

**Enikő Vincze**

**Dezvoltarea inegală : condiție și produs al acumulării de capital – un studiu de caz privind dezindustrializarea și dezvoltarea imobiliară în România<sup>1</sup>**

Cuprins

Introducere

1. Trei teze majore despre transformările capitaliste în România

2. Fundamente teoretice pentru analiza dezvoltării inegale

3. Restructurarea economică capitalistă prin dezindustrializare

*3.1. Dezindustrializare-prin-privatizare*

*3.2. Dezvoltare dependentă-prin-dezindustrializare*

4. Investiția de capital în dezvoltarea imobiliară din România

*4.1. Condițiile apariției dezvoltării imobiliare*

*4.2. Trendurile regimului locativ dirijat de dezvoltarea imobiliară*

*4.3. Evoluțiile dezvoltării imobiliare în contexte locale inegale*

Încheiere. Contribuția resetării regimului locativ dirijat de dezvoltarea imobiliară la crearea unei alternative socialiste față de capitalism

---

<sup>1</sup> Prelegere la conferința online *Transformări capitaliste în România: dezvoltare inegală și decalaje sociale 23-25 martie 2023*, co-organizatori instituționali : Facultatea de Sociologie și Asistență Socială și Facultatea de Studii Europene din cadrul Universității Babeș-Bolyai din Cluj-Napoca.

## Introducere

Prelegerea mea se bazează pe teoriile dezvoltării inegale și periferizării multiscalare, precum și pe investigațiile mele empirice din ultimii 10 ani (ex. Vincze, 2015, 2017, 2019a, 2019b, 2019c, 2020), și în mod particular pe două proiecte de cercetare derulate în prezent reflectate prin imaginile de pe următoarele două sliduri : “Muncă precară și locuire periferică. Practicile socio-economice ale romilor din România în contextul relațiilor industriale și dezvoltării teritoriale inegale” (PRECWORK)<sup>2</sup> și „Formarea claselor sociale și reurbanizare prin dezvoltare imobiliară într-o periferie estică a capitalismului global” (REDURB).<sup>3</sup>

Combinând cele două investigații, în această prelegere îmi propun să demonstrez că, în România, restructurarea economică prin dezindustrializare a fost factor central în transformarea socialismului de stat în capitalism neoliberal, a creat oportunități de investiții de capital străin în această țară atât în reindustrializare, cât și în dezvoltare imobiliară, pe lângă sectorul serviciilor în creștere. Astfel, începând din anii 1990, transformările din România au jucat un rol în capitalismul global aflat în căutare de noi spații în Europa Centrală și de Est pentru fluxurile globale de capital și pentru fixarea spațială (Harvey, 2001; *spatial fix*) a crizei supra-acumulării de capital în țările capitalismului avansat. Înainte, însă, de a trece la discutarea constatărilor mele empirice privind dezvoltarea inegală ca o condiție și un produs al acumulării de capital, mai întâi prezint cele trei teze majore ale mele relevante din punctul de vedere al tematicii conferinței, și apoi discut fundamentele teoretice ale abordării.

### 1. Trei teze majore despre transformările capitaliste în România

- 1) Transformările capitaliste în România și re-integrarea țării în economia globală pe alte baze decât cele din perioada socialismului de stat s-au întâmplat în perioada capitalismului neoliberal și financiarizat. Aceasta este o perioadă marcată de liberalizarea circulației transnaționale a capitalului, creșterea rolului actorilor financiari în toate sectoarele economice și transformarea a tot mai multor bunuri și servicii în active financiare sau cel puțin în marfă a cărei valoare socială este pusă în paranteză de către

---

<sup>2</sup> <http://precwork.granturi.ubbcluj.ro/>

<sup>3</sup> <https://redurb.ro/>

dominația valorii sale de schimb. De asemenea, contrar etapei capitalismului de stat, în capitalismul neoliberal și cel post-neoliberal de stat militarizat, statul se dedică total susținerii capitalului în perioadele sale critice dar nu numai, în timp ce se construiește un consens societal fals cu scopul demantelării statului social, în România tradus într-un anticomunism agresiv, justificator general al transformărilor capitaliste.

- 2) Problemele create în România, printre ele inegalitățile teritoriale, de venituri și de alte feluri, creșterea ratei de sărăcie sau transformarea sa în țara muncii ieftine nu reflectă eșecul capitalismului românesc rezultat din corupție sau lipsa spiritului antreprenorial la români, ci sunt manifestarea capitalismului însuși. De aceea, o analiză critică a transformărilor capitaliste în România trebuie să se canalizeze într-o critică a capitalismului, căci, repet, România nu este Țara capitalismului eșuat, ea mai degrabă ilustrează eșecul capitalismului ca regim incapabil să asigure democrație, bunăstare și drepturi pentru toți conform promisiunilor sale.
- 3) Analiza critică a transformărilor capitaliste în România trebuie să fundamenteze o viziune despre alternativa socialistă la capitalism, pornind de la analiza noilor contradicții ale capitalismului post-neoliberal de stat militarizat și întrebându-ne cum pot fie ele depășite printr-un socialism democratic. Un astfel de demers, însă, nu poate fi realizat în granițele geografice ale statelor naționale, de aceea este nevoie și de contribuția noastră la fundamentarea unui socialism internaționalist.

## 2. Fundamente teoretice pentru analiza dezvoltării inegale

Fenomenul la care mă refer atunci când vorbesc despre **dezvoltarea inegală ca o condiție a acumulării de capital**, este expansiunea teritorială a capitalului peste granițe de stat înspre spații non-capitaliste (considerate subdezvoltate din punctul de vedere al indicatorilor economici), sau din teritorii centrale în care s-a acumulat creștere economică înspre regiunile periferice unde este loc de multă dezvoltare și există resurse achiziționabile mai ieftin. Această expansiune a fost facilitată deplin prin de-reglementarea circulației de capital în deceniile globalizării neoliberale, fiind un mecanism important al asigurării de noi surse pentru acumulare. În acest sens, transformările prin care a trecut România din anii 1990 au făcut ca și

această țară să primească un rol în astfel de procese globale. Mă gândesc la următoarele schimbări susținute de decizii politice naționale sub impactul presiunii venite din partea organizațiilor internaționale financiare sau de altă natură:

- restructurarea economică prin privatizare și dezindustrializare (sau distrugerea sectorului economic public în același timp cu demantelarea industriei socialiste);
- refacerea dependenței economice de fluxurile de capital străin și de îndatorarea publică, (absorbția investițiilor străine directe și subordonarea producției, serviciilor și consumului față de logica profitului);
- precarizarea și pauperizarea forței de muncă împinse în valuri emigraționiste și constrânse să accepte să devină forță de muncă ieftină;
- exploatarea resurselor naturale pentru export în condițiile în care economia românească a fost deposedată de industriile prelucrătoare cu valoare adăugată mare;
- privatizarea băncilor și crearea unui sistem financiar pentru profit, susținător al economiei dependente de credit/îndatorare;
- deschiderea de locații în România pentru serviciile externalizate (prin outsourcing) ale unor companii multinaționale, mai ales în domeniul tehnologiei informației, unde angajații lucrează pentru salarii mai mici decât în alte țări, dar în România câștigă mult mai mult decât lucrătorii din alte domenii și astfel pot susține creșterea prețurilor la bunuri de consum, de la locuințe, prin automobile, la turism.

Toate aceste schimbări, deci, au transformat România într-o semi-periferie care, datorită decalajelor sale de dezvoltare față de țările capitalismului avansat:

- contribuie la asigurarea unor noi surse pentru acumularea de capital prin investiții într-un mediu prielnic față de capital;
- face posibilă exploatarea forței de muncă ieftine;
- susține o dezvoltare imobiliară neperturbată de investiții publice în locuințe, clădiri de birouri, comerciale sau industriale.

**Dezvoltarea inegală ca un produs al acumulării de capital** se leagă de legea fundamentală a capitalismului. Această lege orientează capitalul către teritorii și sectoare economice promițătoare de profituri sigure, mari și rapide; în timp ce siguranța, mărimea și rapiditatea câștigurilor prin exploatarea naturii și a oamenilor atât în calitatea lor de forță de muncă, cât și în calitatea lor de persoane cu nevoi de locuire, depind de caracterul regimului acumulării de capital. În capitalismul de azi, când actorii financiari joacă un rol tot mai mare în economie și piața financiară pătrunde nu doar în producția economică, ci și pe piața imobiliară și piața energetică, capitalul devine tot mai nerăbdător, deci selectează tot mai atent unde și când investește, de unde și când se retrage. Mecanismele de mai sus, desigur, creează dezvoltare inegală. Acest fapt a devenit inevitabil și în România, și pentru că politica de stat a schimbat rolul statului în economie. A renunțat la planificarea economică și teritorială practică în perioada socialismului de stat care urmărea asigurarea unei dezvoltări socio-economice coezive în teritoriu și o redistribuire a resurselor de dezvoltare în funcție de nevoile locale stabilite pe baza proiectelor de industrializare și urbanizare coordonate de la nivel central.

