentele sale strategice și prin discursul pe care îl promovează în sfera publică. În prezent, cele trei documente strategice esențiale ale municipității Cluj-Napoca sunt SIDU, Strategia de dezvoltare culturală și PUG. Cu toate acestea, chiar dacă administrația locală a elaborat aceste strategii și are o perspectivă largă asupra modului în care ar trebui să se desfășoare dezvoltarea urbană în oraș, conflictul dintre guvernanta neoliberală și necesitatea de a reglementa dezvoltarea „dinamică” rămâne, ducând la măsuri inconsecvente. De la punctul în care primarul cerea deschidere față de investitori și mai puțină birocrație în urmă cu câțiva

ani, discursul a evoluat către a afirma: „În primul rând, vrem să asigurăm un echilibru între interesul public și interesul privat. Pentru că atunci dezvoltarea va fi armonioasă și nu vor exista situații conflictuale. Vrem întotdeauna să vedem acest echilibru. Și, evident, există cazuri în care interesul public ar trebui să fie prioritar. Rolul tău ca administrație este de a apăra interesul public. Dar, de asemenea, bine, nu neapărat interesul privat, ci și de a asigura acest echilibru”. (Interviu, angajat al primăriei, 2021).

Împreună cu munca depusă de reprezentanți ai mass-media, care preiau și promovează activitățile inițiate de administrația locală, se observă punerea în aplicare a unui proces de branding pentru comercializarea și prezentarea orașului publicului din România și din străinătate. Poziția lor nereflectată și necritică contribuie la formarea și păstrarea unei imagini dorite a orașului. Acest lucru, la rândul său, atrage potențiali investitori care sunt convinși că Clujul oferă oportunități în ceea ce privește imobiliarele. Mai multe persoane intervievate au comentat contradicția dintre calitatea vieții cotidiene din Cluj și ceea ce afirmă campaniile publicitare după cum urmează: „Marketingul municipalității spune că suntem cei mai buni. Dacă ne uităm la declarațiile politice, asta ne spun: cei mai buni, cei mai fantastici, ... deși unele dintre aceste afirmații sunt exagerate. Vedem asta în cazul calității aerului; cel mai curat aer din Europa, apoi, brusc, doi ani mai târziu, nu mai avem acest lucru”. (Interviu, arhitect șef al județului, 2021). Sau: „Cei care merg mai departe astăzi vor obține un profit maxim, deoarece se vinde doar imaginea. Și ceea ce mi se pare trist este că vorbim despre calitatea vieții în Cluj și mi se pare trist că astăzi avem clădiri de

locuințe colective cu suprafețe mai mici decât aveam cu cuburile construite de comuniști”. (Interviu, arhitect, 2021).

În concluzie, Cluj-Napoca s-a metamorfozat într-un oraș dinamic, controlat de o mașinărie de creștere, propulsat de interesele economice ale întreprinderilor locale, de aspirațiile politice ale partidului politic aflat la guvernare și de dorința colectivă a societății locale de a se impune ca un oraș european de succes, prosper și modern. Deși în timp pot apărea voci disidente sau curente tematice care resping participarea la această paradigmă de creștere, mecanismul este deja pus în mișcare, multe voci exprimându-și uimirea, dacă nu chiar entuziasmul față de transformările rezultate.

Trei exemple de dezvoltare imobiliară prin regenerare

Locuințe rapide — Fabrica de Porțelan Iris

Regenerarea platformei industriale Iris (înființată ca fabrică în 1920) a avut loc începând din 2005 fără un plan zonal. Investitorii nu au propus o strategie privind aspectul întregii zone (cu peste zece blocuri dezvoltate în ultimii 18 ani). Primele dezvoltări au avut loc atunci când nici societatea civilă, nici urbanistii și factorii de decizie din primărie nu se considerau capabili să influențeze ceea ce făceau indivizii sau firmele pe proprietățile lor private. Acest proiect încadrează foarte puține criterii în ceea ce privește imaginea și țelurile urmărite în prezent de către orașul Cluj. În momentul decisiv al transformării, administrația locală nu a intervenit cu reglementări sau decizii. Era perioada acumulării de profituri fără nicio reglementare, când doar piața liberă decidea cum se materializau proiectele imobiliare fără a considera care

ar putea fi implicațiile acestor transformări asupra locuitorilor orașului.

The Office și Parcul Record – Fabrica Someșul

Înființată în 1961 și divizată în 1990, cele două părți ale fostei fabrici de tricotaje – Somesul și Argos – au fost privatizate în 1995. Astfel, proprietatea asupra terenului a fost împărțită și, odată cu ea, și dezvoltarea viitoare a zonei. Producția din fosta fabrică Someșul a fost mutată în vechi clădiri industriale de la periferia orașului în 2006, în timp ce clădirile inițiale ale fabricii au fost demolate în 2007 și ar fi trebuit să facă loc unui complex cu un mall și un hotel. Acest lucru nu s-a întâmplat până în 2012 din cauza crizei financiare, când compania multinațională imobiliară NEPI Rockcastle și compania românească Mulberry Development au cumpărat și au început să construiască The Office. Aceasta fiind una dintre clădirile de birouri emblematiche ale orașului, care atrag companii multinaționale în Cluj, alături de Liberty Technology Park. Pe terenul celeilalte companii, Argos, primele clădiri ale Record Park au fost finalizate în 2020, conectând cele două maluri ale Canalului Morii cu acces public. Primăria a negociat cu dezvoltatorul, care a avut ca scop densități mai mari și a oferit în schimb căi publice și un pod peste canal. Planurile inițiale au fost criticate ca fiind prea ambițioase și lipsite de spații verzi. Reprezentanții factorilor de decizie locali au cerut un echilibru între pierderile și beneficiile orașului. S-au făcut promisiuni că vor exista spații pentru industriile creative, ateliere de cercetare și zone care să conecteze tehnologia, arta și cultura. Cu toate acestea, deoarece

chiriile sunt prohibitive pentru artiști, în prezent doar entitățile comerciale închiriază spații.

Industria creativă – Fabrica Clujana

Cu o istorie în producția de produse din piele începând din 1911, fabrica Clujana a început procesul de privatizare în 1993, iar în 1998 fabrica și-a încetat producția și a ajuns pe lista unităților care urmau să fie privatizate de către guvern. Dificultățile financiare au însoțit schimbările frecvente de management ale Clujana. Foști angajați critică legăturile strânse dintre conducerea fabricii și conducerea politică a județului (care devine proprietar al Clujana), însoțită de o slabă pregătire în ceea ce privește producție și nevoile fabricii. Astfel, în 2017, conducerea a solicitat insolvența, a vândut încă câteva active, a obținut un împrumut și a reluat producția la începutul anului 2020. La scurt timp, producția a fost din nou oprită din cauza pandemiei COVID-19, iar apoi definitiv în 2022, când au încetat și ultimele activități industriale și administrative în clădirea din Piața 1 Mai, urmând ca fabrica să se mute în spații industriale în afara orașului. Paralel cu aceste transformări, au fost dezvoltate proiecte imobiliare pe terenurile privatizate de la marginea sitului industrial Clujana. Tranziția de la o zonă industrială la una rezidențială este fragilă, condițiile de viață pentru noii rezidenți fiind suboptimale. Cu toate acestea, fabricile rămase vor elibera spațiile actuale pentru alte proiecte imobiliare, transformând radical zona. În prezent, situl fabricii găzduiește numeroase companii care produc îmbrăcăminte și plicuri poștale sau oferă servicii auto. Fostele spații de birouri ale fabricii azi sunt utilizate pentru divertismentul copiilor, farmacii și artă, precum și pentru centrul crea-

tiv Hub Mushuroi. Calea urmată de alte fabrici arată că spirala capitalizării aproape întotdeauna se închide cu un proiect imobiliar, așa că și aici, următoarea investiție imobiliară așteaptă chiar după colț.

Geromed și partenerii au dezvoltat complexul rezidențial pe fosta platformă industrială Porțelanul Iris, asumându-și riscurile unei inițiative lipsite de un plan urbanistic amplu, fiind animați în principal de dorința de a obține profit. Această inițiativă a avut loc înainte de 2014, într-o perioadă în care autoritățile locale adoptau o poziție pasivă în privința planificării urbane, încurajând practic dereglementarea urbanismului, ceea ce a condus la o dezvoltare privată dezorganizată, fără infrastructură publică adecvată. La acea vreme, așteptările celor care urmau să locuiască în noile apartamente — considerați astăzi actori-cheie în dinamica urbană — erau semnificativ diferite față de cele actuale. Proiectele imobiliare din zona fostei fabrici Porțelanul Iris au fost printre primele de acest fel în Cluj, iar modul lor de finanțare contrastează puternic cu cel al dezvoltărilor ulterioare. Începând din 2005, Geromed și-a susținut financiar proiectul prin contribuții ale clienților și veniturile generate de blocurile deja construite. De asemenea, au apelat la instituții financiare nebancare locale, cum ar fi Imo Group, având totodată avantajul de a deține terenul pe care se desfășura construcția.

În opoziție, ambele dezvoltări imobiliare de pe terenul fostei fabrici Someșul au fost finanțate cu capital străin. The Office a fost inițiat de două companii de investiții specializate, NEPI Rockcastle și Mulberry Development, iar Record Park de dezvoltatoru imobiliar belgian Speedwell. Clădirea The Office și proiectul mixt Record Park sunt

exemple de inițiative complexe, în care investitorii au acționat în cadrul unor coaliții orientate spre creștere economică, aliniindu-se strategiei de dezvoltare urbană a orașului. Inițiativele provenite din rândul societății civile și al mediului creativ, precum Verde pe Canalul Morii sau Someș Delivery, au reușit să implice activ cetățenii și să atragă atenția autorităților asupra necesității revitalizării zonelor verzi de pe malul Someșului. Deși proiectele acestor grupuri întâmpină adesea rezistență din partea administrației locale și sunt adesea supuse ajustărilor, circulația acestor idei contribuie la orientarea investitorilor și urbanistilor către soluții fundamentate pe nevoile reale ale comunității.

Zona industrială Clujana se află încă într-un proces incomplet de transformare. Totuși, spiritul reconfigurării urbane s-a extins în cartier. Iulius Group a achiziționat recent fabrica vecină, Carbochim, care este relocată pentru a lăsa loc unui proiect mixt de amploare, având în centrul său un mall, promițând îmbinarea funcțiunilor comerciale cu activități culturale. Parteneriatul cu Centrul Cultural Clujean (CCC) este elocvent în acest sens. Pentru unii, această evoluție este dezirabilă, întrucât oferă acces la aer curat, locuințe moderne și spații de consum, fie că este vorba de artă sau de modă accesibilă. Pentru alții însă, dispariția industriei presupune pierderea locurilor de muncă, navete lungi către zonele periferice unde acestea s-au mutat, și, mai ales, prețuri ridicate la locuințe, devenite inaccesibile.

Concluzie

Pentru a obține succesul în regenerarea urbană și dezvoltarea imobiliară ca strategie pentru dezvoltarea urbană

locală, municipalitatea a creat coaliții ca instrumente pentru implementarea politicilor de creștere. Analiza unor proiecte imobiliare și a rolului jucat de diferite coaliții a relevat unele contradicții imanente mașinăriei de creștere urbană. Printre acestea se numără tensiunile dintre interesele publice și private, dintre principiile guvernantei neoliberale și necesitatea reglementărilor pentru a evita haosul și congestia urbană, precum și dintre interesele locuitorilor din diferite clase sociale sau cu statut social diferit. S-a stabilit o relație complexă între creșterea economică și guvernanta urbană, bazată pe un consens larg în jurul politicilor de creștere. Diverse constelații de coaliții acționează nu numai pentru proiecte specifice de dezvoltare imobiliară, ci și pentru planul general de creștere al orașului. Actorii implicați variază, dar în general printre aceștia se numără universități, administrații locale, partide politice, mass-media locală, consultanți internaționali (în principal de la Banca Mondială), grupuri ale societății civile, investitori și profesioniști precum arhitecți, urbanisti și artiști.

Capitolul meu reamintește cercetătorilor implicați și altor actori importanța adoptării unei abordări active și critice față de prejudecățile sistemice și a aprofundării politicii participării urbane. În țările est-europene descrise ca democrații tinere și piețe capitaliste emergente, explicația pentru marea parte din ceea ce se întâmplă este înțeleasă ca fiind corupția sau incompetența autorităților. Analiza mea însă arată că pe această scenă avem de-a face cu autorități limitate structural și o perspectivă adesea prea puțin critică a experților asupra proceselor capitalismului, cum ar fi nevoia de a obține profit și dorința de creștere.

Pentru a realiza o dezvoltare urbană progresivă și echitabilă, este esențial să se reevalueze potențialul și nevoia de creștere și să se politizeze discursul privind proiectele planificate. Inițiativele civice trebuie să contribuie nu doar cu validarea și cooptarea în procesele de transformare urbană, ci, în schimb, ar trebui să împuternicească cetățenii. Clujul a îngădit interesele investitorilor, permițând promovarea unor politici publice în interesul orașului. Având în vedere creșterea costurilor locuințelor, prioritizarea locuințelor sociale și impozitarea proprietății multiple sunt cruciale pentru a preveni exodul nevoluntar a locuitorilor actuali – atât muncitori în industrii și servicii, cât și persoane aparținând claselor creative.

5 Brașov: *Rebrandingul* urban: de la centru industrial la „El Dorado” al dezvoltării imobiliare

Enikő Vincze

Acest capitol examinează *brandingul* de oraș dintr-o perspectivă de economie politică. Propun să vedem cum funcționează acest fenomen în contextul economic și politic al formării modului de producție capitalist începând cu anii 1990 în fostele orașe socialiste, puternic industrializate ale României. Elaborez o critică a *brandingului* urban identificând contradicțiile acestui proces și arătând cum el servește intereselor capitalului. Mai mult, studiez fenomenul ca instrument al urbanismului neoliberal (Brenner și Theodore, 2005; Hackworth, 2007; Peck, Theodore și Brenner, 2009; Gonzalez, 2011; Jaffe, 2019) în contextul marketizării orașului. Pe lângă politicile urbane (neoliberale), acest capitol analizează actorii imobiliari care se bazează pe noua marcă a orașului pentru a-și justifica sursa de acumulare de capital. Cel mai important, înțeleg *rebrandingul* orașului ca rezultat al negocierilor dintre investitorii imobiliari și administrația publică locală. Capitolul definește fenomenul ca o tehnică discursivă cu efecte materiale și o metaforă a schimbărilor urbane complexe. Descrie transformarea

fostelor platforme industriale în noi locații imobiliare datorate restructurărilor economice, deciziilor politice privind reamenajarea urbană și procesului de *rebranding*.

Construirea unei mărci non-industriale pentru Brașov: „El Dorado” al dezvoltării imobiliare

În 2020, un reprezentant al Băncii Mondiale în România a declarat la o ședință a Consiliului Local Brașov, că orașul a fost unul dintre motoarele de dezvoltare ale țării, care s-a extins mai repede decât Singapore în timpul *boom*-ului economic (Popescu, 2020). Trei ani mai târziu, în aprilie 2023, jurnalul Wall-Street.ro s-a referit la Brașov drept noul „El Dorado” al dezvoltării imobiliare, bazându-se pe opiniile investitorilor și dezvoltatorilor activi în oraș.

„Singapore” și „El Dorado” sunt elementele noii mărci a municipiului Brașov. Ele sugerează că, în ultimele trei decenii, acest oraș a depășit nu numai etapa industrializării socialiste și dezindustrializarea, ci a trecut și printr-o restructurare economică care a implicat reindustrializarea, evoluția sectorului serviciilor și o dezvoltare imobiliară intensă. Actorii sectorului imobiliar local explică succesul acestuia prin mulți factori, precum atracția României ca țară, magnetismul orașului și atractivitatea dezvoltării imobiliare ca afacere.

Dinamica industrială a Brașovului

În timpul socialismului de stat, Brașovul a fost un oraș preponderent industrial construit parțial pe întreprinderile sale antebelice, naționalizate la sfârșitul anilor 1940, precum fabrica de pânze Scherg (1823), devenită Partizanul Roșu și mai târziu Carpatex; fabrica de mașini Schiel (1880) transformată în Fabrica Strungul (mai târziu Hidromecanica);

fabrica de scule Teutsch (1833), care a ajuns să fie IUS; fabrica de cosmetice Nivea (1923), redenumită Norvea în 1990 și cumpărată în 1993 de Colgate-Palmolive; fabricile de ciocolată Stollwerck și de bomboane Hess, devenind Dezrobirea (și Poiana după 1990); Fabrica de bere Wilhlem Czell (mai târziu Ciucaș); și fabrica de avioane IAR (1925), transformată în Tractorul; fabrica de locomotive și vagoane Romloc (1921), redenumită Steagul Roșu (Roman după 1990). În perioada interbelică, noile fabrici au fost cele din industria armamentului, precum fabrica de mașini Dumitru Voinea (1936), Uzina 2 în timpul socialismului, sau Carfil SA, filială de stat a Romarm, și, din sectorul metalurgic, fabrica Tohan Zărnești (1938).

