

PARTEA II.

PRIVATIZAREA SECTORULUI INDUSTRIAL: CONDIȚIE PENTRU APARIȚIA DEZVOLTĂRII IMOBILIARE¹

Enikő Vincze, Ioana Vlad

Cartea noastră analizează modul în care dezvoltarea imobiliară a apărut și a avansat în contextul modului de producție capitalist desfășurat 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.

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

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 teroetică 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 „reforme 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 depozitare (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).

Detașarea 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 prețului 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 gigantilor 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 exploatarea 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 stand-by 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 dereglementării 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 Brașov și Electroputere Craiova, și transformarea lor în situri ale dezvoltării imobiliare

În această secțiune, analiza noastră ilustrează drumul sinuos al privatizării în România prin două cazuri concrete. De asemenea, în ambele cazuri descriem și cum, după privatizare, începând cu sfârșitul anilor 2000, a avut loc o schimbare majoră în destinul fostelor platforme industriale prin transformarea lor în locații ale dezvoltărilor imobiliare. Localitățile selectate pentru a ilustra acest proces, Brașov și Craiova, au fost clasificate drept municipii de prim rang, cu semnificație națională și potențială influență europeană prin Legea 351/2001 privind Planul de Dezvoltare Teritorială a României. În 2008, aceste orașe regionale se numărau printre cei șapte poli de creștere ai țării. Toate aceste decizii politice au facilitat restructurarea lor economică post-privatizare, inclusiv apariția dezvoltării imobiliare ca afacere.

Fosta zonă industrială a Brașovului acoperea aproximativ jumătate din suprafața orașului de la nord la sud. Acest teritoriu includea companiile de stat fondate în timpul socialismului de stat și firmele industriale naționalizate de dinainte de război. Cu excepția Fabricii de bere Ciucaș, privatizată de oameni de afaceri locali în 1995 și achiziționată de multinaționala sud-africană SAB Miller în 2003 sub marca Ursus Breweries, toate companiile industriale socialiste de pe teritoriul orașului și-au încetat producția. Majoritatea au fost complet demolate sau se așteaptă 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 capitolul zece 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 menţină cei 3.200 de angajaţi timp de doi ani, şi să achite datoriile fabricii de 17 milioane USD. Potrivit noului potenţial proprietar, statul a promis că va continua să subvenţioneze producţia în UTB, iar 45% din produsele sale vor fi vândute pe fostele sale pieţe din Asia, Africa şi America de Sud. În cele din urmă, însă, guvernul a decis să nu semneze acest pact.

Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului 33/2005 şi 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, iniţiind 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, şi mai important, preşedintele AVAS a declarat în 2006 că instituţia sa nu vrea afaceri imobiliare la Tractorul şi 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 licitaţii publice deschise. O mie de muncitori au continuat producţia redusă, în timp ce 2.000 au fost trimişi în concediu obligatoriu.

După patru tentative de privatizare nereuşite, AVAS a decis să lichideze UTB în mod voluntar prin Oficiul de Insolvenţă Transilvania şi s-au luat măsuri de concediere a tuturor angajaţilor 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 privatizat 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 încheie 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. Recentă 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 transferată 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 retailer 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 I 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 depozitare. Noi am interogată 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 depozitare. 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 capitalului 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.