În cele ce urmează, voi discuta despre **cele două aspecte ale relației între dezvoltarea inegală și acumularea de capital prin două fenomene, cel al dezindustrializării și al dezvoltării imobiliare ca parte a transformărilor capitaliste în România**, investigate prin cercetările mele menționate la început. Mai precis, voi vorbi despre caracteristicile specifice ale

- restructurării economice capitaliste prin dezindustrializare,

și ale

- investiției de capital în dezvoltare imobiliară

în România afectată de aceste fenomene universale în funcție de rolul său jucat pe scena capitalismului global. Să vedem, deci, într-un prim pas **cum a funcționat dezvoltarea inegală a României față de țările capitalismului avansat ca o condiție a acumulării de capital, atât în cazul acumulării primitive cât și în cazul perpetuării acumulării prin deposedare.**

### 3. Restructurarea economică capitalistă prin dezindustrializare

Oriunde s-a întâmplat, fiind măsurabilă cu reducerea volumului producției industriale, a numărului de angajați în industrii sau a contribuției sale la PIB, dezindustrializarea nu a presupus dispariția industriei, ci o restructurare a economiei. A dus la pierderi de locuri de muncă, șomaj, slăbirea puterii organizării sindicale și negocierilor salariale și crearea unor decalaje teritoriale între orașe regionale desemnate ca poli de crește și orașe competitive sau magnet, și localitățile care se depopulează. Organizațiile financiare internaționale, prin impunerea unor programe de „ajustare structurală” ca o condiție la creditele acordate țărilor subdezvoltate, susțin că „dezindustrializarea este rezultatul natural al dezvoltării economice de succes și este în general asociată cu creșterea nivelului de trai” (Rowsthorn & Ramaswamy, 1997, p. 5).

Începând cu anii 1970, dezindustrializarea în țările capitaliste avansate a însemnat închiderea fabricilor și mutarea producției în alte părți ale lumii, mai ales în țările din Lumea a Treia (Lord & Price, 1992). Potrivit lui Michael Roberts, economiile capitaliste mature și-au pierdut baza industrială pentru că „nu mai era profitabil pentru capital să investească în industrii în țările capitalismului avansat,” și, în această situație, „capitalul a contracarat scăderea profitabilității prin globalizare și căutarea de forță de muncă ușor și puternic exploatabilă.” (Roberts, 2014). Facilitat de turnura neoliberală, circulația transnațională a capitalului investit în producția industrială s-a îndreptat către țări cu forță de muncă ieftină ca răspuns la criza economică a capitalismului din anii 1970.

Mai departe, în anii 1980, Fondul Monetar Internațional (FMI) și Banca Mondială (BM) au introdus Programe de Ajustare Structurală în Sudul Global. În această epocă, instituțiile respective au condiționat accesul la împrumuturi de către „țările sărace” de un set de politici care au impus privatizarea, deschiderea economiilor lor către comerțul internațional și investițiile străine directe (ISD). În plus, corporațiile multinaționale au început să dezvolte lanțuri valorice globale, creând dependențe economice fără precedent între Nordul și Sudul Global.

În cazul țărilor din Europa Centrală și de Est, dezindustrializarea nu a însemnat pur și simplu două decenii de întârziere în dezindustrializare; cu toate acestea, se poate argumenta că dezindustrializarea a fost inevitabilă datorită logicii economice a capitalismului post-fordist.

Totuși, subliniez că, în această regiune, din anii 1990 încoace, dezindustrializarea a fost generată de o logică diferită. În România, formarea și consolidarea capitalismului neoliberal a fost facilitată de decizii politice care au distrus în același timp atât sectorul public cât și economia socialistă. Organizațiile internaționale au sugerat că fostele țări socialiste de stat trebuie să urmeze calea dezvoltării înspre o societate bazată pe servicii și cunoaștere cu scopul de a ajunge din urmă economiile avansate, deschizându-se către investiții străine și astfel jucând un rol nou în economia de piață globală.

În cele ce urmează, voi discuta despre dezindustrializare în legătură cu privatizarea și dezvoltarea dependentă, deoarece, în România, **dezindustrializarea a fost indusă de privatizare și a rezultat în dezvoltarea dependentă a țării.**

### ***3.1. Dezindustrializare-prin-privatizare***

Trecerea dreptului de proprietate asupra patrimoniului industrial de la stat în proprietatea privată a avut ca rezultat privatizarea a peste o mie de fabrici. Înainte de acest transfer, prin Legea 15/1990, statul le-a transformat în societăți comerciale cu participare de stat dar cu subvenții tot mai reduse, diminuând intensitatea producției și numărul lor de angajați. La capătul acestui drum, majoritatea fostelor fabrici au fost falimentate și lichidate la câțiva ani după ce au fost vândute în baza legilor de privatizare ulterioare (59/1991, 137/2002). Procesul de privatizare a fost administrat prin instituțiile create de stat cu acest scop, ceea ce demonstrează că o economie complet centralizată nu putea fi dezasamblată decât printr-un proces politic centralizat având ca rezultat deposedarea statului de propriile sale proprietăți.

Precum arată **Figura 1** (vezi Anexa), în paralel cu dezmembrarea marilor întreprinderi socialiste, în România au apărut sute de mii de noi întreprinderi cu capital românesc sau străin în diferite sectoare economice, majoritatea dintre ele fiind întreprinderi mici și mijlocii. În industrie, acestea de obicei produc subansambluri pentru un lanț global de producție deținut de multinaționale, ceea ce înseamnă o structură de producție și management radical diferită de cea care caracteriza economia socialistă planificată central.

**Figura 2** reflectă cum, în ciuda înființării de noi întreprinderi, rata șomajului în România a continuat să crească. Totuși, șomajul a devenit ascuns pe măsură ce migrația transnațională a

românilor a ajuns să fie posibilă datorită deschiderii granițelor și, ulterior, aderării țării la UE. Din cauza acestora din urmă, după 2011, șomajul a continuat să fie relativ scăzut, dar cifrele sale au devenit irelevante din punct de vedere statistic.

**Figurile 3 și 4** arată scăderea numărului de salariați din industrie și a contribuției industriei la PIB din România începând cu 1990. Cele două variabile reflectă că, în pofida creșterii lente a numărului de salariați din acest sector, contribuția sa la PIB-ul țării a scăzut în perioada 2010-2020. Diagramele arată o scădere cu 20% a persoanelor ocupate în România în perioada 1992-2020, o scădere cu 43% a celor ocupați în industrii și o scădere a procentului contribuției industriei la PIB de la 46.2% în 1992 la 21.2% în 2021.

**Figura 5** ilustrează creșterea treptată a sectorului privat în economia totală, respectiv în marile domenii ale economiei naționale. Dezindustrializarea indusă de privatizarea gigantilor industriali de stat pe de o parte a dus la faptul că în 2019, din totalul de 689.700 de companii, doar 9% (65.400) erau active în sectorul industrial, 6.400 în industria prelucrătoare și 1.400 în industria extractivă. Această situație a avut un efect dăunător asupra întregii economii deoarece tocmai ele au fost sectoarele economice cu o valoare adăugată mare (Georgescu, 2021, p. 8). Pe de altă parte, ca urmare a privatizării continue, procentul companiilor de stat s-a redus la 12% până la sfârșitul anului 2019, în timp ce din procentul de 88% al companiilor cu capital privat, 44% erau românești și 41% străine, restul fiind companii cu capital privat mixt (idem, p. 234); privind topul 100 de firme, observăm că cifra de afaceri a celor autohtone a avut 4.7% din cifra de afaceri totală a firmelor și 2.5% din valoarea adăugată brută, în timp ce cele cu capital străin au constituit 21.2% din cifra de afaceri și 15.1% din valoarea adăugată brută totală (ide, p. 264).

Precum relevă **Figura 6**, la rândul său, afectat de tendințele de dezvoltare teritorială inegală, evoluția numărului de angajați în industrie a fost diferită la nivel de județe. De exemplu, după o scădere până în 2008, în județele Cluj, Maramureș, Brașov și Dolj, populația ocupată a crescut ușor până în 2020, în timp ce în altele precum Iași, Gorj, Caraș-Severin și Vaslui a continuat să scadă.

Drept concluzie, reținem aici, că privatizarea platformelor industriale socialiste a fost factorul constitutiv central al capitalismului și economiei de piață în România, derulându-se ca un proces



puternic promovat de Banca Mondială și Fondul Monetar Internațional, și supravegheată cu atenție de Comisia Europeană. Economiiștii liberali au susținut privatizarea prin argumente legate de lipsa competitivității industriilor de stat consumatoare de resurse publice și producătoare de șomaj ascuns. Potrivit acestora, privatizarea a avut loc prea lent în România (Popescu, 2014), iar „modul ezitant în care a fost implementat pachetul de reforme de către guvernele postcomuniste românești a ridicat îndoiele cu privire la angajamentul țării pentru o reformă reală” (Stan, 1995, p. 433). Din acest punct de vedere, România s-a plasat în urma altor țări din Europa Centrală și de Est. Oricum ar fi fost, ca urmare a distrugerii structurilor economice socialiste prin privatizare și dezindustrializare, ea a reintrat pe făgașul dezvoltării dependente.