Industrializarea socialistă a presupus nu doar redevoltarea amplă a fabricilor de mai sus, ci și înființarea de noi companii de stat în urma planurilor economice de dezvoltare postbelică, printre care Rulmentul (produse metalice), Fartec (produse din cauciuc), firma de construcții și instalații, și fabricile Lubrifin (uleiuri), Lemexim (lemn) și Temelia (beton).

Ponderea județului Brașov în producția industrială națională era de 6,7% în 1980, a doua după București-Ilfov. Peste 150.000 de oameni au lucrat în diverse industrii, dar construcția de mașini a dominat economia locală, reprezentând 75% din industria orașului și 12,3% din producția națională în acest sector. Uzina Tractorul din nordul orașului a contribuit cu peste 87% la producția de tractoare din România, în timp ce Steagul Roșu din sudul orașului a acoperit 66,2% din producția de camioane.

După 1990, Brașovul a rămas cel mai important oraș din centrul României, deoarece locația sa strategică la confluența a trei regiuni istorice l-a făcut un important

nod comercial. Mai mult, este polul de creștere al Regiunii Centrale de Dezvoltare din 2008. În 2019, această regiune a contribuit cu 11,26% la PIB-ul țării, situându-se pe locul patru după București-Ilfov (27,63%), Nord-Vest (12,27%) și Sud-Muntenia (11,45%).

În faza inițială a transformărilor capitaliste din România, proporția diferitelor sectoare economice ale Brașovului s-a schimbat dramatic. În 1990, industria reprezenta 56% din economia sa, dar până la sfârșitul anului 2009, aceasta a scăzut la 7,9%. În 2009, 27,5% dintre angajați lucrau în comerț, 27,3% în servicii, 25,8% în industrie, 15,6% în construcții, 0,6% în agricultură și 3,2% în alte domenii. Economia serviciilor părea să fi înlocuit treptat funcția industrială principală a orașului. Cu toate acestea, în 2018, 28% dintre locurile de muncă din Brașov erau în sectorul industriilor prelucrătoare, și doar 17% în retail și 9% în construcții.

După 2000, situația economică a Brașovului s-a stabilizat din cauza reindustrializării și a creșterii investițiilor străine. Tendința ascendentă a producției industriale a continuat până în 2008 când a fost observată o inversare din cauza crizei economice globale. Industria orașului a fost din nou în creștere din 2011.

Numărul de firme nou înregistrate în oraș a atins vârful în 2007 (când 28.405 de întreprinderi erau înscrise în baza de date oficială), iar cel mai mare număr de firme active a fost înregistrat în 2020 (26.226 de companii). Continuând tradiția de dinainte de anii '90, printre firmele nou înființate în Zona Metropolitană Brașov (ZMB), sectorul construcțiilor de mașini a angajat cel mai mare număr de muncitori: Autoliv România SRL (sisteme de protecție pentru vehicule, în oraș; 9.700 de angajați), Schaeffler

România SRL (componente mecanice, în satul Cristian; 4.700 muncitori), DTR Draxlmaier Technical System România SRL (accesorii de interior auto și piese electronice, în Ghimbav; 1.700 de angajați).

Din perspectiva cifrei de afaceri, care în 2016 a însumat peste 8,8 miliarde de euro la nivel metropolitan (fără contribuția agenților economici cu sediul în alte județe dar cu locuri de muncă în Brașov), cea mai mare contribuție a avut-o industria prelucrătoare (42% din total), urmată de comerț (33%) și construcții și transport (ambele cu o pondere de 5%). Companiile de automobile au realizat 13% din cifra de afaceri totală și 31% din venituri în sectorul industriilor prelucrătoare.

În ceea ce privește investițiile străine, la nivelul județului Brașov, în decembrie 2017, erau înregistrate 6.619 firme cu participare străină, reprezentând 2,6% din totalul firmelor străine la nivel național. Cele mai mari investiții străine din zonă au fost orientate spre sectorul industrial (în special producția de componente auto, mașini, echipamente și produse metalice, precum și prelucrarea lemnului) alături de comerț. În schimb, construcțiile, agricultura și serviciile nu au beneficiat de investiții masive, cu excepția companiilor din domeniul serviciilor medicale și, mai recent, din IT&C și inginerie. Importanța capitalului german atras în Brașov este notabilă: șapte dintre primele zece firme cu capital străin care funcționează aici au fost filiale ale companiilor-mamă din Germania. În plus, firmele austriece și franceze sunt, de asemenea, importante în economia orașului și a județului.

Potrivit Legii 186/2013, Guvernul României a recunoscut zece parcuri industriale din județul Brașov care au beneficiat de ajutor de stat. În 2022, județul s-a clasat pe

locul trei din acest punct de vedere după Prahova și Cluj. Patru din cele zece astfel de parcuri erau amplasate în Brașov, iar restul în alte localități ale județului. Pe lângă parcurile recunoscute oficial, în oraș au funcționat și alte două zone industriale cu mai multe firme private.

În ciuda importanței continue a industriei pentru economia locală, așa cum am descris mai sus, *rebrandingul* Brașovului drept „El Dorado” al dezvoltării imobiliare dezvoltă dorința factorilor de decizie și a actorilor imobiliari de a distanța orașul de trecutul său socialist/industrial/clasă muncitoare, și de a crește atractivitatea acestuia pentru investiții de capital în mediul construit, dezvoltare imobiliară și infrastructură urbană.

Restructurarea orașului prin dezvoltare imobiliară

Sectoarele imobiliare și obiectivele acestora

Raportul de mediu privind Planul Urbanistic Zonal (PUZ) 2009 care vizează regenerarea urbană a platformei industriale Tractorul a sintetizat toate valorile care au stat la baza aprobării acestui proiect de către Primărie, precum „reconversia funcțională și regenerarea zonelor industriale, ecologizarea siturilor poluate, ... relocarea întreprinderilor industriale în afara orașului, ... regenerarea și revitalizarea zonelor urbane deteriorate, reutilizarea zonelor industriale dezafectate pentru schimbarea funcției lor în vederea reducerii investițiilor pe alte terenuri urbane vacante, limitarea prin lege a extinderii spațiului urban pe zece ani în favoarea restructurării terenurilor intravilane existente, ..., reducerea poluării atmosferice asociate activităților industriale...” (PUZ, 2009).

Tendința de a reduce activitățile industriale în oraș a fost paralelă, încă de la începutul anilor 2000, cu dezvoltarea tot mai intensă a clădirilor comerciale, care reflectă creșterea economică orientată spre consum. Cele mai notabile dezvoltări din acest sector în Brașov includ Coresi Shopping Resort, AFI Mall, Unirea Shopping Center și Magnolia Mall, Selgros și Metro, dar și câteva supermarketuri amplasate în oraș precum Kaufland, Lidle, Carrefour, Profi și Mega Image, ale căror firme nu fac afaceri doar în retail, ci și în domeniul investițiilor și dezvoltării imobiliare. În ceea ce privește clădirile de birouri, cererea pentru acestea este mai mică în Brașov, cu toate acestea, cele mai mari tranzacții imobiliare din oraș s-au întâmplat în sectorul clădirilor de birouri. Lideră în acest clasament a fost achiziționarea Coresi Business Park de către compania franceză Ceetrus de la firma locală Ascenta Management în 2017 pentru 50 de milioane euro. Aceasta este o dovadă că, în ciuda poziției predominante a dezvoltatorilor români în sectorul imobiliar rezidențial, investitorii străini sunt principalii jucători în tranzacții și investiții mari, ca să nu mai vorbim de dominația lor în sectoarele de retail și clădiri de birouri.

Actori și tendințe în dezvoltarea imobiliară ca afacere

Numărul de credite ipotecare și tranzacții imobiliare sunt indicatori semnificativi atunci când se evaluează starea sectorului dezvoltării imobiliare. În perioada 2009-2016, Oficiul de Cadastru și Carte Funciară din județul Brașov a înregistrat 198.513 tranzacții imobiliare și 45.295 de ipoteci, reprezentând 3,38% și 3,66% din totalul înregistrărilor din România. În prima jumătate a anului 2021, județul Brașov s-a clasat pe locul al doilea în ceea ce privește tranzacțiile

imobiliare înregistrate, după București-Ilfov, și al șaselea ca număr de credite ipotecare, după București-Ilfov, Timiș, Constanța, Cluj și Iași.

Conform datelor Băncii Naționale a României, totalul creditelor contractate în moneda națională de către populația județului Brașov în ianuarie 2021 a fost de 1.112,6 milioane lei, din care creditele pentru locuințe au fost în valoare de 759,4 milioane lei iar cele de consum de 349,5 milioane lei.

Creșterea numărului de proprietari care dețin mai mult decât o locuință în proprietatea lor este, de asemenea, relevantă pentru discutarea procesului de financiarizare a sectorului rezidențial. În cazul persoanelor fizice, procentul celor care dețineau mai mult de o unitate din totalul proprietarilor a crescut de la 4,9% în 2005 (5.286 proprietari) la 14,6% în 2021 (22.899 proprietari). Numărul persoanelor juridice care dețin mai mult de o unitate locativă a crescut de la 555 (în 2010) la 806 (în 2021); două aveau peste 100 de apartamente în 2010 și patru în 2021.

Numărul de firme înregistrate anual în construcții și tranzacții imobiliare a trecut de la zero în 1990 la 229 în construcții și 507 în sectorul tranzacțiilor în 1991. Acesta a fluctuat de atunci, atingând un punct culminant în 2007 (2.138 firme în construcții și 883 în tranzacții). Chiar dacă numărul de angajați în construcții a fluctuat din 2008, acesta nu a atins încă nivelul din acel an (6.517 lucrători). În plus, sectorul tranzacțiilor imobiliare a angajat 1.496 de persoane în 2008 și 1.779 în 2019. În ciuda variațiilor acestor cifre pe parcursul anilor, profiturile realizate în construcții și tranzacții imobiliare au prezentat tendințe mai consistente: o scădere în 2014 față de vârful din 2008 și o nouă creștere constantă între 2014 și 2020 a con-

strucțiilor (de la 31 milioane euro în 2008 la 57 milioane euro în 2020); și o scădere în 2012 față de vârful din 2008 și o creșterea ulterioară între 2012-2019 a tranzacțiilor imobiliare (de la circa 14 milioane euro în 2008 la peste 21 milioane euro în 2019).

Dezvoltare imobiliară prin regenerare urbană

Fosta zonă industrială a Brașovului se întindea pe jumătatea de est a orașului de la nord la sud în timp ce se intersecta cu cartiere rezidențiale vechi și noi. În prezent, aceste zone urbane oferă locații degradate, dar dezirabile pentru dezvoltări de retail, rezidențial și birouri. Noile parcuri industriale au fost construite în mare parte în ZMB, iar halele lor au fost închiriate diferitelor companii.

Regenerarea urbană ce constă în transformarea platformelor industriale în amplasamente ale dezvoltării imobiliare este „o febră curentă; înainte de 2000, nu exista un astfel de fenomen” (interviu, birou de sistematizare și planificare urbană, primărie, octombrie 2021).

Brașovul de Nord, cuprinzând 40% din suprafața orașului, prezintă cea mai mare dezvoltare imobiliară pe o fostă platformă industrială din România. Include terenul fostelor uzine Tractorul (120 de hectare) și Rulmentul (44 de hectare). Cele două fabrici au trecut prin traiectorii distincte ale privatizării, deschizând drumul spre diferite modele de regenerare urbană. Privatizarea Uzinei Tractorul și dinamica sa post-privatizare sunt descrise în capitolul doi al volumului. În ceea ce privește fabrica Rulmentul, în ciuda multiplelor încercări, ea nu a fost privatizată deși a fost închisă. După lichidarea judiciară, majoritatea proprietăților acestei platforme au rămas în proprietatea statului și în administrarea Consiliului Local, în timp ce o

parte din teren a fost transferată municipalității în 2009. Aceste proprietăți au rămas abandonate multă vreme, în timp ce în vecinătatea lor, la nord și vest, au avut loc importante dezvoltări imobiliare în ultimul deceniu. În 2023, Banca Mondială, în calitate de consultant al guvernului local, a elaborat o strategie de regenerare urbană pentru zona Rulmentul. Documentul constă într-o analiză a oportunităților și a trei scenarii potențiale care combină, în grade diferite, zone verzi și de divertisment, cu facilități sportive și culturale, precum și un mic centru comercial.

Vizavi de fosta fabrică Tractorul, de cealaltă parte a drumului principal care intră în oraș dinspre nord, adiacent vechiului cartier Tractorul cu blocurile sale socialiste, o nouă zonă densă și haotică de dezvoltare (noul cartier Tractorul) a remodelat teritoriul de nord-vest al orașului. Zona include mai multe ansambluri rezidențiale dezvoltate de companii românești sau străine precum Topzone, Top City, Platinum, Dynamic Residence, Iris, Victory, Rainbow și Lior Residence, Ozone Residence, Mosaic Residence, Stone Park, Sinuhe, Grandis, Isaran 1-3, Valcom, Maurer, Bella Vista și Blue Residence. O altă piesă importantă a acestei zone și a reurbanizării postindustriale a Brașovului este cartierul Noul Bartolomeu din nordul extrem, care include Complexul Avantgarden și două instituții de cercetare construite din fonduri europene și fonduri publice locale.

La sud de cartierul Tractorul, o companie locală de dezvoltare imobiliară a realizat Arena Alphaville cu 360 de apartamente în 2017. Complexul a fost clădit pe fosta fabrică de produse din cauciuc Fartec, prima întreprindere privată înființată la Brașov în 1991, care a dat faliment și s-a închis în 2006. Pe măsură ce ne apropiem de Centrul Civic (înființat în perioada socialismului de stat, nu de-

parte de centrul istoric al Braşovului, care a rămas intact), întâlnim mai puţine dezvoltări imobiliare noi, dar mai elitiste. Printre ele AFI Mall (deschis în 2020) pe terenul fostei uzine Hidromecanica; Magnolia Mall (deschis în 2006) pe fabrica demolată Temelia şi un bloc exclusivist realizat în apropiere de un dezvoltator local, pe nume Cosmopolit Magnolia (finalizat în 2019).

Recent au fost aprobate alte câteva proiecte pentru „regenerarea” fostelor fabrici din zona de mijloc a Braşovului. Pe fosta platformă Lubrifiin, Lemexin şi IUS, un nou PUZ de dezvoltare imobiliară cu destinaţie mixtă a fost elaborat în perioada 2017-2018 conform noilor reguli ale Primăriei privind necesitatea unor planuri integrate care să asigure funcţii publice corespunzătoare în ansamblurile rezidenţiale. Vechea fabrică Carpatex (reformată conform unui PUZ din 2020) funcţionează în prezent ca un centru de afaceri, închiriind birouri pentru zeci de firme şi spaţii pentru două restaurante, pensiuni şi o clinică privată. Fabrica de Ciocolată, aproape de centrul vechi al oraşului, a fost demolată, pe terenul său fiind construit în 2018 un supermarket Lidl, în apropiere sa fiind planificată construcţia unui hotel.

Cea mai mare platformă industrială din sudul Braşovului a fost compania de autocamioane Steagul Roşu, care s-a transformat după 1990 în SC Roman SA. Litigiul juridic îndelungat în legătură cu privatizarea acesteia, încetarea producţiei de camioane şi proprietatea fragmentată a platformei au împiedicat transformarea zonei într-un nou sit de dezvoltare imobiliară la momentul scrierii acestui capitol în 2023. În 2021, pe lângă câteva hale de producţie păstrate de vechea SC Roman SA, teritoriul fostei fabrici de stat cuprindea un parc industrial compus din mai multe

loturi închiriate sau aflate în proprietatea mai multor întreprinderi mici, precum și câteva imobile ale Primăriei Brașov care găzduiesc Direcția de Asistență Socială și un Centru Multifuncțional de Servicii Sociale, dar și câteva clădiri aflate în ruine.

În vecinătatea platformei Roman, însă, au apărut deja numeroase noi proprietăți rezidențiale, ceea ce indică interesul ridicat al dezvoltatorilor pentru zonă. Printre acestea se numără Barcelona Residence, Nobel Residence (prin compania germană KBK Tophaus) și Urban Plaza (prin compania locală Urban Invest) pe proprietatea fostei companii de construcții. Noua Residence (de Kronbau, firmă de dezvoltare și investiții a companiei germane PROFIL Stahlbau GmbH) și Transylvania Residence (realizat de un dezvoltator local) sunt construite în fostul cartier muncitoresc Noua-Dârste, la sud de SC Roman SA.

Potrivit știrilor recente lansate în presă în 2022, Prime Kapital și MAS PLC plănuiesc să dezvolte un proiect imobiliar rezidențial pe platforma Roman format din 2.137 de apartamente. Compania care face uz de fonduri de investiții din Africa de Sud au anunțat că până în 2029 intenționează să investească 1,97 miliarde de euro în proiecte de retail, birouri și rezidențiale în mai multe orașe din România.

Dezvoltarea imobiliară intensă din Brașov descrisă mai sus, care a restructurat radical fostele spații industriale, a fost o încercare de succes nu doar datorită actorilor de afaceri din domeniu, ci și datorită politicilor de ecologizare ale administrației locale. Urmând tendințe naționale și globale, aceasta a decis relocarea industriilor în afara orașului și transformarea fostelor platforme în locații urbane care promiteau să răspundă așteptărilor cetățenilor, dar care satisfăceau din plin nevoia de investiții de

capital în active profitabile. Pentru a justifica și amplifica astfel de schimbări, *rebrandingul* a jucat un rol atât de partea dezvoltatorilor imobiliari, cât și a administrației publice locale.

Concluzie

Capitolul de față a discutat despre economia politică a *rebrandingului* orașului Brașov în legătură cu dezvoltarea imobiliară locală facilitată de dezindustrializarea și reindustrializarea orașului în urma dezmembrării socialismului de stat. Analiza mea a abordat apariția și evoluția dezvoltării imobiliare ca o afacere care a exploatat fostele terenuri industriale și mediul construit urban, transformând spațiile rezidențiale, de birouri, retail și industriale în surse ale acumulării de capital.

Pe baza statisticilor și fragmentelor ample de interviuri, capitolul a descris construirea unui brand non-industrial pentru Brașov, care a avut loc în contextul dinamicii industriale în schimbare a orașului pe măsură ce actorii și tendințele dezvoltării imobiliare l-au restructurat. În acest loc și timp specific, *rebrandingul* localității ca un „El Dorado” al dezvoltării imobiliare a replicat procesul material de reurbanizare și a acționat ca un instrument al comercializării orașului. Acest lucru a facilitat urbanizarea capitalului (Harvey, 2004; Cristophers, 2011) în timp ce România a fost integrată în capitalismul global financiarizat la începutul secolului XXI, deși, din punct de vedere economic, orașul metropolitan a continuat să se bazeze în mare măsură pe industrii.

În cadrul restructurării economice postsocialiste, *rebrandingul* ca instrument al regenerării urbane a implicat frecvent transformarea fostelor platforme industriale.

Fabricile socialiste falimentate, închise și demolate din perimetrul orașului au creat spațiu pentru noi construcții, în timp ce acumularea primitivă a produs și capital pentru investiții ulterioare în imobiliare. *Rebrandingul* municipiului ca oraș postindustrial a promovat această transformare ca o schimbare care promitea să fie în beneficiul întregului oraș în două moduri: în primul rând, prin curățarea zonelor afectate/poluare și, în al doilea rând, prin furnizarea de noi locuințe pentru clasele de mijloc aspiraționale, precum și de clădiri de retail și birouri care să găzduiască activitățile de servicii și economia bazată pe cunoaștere. Cu toate acestea, ca parte a procesului de metropolizare a orașului, în ZMB noile întreprinderi industriale s-au construit alături de noile ansambluri rezidențiale (mai ieftine și accesibile ca cele din municipiu).

În procesul de restructurare economică a unui oraș, rolul *rebrandingului* este de-a crea un imaginar urban inovator care fundamentează și justifică schimbările orașului. *Rebrandingul* este un instrument pentru factorii de decizie politică pentru a sprijini schimbările regimului de acumulare de capital în economia politică a orașului/țării/lumii. Asocierea unui oraș cu caracteristici aparent pozitive (precum Brașov, un „El Dorado” al dezvoltării imobiliare), indică faptul că, condițiile materiale pentru crearea acestor caracteristici sunt deja prezente în contextul local, iar *rebrandingul* joacă rolul generării unui sprijin suplimentar și consens larg în favoarea noii tendințe. Astfel de procese transcend particularitățile locale/românești; fac parte din evoluția capitalismului global în ultimii 50 de ani. În general, ca răspuns la crizele regimului fordism-industrial de acumulare de capital din anii 1970 și

mai departe, regenerarea urbană a fost folosită ca o nouă metodă de asigurare a rentabilității capitalului.

Procesul globalizat de regenerare urbană a pătruns în România după dezmembrarea industriilor socialiste de stat în anii 1990 și 2000, provocând schimbări în populația, economia și configurațiile spațiale ale orașelor. *Rebrandingul* urban a servit ca un discurs ideologic, o componentă a sistemului instituțional-politic de reglementare care a contribuit la formarea și menținerea regimului de acumulare neoliberal în această țară. Cu toate acestea, interviurile analizate au scos la iveală diverse perspective în jurul *rebrandingului* orașului Brașov și au dezvăluit unele tensiuni legate de modelul de dezvoltare urbană bazat pe expansiunea continuă a dezvoltării imobiliare. Niciunul dintre intervievați nu a criticat regimul economiei politice, dar câțiva și-au exprimat un scepticism discursiv față de dezvoltatorii care urmăreau doar motive de profit. Transformarea Brașovului într-un „El Dorado” al dezvoltării imobiliare nu mai era (sau nu era încă) privită ca o schimbare cu totul pozitivă.

PARTEA V

**ECONOMIA POLITICĂ
A DEZVOLTĂRII IMOBILIARE:
CONTRIBUȚII TEORETICE***

Enikő Vincze, Ioana Florea

* Ideile acestei părți sunt dezvoltate în Concluzia volumului *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*

Cercetarea REDURB a interogat evoluțiile mai multor fenomene ale capitalismului târziu – dezvoltarea inegală, dezvoltarea imobiliară, dezindustrializarea și financiarizarea – într-o țară semiperiferică din Europa de Est, precum și modul în care aceste transformări se adaptează la și reflectă procese globale.

Ne-am concentrat asupra dezvoltării imobiliare în România atât ca produs, cât și ca motor al capitalismului în această țară. Aici, dezvoltarea imobiliară a avansat într-o perioadă istorică în care capitalismul globalizat, aflat într-o avansată fază neoliberală, căuta noi teritorii din care să extragă profit. Sistemul mondial capitalist avea (și are mereu) nevoie de noi teritorii pentru a-și repara problemele de supra-acumulare a capitalului în țările sale centrale din Europa de Vest și America de Nord, adică de procesul-soluție numit *“spatial fix”*.

Studiile noastre de caz au ilustrat aspecte importante ale transformărilor capitaliste, la intersecția proceselor menționate mai sus, accentuând că ele s-au desfășurat în spații și momente cheie specifice: dezindustrializarea petrecută sub forma dezmembrării platformelor industriale și a capacităților de producție socialiste funcționale înainte de 1990 și a fostelor lor terenuri; aceste procese care au creat spații pentru ulterioarele proiecte de regenerări urbane prin dezvoltarea imobiliară susținută de o guvernare urbană antreprenorială; financiarizarea ca proces prin care, și în România, după demantelarea sistemului financiar non-profit, băncile comerciale, în marea lor majoritate legate de

instituții bancare deja financiarizate pe plan global, iar apoi și alți actori financiari non-bancari (precum fonduri de investiții) au început să pătrundă și să joace un rol tot mai important în dezvoltarea imobiliară și piețele imobiliare.

PARTEA V a acestei cărți sintetizează: contribuțiile proiectului de cercetare REDURB la teoretizarea despre dezvoltare imobiliară dintr-o perspectivă de economie politică care discută fenomenul în relație cu restructurarea statului și restructurarea economiei; interferențele între local, național și global; intersecția dintre dezindustrializare, financiarizare și periferizarea multiscalară.

1 Restructurarea statului și restructurarea economiei

Prin felul în care analizează dezvoltarea teritorială inegală și financiarizarea subordonată, cercetarea și cartea noastră contribuie în mai multe moduri la dezbaterile actuale din domeniul teoriilor urbane critice, precum și la abordările marxiste în studiile urbane.

În primul rând, concluzionăm că dezvoltarea imobiliară se desfășoară în mod neuniform în orașele din aceeași țară. Pătrunderea afacerilor imobiliare în orașele de rangul doi și trei (orașe mari care nu sunt capitala, respectiv orașe mici și mai slab dezvoltate economic) are loc în condițiile economice și politice locale, dar este supusă intereselor investitorilor și strategiilor lor regionale, naționale sau globale. Ritmul și amploarea evoluției și financiarizării sectorului imobiliar în orașe și regiuni inegal dezvoltate dintr-o țară sunt, de asemenea, determinate de un consens local. Acesta din urmă se construiește prin coalițiile de creștere în jurul noilor mărci (*branduri*) de orașe sau ale alianțelor de clasă restructurate (vezi analizele din PARTEA IV pe Bârlad, Cluj-Napoca și Brașov). Astfel, investigația noastră la scală subnațională îmbogățește literatura despre financiarizarea sectorului imobiliar care până acum a fost în general limitată la capitale sau orașe globale.

Financiarizarea subordonată a dezvoltării imobiliare în orașele studiate este o manifestare a dezvoltării teritoriale inegale în relația dintre o țară semiperiferică precum

România și țările centrale ale capitalismului global (vezi PARTEA I și PARTEA II a publicației de față). Nevoile de consum imobiliar ale locuitorilor din semiperiferii sunt modelate în funcție de interesele investitorilor globali; cele din urmă sunt servite și de statul semiperiferic, care se vede nevoit să elaboreze și implementeze măsuri de reducere și preluare a riscului (*de-risking*) de la aceste investiții de capital (vezi analizele despre Iași, Cluj-Napoca, Bârlad și Brașov din PARTEA III și PARTEA IV a publicației). Observațiile noastre din contextul Europei Centrale și de Est și ale orașelor de rangul doi și trei se adaugă la discuția emergentă despre o nouă fază a acumulării capitaliste prin *de-risking*, reflectând asupra modului în care aceasta are loc la diverse scale (de la guverne locale și centrale la structuri supranaționale) și sub diferite imperative.

În al doilea rând, concluzionăm cum, după 1990, pe măsură ce România a „tranzitat” de la o economie socialistă planificată la una dereglementată și centrată pe piață, politica și restructurarea statului au jucat un rol crucial în restructurarea economică. Procesele cheie ale celei din urmă au fost privatizarea (în toate domeniile) și dezindustrializarea. Analiza noastră (mai ales PARTEA II, PARTEA III, și despre Târgu Jiu și Bragadiru din PARTEA IV) susține că acest lucru s-a întâmplat deoarece o economie socialistă centralizată nu putea fi demolată decât prin participarea și coordonarea activă sau centralizată a statului care acționa pentru a crea oportunități de investiții pentru capitalul privat. Astfel, statul a fost unul din fundamentele lansării (*launching ground*) capitalismului financiarizat în aceste teritorii. O astfel de observație poate servi cercetarea dincolo de România, în alte con-

texte postsocialiste sau cele de după destrămarea statului capitalist al bunăstării.

Restructurarea regimului de economie politică a României a început odată cu prăbușirea infrastructurii economiei socialiste în țările din ECE și eradicarea Consiliului de Asistență Economică Reciprocă în 1991. Mai departe, a fost legată de dependența țării de noi împrumuturi de la FMI și BM și de includerea sa în Piața Unică Europeană. Organizațiile internaționale au derulat o politică de condiționalitate severă în ceea ce privește crearea economiei de piață în toate sectoarele. Locuințele, terenurile, fabricile, băncile, urbanismul și dezvoltarea spațială au fost componente cheie afectate de această transformare, determinând și fiind determinate de restructurarea statului și a administrației teritoriale. În publicația de față (vezi PARTEA II, PARTEA III și analizele pe Bragadiru și Cluj-Napoca din PARTEA IV) atragem atenția asupra schimbării rolurilor și ierarhiilor dintre actorii locali, naționali și transnaționali, ca un proces istoric mai puțin cercetat, dar o dimensiune cheie pentru înțelegerea financiarizării nu numai în domeniul imobiliar și nu numai în ECE, ci și dincolo de ele.

În al treilea rând, concluzionăm că legislația și ideologiile meritocrației, competitivității și depolitizării administrației publice au legitimat și susținut economia de piață. În spațiile urbane foarte dezirabile pentru investitori și populație, ele au însoțit și dereglementarea amenajării teritoriului și proiectele de regenerare urbană, susținând acumularea primitivă de capital. Acest lucru s-a întâmplat deja și în alte țări, în societățile capitaliste post-fordiste, unde capitalul a folosit mediul urban construit ca sursă a acumulării prin depozitare. Reamenajarea capitalistă

a orașelor românești a devenit dependentă de interesele și calculele capitalului. Precum aratăm (vezi analizele pe Bârlad, Cluj-Napoca și Brașov din PARTEA IV), acest lucru s-a întâmplat în paralel cu procesul prin care administrațiile publice locale au fost forțate să atragă capital privat pentru a-și promova localitățile într-o competiție interurbană neoliberală. Ceea ce am descoperit în localitățile unde ne-am derulat munca de teren, este revelator și pentru alte spații ale „economii emergente” în care descentralizarea administrativă și dereglementarea planificării deschid calea pentru încorporarea zonelor urbane în competiția capitalistă globală.

Cercetarea noastră explorează modul în care dezvoltarea imobiliară a apărut ca afacere, s-a financiarizat și a fost/este legată de inegalitățile teritoriale multiscalare (adică interconectate la nivel local, național, global). Având în vedere faptul că financiarizarea face parte din restructurarea regimului acumulării de capital din ultimele decenii, susținem că trebuie acordată mai multă atenție la „cum” este ea conectată cu schimbarea relațiilor industriale și restructurarea statului. De asemenea, susținem că în astfel de analize este nevoie de mai multă atenție și față de „când” se întâmplă asta, adică desfășurarea istorică a financiarizării, intervalele de timp și fazele prin care dezvoltarea imobiliară și financiarizarea sa avansează.

Pe lângă interogarea proceselor temporale, analiza noastră este și spațială, explorând „unde” se întâmplă procesele studiate, și anume într-o semiperiferie a sistemului capitalist mondial și în teritorii subnaționale dezvoltate inegal. În acest fel putem dezvălui modul în care regimurile acumulării de capital se schimbă în timp, dar se adaptează și se modifică pe măsură ce avansează

prin noi teritorii; reciproc, noile teritorii sunt cuprinse în procesele acumulării de capital în anumite momente specifice, fiind în continuă transformare de-a lungul timpului. Această perspectivă dialectică este una din contribuțiile noastre la teoretizarea despre condițiile care fac posibilă apariția și evoluția dezvoltării imobiliare ca domeniu al acumulării de capital, al constituirii claselor sociale și al proceselor de reurbanizare.

2 Interferențe între local, național și global

Prima parte a volumului colectiv *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*, intitulată “Transformări ale regimului de economie politică și rolul dezvoltării imobiliare” (parțial acoperite de PARTEA II și PARTEA III a publicației de față), a abordat modul în care suprapunerea mai multor actori și procese transnaționale după 1990 a facilitat transformarea fostelor platforme industriale în situri de dezvoltare imobiliară. Această transformare ilustrează cum restructurarea economiei globale (după căderea blocului socialist din Estul Europei) a afectat contextele naționale și locale din România, proces mediat de schimbarea politicilor sociale și economice ale statului, inclusiv al politicii privind rolul statului în economie. Marile schimbări au inclus dezmembrarea regimului socialist, restructurarea economică la nivel național prin privatizare și dezindustrializare, liberalizarea circulației capitalului peste granițele naționale, creșterea dependenței de investițiile străine directe, super-comodificarea locuințelor, expansiunea actorilor financiari globali și a organizațiilor financiare internaționale în țările ECE. Acestea din urmă au impus, prin creditări și condiționări structurale, formarea economiei de piață prin privatizare.

A doua parte a volumului colectiv în limba engleză intitulată “Sinergii teritorializate între administrațiile publice

locale, clasele de mijloc și actorii imobiliari din orașele de rangul doi și trei” (acoperită prin analizele discutate în PARTEA IV a prezentei publicații), a relevat transformarea fostelor platforme industriale în situri ale dezvoltării imobiliare din perspectiva actorilor, factorilor și proceselor locale. Am descris modul în care administrația publică locală a facilitat privatizarea urbanismului, iar planificarea urbană a creat posibilitatea utilizării fostelor spații productive pentru investiții imobiliare profitabile și datorită legăturilor acestora cu piețele financiare speculative. Din acest proces au rezultat și noi tipuri de (sub)urbanizare. Restructurarea administrațiilor publice locale și apariția diferitelor categorii sociale - precum chiriașii de pe piață, deținătorii de credite, micii investitori, cumpărătorii de branduri internaționale și inițiatorii de start-up-uri (ale căror venituri le-au permis să consume produsele scumpe ale dezvoltării imobiliare) - au fost condiții necesare pentru avansarea acestora ca sursă de acumulare de capital. În timp ce analizează factorii locali care au făcut ca fondul imobiliar rezidențial, de birouri, retail și industrial să fie atractiv din punct de vedere investițional și discursiv, capitolele ne reamintesc că existența lor nu ar putea fi posibilă fără încorporarea acestora în procese globale.