### ***3.2. Dezvoltare dependentă-prin-dezindustrializare***

**Figurile 7 și 8** arată că în perioada 1990-2020 în România datoria externă a crescut în paralel cu creșterea valorii investițiilor străine directe. Asta indică, de asemenea, că dezintegrarea sectorului public și lipsa capitalului românesc pentru re tehnologizare au creat oportunități de afaceri pentru corporațiile transnaționale. România a fost și încă este vândută pe piața capitalismului global ca o țară a forței de muncă ieftine, a impozitului pe profit scăzut și a unui mediu de afaceri permisiv. Dezvoltarea României a început să depindă (din nou) de împrumuturi, importuri și investiții străine directe. Această dependență a fost întărită în paralel cu procesele prin care fostele unități industriale au fost privatizate, diminuate și, în final, lichidate în toată țara. Chiar dacă România a rămas în urma celorlalte foste țări socialiste de stat din regiune din punctul de vedere al investițiilor străine, acestea au fost totuși în continuă creștere până când efectele crizei financiare din 2008 au început să fie resimțite și din acest punct de vedere. Totuși, conform rapoartelor BNR privind investițiile străine directe, între 2010-2021 fluxul net de ISD a crescut cu 91%: de la 2.2 miliarde de euro în 2012 la 8.9 miliarde de euro în 2021, cu o scădere în 2020 la 3 miliarde de euro. Ceea ce ne arată, că aceste fluxuri au fluctuat în funcție de interesele schimbătoare ale capitalului străin în ceea ce privește nevoile de investiții în semiperiferii precum România.

Mai departe, dezvoltarea dependentă a României poate fi surprinsă și prin creșterea continuă a numărul de emigranți. Precum reflectă **Figurile 9 și 10**, numărul emigranților a ajuns în 2020 la

aproximativ 4 milioane de persoane. În plus, precum putem vedea, aproximativ 200.000 de persoane părăsesc țara anual pe termen lung, un exod care arată dependența cetățenilor români de locuri de muncă și condiții de trai din străinătate. Și ca urmare a acestui exod, conform Institutului Național de Statistică, populația României a scăzut de la 23.211.395 (1990) la 19.201.662 (în 2021). Potrivit Statista, în 2019, Germania a găzduit 23,3% dintre emigranții români, Marea Britanie 17%, Italia 15,7%, Spania 11,2%, Austria și Belgia 5%, iar Franța 3,1%. Fiind un astfel de fenomen de masă, dependența de migrația transnațională nu înseamnă doar că cetățenii pleacă în alte țări în căutarea unui loc de muncă (mai bun). Precum arată **Figura 11**, ea se traduce și într-o dependență a țării de remitențele sau transferurile de bani în România de la cetățenii care lucrează în străinătate. Mai mult, conform datelor din **Figura 12** privind cetățenii mobili din UE aflați la vârsta când se pot angaja, arată că această situație din România este neobișnuită față de alte țări ale Uniunii Europene. Tendința migrației transnaționale a rămas la fel și după anii dificili ai deceniului al nouălea, continuând chiar și în ulterioarele perioade de stabilizare și creștere economică. Fără astfel de fluxuri sistemice de migrație transnațională, ratele riscului de sărăcie respectiv cele ale riscului de sărăcie-și-excluziune socială ar fi fost chiar mai mari în România decât au fost ele efectiv, de exemplu în 2007 (de 24.6% respectiv 47% ) sau în 2020 (de 23.4% respectiv 30.4%).

Drept concluzie, să reținem aici, că dezindustrializarea în România a avut o traiectorie diferită față de traseul său cunoscut în țările Nordului Global, și s-a întâmplat într-o altă perioadă a istoriei capitalismului. În cazul României, dezindustrializarea s-a desfășurat în contextul capitalismului neoliberal financiarizat al anilor 1990 și 2000, când în țările avansate prezența fondurilor de investiții în dezvoltarea imobiliară, *landlordismul* și pătrunderea piețelor financiare în piețele imobiliare erau deja predominante (Aalbers, 2017; Gabor & Kohl, 2022; Hofman & Aalbers, 2019). **Figura 13** ne arată că, exceptând Irlanda, Norvegia și Finlanda – în cazul multor țări ECE, în câțiva ani între 1995-2021, valoarea adăugată de sectorul industrial la PIB a fost mai mare decât în țările capitaliste avansate. Această situație este relevantă și pentru România, unde contribuția industriilor la PIB a scăzut în perioada 1995-2005, dar a crescut în 2010 până la nivelul din 1995 (30%) și – după ce a scăzut din nou în 2020 la 20.3% – a crescut încă odată în 2021 la 21.1%.

Dacă ne uităm la dezvoltarea imobiliară în România, vedem că și acest sector a prezentat o dinamică diferită de cea cunoscută în țările capitalismului avansat. **Figura 14** reflectă că, în pofida faptului că România a fost printre țările în care contribuția la PIB a tranzacțiilor imobiliare a fost peste 7% în 1995, în perioada 1995-2021 aceasta era mai scăzută față de media UE. În paralel, precum vedem în **Figura 15**, sectorul construcțiilor a contribuit la PIB cu valori puțin mai mari decât media UE, afișând o caracteristică deosebită în 2010, când această valoare a crescut față de 2005, în timp ce, la acest capitol, celelalte state membre au înregistrat o scădere de câteva procente.

În cele ce urmează, voi discuta despre investiția de capital în dezvoltare imobiliară, descriind caracteristicile generale ale acestui sector economic în România și accentuând în mod principal **cum se manifestă prin acest domeniu dezvoltarea inegală în teritoriu ca un produs al acumulării de capital**. Observ, că **investițiile imobiliare recreează și chiar accentuează decalajele existente între zone centrale și periferice ale țării, subordonând intereselor capitalului și dezvoltarea imobiliară în diverse orașe sau în zone variate ale aceluiași localități**.

#### 4. Investiția de capital în dezvoltarea imobiliară din România

##### **4.1. Condițiile apariției dezvoltării imobiliare**

Odată integrată în capitalismul global, ca o țară semiperiferică și piață emergentă, România a început să devină interesantă și pentru actorii financiari instituționali care investesc în dezvoltarea imobiliară. Primul sector imobiliar ocupat de ei a fost sectorul de retail despre care voi prezenta câteva detalii un pic mai încolo.

În ceea ce privește dezvoltarea imobiliară rezidențială ca afacere, ea a luat avânt în România prin anii 2000. Condițiile apariției sale au fost legate atât de privatizarea platformelor industriale cât și a fondului locativ, dar și de privatizarea sistemului bancar și integrarea sistemelor financiare locale în circuitele globale ale acumulării de capital financiar. La fel de necesară a fost pentru apariția ei legislația care a făcut posibilă formarea pieței de capital și a serviciilor financiare necesare dezvoltării imobiliare (spre exemplu legile privind investițiile în general și investițiile financiare alternative în particular sau societățile de investiții). O altă condiție a dezvoltării imobiliare a fost și transformarea guvernantei urbane pe baza unui model

antreprenorial axat pe atragerea investitorilor, flexibilizarea normelor urbanistice, și retragerea din investiții în locuințe sau alte clădiri publice.

Pe de o parte, dezvoltarea imobiliară se leagă de procesul privatizării economiei de stat și a dezindustrializării din mai multe motive. Pentru că, prin extinderea sectorului privat în economia productivă, capitalul câștigat din afaceri a putut ajunge la un nivel de supra-acumulare care a permis patronilor să își re-investească profitul câștigat și în afaceri imobiliare. Apoi, după ce au fost privatizate, falimentate și demolate, fostele platforme industriale au făcut loc și spațial pentru noi dezvoltări imobiliare.

Pe de altă parte, prin privatizarea fondului de locuințe și tranzacționarea unităților locative a apărut o piață imobiliară pe care dezvoltarea imobiliară a putut-o folosi și extinde. În paralel, dezindustrializarea nu a distrus doar unitățile economice de stat, ci și ideea de locuințe asigurate angajaților în funcție de locurile lor de muncă. Apoi, specialiștii pieței rezidențiale și consultanții în investiții au promovat din plin noua ideologie despre locuire și, prin marketing, au contribuit la construirea dorinței pentru un nou stil de viață pe care noile dezvoltări imobiliare le-au promis că le vor împlini.

Și mai mult, facilitățile fiscale asigurate de către stat investitorilor și, în special, cele care sprijină sectorul construcțiilor, precum și eforturile de marketing ale Direcției pentru Investiții Străine ale Guvernului României („*Invest România*”), au promovat dezvoltarea imobiliară atât în capitală cât și în orașele regionale ale României. Ca parte din marketingul țării, se accentuează următoarele: toți investitorii din România beneficiază de una dintre cele mai mici cote de impozitare, TVA și impozit pe venit din UE, precum și scutire de impozit pe profitul reinvestit..., precum și o forță de muncă înalt calificată la prețuri competitive (al treilea cel mai mic salariu minim din UE).