În ultima parte a volumului colectiv *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*, intitulată, “Re-crearea orașului prin guvernanta, regenerare și branding urban” (parțial acoperită prin analiza despre Brașov din PARTEA IV), autorii au privit mai îndeaproape interfața dintre fenomenele globale și locale discutate în părțile anterioare. Au arătat de ce și cum fostele platforme industriale au fost transformate în situri ale dezvoltării imobiliare într-un context

semiperiferic, fiind astfel absorbite de, și, în același timp, alimentând un proces de dezvoltare subordonată și inegală. Din această perspectivă, am arătat că politica de stat – și, cel mai important, politica urbană și formele de guvernare răspândite la diverse scale ale guvernării – au facilitat această restructurare spațială și economică. Trecerea de la guvernanța urbană managerială (pre-1990) la cea antreprenorială în contextul neoliberalismului a implicat, printre altele, promovarea competiției între orașe, făcându-le atractive pentru investitorii (străini) și împingându-i mai sus în ierarhia urbană națională și globală. Analizele s-au concentrat pe instanțele și interfețele negocierii între global și local și pe ceea ce a rezultat din aceasta, atât în sens material, cât și discursiv: sprijin pentru sectorul privat, practici competitive și *rebranding* atractiv, precum și tipuri de dezvoltări imobiliare (rezidențiale, birouri, spații comerciale) considerate adecvate pentru un oraș “dezirabil”. Toate aceste practici reprezintă noi modele pentru extragerea profitului din imobiliare, sector care la rândul său generează ulterioare restructurări spațiale și economice.

3 Intersecția dintre dezindustrializare și financiarizare

Ca parte a “distrugerii creative” a socialismului de stat, în România, dezindustrializarea nu a însemnat dispariția completă a industriilor, ci o restructurare economică în ceea ce privește relațiile de proprietate (adică dizolvarea proprietății de stat) și reconfigurarea dimensiunii și naturii întreprinderilor industriale și a contribuției producției industriale la economie.

Analiza noastră arată rolul cheie pe care l-a jucat dezindustrializarea (desfășurată din 1990 până la mijlocul anilor 2000) în avansarea neuniformă și financiarizarea sectorului imobiliar. Ea a facilitat acumularea primitivă de capital; a creat spații libere, cu infrastructură gata de utilizare, și a reconfigurat aspectul fizic și valoarea spațiilor urbane; a însoțit restructurarea economică la nivel național și schimbările în ierarhii ale sectoarelor economice concurente și/sau interconectate; a reconfigurat profund piața muncii și sursele de venit ale lucrătorilor; a fost produsă de, și, în același timp, a facilitat o restructurare profundă a statului, noi instituții și noi relații instituționale dintre local, național și global. Începând cu anii 2000, dezindustrializarea a făcut ca fostele imobile industriale să poată fi folosite ca garanții la împrumuturi bancare. Nu în ultimul rând, a contribuit la contracția economiei productive în avantajul creșterii bazate pe consum. Ca atare, dezindustrializarea a fost indispensabilă pentru apariția pieței imobiliare (din aproape nimic, în cazul unei economii socialiste puternic centralizate înainte de 1989) și pentru dezvoltarea imo-

biliară ca afacere. Aceasta a înflorit la intersecția dintre circulația proprietăților funciare și a capitalului.

Ritmul dezindustrializării, dar și revigorarea economiilor locale care au făcut orașele mai mult sau mai puțin atractive pentru investitori și populație, au creat oportunități inegale pentru dezvoltarea imobiliară locală. Începând cu anii 2010, în orașe de rangul doi pe care le-am studiat, Cluj-Napoca, Brașov, Iași și Craiova, transformarea fostelor platforme industriale în locații pentru noi imobiliare a fost o necesitate mai stringentă decât în orașele de rangul trei. Cele din urmă aveau mai multe terenuri libere și cerere redusă pentru a cumpăra sau închiria facilități comerciale, rezidențiale sau alte imobiliare sau pentru a le achiziționa ca formă de investiție. Chiar și așa, toate orașele au făcut eforturi prin administrația publică locale și coalițiile lor de creștere pentru a oferi condiții care să răspundă pozitiv la ofertele furnizorilor de produse imobiliare și să le satisfacă calculele de profitabilitate. Acest lucru a rezultat și din necesitatea de a asigura surse pentru bugetele municipalităților (în contextul descentralizării administrative).

Într-adevăr, municipalitățile și-au propus să revitalizeze localitățile din nevoia de capital privat pentru a reconstrui economia, infrastructura urbană și a ademeni oamenii cu noi atracții urbane. Am observat, că fenomenul dezvoltării imobiliare inegale funcționează și între marile orașe regionale, centre de județe, în funcție de importanța lor regională și de poziția ocupată pe scena economiei naționale și globale. După dezindustrializare, măsura în care orașele de rangul doi au găzduit sectoare economice cu valoare adăugată mare, cu profituri ridicate pentru afaceri și salarii mai mari pentru angajați sau au excelat prin numărul de bănci și fonduri de investiții înregistrate pe teritoriile lor (cum este Cluj-Napoca), a fost de asemenea crucială în efervescenta spațială și financiară a dezvoltării imobiliare.

În orașele de rang trei, investițiile în retail și logistică au fost cele preferate de dezvoltatori. În același timp, acestea au extins portofoliile regionale sau globale ale investitorilor transnaționali. În ciclul de creștere economică de după 2014, aceste tipuri de proprietăți imobiliare au fost adesea financiarizate prin două căi: fie folosite pentru a aduce venituri din chirii și pentru a atrage noi acționari și investitori, fie folosite ca garanții pentru noi împrumuturi luate de proprietarii lor pentru investiții în alte teritorii. Evident, cererea de retail și logistică a fost prezentă și în orașele de rang doi. Aici, în plus, a fost importantă și cererea de clădiri de birouri și locuințe. În aceste orașe mai mari și mai dense, nevoia de extindere spațială a capitalului a impus regenerarea fostelor zone industriale în perioadele de dezvoltare intensivă (mai ales după 2017). Ele au fost reamenajate în clădiri pentru a fi închiriate pentru economia serviciilor (retail, birouri, logistică) dar și „regenerate” în ansambluri rezidențiale și dezvoltări cu funcțiuni mixte. În ciuda faptului că în România modelul de a construi-pentru-vânzare (*build-to-sell*) este dominant în sectorul rezidențial și piața tranzacțiilor rezidențiale este mai dinamică decât piața de închiriere, unele proiecte de construire-pentru-închiriere (*build-to-rent*) au apărut în ultimii ani, în special în ansamblurile construite de mari investitori-dezvoltatori pe foste situri industriale.

În paralel, prin instituțiile financiare bancare și nebancare, o categorie largă de consumatori eligibili pentru credite ipotecare sau parte a tendinței de creștere a rentierismului (de la companii la persoane fizice) susțin febra imobiliară locală, inclusiv construcțiile pe fostele platforme industriale.

4 Periferizarea multiscalară

Analiza noastră dezvăluie că, dincolo de (re)periferizarea României ca piață (imobiliară) emergentă a capitalismului global, dezvoltarea inegală în interiorul țării a creat o multitudine de dinamici între orașele mari și cele periferice. Orașele de rangul doi au fost încurajate să intre în competiție și să devină orașe magnet pentru investiții, ceea ce le-a făcut din ce în ce mai atractive și pentru dezvoltatorii imobiliari financiarizați și pentru fondurile de investiții. Noile branduri de oraș au urmărit să pară că ele sunt similare cu orașele centrale occidentale, adică să semnaleze disponibilitatea lor ca teritorii de a asigura profituri mari și piețe rezidențiale în expansiune.

În plus, locuitorii dezirabili ai acestor orașe (adică cei cu venituri mai mari) au fost atrași de noile complexe rezidențiale, de clădiri de birouri și retail care promiteau un nou stil de viață, detașat de trecutul socialist stigmatizat. Deocamdată, dintre orașele REDURB, Cluj-Napoca pare să fi câștigat această competiție, rivalizând cu capitala, urmat de Iași, Brașov și Craiova.

Între timp, orașele de rangul trei, în funcție de poziția și rolul lor în regiunile în care se află, de aranjamentele economice și politice locale, au început și ele să se deschidă pentru dezvoltarea imobiliară. Bragadiru, în vecinătatea Bucureștiului, a cunoscut cea mai extinsă evoluție în acest sens. De curând, Reșița a început să fie promovată ca un oraș ales pentru a demonstra că marile dezvoltări imobiliare sunt posibile chiar și într-un loc în

care cu greu ne-am imagina o asemenea evoluție economică. În același timp, Târgu Jiu și Bârlad au fost folosite ca locații pentru companiile multinaționale de retail care promit să servească dorința populației de a practica un tip de consum occidental ca o caracteristică a noului stil de viață urban capitalist.

Dezvoltatorii imobiliari activi în orașele investigate prin REDURB diferă nu numai prin dimensiunea sau originea capitalului, ci și prin gradul lor de financiarizare. Unii dintre ei sunt și investitori și, atunci când construiesc pentru a închiria, sunt și administratori de proprietăți. Alții folosesc fondurile unor investitori instituționali sau împrumuturi bancare. Mulți își vând imobilele deja în faza de proiect, folosind banii cumpărătorilor pentru a finaliza construcția. Câțiva operează un model de afaceri integrat, având propriile companii de planificare, construcție și vânzare, controlând astfel mai bine întregul proces de dezvoltare. Strategiile de business ale dezvoltatorilor depind de mulți factori, printre care amploarea investiției, ceea ce, la rândul său, depinde de condițiile locale, inclusiv de disponibilitatea terenurilor pe care se pot face noi dezvoltări și de reglementările planificării spațiale.

Cazurile REDURB arată că anvergura spațială a fostelor platforme industriale contează în rolul și integrarea lor în circuitele capitalului ca proprietăți imobiliare reamenajate: acolo unde ele erau întinse pe suprafețe mari, noile dezvoltări aveau nevoie de mai mult capital pentru demolarea clădirilor, curățirea și reamenajarea terenului și construcțiile noi. Pentru astfel de eforturi, a fost nevoie de implicarea companiilor străine de dezvoltare susținute de fonduri globale de investiții. Această tendință este cea mai bine ilustrată de cazul cartierului Coresi (cu componente rezidențiale, retail, birouri și hotel) ridicat pe fosta platformă Tractorul de o sută de hectare din Brașov. Fără Immochan (divizia imobiliară

a retailerului multinațional francez Auchan), dezvoltatorii locali nu ar fi putut realiza această conversie.

Analiza noastră expune, de asemenea, modul în care aceleași companii imobiliare s-au extins spațial în România și au conectat orașe de rangul doi și trei din diferite regiuni de dezvoltare cu potențial economic inegal, plasându-le în același timp pe hărțile investiționale globale ale marilor investitori. De exemplu, în timp ce își finaliza proiectul la Brașov, compania Immochan/Ceetrus și-a extins investiția de capital în orașul de rang trei, Reșița – un oraș cu o administrație locală dornică să atragă mari investitori. Cazul Prime Kapital/MAS Real Estate, un investor-dezvoltator-manager imobiliar susținut cu bani de la fonduri globale de pensii, arată cum o companie își diversifică portofoliile în funcție de condițiile locale. Ei au construit un mall la Bârlad, ca în multe alte orașe românești de rangul trei, și cartierul rezidențial Silk din Iași, în timp ce planificau un proiect cu utilizare mixtă la Cluj-Napoca. Prime Kapital a fost înființat de foștii fondatori și conducerea executivă a celei mai mari companii imobiliare axate pe retail din ECE, dar nu numai, numită NEPI și mai târziu NEPI Rockcastle. Cea din urmă a construit, de exemplu, Mall-ul Târgu Jiu și The Office din Cluj. Exemplul Prime Kapital arată și modul în care o companie de dezvoltare imobiliară este folosită de un fond de investiții (MAS Real Estate) pentru a transfera capital din Europa de Vest înspre Europa de Est (Alec, 2020).

Analizele noastre arată că sectorul imobiliar rezidențial din România a fost dominat inițial de companiile românești cu o afacere de tip *build-to-sell*, avansând în paralel cu alte segmente imobiliare favorizate de investitorii străini care construiesc spre închiriere (birouri, retail, logistică). Cu toate acestea, după 2014, companiile multinaționale și fondurile de investiții străine au fost implicate și în dezvoltări rezidențiale sau cu utilizare mixtă. În

ultimii ani, această tendință a fost facilitată de oportunitatea de a construi pe foste mari platforme industriale. De asemenea, ea a fost paralelă cu creșterea globală a financiarizării imobiliare, care a dus această afacere la următorul nivel și în România. Aici, ca și în alte teritorii semiperiferice, acest lucru a însemnat desfășurarea procesului de financiarizare subordonată, ca o manifestare a dezvoltării inegale în capitalismul global financiarizat.

Orașele românești de rangul doi și trei, folosite în cercetarea REDURB ca puncte de intrare în analiza dezvoltării imobiliare și financiarizarea sa, au relevat aspecte ale acestor fenomene care ar fi rămas ascunse dacă autorii s-ar fi concentrat pe capitala țării sau dacă ar fi adresat orașe globale studiate până acum în literatura de specialitate. Pe scena globală a dezvoltării inegale, aceste zone urbane sunt noi teritorii pentru formarea capitalismului pe ruinele socialismului de stat distrus. Pledăm pentru adăugarea orașelor de rangul doi și trei de la semiperiferia est-europeană, dar nu numai, pe harta studiilor urbane: fiind orașe nestudiate până acum, ele sunt o importantă sursă pentru teoretizare, completând sau mergând dincolo de teoriile urbane existente.

Cercetarea noastră a investigat modurile în care scala locală este integrată în cea globală și cum pătrund fenomene globale în local, prin dezvoltarea imobiliară, într-o țară semiperiferică est-europeană. România ca studiu de caz servește la o mai bună înțelegere a locului și rolului semiperiferiilor în sistemul capitalist mondial. Contribuim la cunoașterea acestora prin analiza legăturilor dintre dezindustrializare și financiarizare, și transformarea fostelor platforme industriale în situri ale dezvoltării imobiliare, ca parte ale transformărilor ample ale regimului de economie politică.

Prin faptul că am plasat cercetarea noastră în ECE, susținem că această regiune are multe de oferit în înțelegerea evoluțiilor

capitalismului contemporan și a absorbției de noi teritorii în fluxurile globale de capital.

Ne așteptăm ca cercetările ulterioare ale celor două mari transformări interconectate – 1) cea a socialismului de stat, a statelor în curs de dezvoltare și a capitalismului bunăstării de stat în capitalism neoliberal și 2) transformarea platformelor industriale în locații ale dezvoltării imobiliare – va putea să inspire și activismul politic, nu doar cercetările academice.

BIBLIOGRAFIE

AAF, Asociația Administratorilor de Fonduri din România (2023). Prezentare. <http://www.aaf.ro/prezentare/> (Accesat iulie 2023).

Aalbers, M. B. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), pp. 542-554.

Aalbers, M.B. (2009). Geographies of the financial crisis, *Area*, 41(1), pp. 34-42.

Aalbers, M.B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis, *Competition & Change*, 12(2), pp. 148-166.

Aalbers, M.B. (2016). The financialization of housing: a political economy approach. London: Routledge.

Aalbers, M.B. (2022). Comparative urban studies beyond the city. In Le Gales, P. and Robinson, J. (eds.) *Handbook of Comparative Urban Studies*. London: Routledge.

Aalbers, M.B., Bernt, M. (2019). The political economy of managing decline and rightsizing, *Urban Geography*, 40(2), pp. 165-173.

Aalbers, M.B., Cristophers, B. (2014). Centring housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), pp. 373-394.

Aalbers, M.B., Taylor, Z., Klinge, T., Fernandez, R. (2023). In real estate investment we trust: state de-risking and the ownership of listed US and German residential real estate investment trusts. *Economic Geography*, 99(3), pp. 312-335.

Actual de Cluj (2021). Silicon Valley din România este la Cluj, dar centrul de afaceri al Primăriei trebuie să aibă un nume mai inspirat. ActualdeCluj.ro, <https://actualdecluj.ro/silicon-valley-din-romania-este-la-cluj-dar-centrul-de-afaceri-al-primariei-trebuie-sa-aiba-un-nume-mai-inspirat/> (Accesat octombrie 2023).

Adevărul (2006). Privatizare pe bucăți la Tractorul, Adevărul.ro, 2 August 2006, <https://adevarul.ro/economie/privatizare-pe-bucati-la-tractorul-1333196.html> (Accesat noiembrie 2023).

Agenția pentru Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia (2022). Planul de dezvoltare regională al regiunii Sud-Vest Oltenia 2021-2027. (en. The Regional Development Plan of South-West Oltenia Region 2021-2027). <https://www.old.adroltenia.ro/planul-de-dezvoltare-regionala-2021-2027/>. (Accesat octombrie 2023).

Aldasoro, I., Doerr, S., Zhou, H. (2023). Non-bank lending during crisis, BIS (Bank for International Settlements) Working Papers, 1074, February, <https://www.bis.org/publ/work1074.htm> (Accesat iulie 2023).