Mai multe platforme online promovează România pentru potențialul său în investiții imobiliare. *Global Property Guide* oferă informații de actualitate, de exemplu, cu privire la randamentele de închiriere din România, care, comparativ cu alte țări din UE, sunt foarte mari, de 6-7%. Platforma „Mutați-vă în România” este o invitație generală către România, printre altele, ca un sit bun pentru investiții imobiliare datorită următoarelor argumente: nu există restricții privind

achiziționarea de locuințe în România pentru cetățenii străini, iar din 2012 străinii pot dobândi și terenuri; cererea pentru proprietăți imobiliare depășește cu mult oferta de pe piață; există o mare posibilitate de creștere a prețurilor proprietăților; banca centrală a României implementează schema de credit ipotecar pentru cumpărătorii de proprietăți; iar investitorii străini pot profita de prețurile imobiliare mai scăzute în România față de restul țărilor europene, care în viitor au unde să crească. Raportul despre investiții în România din 2021 al Companiei *Boutique* remarca: „România este o țară în curs de dezvoltare rapidă, fiind membru consacrat al UE și NATO. În 2019, Banca Mondială a promovat România în grupul de țări cu venituri mari. Până în 2021, Comisia Europeană estimează că România se va bucura de a treia cea mai mare rată de creștere a PIB-ului din UE, de 5.1%.”

#### **4.2. Trendurile regimului locativ dirijat de dezvoltarea imobiliară**

În prima parte a anilor 1990, nevoia de locuințe noi în România a fost satisfăcută prin finalizarea blocurilor care au început să fie construite în ultimii ani ai socialismului de stat. În a doua parte a acestui deceniu, construirea de case familiale de către micii proprietari privați de terenuri a fost paradigma dominantă în domeniu. Tranzacțiile cu unitățile locative din vechiul fond de stat au început în anii 1990, când privatizarea lor aproape totală și de-reglementarea pieței au transformat locuințele în marfă, reducând la nivel național procentul de locuințe publice de la 30% la sub 2%. Drept urmare, piața și tranzacțiile imobiliare au început mai devreme în România decât dezvoltarea imobiliară ca afacere ce necesită investitori care să cumpere terenuri sau clădiri vechi pentru a le demola și să construiască noi ansambluri rezidențiale pentru vânzarea sau închirierea lor pe piață.

În prima parte a anilor 2000, procesul de retrocedare a terenurilor de la periferia orașelor a creat posibilitatea companiilor private de a cumpăra terenuri acolo și de a începe construirea de locuințe colective. Cel din urmă demers a fost facilitat și prin de-reglementarea planificării urbane și extinderea intravilanțelor urbane. Consider, că acesta a fost primul val al regimului locativ dominat de dezvoltarea imobiliară, instaurat mai ales în capitala și orașele regionale ale României, care au atras investitori și populație ce avea nevoie de locuințe noi și a declanșat primul boom al prețurilor la locuințe pe la mijlocul anilor 2000. În această fază, relațiile între dezindustrializare și regimul locativ bazat pe dezvoltare imobiliară au fost indirecte în sensul în

care privatizarea care a restructurat economia și a rezultat în dezvoltarea dependentă a României prin dezindustrializare, împreună cu privatizarea terenurilor și locuințelor, au creat condițiile de posibilitate ale acumulării de capital în domeniul afacerilor imobiliare.

În câțiva ani, în special în municipiile cu creștere rapidă, terenurile disponibile pentru noi dezvoltări imobiliare au devenit neîndestulătoare. Prin urmare, în anii 2010, platformele industriale închise în deceniile anterioare au devenit foarte căutate de către dezvoltatori. În această a doua etapă a regimului locativ dominat de dezvoltarea imobiliară, dezindustrializarea și imobiliarele au avut o relație directă, și nu doar în sens fizic/spațial, ci și financiar. Asta pentru că infrastructura materială a fabricilor ruinate a creat teritorii utilizabile pentru noi construcții, iar investițiile în astfel de obiective au creat posibilitatea unor profituri mari și sigure. Deoarece înainte de 1990 statul socialist a construit platforme industriale nu doar la marginile localităților, ci și în apropierea noilor cartiere, acest nou trend a însemnat și acapararea de terenuri în zonele semicentrale ale orașelor, contribuind la un nou val al gentrificării acestora numit oficial ca „regenerare urbană”. Drept consecință, după 2015 a devenit foarte vizibilă schimbarea mediului construit al localităților prin apariția unor noi blocuri de locuințe, sedii de corporații, clădiri de birouri, centre de afaceri, mall-uri și alte centre comerciale, hoteluri și facilități turistice. Desigur, aceste metamorfoze au modificat și compoziția socială a locuitorilor, și, mai ales în orașele mari, transformând imobiliarele din simplă marfă în obiect al investițiilor financiare, au contribuit la creșterea prețurilor la terenuri și clădiri, orașele devenind tot mai inaccesibile pentru persoanele cu venituri mici sau chiar și medii.

**Figura 16** arată că în România piața speculativă a locuințelor a condus la prima explozie a prețurilor pe la mijlocul anilor 2000, în timp ce criza financiară din 2008 a rezultat în scăderea acestora între 2012 și 2015. Cu toate acestea, din cauza numărului redus de credite ipotecare în acea perioadă, cetățenii români nu au trecut printr-o criză ipotecară atât de gravă precum cei din Grecia, Spania sau Portugalia. Cu toate acestea, populația a fost puternic afectată de măsurile de austeritate pe care guvernul le-a implementat ca „soluție” la această criză în cadrul așa-numitei „reformă a statului” impusă de noile împrumuturi condiționate ale BM și FMI. În paralel, criza financiară globală care a schimbat piața de imobiliare peste tot în lume, a fost oportunitate minunată pentru investitorii instituționali, printre ei marile fonduri de investiții,

inclusiv fondurile speculative (*hedge funds*) și fondurile vultur vânătoare de instrumente financiare și investiții riscante dar cu potențial de profit crescut, care și-au îmbogățit portofoliile cu noi stocuri de terenuri și clădiri. Din 2015, odată cu creșterea economică post-criză și politicile monetare, prețurile locuințelor au intrat pe o nouă tendință ascendentă care a continuat chiar și în timpul pandemiei COVID-19.

Precum arată **Figurile 17 și 18**, această tendință face parte dintr-o paradigmă dominată și în țările UE. Raportul recent ERSTE arată că din 2015 înapoi, prețurile locuințelor au crescut continuu și în ECE, având o creștere de 40% chiar și în România aflată la coada acestui clasament. În ciuda scăderii puternice a creșterii PIB și a recesiunii economice din 2020, creșterea prețurilor la locuințe nu a încetinit în timpul pandemiei.

În orașele mari, majoritatea apartamentelor construite în noile ansambluri imobiliare sunt vândute de dezvoltatori în faza de proiect. În paralel cu asta, chiar și astăzi, populația cumpără majoritatea locuințelor în numerar. Cu toate acestea, cum reflectă **Figurile 19 și 20**, între ianuarie 2007 și iunie 2022, numărul creditelor acordate populației a crescut de peste patru ori, iar procentul creditelor ipotecare din totalul creditelor acordate populației a crescut de la 19.6% în ianuarie 2007 la 61.6 % în iunie 2022. Această tendință este și un semn al financiarizării sectorului locativ legat de faptul că accesul actual la locuințe are loc aproape exclusiv prin intermediul pieței. În prezent, unele prognoze prevăd o creștere a stocului de locuințe date în chirie, chiar așteptând o lentă trecere de la regimul locativ bazat pe proprietate înspre un model de locuire bazat pe închiriere sau, cel puțin, către un sistem dual în viitorul apropiat în care stocul de locuințe în proprietate privată și cel în chirie se echilibrează.

Pe lângă proprietăți imobiliare rezidențiale, investițiile în retail și clădiri de birouri au devenit preferatele acumulării de capital în România începând cu anii 2010. Piața logistică și rezidențială a înregistrat o creștere semnificativă în 2021, în timp ce, clădirile de birouri și retail au fost mai puțin tranzacționate ca efect al restricțiilor legate de pandemie. În general, sectorul serviciilor, care a crescut în paralel cu dezindustrializarea, a indus o cerere în creștere pentru spații nerezidențiale. Platformele industriale ruinate au creat spații pentru astfel de construcții noi. În România, sectorul imobiliar retail este dominat de capital străin, în timp ce sectorul rezidențial a fost dezvoltat în principal de investitori români care și-au câștigat profitul investit în imobiliare

din alte afaceri. Tranzacțiile cu clădirile de birouri sunt foarte tentante pentru fondurile de investiții străine, chiar dacă inițial ele au fost dezvoltate de oameni de afaceri români.

#### ***4.3. Evoluțiile dezvoltării imobiliare în contexte locale inegale***

De-planificarea dezvoltării în teritoriu și dominarea sa de către interesele capitalului a condus și în România la mari decalaje teritoriale între capitală și orașele regionale, și restul localităților. Dintre localitățile unde am cercetat prin REDURB transformarea platformelor industriale în dezvoltări imobiliare, populația cu domiciliu în 2021 era mai mare decât în 1992 doar în trei cazuri: Cluj-Napoca, Iași și Brașov. Cel din urmă este un caz excepțional, Brașov funcționând ca o extensie rezidențială pentru persoanele atrase de locurile de muncă din București (+22.251). Creșterea populației în Cluj-Napoca, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest (+14.754 persoane) și Iași, Regiunea de Dezvoltare Nord-Est (+71.863) se datorează revigorării economice a acestor orașe. Deși populațiile cu domiciliul Brașovului și Craiovei au scăzut (-31.258, respectiv -13.550), ca orașe centrale ale Regiunii de Dezvoltare Centru, respectiv ale Regiunii Sud-Vest Oltenia, acestea și-au menținut un magnetism regional după prăbușirea industriilor socialiste, ceea ce a creat condiții adecvate pentru reindustrializarea acestora. O astfel de tendință se observă și în Baia Mare (-9.681), reședința de județ al județului Maramureș (cu toate acestea, recuperarea sa în dezvoltare s-a produs într-o măsură mai mică din cauza proximității orașului Cluj). Per ansamblu, aceste localități au traiectorii diferite față de majoritatea orașelor românești afectate de reducerea dramatică a producției economice și depopulării, datorită faptului că ele nu prezintă interes pentru investitorii privați, iar statul nu are o politică de coeziune teritorială adecvată care le-ar putea susține în eforturile lor de a-și depăși dificultățile. Astfel, în România s-a creat o ruptură critică între orașele regionale care secondează capitala țării și restul localităților, aceasta fiind o nouă trăsătură a decalajelor teritoriale dincolo de diviziunea tradițională rural-urban sau generala inegalitate regională (Fina et al., 2021). Orașele bazate puternic pe industrii și cu un profil monoindustrial în timpul socialismului de stat au suferit cel mai mult din cauza dezindustrializării și a transformărilor capitaliste generale care i-au lăsat pe oameni fără locuri de muncă. Dar, dincolo de asta, orașele care și-au revenit din criza rezultată din dezintegrarea industriilor socialiste se caracterizează și ele printr-o polarizare socio-teritorială intensă între zone cu masive investiții și altele



caracterizate prin dezinvestire, respectiv prin inegalități între cei înstăriți și persoanele cu venituri minime sau chiar medii, cărora le este tot mai dificil să facă față traiului scump din aceste localități. Pentru a surprinde conceptual fenomenele descrise mai sus de la poziționarea României în capitalismul global ca țară semiperiferică, până la periferiile sale teritoriale interne de la diverse nivele, folosesc conceptul de **periferializare multiscalară**. Pe scurt, acest concept se referă la **proces care nu doar că subordonează o întreagă țară intereselor investițiilor de capital originale în țările centrale (*core countries*), dar și creează periferii la diverse nivele ale țărilor depedate de sursele de dezvoltare ale zonelor centrale, beneficiare ale acestui model de dezvoltare.**

În contextul polarizării socio-spațiale accentuate din România, și dezvoltarea imobiliară avansează inegal, întâmplându-se prin diverse aranjamente competitive între investitori/ dezvoltatori locali și străini. Important este, însă, să observăm, cum trenduri similare ale dezvoltării imobiliare, începute în orașele desemnate poli de creștere sau orașe magnet, chiar dacă la dimensiuni diferite, se reproduc în timp în tot mai multe localități atractive capitalului imobiliar. Asta pentru că **și acest capital caută permanent noi și noi locații pentru investiții și posibilități de extindere și diversificare a portofoliului.**

Dacă ne uităm la evoluția investițiilor străine în dezvoltarea imobiliară, observăm o creștere a procentului acestor investiții din totalul ISD de la 9.2% în 2012 la 17.4% în 2021 (vezi rapoarte BNR). În 2021, față de 2020, investițiile în construcții și tranzacții imobiliare au crescut cu 13.6%, ceea ce este mai mare față de creșterea în industrie cu 9.3% sau în comerț de 10.1%. Sectorul imobiliar în care acest lucru s-a resimțit cel mai accentuat a fost sectorul retail: marile companii germane, franceze, elvețiene sau irlandeze existente prin lanțuri transnaționale precum Kaufland, Lidl, Carrefour, Auchan, Mega Image, Metro, Selgros, Leroy Merlin, Value Center și altele nu doar că au schimbat radical piața de desfacere de bunuri, dar au jucat un rol și în piața imobiliară nu doar în orașele mari ci și orașele mici ale României. Fiecare companie urmează propriile strategii de investiții în terenuri și construcții de clădiri și alege când și unde să investească pe baza unor reguli bine stabilite (de exemplu definind praguri legate de mărimea populației orașelor). Dincolo de propriul portofoliu de business dezvoltat prin expansiune continuă, aceste companii au impact mai larg pe piețele imobiliare locale. În unele cazuri,

firmele străine care dezvoltă centre comerciale au început să intre în câteva orașe din România și pe piața rezidențială, precum compania Ceetrus rezultată din transformarea aripii imobiliare Auchan numit Immochan, sau Prime Kapital și NEPI Rockcastle, companii specializate pe afaceri cu proprietăți în Europa Centrală și de Est. Totuși, în România, tranzacțiile imobiliare cele mai mari s-au întâmplat în sectorul clădirilor de birouri, implicând atât actori instituționali locali cât și investitori străini, precum și firme internaționale de consultanță. Dau aici câteva exemple de acest gen din orașul Cluj, unde gradul de financiarizare a dezvoltării imobiliare este cel mai avansat: în 2019, British Investment Fund First Property a cumpărat Maestro Business Center de la Omnicom Construct (proprietar Horia Ciorcilă, director al Băncii Transilvania), o tranzacție mediată de Colliers International. În 2019, BlackRock prin NEPI Rockcastle, prin New Europe Property Investments și Mulberry Development (proprietar Ovidiu Șandor) a vândut în The Office (fosta Fabrică Someșul) către Dedeman Grup, o tranzacție mediată de firma de consultanță imobiliară JLL, spațiile Office fiind administrate anterior de Colliers International. În 2019, White Star Real Estate (un fond de investiții American de administrare de active imobiliare și proprietăți în ECE) a cumpărat clădirea de birouri Liberty Technology Park (fosta fabrică de mobilă Libertatea) de la dezvoltatorul inițial Fribourg Development și Fribourg Capital (proprietar Ion Sturza). În 2021, Vivido Business Centre, Advancity Business Center (fosta fabrică de lactate Napolact), Fribourg Development și Cube Offices, au fost vândute în 2021 de către Hexagon Developments firmei Ideal Projects Services București. În 2022, Revetas Capital, o firmă de investiții cu birouri în Londra, Luxemburg și Viena, activă în ECE, și-a exprimat intenția de a cumpăra turnul imobiliar rezidențial Maurer Panoramic (pe teritoriul fostului Abator), o construcție nefinalizată, începută de Maurer Imobiliare Group (la rândul său prezent în șase orașe din România, proprietar Simon Maurer cetățean german de origine român).

Dacă ne uităm la cifrele care reflectă evoluția procentului profitului realizat în sectoarele imobiliare raportat la totalul sectoarelor economice în mai multe orașe, ne dăm seama de importanța construcțiilor și tranzacțiilor imobiliare în economiile locale. Precum arată **Figura 21**, acest procent a crescut treptat, dar a prezentat tendințe diferite în funcție de contextele locale. De exemplu, în cazul orașului Cluj, unde între 2008-2020 s-au creat cele mai mari profituri totale din eșantionul localităților noastre selectate, procentul profitului din imobiliare a fost mai redus

decât în alte două orașe mari (Iași și Brașov), probabil pentru că orașul Cluj domină prin alte sectoare economice vitale, cum ar fi tehnologia informației, care generează cele mai mari profituri. **Figura 22** reflectă că, de-a lungul timpului (de exemplu în 2018 față de 2008), în toate orașele noastre selectate, cu excepția Brașovului, procentul profitului obținut din construcții, raportat la profitul total al construcțiilor împreună cu tranzacțiile imobiliare, a scăzut ușor, ceea ce arată creșterea importanței tranzacțiilor din sectorul imobiliar.

Cum reflectă **Figura 23**, evoluția procentului de angajați din sectoarele imobiliare din totalul angajaților este, de asemenea, un indicator al rolului construcțiilor și tranzacțiilor imobiliare în economie. Acest procent a fost peste tot la niveluri ridicate în 2008; a scăzut în timpul crizei și a început să crească din nou după 2014. Brașovul, orașul creat ca o suburbie a capitalei, dominat de sectorul construcțiilor, conduce din acest punct de vedere ierarhia localităților noastre selectate.