Alecu, B. (2020). Investiții în România! Martin Slabbert, Prime Kapital: România trebuie să utilizeze până la ultimul cent fondurile europene pentru infrastructură. Este rușinos că în Bulgaria sunt drumuri mai multe și mai bune. Ziarul Financiar, 10 septembrie 2020, <https://www.zf.ro/zf-investiti-in-romania/zf-investiti-romania-martin-slabbert-prime-kapital-romania-utilizeze-19537952> (Accesat noiembrie 2023).

Alecu, B. (2022). Investiții în România! Maggie Kitshoff, Prime Kapital: Vom dezvolta 13.000 de noi locuințe în România până în 2029, Ziarul Financiar, 20 Septembrie 2022, <https://www.zf.ro/zf-investiti-in-romania/zf-investiti-in-romania-maggie-kitshoff-prime-kapital-vom-dezvolta-21174697> (Accesat octombrie 2023).

Allmendinger, P. and Tewdwr-Jones, M. (2002). The communicative turn in urban planning: unravelling paradigmatic, imperialistic and moralistic dimensions. *Space and Polity*, 6(1), pp. 5–24.

ANAF (2020). Ghid privind facilitățile fiscale acordate angajaților și angajatorilor din domeniul construcțiilor. https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Ghid_facilitati_domeniul_construcțiilor_2020.pdf (Accesat octombrie 2023).

Angelo, H., Wachsmuth, D. (2015). Urbanizing urban political ecology: a critique of methodological cityism, *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(1), pp. 16–27.

Anttiroiko, A.V. (2014). The political economy of city branding. London: Routledge.

Anuarul Statistic al României 1990 (1990), Comisia Națională de Statistică.

Arsenie, D. (2021). Un nou complex rezidențial uriaș în Bragadiru. Va avea 11 ha și va fi ridicat în Independenței. Ziar de Bragadiru, 29 October 2021, <https://ziardebragadiru.ro/un-nou-complex-rezidenti-al-urias-in-bragadiru-va-avea-11-ha-si-va-fi-ridicat-in-independentei> (Accesat octombrie 2023).

ASF, Autoritatea de Supraveghere Financiară (2023a). Stabilitatea financiară și rolul ASF. <https://asfromania.ro/ro/a/1574/stabilitatea-financiar%C4%83-%C8%99i-rolul-asf> (Accesat iulie 2023).

ASF, Autoritatea de Supraveghere Financiară (2023b). Registru 1 – Fonduri deschise de investiții, <https://data.asfromania.ro/registru/lista.php?sect=36&lng=1>. (Accesat iulie 2023).

ASF, Autoritatea de Supraveghere Financiară (2023c). Registru 2 – Fonduri de investiții alternative, [asfromania.ro, https://data.asfromania.ro/registru/lista.php?sect=39&lng=2](https://data.asfromania.ro/registru/lista.php?sect=39&lng=2) (Accesat iulie 2023).

Baldassarri, M., Paganetto L., Phelps E.S. (eds.) (1991). Privatization processes in Eastern Europe. Theoretical foundations and empirical results. London: Palgrave Macmillan.

Ban, C. (2014). Dependență și dezvoltare. Economia politică a capitalismului românesc. Cluj-Napoca: Tact.

Ban, C.(2016). Ruling ideas. How global neoliberalism goes local. Oxford: Oxford University Press.

Banca Națională a României (2022). Investițiile străine directe în România în anul 2021. (en. Foreign Direct Investments in Romania in the year 2021). <https://www.bnr.ro/DocumentInformation.aspx?idInfoClass=9403&idDocument=41092&directLink=1> (Accesat octombrie 2023).

Bański, J. (2017). The consequences of changes of ownership for agricultural land use in Central European countries following the collapse of the Eastern Bloc. *Land Use Policy*, 66, pp. 120–130.

Bartels, L.E., Bruns, A., Simon, D. (2020). Towards situated analyses of uneven periurbanisation: an (urban) political ecology perspective, *Antipode*, 52(5), pp. 1237–1258.

Bazavan, S. (2016). Ascenta Management speeds up development of Coresi Business Park and prepares for healthcare investment, *Business Review*, 20 January 2011, <https://business-review.eu/featured/ascenta-management-speeds-up-development-of-coresi-business-park-and-prepares-for-healthcare-investment-94437> (Accesat octombrie 2023).

Benedek, J. (2013). The spatial planning system in Romania. *Romanian Review of Regional Studies*, IX(2), pp. 23–30.

Berglund, L. (2020). Critiques of the shrinking cities literature from an urban political economy framework, *Journal of Planning Literature*, 35(4), pp. 423–439.

Bernt, M. (2016). The limits of shrinkage: conceptual pitfalls and alternatives in the discussion of urban population loss: debates & developments. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(2), pp. 441–450.

Bernt, M. (2022). *The commodification gap: gentrification and public policy in London, Berlin and St. Petersburg*. Hoboken: John Wiley & Sons.

Bibliografie

Bichi, C (2021). De ce a fost necesară privatizarea băncilor de stat și care a fost rolul BNR în acest proces?, *Ziarul Financiar*, 14 May 2021, <https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/50-de-ani-de-sistem-bancar-in-romania-cristian-bichi-bnr-de-ce-a-20078541> (Accesat iulie 2023).

Bienen, H., Waterbury, J. (1989). The political economy of privatization in developing countries. *World Development*, 17(5), pp. 617–632.

BNR (2023a). Credite acordate gospodăriilor populației, [bnr.ro](https://www.bnr.ro/Credite-acordate-gospodariilor-populatiei-5771-Mobile.aspx#peloc), <https://www.bnr.ro/Credite-acordate-gospodariilor-populatiei-5771-Mobile.aspx#peloc>, (Accesat iulie 2023).

BNR (2023b). Registre și Liste, [bnr.ro](https://www.bnr.ro/Registre-si-Liste-717-Mobile.aspx#AI), <https://www.bnr.ro/Registre-si-Liste-717-Mobile.aspx#AI> (Accesat iulie 2023).

BNR, Investițiile directe în România (Foreign Direct Investments in Romania), <https://www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=9403> (Accesat noiembrie 2023).

Bonizzi, B. (2015). *Capital flows to emerging markets: institutional investors and the post-crisis environment*. London: SOAS Department of Economics Working Paper Series, No. 186.

Booz Allen Hamilton (2023). Empower People to Change the World. boozallen.com, <https://www.boozallen.com/about.html> (Accesat iulie 2023).

Bray, S. (2022). Corporate Income Tax Rates in Europe, Tax Foundation, 22 February 2022, <https://taxfoundation.org/corporate-tax-rates-europe-2022/> (Accesat octombrie 2023).

Breen, M., Doyle, D. (2013). The determinants of privatization: a comparative analysis of developing countries, *Journal of Comparative Policy Analysis: Research and Practice*, 15(1), pp. 1-20.

Brenner, N. (1999). Globalisation as reterritorialisation: the re-scaling of urban governance in the European Union. *Urban Studies*, 36(3), pp. 431–451.

Brenner, N. (2009). What is critical urban theory? *City*, 13(2), pp. 198-207.

Brenner, N. (2016). The hinterland urbanised? *Architectural Design*, 86(4), pp. 118–127.

Brenner, N. and Theodore, N. (2005). Neoliberalism and the urban condition. *City*, 9(1), pp. 101–107.

Brenner, N., Marcuse, P., Mayer, M. (2011). *Cities for people, not for profit: critical urban theory and the right to the city*. London: Routledge.

Brenner, N., Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism” *Antipode*, 34(3), pp. 349-379.

Brenner, N., Theodore, N. (2002). Preface: from the “new localism” to the spaces of neoliberalism, *Antipode*, 34(3), pp. 342-347.

Brenner, N., Theodore, N. (2005). Neoliberalism and the urban condition, *City. Analysis of Urban Change, Theory, Action*, 9(1), pp. 101-107.

Büdenbender, M., Aalbers, M.B. (2019). How Subordinate Financialization Shapes Urban Development: The Rise and Fall of Warsaw's Służewiec Business District, *IJURR*, 43(4), pp. 666-684.

Bună Ziua Braşov (2018). Tatian Diaconu, CEO-ul din spatele Coresi Braşov, promovat în Franţa, *Bună Ziua Braşov*, 30 August 2018, <https://bzb.ro/stire/tatian-diaconu-ceo-ul-din-spatele-coresi-brasov-promovat-in-franta-a12875> (Accesat octombrie 2023).

Burawoy, M. (2009). *The extended case method. Four countries, four decades, four great transformations, and one theoretical tradition*. Oakland: California University Press.

Bursa.ro (2020). 20 Miliarde Euro la finalul anului trecut. Valoarea creditelor ipotecare și pentru alte investiții imobiliare - 10% din PIB, Bursa.ro, 5 February 2020, <https://www.bursa.ro/20-miliarde-euro-la-finalul-anului-trecut-valoarea-creditelor-ipotecare-si-pentru-alte-investitii-imobiliare-10-procente-din-pib-41429837> (Accesat octombrie 2023).

Bush, L.S. (1993). Collective labor disputes in post-Ceaușescu Romania. *Cornell International Law Journal*, 26:2(3), pp. 373-420.

Capital (2005). Privatizarea Electroputere intra în reprimă a șaptea, Capital.ro, 11 October 2005, <https://www.capital.ro/privatizarea-electroputere-intra-in-reprima-a-saptea-21741.html> (Accesat noiembrie 2023).

Capital Imobiliare (2022). Report Piața Imobiliară Q1 2022. <https://capitalimobiliare.ro/piata-imobiliara-din-cluj-napoca-si-zona-periurbana/> (Accesat octombrie 2023).

Castells, M. (1978). *City, class and power*. New York: Macmillan.

CBRE (2023). Romania Real Estate Market Outlook 2023, [cbre.ro https://www.cbre.ro/en/research-and-reports/Romania-Real-Estate-Market-Outlook-2023](https://www.cbre.ro/en/research-and-reports/Romania-Real-Estate-Market-Outlook-2023), (Accesat iulie 2023).

CCIFER (Camera Franceză de Comerț, Industrie și Agricultură în România) (2022). Un nou proiect de regenerare urbană la Reșița, după modelul Coresi Brașov, [ccifer.ro https://www.ccifer.ro/ro/actualitati/n/news/un-nou-proiect-de-regenerare-urbana-la-resita-dupa-modelul-coresi-brasov.html](https://www.ccifer.ro/ro/actualitati/n/news/un-nou-proiect-de-regenerare-urbana-la-resita-dupa-modelul-coresi-brasov.html) (Accesat octombrie 2023).

CEE Bankwatch Network (2016). The great coal jobs fraud. <https://bankwatch.org/wp-content/uploads/2016/11/coal-jobs-fraud.pdf> (Accesat octombrie 2023).

Ceetrus (2018). <https://www.ceetrus.com/en> (Accesat mai 2023).

Celik, Ö. (2021). The roles of the state in the financialization of housing in Turkey. *Housing Studies*, 38(6), pp. 1006-1026.

CLCN, Consiliul Local Cluj-Napoca (Cluj-Napoca Local Council) (2023). Hotărâri de consiliu, <https://primariaclujnapoca.ro/consiliu-local/hotarari-de-consiliu/> (Accesat iulie 2023).

Cluj Business (2011). <https://clujbusiness.ro> (Accesat iulie 2023).

Cluj IT Cluster (2016). Cluj Innovation City, Cluj IT, 12 July 2016, <https://www.clujit.ro/cluj-innovation-city/> (Accesat iulie 2023).

Cluj IT Cluster (2023). Lansare: Transylvania European Regional Innovation Valley, Cluj IT, 21 April 2023, <https://www.clujit.ro/lansare-transylvania-european-regional-innovation-valley/> (Accesat octombrie 2023).

Cocheci, R.-M. and Petrisor, A.-I. (2023). Assessing the negative effects of suburbanization: the urban sprawl restrictiveness index in Romania's metropolitan areas. *Land*, 12(5), p. 966.

Cojocaru, F. (2012). Statul, pregătit să ia Electroputere Craiova din mâna arabilor, *economica.net*, 8 April 2012, https://www.economica.net/electroputere-craiova-locomotive-arabi-al-ahrab_21623.html (Accesat noiembrie 2023).

Comisia Națională pentru Statistică (1990). *Anuarul Statistic al României 1990*. București: Institutul Național de Statistică.

Complexul Energetic Oltenia (2022). Planul de restructurare revizuit al Complexului Energetic Oltenia 2021-2026 cu perspectiva 2030 (en. The 2021-2026 revised restructuring plan of Oltenia Energy Complex with the perspective 2030). <https://www.ceoltenia.ro/documente/Transparenta/2023/Plan%20restructurare%20CEO%202023.pdf> (Accessed October 2023).

Complexul Energetic Oltenia (2023). <https://www.ceoltenia.ro>. (Accesat octombrie 2023).

Consiliul Investitorilor Străini (2017). Investițiile străine directe. Evoluția și importanța lor în România, <https://fic.ro/documents/raport-investitiile-straine-directe-evolutia-si-importanta-lor-in-romania> (Accesat iulie 2023).

Consiliul Județean Gorj (2010). Planul de amenajare a teritoriului județean Gorj – actualizare 2009-2011. (en. The territorial development plan of Gorj county – update 2009-2011). <https://www.cjgorj.ro/Date%20site/PATJ/memoriu%2012%20gorj%20complet.pdf> (Accesat octombrie 2023).

Consiliul Județean Gorj (2021). Strategia de dezvoltare a județului Gorj 2021-2027. (en. The Development Strategy of Gorj County 2021-2027). <https://www.cjgorj.ro/Date%20site/Dezbateri%20publice/Strategia%20de%20dezv%20a%20jud%20Gorj%202021-2027.pdf> (Accesat octombrie 2023).

Constantinescu, N.N. (2000). *Istoria economică a României*, Vol. 1 and 2. București: Editura Economică.

Cornea, R. (2022). Harta salariilor din România pe județe, Ziarul Financiar, 31 December 2022, <https://www.zf.ro/eveniment/harta-salariilor-romania-judete-salariile-capitala-au-depasit-1-000-21370635> (Accesat octombrie 2023).

Cox, K. R. (2017). Revisiting the city as a growth machine. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(3), pp. 391–405.

Cristea, M., Mare, C., Moldovan, C., China, A.-M., Farole, T., Vințan, A., Park, J., Garrett, K. P., Ionescu-Heroiu, M. (2017). *Magnet Cities: Migration and Commuting in Romania*. Bucharest: World Bank.

Cristophers, B. (2011). Revisiting the urbanization of capital, *Annals of the Association of American Geographers*, 101(6), pp. 1347–1364.

Cudny, W., Kunc, J. (2022). *Growth and change in post-socialist cities of Central Europe*. London: Routledge.

Curs de Guvernare (2023). Contribuția județelor la economie națională și situația pieței muncii de la nivel local (The contribution of counties to national economy and the situation of labor market at local level), <https://cursdeguvernare.ro/contributia-judetelor-la-economia-nationala-si-situatia-pietei-muncii-de-la-nivel-local.html> (Accesat noiembrie 2023).

Curs de Guvernare (2023). Fonduri de investiții imobiliare din România. 5 exemple din regiuni diferite, Curs de Guvernare, 22 January 2023, <https://cursdeguvernare.ro/fonduri-de-investitii-imobiliare-din-romania-5-exemple-din-regiuni-diferite.html> (Accesat octombrie 2023).

Curtea de conturi a României (2016). Raportul public pe anul 2015, <https://www.curteadeconturi.ro/publicatii/rapoarte-publice-anuale> (Accesat noiembrie 2023).

Czirfusz, M., Horváth, V., Jelinek, C., Pósfai, Z., and Szabó, L. (2015). Gentrification and rescaling urban governance in Budapest-józsefváros. *Intersections in East European Journal of Society and Politics*, 1(4), pp. 55–77.

Dal Maso, G. (2022). Past and Present Financialization in Central Eastern Europe: the Case of Western Subsidiary Banks, *Journal of Balkan and Near Eastern Studies*, 24(1), pp. 60-77.

data.gov.ro, <https://data.gov.ro/> (Accesat mai 2022).

Diaconu, R. (2023). Marcel Boloș pune pe masa guvernului cartoful fierbinte: eliminarea facilităților fiscale. *Curs de Guvernare*, 27 June 2023, <https://cursdegovernare.ro/marcel-bolos-pune-pe-masa-guvernului-cartoful-fierbinte-eliminarea-facilitatilor-fiscale.html> (Accesat octombrie 2023).

Dincă, D. and Dumitrică, C. (2020). *Dezvoltare și planificare urbană*. 2nd Edition. București: Editura Economică,

Doyle, D. (2012). Pressures to privatize? The IMF, globalization and partisanship in Latin America, *Political Research Quarterly*, 65(3), pp. 572-585.

Dumitru, I. (1970). *Dezvoltarea comunelor suburbane municipiului București*. Arhitectura, 1(122), pp. 40-41.