Mai departe, **Figura 24** ilustrează impactul reconstrucției economice prin privatizare și dezindustrializare asupra sectorului locativ din România la nivel național și câteva orașe selectate. La nivel național, procentul locuințelor noi realizate din fonduri publice a scăzut de la 88% în 1990 la 2.28% în 2021. La nivel de orașe, există o diferență nesemnificativă între localitățile selectate în ceea ce privește procentul locuințelor publice în totalul locuințelor: la Bârlad și Craiova, sub unu la sută; în Baia Mare, Brașov și Cluj-Napoca între unu și doi la sută; la Iași și Reșița între două și trei la sută; iar la Brașov un pic de peste 3%.

#### Încheiere. Contribuția resetării regimului locativ dirijat de dezvoltarea imobiliară la crearea unei alternative socialiste față de capitalism <sup>4</sup>

Precum accentuam în Teza 3 a abordării mele, analiza critică a transformărilor capitaliste în România ca parte a criticii capitalismului, ar trebui să aibă menirea de a fundamenta o alternativă socialistă internaționalistă la capitalism. Din punctul de vedere al regimului locativ

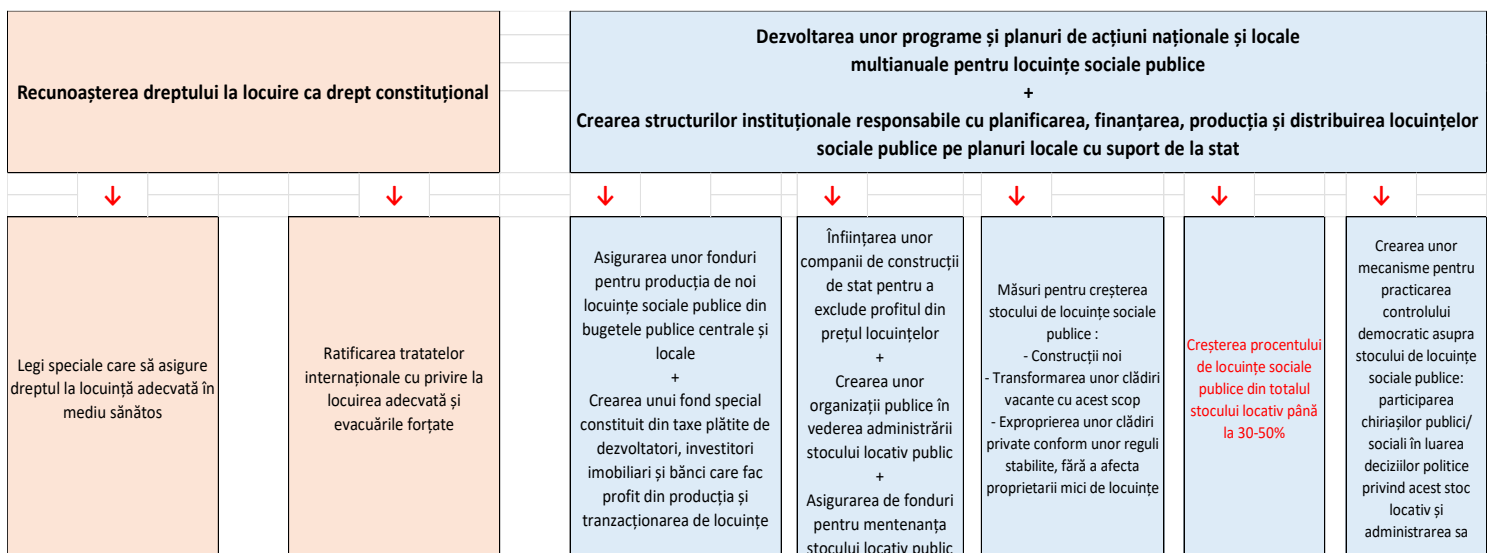
---

<sup>4</sup> Vezi idei elaborate în lucrarea pregătită pentru platforma Viziunea Socialistă, <https://viziuneasocialista.ro/2023/02/locuire-si-capitalism-finanzializarea-dezvoltarii-imobiliare-exista-alternativa-socialista-eniko-vincze/>

dirijat de dezvoltarea imobiliară la nivel global, principiile alternativei socialiste față de capitalism includ următoarele :

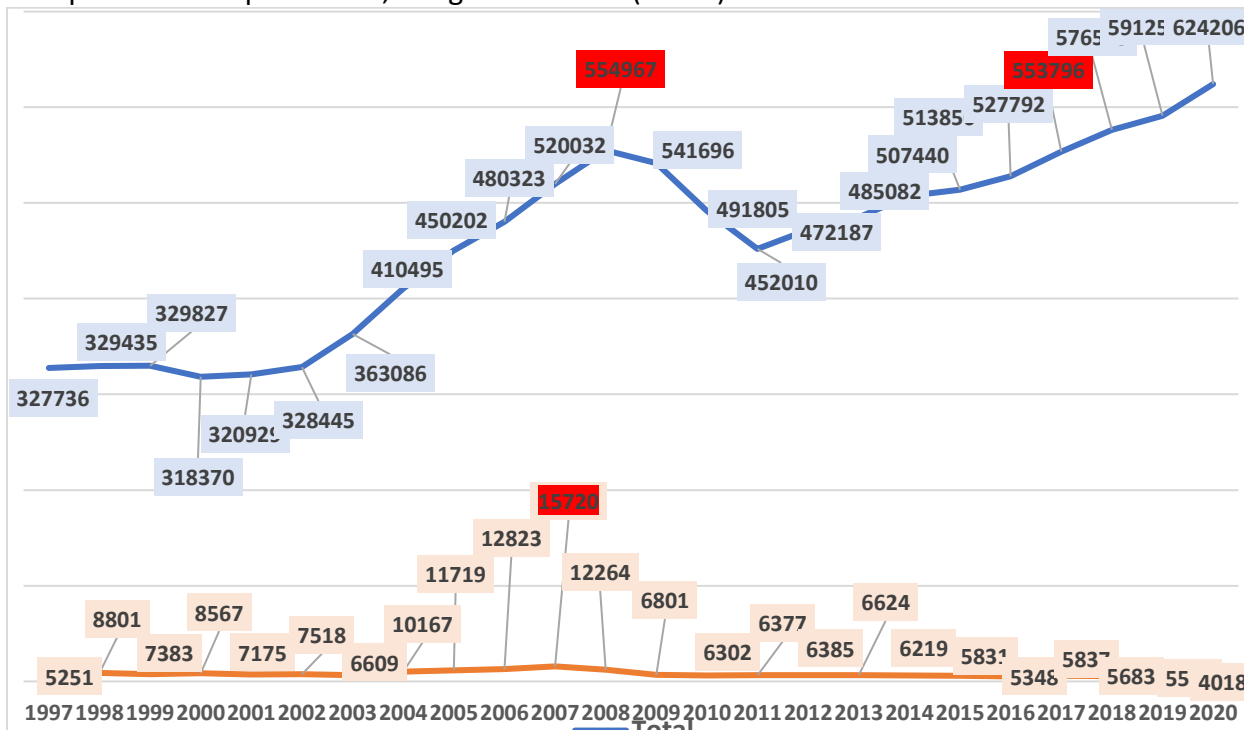
- Socializarea politicii locuirii (statul produce locuințe sociale publice, se asigură controlul social asupra fondului locativ public, se reglementează piața de locuințe de către stat).
- Regândirea relației între proprietatea de stat, proprietatea publică (produsă de stat, dar controlată de colective de locatari) și proprietatea personală.
- Reducerea treptată a comodificării și financiarizării locuirii (până când există bani, asta nu înseamnă eliminarea totală a pieței și a locuinței ca marfă, ci eliminarea actorilor financiari de pe piața de locuințe, și producerea și menținerea unui fond locativ public care nu se poate înstrăina).
- Extragerea producției și distribuției de locuințe din logica competiției pentru profit și punerea lor în slujba nevoilor locative ale forței de muncă.
- Atribuțiile acordate statului în reglementarea producției și distribuirii/ tranzacționării de locuințe, trebuie să meargă mână-n mână cu limitarea puterii sale absolute prin democratizare/ creșterea controlului social asupra sectorului locativ.

Imaginea de pe mai jos oferă câteva detalii despre cum văd eu, ca și activistă pentru dreptate locativă în cadrul mișcării Căși sociale ACUM !, socializarea regimului locativ pentru lărgirea și democratizarea sistemului de locuințe sociale publice.

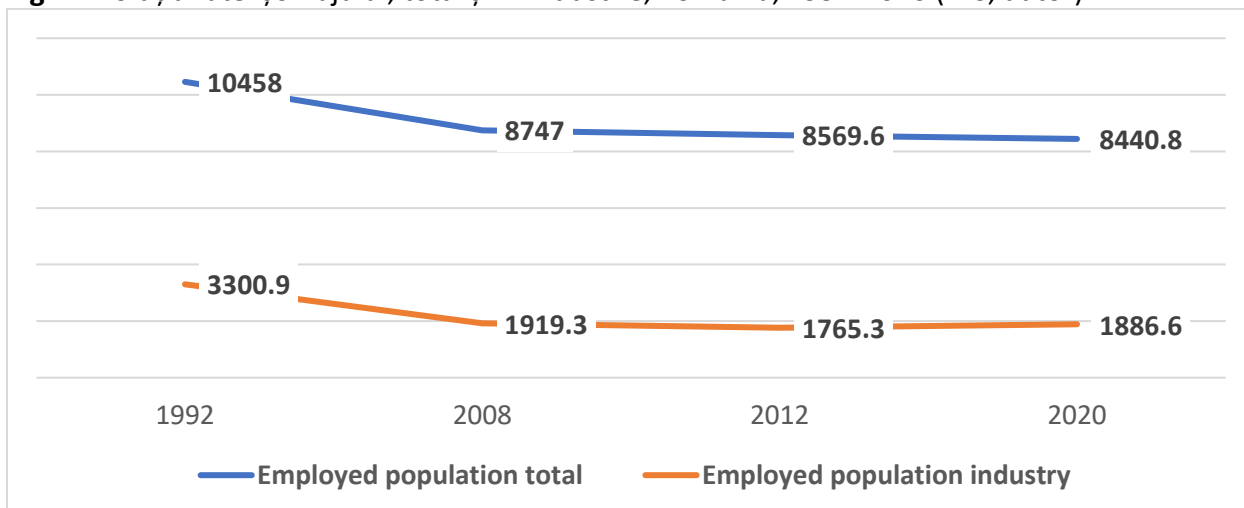


ANEXĂ

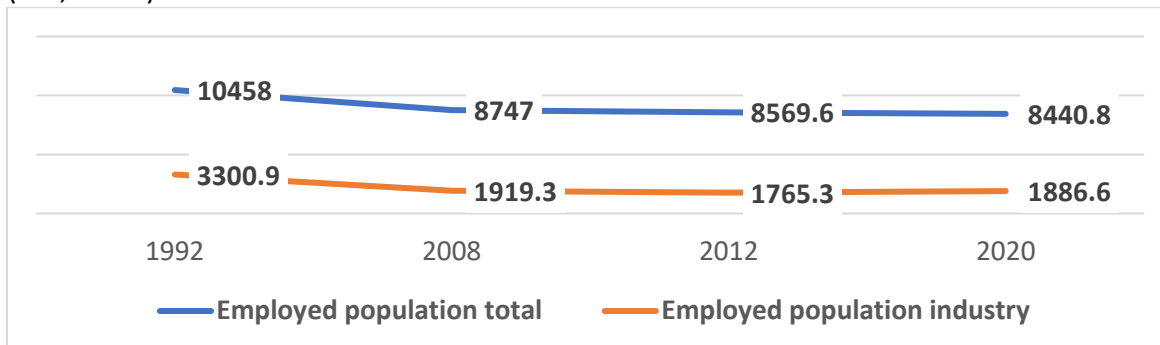
**Fig. 1** Evoluția numărului de întreprinderi active în România între 1997-2020, total (INS) și întreprinderi cu capital străin, înregistrate anual (ONRC)



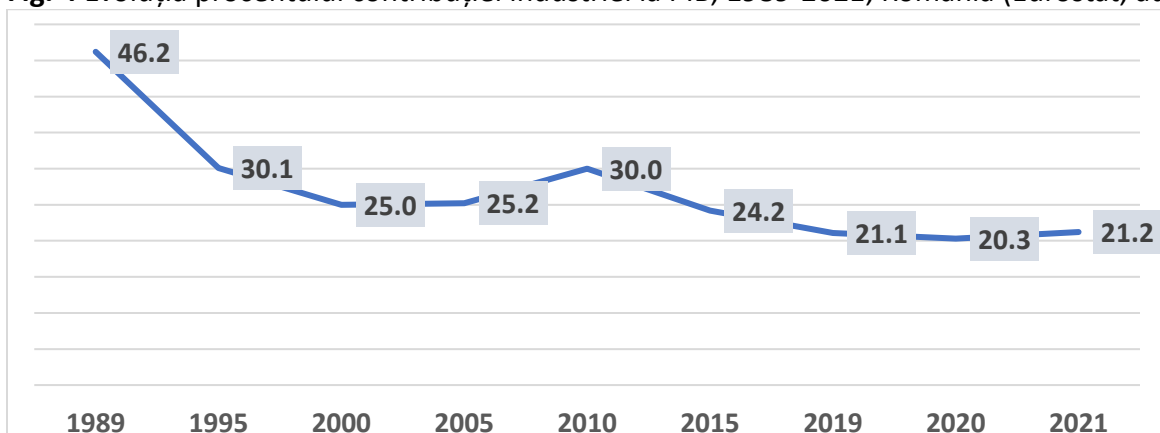
**Fig. 2** Evoluția ratei șomajului, total și în industrie, România, 1992-2020 (INS, autor)



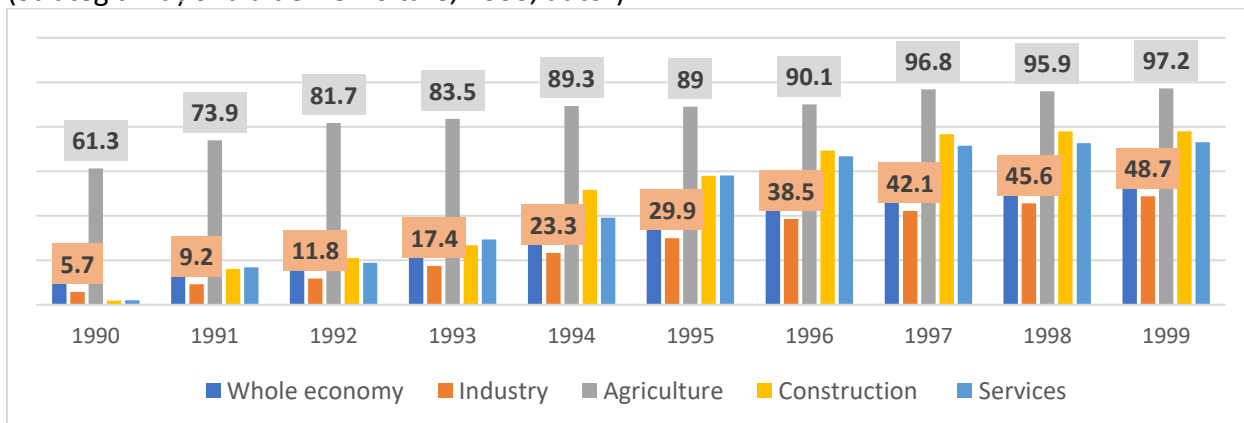
**Fig. 3** Evoluția populației angajate, în total și în industrie, mii de persoane, 1992-2020, România (INS, autor)



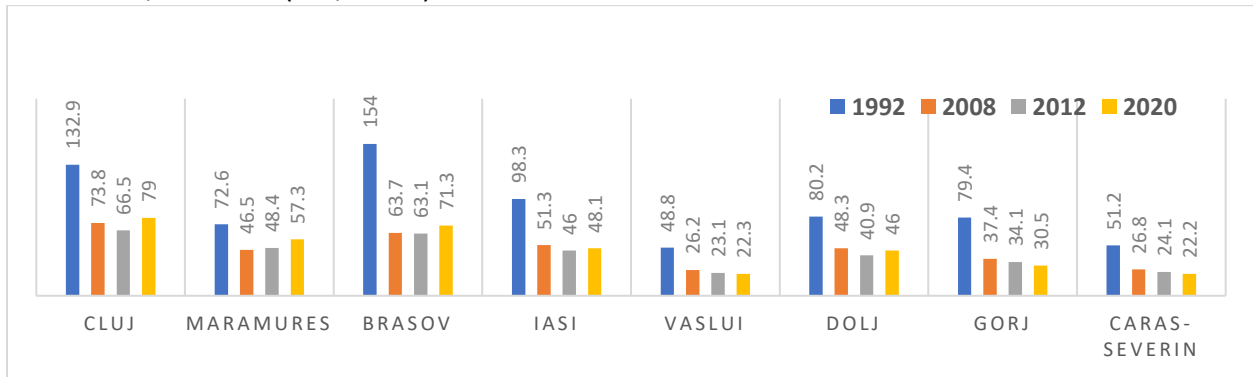
**Fig. 4** Evoluția procentului contribuției industriei la PIB, 1989-2021, România (Eurostat, autor)



**Fig. 5** Procentul sectorului privat în economia României, total și pe sectoare economice (Strategia Națională de Dezvoltare, 2000, autor)