Economedia.ro (2022). Analiză: Cluj-Napoca, singurul oraș din România în care prețul imobilelor a crescut mai mult decât salariul net, *Economedia.ro*, 9 May 2022, <https://economedia.ro/cluj-napoca-singurul-oras-din-romania-in-care-pretul-imobilelor-au-crescut-mai-mult-decat-salariul-net.html> (Accesat octombrie 2023).

Eraydin, A. and Taşan-Kok, T. (2013). Introduction: resilience thinking in urban planning. In Eraydin, A. and Taşan-Kok, T. (eds.), *Resilience thinking in urban planning*, *geojournal library*, 106. Dordrecht: Springer Netherlands, pp. 1-16.

EUR-lex (2013). Regulation (EU) No 1407/2013 on de minimis aid, <https://eur-lex.europa.eu/EN/legal-content/summary/de-minimis-rule-exemption-of-small-amounts-of-state-aid-from-notification.html> (Accesat octombrie 2023).

European Commission (2008). EC decision of 2 April 2008 on State aid C 41/07 (ex NN 49/07) which Romania has implemented for Tractorul (notified under document number C(2008) 1102), 2008/767/EC. <https://www.legislation.gov.uk/eudn/2008/767/2020-01-31> (Accesat noiembrie 2023).

European Court of Auditors (2022). Investment funds: EU actions have not yet created a true single market benefiting investors, European Court of Auditors Special Report, 4, <https://op.europa.eu/webpub/eca/special-reports/eu-investment-funds-04-2022/en/index.html> (Accesat octombrie 2023).

Eurostat (2023a). Annual national accounts - Evolution of the income components of GDP, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Annual_national_accounts_-_evolution_of_the_income_components_of_GDP (Accesat octombrie 2023).

Eurostat (2023b). Private sector debt, consolidated - % of GDP, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipspd20/default/table?lang=en> (Accesat octombrie 2023).

Evergent (2021). Despre noi, <https://www.evergent.ro/ro/despre-noi#cine-suntem> (Accesat iulie 2023).

Farahani, A. (2017). Urban growth machine. In Turner B.S. The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Social Theory, 5 Volume Set, pp. 1-4. Hoboken: John Wiley & Sons.

Fernandez, R., Aalbers, M.B. (2016). Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism. *Competition and Change*, 20(2), pp. 71-88.

Fernandez, R., Aalbers, M.B. (2019). Housing financialization in the Global South: in search of a comparative framework, *Housing Policy Debate*, 30(4), pp. 680-701.

Fina, S., Heider, B., Raț, C. (2021). Unequal Romania. Regional socio-economic disparities in Romania. București: Friedrich-Ebert-Stiftung Romania.

Florea, I. and Sandu-Dumitriu, M. (2022). Different debtors, different struggles: foreign-currency housing loans and class tensions in Romania. *Critical Housing Analysis*, 9(1), pp. 68-77.

Florea, I., Gagy, A. and Jacobsson, K. (2022). Contemporary housing struggles. A structural field of contention approach. London: Routledge.

Fondul Proprietății de Stat (1994). Raportul de activitate al fondului proprietății de stat în anul 1993 din 16.03.1994 (Parte integrantă din Hotărârea 3/1994), [lege5.ro. https://lege5.ro/Gratuit/heydjojt/](https://lege5.ro/Gratuit/heydjojt/)

raportul-de-activitate-al-fondului-proprietatii-de-stat-in-anul-1993-din-16031994?d=2023-05-21 (Accesat noiembrie 2023).

Fujita, K., Maloutas, T. (2012). Residential segregation in comparative perspective. Making sense of contextual diversity. London: Routledge.

Gabor, D. (2010). The International Monetary Fund and its New Economics, *Development and Change*, 41 (5), pp. 805-830.

Gabor, D. (2012). The road to financialization in Central and Eastern Europe: the early policies and politics of stabilizing transition, *Review of Political Economy*, 24(2), pp. 227-249.

Gabor, D. (2013). The financialisation of the Romanian economy: from Central bank-led to dependent financialization, *Financialisation, Economy, Society & Sustainable Development*, FESSUD Project.

Gabor, D. (2013). The Romanian financial system: from central bank-led to dependent financialization. FESSUS Studies in Financial Systems.

Gabor, D. (2018). The World Bank pushes fragile finance in the name of development, *Financial Times*, 29 October 2018, <https://www.ft.com/content/1b9d5aao-9aa9-316d-b154-d2582c1dc093> (Accesat octombrie 2023).

Gabor, D. (2018). Understanding the financialisation of international development through 11 FAQs. Washington, DC: Heinrich Böll Stiftung North America.

Gabor, D. (2021). The Wall Street consensus, *Development and Change*, 52(3), pp. 429-459.

Gabor, D., Kohl, S. (2022). My home is an asset class, *The Greens/EPA in the EU Parliament*, <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class> (Accesat octombrie 2023).

Galenson A. C. (2004). Economies in transition. An OED evaluation of World Bank assistance, Independent Evaluation Group. <https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/0-8213-5934-7>. Washington, D.C.: World Bank Group (Accesat noiembrie 2023).

Gazeta de Sud (2001). Asociația Salariaților ELPAS din ELECTROPUTERE a ieșit din joc, *Gazeta de Sud*, 31 October 2001,

<https://www.gds.ro/Local/2001-10-31/Asociatia-Salariatilor-ELPAS-din-ELECTROPUTERE-a-iesit-din-joc/> (Accesat noiembrie 2023).

Georgescu, F. (2021). *Capitalism și capitaliști fără capital în România*, Vol. 1 and 2. București: Editura Academiei Române.

Georgescu, T., Barbacioru, C., Firan F. (1977). *Istoria Craiovei* (The History of Craiova). Craiova: Scrisul Românesc.

Ghid privind ajutorul de stat. Manual de curs (2013) elaborated through the project co-financed by European Regional Development Fund 2007-2013, "Increasing the efficiency for applying EU legislation in what regards state aid and the formation of experts," www.ajutordestat.ro (Accesat iulie 2023).

Ghira, A. (2022). IULIUS anunță un mega-proiect imobiliar în locul fabricii Carbochim din Cluj-Napoca. Investiția: peste 500 de milioane de euro, *Economedia.ro*, 4 April 2022, https://www.economica.net/iulius-investitie-carbochim-cluj_573703.html (Accesat octombrie 2023).

Gillham, O. (2002). *The limitless city: a primer on the urban sprawl debate*. Washington, DC: Island Press.

Giugăl, A. (2018). Geografii electorale în România rurală postcomunistă: neoliberalism & austeritate economică, clientelism electoral și dominație social-democrată. *CriticAtac*, www.criticatac.ro/geografii-electorale-in-romania-rurala-postcomunista-neoliberalism-austeritate-economica-clientelism-electoral-si-dominatie-social-democrata (Accesat septembrie 2023).

Golubchikov, O., Badyina, A., and Makhrova, A. (2014). The hybrid spatialities of transition: capitalism, legacy, and uneven urban economic restructuring. *Urban Studies*, 51(4), pp. 617–633.

Gonzalez, S. (2011). Neoliberal urbanism in Europe. In Pike, A., Rodriguez-Pose A., Tomaney, J. (eds.), *Handbook of Local and Regional Development*. London: Routledge, pp. 460–469.

Gotham, K.F. (2001). *Critical perspectives on urban redevelopment*. Bingley: Emerald Publishing Limited.

Gotham, K.F. (2006). The secondary circuit of capital reconsidered: globalization and the US real estate sector, *American Journal of Sociology*, 112(1), pp. 231–275.

Green, A., Grace, D., Perkins, H. (2016). City branding research and practice: An integrative review, *The Journal of Brand Management*, 23, pp. 252-272.

Greskovits, B. (1998). *The political economy of protest and patience: East European and Latin American transformations compared*. Budapest: Central European University Press.

Grigorescu, I., Mitrică, B., Kucsicsa, G., Popovici, E.-A., Dumitrașcu, M., and Cuculici, R. (2012). Post-communist land use changes related to urban sprawl in the Romanian metropolitan areas. *Human Geographies – Journal of Studies and Research in Human Geography*, 6(1), pp. 35–46.

Group of Ten (1991). *Issues Raised by the Transition in Central and Eastern Europe. A Report to the Ministers and Governors by the Chairman of the Group of Deputies*, April 1991. Issue 35 of Banca D'Italia. Bank for International Settlements, <https://www.bis.org/> (Accesat iunie 2023).

Guga, Ș., Spatar, M. (2019). Sectorul comerț în România: un bilanț după trei decenii de transformări, Friedrich Ebert Stiftung, Library of the Friedrich Ebert Foundation, <https://www.fes.de/bibliothek/> (Accesat octombrie 2023).

Gunder, M., Madanipour, A., and Watson, V. (2018). Introduction: planning theory. An introduction. In Gunder, M., Madanipour, A., and Watson, V. (eds.), *The Routledge handbook of planning theory*. London: Routledge, pp. 1–12.

Guvernul României (2002). Hotărâre nr. 571 din 5 iunie 2002 privind aprobarea strategiei de privatizare a Societății Comerciale "Tractorul UTB" - S.A. Brașov, inclusă în cadrul PSAL (Programul pentru Ajustarea Sectorului Privat) - componenta "Privatizarea a 5 mari societăți comerciale prin intermediul băncilor de investiții" (Decision 571/5 June 2002 regarding the approval of the privatization strategy of Tractorul), *Legislatie.just.ro*. <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/36614> (Accesat noiembrie 2023).

Guvernul României (2003). Ordonanță nr. 53 din 29 iulie 2003 privind privatizarea Societății Comerciale "Tractorul UTB" - S.A., Brașov (Governmental Ordinance 53/29 July 2003 regarding the privatization

of Tractorul), Camera Deputaților. https://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.http_act_text?id=49894 (Accessed November 2023).

Guvernul României (2006). Declarations of prime minister Călin Popescu Tăriceanu at the naming ceremony of the new AVAS president Răzvan Orășanu (Declarațiile premierului Călin Popescu Tăriceanu la numirea noului președinte AVAS Răzvan Orășanu). http://arhiva.gov.ro/declaratiile-primului-ministru-calin-popescu-tariceanu-si-ale-pre-sedintelui-avas-razvan-orasanu-sediul-autoritatii-pentru-valorifica-re-a-activelor__11a54000.html (Accesat noiembrie 2023).

Guvernul României (2023). <https://data.gov.ro/> (Accesat iulie 2023).

Haase, A., Bernt, M., Großmann, K., Mykhnenko, V., & Rink, D. (2016). Varieties of shrinkage in European cities, *European Urban and Regional Studies*, 23(1), pp. 86-102.

Hackworth, J. (2007). *The neoliberal city. Governance, ideology and development in American urbanism*. Ithaca: Cornell University Press.

Harding, A. (1997). Urban regimes in a Europe of the cities? *European Urban and Regional Studies*, 4(4), pp. 291-314.

Hartvigsen, M. (2014). Land reform and land fragmentation in Central and Eastern Europe. *Land Use Policy*, 36, pp. 330-341.

Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Athens: University of Georgia Press.

Harvey, D. (1982). *The limits to capital*, Chicago: University of Chicago Press.

Harvey, D. (1985). The geopolitics of capitalism. In Gregory, D. and Urry, J. (eds.) *Social Relations and Spatial Structures*. London: Macmillan Press, pp. 128-163.

Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore: John Hopkins University Press.

Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), pp. 3-17.

Harvey, D. (1994). Flexible accumulation through urbanization: reflections on 'post-modernism' in the American city. In Amin, A. (ed.), *Post-fordism. A reader*. London: Blackwell Publishers, pp. 361-386.

Harvey, D. (2001). Globalization and the "spatial fix," *Geographische Revue*, 2, pp. 23-30.

Harvey, D. (2004) The 'new' imperialism: accumulation by dispossession. *Socialist Register*, Vol. 40, pp. 63-87.

Harvey, D. (2004). The urbanization of capital, *Actuel Marx*, 35(1), pp. 41-70.

Harvey, D. (2005). *Spaces of neoliberalization: towards a theory of uneven geographical development*. Stuttgart: Franz Steiner Verlag.

Harvey, D. (2005). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.

Harvey, D. (2019). *Spaces of global capitalism: a theory of uneven geographical development*. London/New York: Verso.

Holgersen, S. (2020). On spatial planning and marxism: looking back, going forward. *Antipode*, 52(3), pp. 800-824.

Horobeț, A., Popovici, O. (2017). Investițiile Străine Directe: Evoluția și importanța lor în România, Studiu realizat în parteneriat de Academia de Studii Economice București și Consiliul Investitorilor Străini.

Hostiuc, C. (2015). BCR scoate la vânzare cel mai mare pachet de neperformante din istoria României, *Ziarul Financiar*, 15 May 2015, <https://www.zf.ro/zf-24/bcr-scoate-la-vanzare-cel-mai-mare-pachet-de-neperformante-din-istoria-romaniei-14267168> (Accesat octombrie 2023).

Ianoș, I. and Jones, R. (2019). Local aspects of change in the rural-urban fringe of a metropolitan area: a study of Bucharest, Romania. *Habitat International*, 91, p. 102026.

Ianoș, I., Sirodoev, I., Pascariu, G., and Henebry, G. (2016). Divergent patterns of built-up urban space growth following post-socialist changes. *Urban Studies*, 53(15), pp. 3172-3188.

IBRD (2001). Memorandum of the president of the International Bank for Reconstruction and Development and International Financial Corporation addressed to executive directors regarding the assistance

strategy of the World Bank Group for Romania, <https://microdata.worldbank.org/index.php/citations/970> (Accesat iunie 2023).

Ilieș, L., Dulău, A. V., Coroș, M.M., Coroș, M.E. (2010). City branding for Cluj-Napoca. A case of the local public administration initiative, *International Journal of Computers and Communications*, 4(3), pp. 49-58.

IMF (2001). Country Report No. 01/204, Memorandum on Economic and Financial Policies of the Government of Romania 2001-02, November, <https://www.imf.org/en/Countries/ROU> (Accesat noiembrie 2023).

Imobiliare.ro (2023). Indicele imobiliare.ro, <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro> (Accesat iulie 2023).

Imopedia (2011). Cine câștigă din transformarea halelor Electroputere în mall, Imopedia.ro. <https://www.imopedia.ro/stiri-imobiliare/cine-castiga-din-transformarea-halelor-electroputere-in-mall-15486> (Accesat noiembrie 2023).

Imopedia.ro (2011). <https://www.imopedia.ro/stiri-imobiliare/evolutia-terenurilor-de-la-periferia-bucurestiului-15921> (Accesat octombrie 2023).

Institutul Național de Statistică (2023). Rezultate definitive: caracteristici demografice – județul Gorj. (en. Definitive results: demographic characteristics – Gorj County). <https://gorj.insse.ro/wp-content/uploads/2023/06/REZULTATE-DEFINITIVE-RPL2021.zip> (Accesat octombrie 2023).

Institutul Național de Statistică, Tempo online, <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/> (Accesat noiembrie 2023).

Iuga, L. (2017). Reshaping the historic city under socialism: state preservation, urban planning and the politics of scarcity in Romania (1945-1977).

Iuzic, G. (2021). Primăria Cluj-Napoca a câștigat premiul „Smart City Administration” pentru strategiile implementate în 2020, *Monitorul de Cluj*, 29 January 2021, <https://www.monitorulcj.ro/actualitate/87464-primaria-cluj-napoca-a-castigat-premiul-smart-city-administration-pentru-strategiile-implementate-in-2020> (Accesat iulie 2023).

Ivanov, C. (2023). Cum arată periferia Bucureștiului - imaginea unui oraș care a crescut haotic. *Hotnews.ro*, 9 January 2023, <https://www.hotnews.ro>

hotnews.ro/stiri-administratie_locala-26006532-foto-video-cum-ara-ta-periferia-bucurestiului-comorile-ascunse-opportunitatile-ratate.htm (Accesat octombrie 2023).

Jacobs, K., Atkinson, R., Warr, D. (2022). Political economy perspectives and their relevance for contemporary housing studies. *Housing Studies*, pp. 1-18.

Jaffe, D. (2019). Neoliberal urbanism as 'strategic coupling' to global chains: port infrastructure and the role of economic impact studies, *Environment and Planning C: Politics and Space*, 37(1), pp. 119-136.

Jessop, B. (1994). Post-fordism and the state. In Amin A. (ed.) *Post-fordism. A reader*. Oxford: Blackwell Publishing, pp. 251-280.

Jessop, B. (2006). Spatial fixes, temporal fixes, and spatio-temporal fixes. In Castree N., Gregory, D., (eds.), *David Harvey: a critical reader*, Oxford: Blackwell, pp. 142-166.

Juncu, R. (2023). Britanicii de la Endava deschid birouri în Craiova, la ElectroPutere Parc. *Wall-street.ro*, 13 March 2023, <https://www.wall-street.ro/articol/IT-C-Tehnologie/295222/britanicii-de-la-enda-va-deschid-birouri-in-craiova-la-electroputere-parc.html#gref> (Accesat noiembrie 2023).

Kaika, M., Ruggiero, L. (2013). Land financialization as a 'lived' process: the transformation of Milan's Bicocca by Pirelli. *European Urban and Regional Studies*, 23(1).

Kennedy, M., Smith, D. (1989). East central European urbanization: a political economy of the world-system perspective. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13(4), pp. 597-624.

Khavarian-Garmsir, A.R. (2023). A systematic review of shrinking cities literature: lessons from the past and directions for the future. *International Planning Studies*, 28(3-4), pp. 219-238.

Kotval-K, Z. (2016). Brownfield redevelopment: why public investments can pay off. *Economic Development Quarterly*, 30(3), pp. 275-282.

Kovács, Z., Farkas, Z. J., Egedy, T., Kondor, A. C., Szabó, B., Lennert, J., Baka, D., and Kohán, B. (2019). Urban sprawl and land conversion in post-socialist cities: The case of metropolitan Budapest. *Cities*, 92, pp. 71-81.

Kusiak, J. (2019). Legal technologies of primitive accumulation: judicial robbery and dispossession-by-restitution in Warsaw. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), pp. 649–665.

Lancione, M., McFarlane, C. (eds.) (2021). *Global urbanism knowledge, power and the city*. London: Routledge.

Larionescu, M., Rughiniș, C., Rădulescu, S.M. (1999). *Cu ochii minerului – reforma mineritului în România (evaluări sociologice de caz)*. (en. With the miner's eyes – mining reform in Romania (sociological case analyses). Bucharest: Gnosis.

Lee, J.-E., Park, Y., Newman, G.D. (2023). Twenty years of research on shrinking cities: a focus on keywords and authors, *Landscape Research*, pp. 1–16.

Lees, L., Slater, T., Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London: Routledge.

Lefebvre, H. (1968/1996). The right to the city, <https://theanarchist-library.org/library/henri-lefebvre-right-to-the-city> (Accesat iulie 2023).

Leitner, H., Sheppard, E. (2016). Provincializing critical urban theory: extending the ecosystem of possibilities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), pp. 228–235.

Loures, L., Vaz, E. (2018). Exploring expert perception towards brownfield redevelopment benefits according to their typology. *Habitat International*, 72, pp. 66–76.

Luxemburg, R. (1900/1999). *Social Reform or Revolution*, Marxists.org, <https://www.marxists.org/archive/luxemburg/1900/reform-revolution/index.htm> (Accesat octombrie 2023).

MacLeod, G. (2011). Urban politics reconsidered: growth machine to post-democratic city? *Urban Studies*, 48(12), pp. 2629–2660. Molotch, H. (1976). The city as a growth machine: toward a political economy of place. *American Journal of Sociology*, 82(2), pp. 309–332.

Marcuse, P., Imbroscio, D., Parker, S., Davies J.S., Magnusson, W. (2014). Critical urban theory versus critical urban studies: a review debate. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(5), pp. 1904–1917.

Martinez-Fernandez, C., Wu, C.-T., Schatz, L.K., Taira, N. And Vargas-Hernández, J.G. (2012). The shrinking mining city: urban dynamics

and contested territory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(2), pp. 245–260.

Marx, K. (1887/1999). *Capital Volume One. Part VIII: Primitive Accumulation. Chapter Twenty-Six: The Secret of Primitive Accumulation*, Marx/Engels Internet Archive (marxists.org). <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1867-c1/ch26.htm> (Accesat noiembrie 2023).

Mălăescu, S. (2009). Emigration characteristics in the sub-carpathians between the Olt and Jiu valleys – premises in sustainable development. *Studia Universitatis Babes-Bolyai Geographia*, LIII, 2.

Mărginean, M. (2013) From printed word to bureaucratic negotiation. Housing projects for industrial workers during the 1950s Romania. In Stroe, M. (ed.), *Printed in red. Architectural writings during communism. Special issues of studies in history and theory of architecture*, Review of the Department of History & Theory of Architecture and Heritage Conservation in the University of Architecture and Urban Planning “Ion Mincu”, Bucharest, 1, pp. 120–132.

McKeown, M. (1987). *Marxist political economy and marxist urban sociology. A review and elaboration of recent developments*. London: Palgrave Macmillan.

Mediafax (2017). #Centenarul Roșu. Mediafax.ro, 3 November 2017. <https://www.mediafax.ro/centenarul-rosu/centenarulrosu-electropu-tere-craiova-si-uzina-tractorul-ce-s-a-ales-de-marile-fabrici-comuniste-16805375> (Accesat noiembrie 2023).

Mercille, J., Murphy E. (2018). What is privatization? A political economy framework. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(5), pp. 1040–1059.

Migozzi, J. (2020). Selecting spaces, classifying people: the financialization of housing in the South African city. *Housing Policy Debate*, 30(4), pp. 640–660.

Mikus, M., Gagyí, A. (2022). Housing finance in the aftermath of the foreign-currency mortgage crisis in Eastern Europe: editorial. *Critical Housing Analysis*, 9(1), pp. 39–47.

Moga, C. (2014). Mallul Coresi de pe platforma Tractorul Brașov prinde contur ca un lego, dar industria orașului scârțâie, *Ziarul Financiar*,

28 July 2014, <https://www.zf.ro/zf-24/mallul-coresi-de-pe-platforma-tractorul-brasov-prinde-contur-ca-un-lego-dar-industria-orasului-scarta-ie-12987328> (Accesat octombrie 2023).

National Statistical Institute (2023). Tempo online, <http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/> (Accesat iulie 2023).

Nicola, S., Schmitz, S. (2022). Discordant agendas on a just transition in Romanian coal mining areas: the case of the Jiu Valley. *Moravian Geographical Reports*, 30(4), pp. 257–269. Pânișoară, T. (2002). Municipiul Târgu-Jiu. (en. Municipality of Târgu-Jiu). Târgu-Jiu: Spicon & Drim Edit.

Nordis (2023). <https://nordis.ro/investeste/?lang=en> (Accesat iulie 2023).

Obinger, H., Schmitt, C., Traub S. (2016). *The political economy of privatization in rich democracies*. Oxford: Oxford University Press.

Olesen, K. (2014). The neoliberalisation of strategic spatial planning. *Planning Theory*, 13(3), pp. 288–303.

One United Properties (2023). <https://www.one.ro/en/> (Accesat iulie 2023).

Ozunu, A. (2009). Raport de mediu pentru planul urbanistic zonal regenerare urbană zona industrială Tractorul Brașov. <https://www.yumpu.com/ro/document/view/30356003/raport-de-mediu-primaria-municipiului-brasov> (Accesat noiembrie 2023).

Pacione, M. (2005). *Urban geography: a global perspective*. 2nd edition. London: Routledge.

Painceira, J.P. (2012). Developing countries in the era of financialization: from deficit accumulation to reserve accumulation. In C. Lapavistas (ed.), *Financialisation in crisis*. Leiden: Brill, Historical Materialism Book Series.

Palermo, P.C., Ponzini, D. (2010). *Spatial planning and urban development: critical perspectives*. Berlin: Springer.

Parlamentul României (2004). Lege nr. 498 din 12 noiembrie 2004 privind aprobarea Ordonanței 53/2003 (Law 498 from 13 November 2004 regarding the approval of Governmental Ordinance 53/2003), Camera Deputaților. https://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.http_act?ida=53273 (Accesat noiembrie 2023).

Pascual, A.G., Natalucci, F., Piontek, T. (2023). Non-bank Financial Sector Vulnerabilities Surface as Financial Conditions Tighten, IMF Blog, 4 April 2023, <https://www.imf.org/en/Blogs/Articles/2023/04/04/nonbank-financial-sector-vulnerabilities-surface-as-financial-conditions-tighten> (Accesat octombrie 2023).

Peck, J. (2015). Cities beyond compare? *Regional Studies*, 49:1, pp. 160-182.

Peck, J., Theodore, N., Brenner, N. (2009). Neoliberal urbanism: models, moments, mutations. *SAIS Review*, XXIX(1), pp. 49-66.

Peck, J., Tickell A. (2002). Neoliberalizing space. In Brenner, N., Theodore, N. (eds.) *Spaces of neoliberalism. Urban restructuring in North America and Western Europe*. London: Blackwell Publishing, pp. 33-58.

Petrovici, N. (2017). *Zona urbană: O economie politică a socialismului românesc*. Cluj-Napoca: Editura Tact and Presa Universitară Clujeană.

Petrovici, N., Bejinariu, V. (2021). A typology of shrinking cities: the social and economic dynamic of Romanian urban network 2010-2020. *Studia Universitatis Babes-Bolyai Sociologia*, 66(2), pp. 35-66.

Petrovici, N., Bejinariu, V., Marțiș, D., and Aluaș, V. (2022). Affordability, crisis and gentrification in FDI export-led economies: prices in the demand-driven housing market of Cluj-Napoca. *Studia Universitatis Babes-Bolyai Sociologia*, 67(1), pp. 5-36.

Petrovici, N., Mare, C., Moldovan, D. (2020). *Economia Clujului. Municipiul Cluj-Napoca și Zona Metropolitană Cluj: Dezvoltarea economiei locale în deceniul 2008-2018*, Presa Universitară Clujeană, <http://www.editura.ubbcluj.ro/bd/ebooks/pdf/2963.pdf> (Accesat octombrie 2023).

Pickvance, C. (ed.) (1976). *Urban sociology: critical essays*. London: Tavistock Publications.

Pike, A. (2020). Coping with deindustrialization in the global North and South. *International Journal of Urban Sciences*, 26(1), pp. 1-22.

Poenaru, C. (2023). România își face primul "Silicon Valley" european la Cluj, *Transilvania Business*, 15 April 2023, <https://www.transilvaniabusiness.ro/2023/04/15/romania-isi-face-primul-silicon-valley-european-la-cluj/> (Accesat octombrie 2023).

Pohl G., Anderson, R. E., Claessens, S., Djankov, S. (1997). Privatization and restructuring in Central and Eastern Europe. World Bank Technical Papers. <https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/0-8215-3975-3> (Accesat noiembrie 2023).

Pomparau, P. (2021). A început construcția celui mai mare centru comercial din Bârlad. NewsMoldova, 21 April 2021, <https://newsmoldova.ro/vaslui/a-inceput-constructia-celui-mai-mare-centru-comercial-din-barlad-vaslui/> (Accesat septembrie 2023).

Pop-Eleches, G. (2009). From economic crisis to reform. IMF programs in Latin America and Eastern Europe. Princeton: Princeton University Press.

Popescu, A. (2020). Brașovul are o rată de dezvoltare mai mare decât Singapore, în perioada sa de boom economic, Brasov.net, 31 July 2020, <https://www.brasov.net/brasovul-are-o-rata-de-dezvoltare-mai-mare-decat-singapore-in-perioada-sa-de-boom-economic/> (Accesat octombrie 2023).

Popescu, G. (2017b). Brandul de oraș ca vector al brandului de țară. Sibiu - Capitala Europeană a Culturii (City brand as vector for country brand. Sibiu - the European Capital of Culture). București: Tritonic.

Popescu, V. G. (2017a). From local to global with city branding, Ecoforum, 6(1), pp. 1-8.

Pósfai, Z., Nagy, G. (2017). Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market, European Spatial Research and Policy, 24(2), pp. 17-38.

Postolache, T. (1990). Schiță privind strategia înfăptuirii economiei de piață în România, Comisia de Fundamentare a Strategiei Naționale de Dezvoltare Economică. București: Institutul pentru Cercetarea Calității Vieții.

Primăria Cluj-Napoca (2014). Planul Urbanistic General (PUG) Cluj, <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/> (Accesat iulie 2023).

Prime Kapital (2022). Cluj Mixed-Use Development, <https://primekapital.com/residential/cesarom-residential> (Accesat iulie 2023).

Profit.ro (2021). 20 de ani de la primul credit ipotecar din România, Alpha Housing. Cum s-au schimbat în ultimele decenii condițiile și piața creditelor pentru locuințe, Profit.ro, 15 September 2021, <https://www.profit.ro/povesti-cu-profit/financiar/banci/20-de-ani-de-la-primul-credit-ipotecar-din-romania-alpha-hou->

sing-cum-s-au-schimbato-in-ultimele-decenii-conditiile-si-piata-creditelor-pentru-locuinte-20395464 (Accesat iulie 2023).

Property Forum (2022). Eight office buildings under development in Cluj-Napoca, Property Forum, 27 June 2022, <https://www.property-forum.eu/news/eight-office-buildings-under-development-in-cluj-napoca/12669> (Accesat octombrie 2023).

Pryor, T. (1968). Defining the rural – urban fringe. *Social Forces*, 47(2), pp. 202–215.

PUZ (2009). Raport de Mediu Pentru Planul Urbanistic Zonal Regenerare Urbană Zona Industrială Tractorul Braşov, Beneficiar: SC Flavus Investiții SRL Braşov (Environmental report for the Zonal Urbanistic Plan Industrial Area Tractorul Braşov, beneficiary: SC Flavus Investiții SRL Braşov), SC OCO ECORISC SRL.

PWC (2020). Real Estate in Romania – Tax and Legal Overview. Real Estate Tax Summary, https://www.pwc.ro/en/publications/PwCRomania_RealEstate_Oct2020.pdf (Accesat octombrie 2023).

PWC (2023). Tax summaries: Corporate - Withholding taxes, <https://taxsummaries.pwc.com/romania/corporate/withholding-taxes> (Accesat octombrie 2023).

Racovițan, M., Oprescu, D., Popescu, M. (2017). Romania – Significant Changes Proposed to Tax and Social Security Legislation, KPMG, 22 November 2017, <https://kpmg.com/xx/en/home/insights/2017/11/flash-alert-2017-173.html> (Accesat iulie 2023).

Raviv, O. (2008). Chasing the dragon east: exploring the frontiers of western European finance, *Contemporary Politics*, 14(3), pp. 297-314.

Reis, N., de Oliveira, F. A. (2021). Peripheral financialization and the transformation of dependency: a view from Latin America. *Review of International Political Economy*, pp. 511-534.

Renaud, B. (1996). Housing finance in transition economies: the early years in eastern Europe and the former Soviet Union. *The World Bank Elibrary*, Policy Research Working Papers, <https://elibrary.worldbank.org/doi/epdf/10.1596/1815-9450-1565> (Accesat octombrie 2023).

Roberts, M. (2014). De-industrialization and socialism. Michael Roberts Blog, <https://thenextrecession.wordpress.com/2014/10/21/de-industrialisation-and-socialism/> (Accesat octombrie 2023).

Rodrigues, J., Santos, C. A., Teles, N. (2016). Semi-peripheral financialization: the case of Portugal, *Review of International Political Economy*, 23(3), pp. 480-510.

Rodrik, D. (2016). Premature deindustrialization. *Journal of Economic Growth*, 21, pp. 1–33.

Romanian Accountants (2023). Tax minimization in Romania, <https://www.romanian-accountants.com/tax-minimization-in-romania> (Accesat octombrie 2023).

Romanian Ministry of Finance, company revenues, <https://mfinante.gov.ro/persoane-juridice/informatii-fiscale-si-bilanturi> (Accessed November 2023).

Roșu, R. (2022). Kiwi Finance Housing Accessibility Index, *Ziarul Financiar*, 30 January 2022, <https://www.zf.ro/business-construct/kiwi-finance-par-te-grupului-olx-lansat-primul-indice-imobiliar-tine-20483959> (Accesat octombrie 2023).

Rzentarzewska, K., Gumanová, K., Kotian, J. (2022). CEE Special | House prices to cool down, Erste Group Research, 22 July 2022 <https://www.erstegroup.com/en/research/report/en/SR287305> (Accesat octombrie 2023).

Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: a literature survey 1990–2010. *Progress in Planning*, 76(4), pp. 147–199.

Sager, T. (2020). Populists and planners: ‘We are the people. Who are you?’ *Planning Theory*, 19(1), pp. 80–103.

Santos, A., Teles, N. (2021). Financialisation in the European periphery. *Work and social reproduction in Portugal*. London: Routledge.

Santos, A., Teles, N. (eds.) (2022). *Financialisation in the European periphery: work and social reproduction in Portugal*. London: Routledge.

Savitch, H.V., Kantor, P. (2004). *Cities in the international marketplace: the political economy of urban development in North America and Western Europe*. Princeton: Princeton University Press.

Scarlat, V. (1999). 50 de ani în slujba electrotehnicii românești: Electroputere, cetatea luminii – Monografie. Craiova: Sitech.

Schindler S., Gillespie, T., Banks, N., Bayirbag, M.K., Burte, H., Kanai, M.J., Sami, S. (2020). Deindustrialization in the cities of the Global South. *Area Development and Policy*, 5(3), pp. 1-22.

Schneider-Sliwa, R. (ed.) (2006). *Cities in transition. Globalization, political change and urban development*. Berlin: Springer.

Schwartz, H.M., Seabrooke, L. (eds.) (2009). *The politics of housing booms and busts*. London: Palgrave Macmillan.

Scott, A. J., Carter, C., Reed, M. R., Larkham, P., Adams, D., Morton, N., Waters, R., Collier, D., Crean, C., Curzon, R., Forster, R., Gibbs, P., Grayson, N., Hardman, M., Hearle, A., Jarvis, D., Kennet, M., Leach, K., Middleton, M., ... Coles, R. (2013). Disintegrated development at the rural-urban fringe: re-connecting spatial planning theory and practice, *Progress in Planning*, 83, pp. 1-52.

Servillo, L., Atkinson, R., Hamdouch, A. (2017). Small and medium-sized towns in Europe: conceptual, methodological and policy issues. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 108(4), pp. 365-379.

Shirley, M.M. (1992). The what, why, and how of privatization: A World Bank perspective, *Fordham Law Review*, 60(2), pp. 21-36.

Smith, N. (1990). *Uneven development: nature, capital, and the production of Space*. Athens: University of Georgia Press.

Social Housing NOW! Campaign (2017). <https://casisocialeacum.ro/archives/2606/social-housing-now/> (Accesat mai 2023).

Strategia de Dezvoltare Sustenabilă a județului Brașov 2021-2030 (Sustainable Development Strategy of Brașov County until 2030) (2021). <https://addjb.ro/proiecte/strategia-de-dezvoltare-a-judetului-brasov-orienturi-2021-2030> (Accesat noiembrie 2023).

Strategia Națională de Privatizare din 26 Octombrie 2000 (National Strategy of Privatization 2000). <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/24894> (Accesat noiembrie 2023).

Stryjakiewicz, T. (2022). Shrinking cities in postsocialist countries of Central-Eastern and South-Eastern Europe: a general and comparative overview. In Wu, C.-T. Gunko, M., Stryjakiewicz, T., Zhou, K. (eds.) *Postsocialist shrinking cities*. London: Routledge.

Swyngedouw, E. (2007). The post-political city. In Bavo (ed.), *Urban politics now, re-imagining democracy in the neoliberal city*. Rotterdam: Netherland Architecture Institute (NAI)-Publishers, pp. 58–77.

Sýkora, L. (2009). Post-socialist cities. In Kitchin, R., and Thrift, N. (eds.), *International encyclopedia of human geography*. Amsterdam: Elsevier, pp. 387–395.

Ștefănescu, T. (2021). Star Residence Invest, the first REIT in Romania: net profit of 337,000 lei on revenues of 612,000 lei in the first half of the year, *Economedia.ro*, 24 August 2021, <https://economedia.ro/star-residence-invest-the-first-reit-in-romania-net-profit-of-337000-lei-on-revenues-of-612000-lei-in-the-first-half-of-the-year.html> (Accesat octombrie 2023).

Take-profit.org (2020). Corporate Tax Rate in Romania, <https://take-profit.org/en/statistics/corporate-tax-rate/romania/> (Accesat octombrie 2023).

Tănase, A.M. (2017). Istoria scurtă a creditului ipotecar în România, *Historia*, <https://historia.ro/sectiune/general/romania-scurta-istorie-a-creditului-ipotecar-569398.html> (Accesat octombrie 2023).

Telegdy, Á. (2002). Management – employee buyouts in Romania. Privatization process and ownership outcomes, www.efesonline.org (Accesat mai 2023).

Therborn, G. (2017). *Cities of power: the urban, the national, the popular, the global*. London/New York: Verso.

Topal, A. (2012). *Boosting competitiveness through decentralization. Subnational comparison of local development in Mexico*. London: Routledge.

Transilvania Investments (2023). Portofoliu, <https://transilvaniainvestments.ro/investitii/portofoliu/> (Accesat octombrie 2023).

Tudor V. (2006). Electroputere se vinde cu un euro, *Gazeta de Sud*, 8 November 2006. <https://www.gds.ro/Actualitate/2006-11-08/Electroputere-se-vinde-cu-un-euro/?amp> (Accesat noiembrie 2023).

Turp, A. (2022). Prime Kapital: investiții de peste 330 de milioane de euro într-un proiect de regenerare urbană în Cluj-Napoca, *Forbes Romania*, 3 November 2022, <https://www.forbes.ro/prime-kapital-in->

vestitii-de-pestre-330-de-milioane-de-euro-intr-un-proiect-de-regenere-urbana-in-cluj-napoca-297079 (Accesat octombrie 2023).

TV Sud (2023). Primăria Tg-Jiu a scos la licitație lucrările de 37 MILIOANE DE EURO, TVSud, 23 October 2023, <https://www.tvsud.ro/foto-primaria-tg-jiu-a-scos-la-licitatie-lucrarile-de-37-milioane-de-euro.html> (Accessed October 2023).

Vais, D. (2022). Systematization: a key term in 20th-century Romanian urbanism. *Urban Planning*, 7(1), pp. 207–222.

Valoreasy.ro (2021). <https://www.valoreasy.ro/> (Accesat iulie 2023).

Varga, M., Freyberg-Inan, A. (2015). Post-communist state measures to thwart organized labor: The case of Romania. *Economic and Industrial Democracy*, 36(4), pp. 677–699.

Vincze, E. (2015). Glocalization of neoliberalism in Romania through the reform of the state and entrepreneurial development, *Studia Universitatis Babes-Bolyai Europaea*, 60(1), pp. 125–152.

Vincze, E. (2020). Uneven EUfication, the spatial fix and the predominance of economic over social policies, *Studia Universitatis Babes-Bolyai-Sociologia*, 65(2), pp. 5–33.

Vincze, E. (2022). Changing property relations in Romania: Deindustrialization and the real-estate-development-driven housing order, manuscript (*Journal of Housing and Built Environment*).

Vincze, E. (2022). The mixed housing regime in Romanian state socialism. In Melegh, A. (ed.) *Money, markets, socialisms*, *Eszmélet* special issue, pp. 26–45.

Vincze, E. (2023). Changing property relations in Romania: deindustrialization and the real estate-development-driven housing regime, *Studia Universitatis Babes-Bolyai-Sociologia*, 68(1), pp. 25–73

Vincze, E. (2023). Deindustrialization and the real-estate-development-driven housing regime. The case of Romania in global context. *Studia Universitatis Babes-Bolyai-Sociologia*, 68(1), pp. 25–75.

Voicu, Ș. (2022). Global granaries. Peasants, capitalist farmers and peripheral financialization in Romania. https://www.etd.ceu.edu/2022/voicu_stefan.pdf (Accesat octombrie 2023).

Volgmann, K., Rusche, K. (2020). The geography of borrowing size: exploring spatial distributions for German urban regions. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 111(1), pp. 60–79.

Wall-Street (2005). Electroputere Craiova este ocolită de marile concerne. Wall-street.ro <https://www.wall-street.ro/articol/Companii/796/Electroputere-Craiova-este-ocolita-de-marile-concerne.html#gref> (Accesat noiembrie 2023).

Wall-Street.ro (2023). Brașovul, noul „El Dorado” al dezvoltărilor imobiliare - proiecte de 500 milioane euro în următorii 5 ani, Wall-Street.ro, 4 April 2023, <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/296002/brasovul-noul-el-dorado-al-dezvoltarilor-imobiliare-proiecte-de-500-milioane-euro-in-urmatorii-5-ani.html> (Accesat octombrie 2023).

Weber, R. (2002). Extracting Value from the City. In Brenner, N., Theodore, N. (eds.) *Spaces of neoliberalism. Urban restructuring in North America and Western Europe*. London: Blackwell Publishing, pp.172-193.

World Bank (1993). Housing Enabling Markets to Work, <https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/0-8213-2434-9> (Accesat octombrie 2023).

World Bank (1996a). Hungary - Enterprise Reform Loan Project (English). Washington, D.C.: World Bank Group. <http://documents.worldbank.org/curated/en/634011468282573336/Hungary-Enterprise-Reform-Loan-Project>. (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (1996b). Romania - Technical Assistance - Critical Imports Loan and Structural Adjustment Loan Projects (English). Washington, D.C.: World Bank Group <http://documents.worldbank.org/curated/en/199981493241151134/Romania-Technical-Assistance-Critical-Imports-Loan-and-Structural-Adjustment-Loan-Projects> (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (1999a). Romania - financial and enterprise sector adjustment loan (English). Washington, D.C.: World Bank Group <http://documents.worldbank.org/curated/en/933231468293468699/Romania-Financial-and-Enterprise-Sector-Adjustment-Loan> (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (1999b). Romania - private sector adjustment loan project (English). Washington, D.C.: World Bank Group.<http://documents.worldbank.org/curated/en/466421468146703420/Romania-Private-Sector-Adjustment-Loan-Project> (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (2000). Romania - private sector adjustment loan project (English). Washington, D.C.: World Bank Group <http://documents.worldbank.org/curated/en/805421468143706252/Romania-Private-Sector-Adjustment-Project> (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (2002). Transition - the first ten years. Analysis and lessons for Eastern Europe and the former Soviet Union, World Bank Stand Alone Books <https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/0-8213-5038-2> (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (2012). City brand, directions in urban development, urban and resilience management unit, <https://documents1.worldbank.org/curated/en/312381468171248676/pdf/810590BR10City00Box379819BooPUBLICo.pdf> (Accesat noiembrie 2023).

World Bank (2014) Competitive Cities: Reshaping the Economic Geography of Romania, World Bank, Bucharest.

World Bank (2016). Nonbanking financial institution, WorldBank.org, <https://www.worldbank.org/en/publication/gfdr/gfdr-2016/background/nonbank-financial-institution> (Accesat iulie 2023).

World Bank (2023). Foreign Direct Investments, net inflows, <https://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.WD.GD.ZS?end=2022&start=1970&view=chart> (Accesat noiembrie 2023).

Zarecor, K. E. (2018). What was so socialist about the socialist city? Second world urbanity in Europe. *Journal of Urban History*, 44(1), pp. 95–117.

Sumarul capitolelor volumului colectiv

Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization,

coordonat de Enikő Vincze, Ioana Florea și Manuel B. Aalbers (Routledge, 2024)

Volumul colectiv în limba engleză *Uneven real estate development in Romania at the intersection of deindustrialization and financialization*, a rezultat din cercetarea derulată între 2021 și 2023 intitulată “Formarea claselor sociale și reurbanizare prin dezvoltare imobiliară într-o periferie estică a capitalismului global”. Investigația empirică s-a derulat în opt orașe din România, dar și cu privire la procese desfășurate la nivel național după anii 1990, precum privatizarea, dezindustrializarea și financiarizarea. Echipa a documentat și procesele globale ale capitalismului contemporan în sectorul imobiliar și al financiarizării sale. În mod particular, cercetarea și volumul au examinat progresul dezvoltării imobiliare prin legăturile dintre dezindustrializare și financiarizare în contextul semiperiferiei estice europene, unde acest proces s-a suprapus cu transformarea socialismului de stat în capitalism neoliberal.

Volumul se concentrează pe dezvoltarea imobiliară în România ca produs și motor al capitalismului.

Autoarele și autorii săi 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.

Aducem 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 avansul capitalului în sectorul imobiliar intersectat cu cel financiar.

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 rangul doi și trei din semiperiferii. Autoarele introducerii furnizează câteva informații statistice despre România și orașele selectate pentru munca de teren a cercetării REDURB, plasându-le în dinamica locală, regională și transnațională a dezvoltării inegale. Introducerea prezintă pe scurt capitolele volumului, fiecare dezvoltând aspecte cheie ale investigației noastre comune asupra rolului dezvoltării imobiliare în avansarea capitalismului în aceste orașe. Introducerea accentuează, că investigația care fundamentează acest volum a explorat un teritoriu până acum aproape neacoperit, punând România pe harta

discuțiilor 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 ale regimului 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 „tendințe comune” (precum orientarea înspre valorificarea terenurilor, comutarea capitalului către imobiliare și orașe antreprenoriale) și trecerea de la socialism la capitalism. În special, acest capitol discută despre 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 investitorii instituționali coboară în țări precum România. Autorul notează că „lumpengeografia” terenurilor dezindustrializate din România funcționează ca un spațiu de rezervă a redezvoltării, 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. Autoarele 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. Ele concluzionează că, după ce drumul său sinuos s-a stabilizat, privatizarea a contribuit la apariția dezvoltării imobiliare avansând ca acumulare de capital prin deposedare. 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. De asemenea, capitolul arată 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)

Capitolul evidențiază că, în urma schimbării regimului de economie politică de după 1990, instituțiile statului român, urmărind reglementările Uniunii Europene, au susținut crearea piețelor financiare, a băncilor private și a fondurilor de investiții și au implementat un sistem fiscal favorabil afacerilor din sectorul privat. După privatizare, aceste măsuri au acționat ca strategii pentru diminuarea riscurilor investițiilor care au dus la apariția și financiarizarea dezvoltării imobiliare. Autoarele capitolului discută despre manifestările inegale ale dezvoltării imobiliare financiarizate în două orașe regionale, Cluj-Napoca (din Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest) și Iași (din Nord-Est), și reconstruiesc diferitele etape și mijloace ale colaborării dintre stat, organizații supra-statale și capital prin care acest sector economic progresează la nivel local. Analiza contribuie la literatura emergentă despre *de-risking* ca nou regim de acumulare în capitalismul avansat. Ea ilustrează modul în care acest nou regim de acumulare de capital se desfășoară în regiuni, localități și zone din interiorul localităților inegal dezvoltate, deoarece resursele care până acum erau în afara piețelor imobiliare, inclusiv fostele situri industriale, au fost absorbite în dezvoltarea imobiliară în timp ce au fost conectate treptat și la piețele financiare.

PARTEA II. Sinergii teritorializate între administrațiile publice locale, clasele de mijloc și actorii imobiliari din orașele de rangul 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, istorii care au contribuit la apariția unei mari dezvoltări imobiliare financiarizate (un mall comercial) în acest mic municipiu, pe amplasamentul fostei fabrici de rulmenți. Autoarele capitolului 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 de la nivel local (ceea ce arată cum se întâmplă re-contextualizarea acestei dezvoltări de-contextualizate). Acest capitol contribuie la dezbaterile academice cu privire la „remedierile spațiale” (*spatial fix*) ale problemelor capitalului, financiarizarea subordonată a dezvoltării imobiliare și rolul, și el în continuă schimbare, al semiperiferiilor și reurbanizarea acestora în sistemul mondial capitalist.

Capitolul 5. Urbanizare bazată pe cărbune și tipare ale dezvoltării imobiliare 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 orașelor REDURB 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 exploataării deschise a cărbunelui și politicile specifice de utilizare a terenurilor de către administrația publică locală. Autorul acestui capitol ilustrează bazele comune ale dezvoltării industriale și celei imobiliare, dar și tensiunile între ele, contribuind la o dezbatere mai amplă în contextul post-pandemic al fenomenului de *nearshoring*. 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 mai propune regândirea abordării orașelor care se contractă (*shrinking cities*).

Capitolul 6. Planificare spațială la margine de oraș: fragmentarea terenurilor și expansiunea urbană în cazul 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 utiliza-

rea 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 reurbanizarea 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 dezbaterile 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. Provocată de o dezvoltare ghidată de imobiliare: mașinăria creșterii urbane din Cluj (Marina Mironica)

Capitolul analizează îndeaproape mașinăria de creștere urbană a municipiului 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” neoliberal. Ei sunt și câștigătorii creșterii locale care transformă orașul într-o locație pentru investiții excepți-

onale. 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. Re-crearea orașului prin guvernanta antreprenorială, regenerare și *branding* urban

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 rangul doi din sud-estul României (Craiova) sub influența competiției interurbane. În contextul întorsăturii generale postsocialiste 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 guvernantei urbane neoliberale într-un context postsocialist 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 din semiperiferii.

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

Capitolul explorează modul în care zonele industriale industriale dintr-un oraș de rangul trei 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 ample dezvoltări imobiliare rezidențiale și *retail* într-o localitate care, la o primă vedere, 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. Capitolul 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 sărăcite din întreaga lume, inclusiv în alte orașe de rang trei chiar și din nordul global, mai ales cu privire la restructurarea statului local și elaborarea de strategii de dezvoltare urbană.

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 municipiului Brașov, un oraș motor al Regiunii de Dezvoltare Centru al României. Autoarea 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 noul *branding* al Brașovului ca un „El Dorado” al dezvoltării imobiliare funcționează ca un instrument al regenerării urbane, un mijloc utilizat de actorii care i-au decizii politice pentru a sprijini schimbările regimului acumulării de capital, dar și un discurs ideologic ca o componentă a noului sistem instituțional-politic de reglementări urbane. În mod paradoxal, *rebrandingul* ca un ținut de aur al dezvoltării imobiliare se întâmplă în timp ce orașul și împrejurimile sale continuă să ofere oportunități pentru reindustrializare. Capitolul contribuie la dezbaterile academice despre regenerare 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 semiperiferice.

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. Autoarele dezvăluie legătura dintre dezindustrializare și financiarizare în sectorul imobiliar și descrie modul în care investițiile imobiliare au avansat în orașele de rangul doi și trei din această țară. Acest ultim capitol evidențiază contribuțiile volumului

colectiv la completarea 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. Autoarele reamintesc, 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 semiperiferice 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.