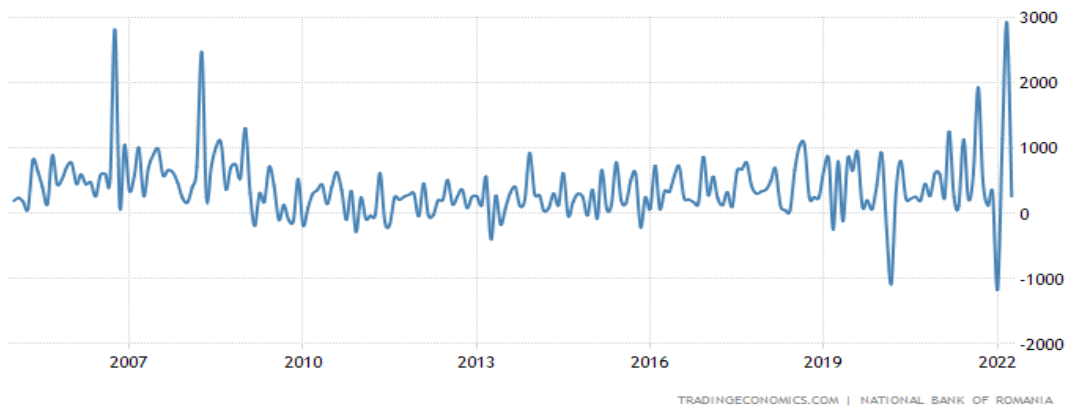
**Fig. 6** Evoluția numărului de persoane angajate în industrie în județe selectate, mii de persoane, 1992-2020, România (INS, autor)



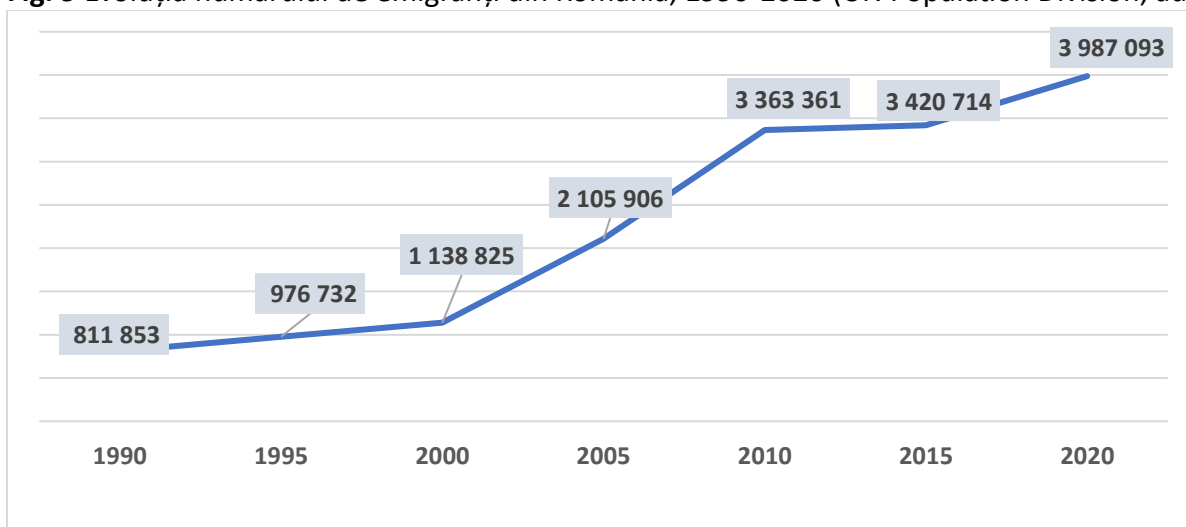
**Fig. 7** Evoluția datoriei externe a României, 2004-2022, milioane de euro (UN Statistics)



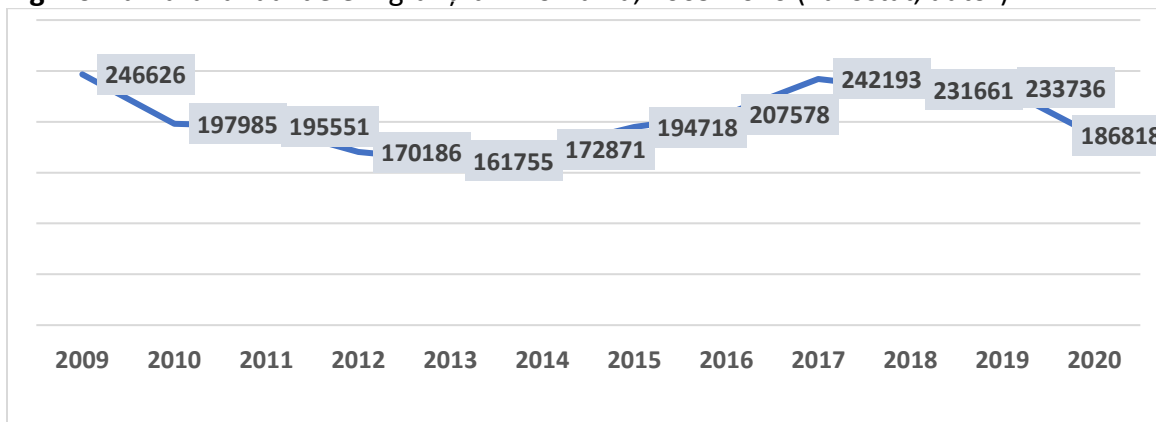
**Fig. 8** Evoluția investițiilor străine directe, 2007-2022, România, milioane de euro (UN Statistics)



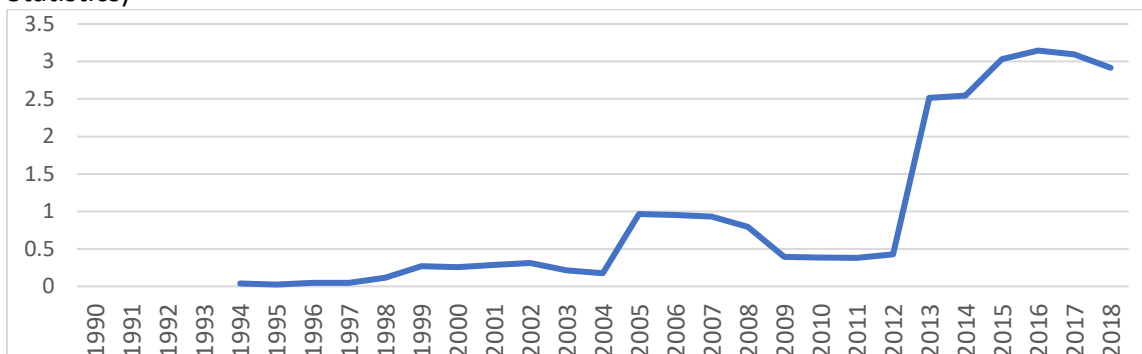
**Fig. 9** Evoluția numărului de emigranți din România, 1990-2020 (UN Population Division, autor)



**Fig. 10** Numărul anual de emigranți din România, 2009-2020 (Eurostat, autor)

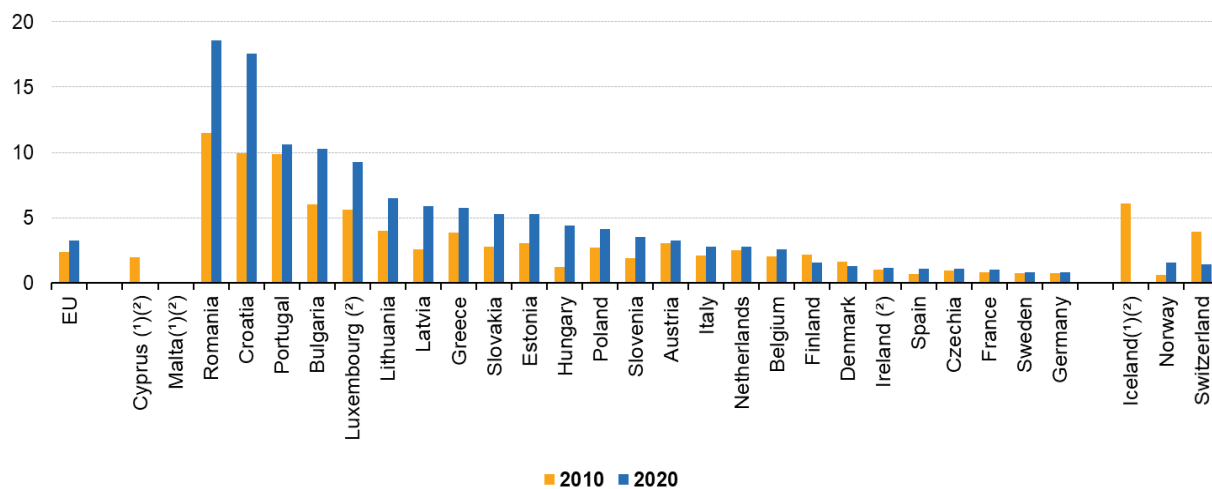


**Fig. 11** Evoluția procentului din PIB a remitențelor personale, 1990-2018, România (UN Statistics)

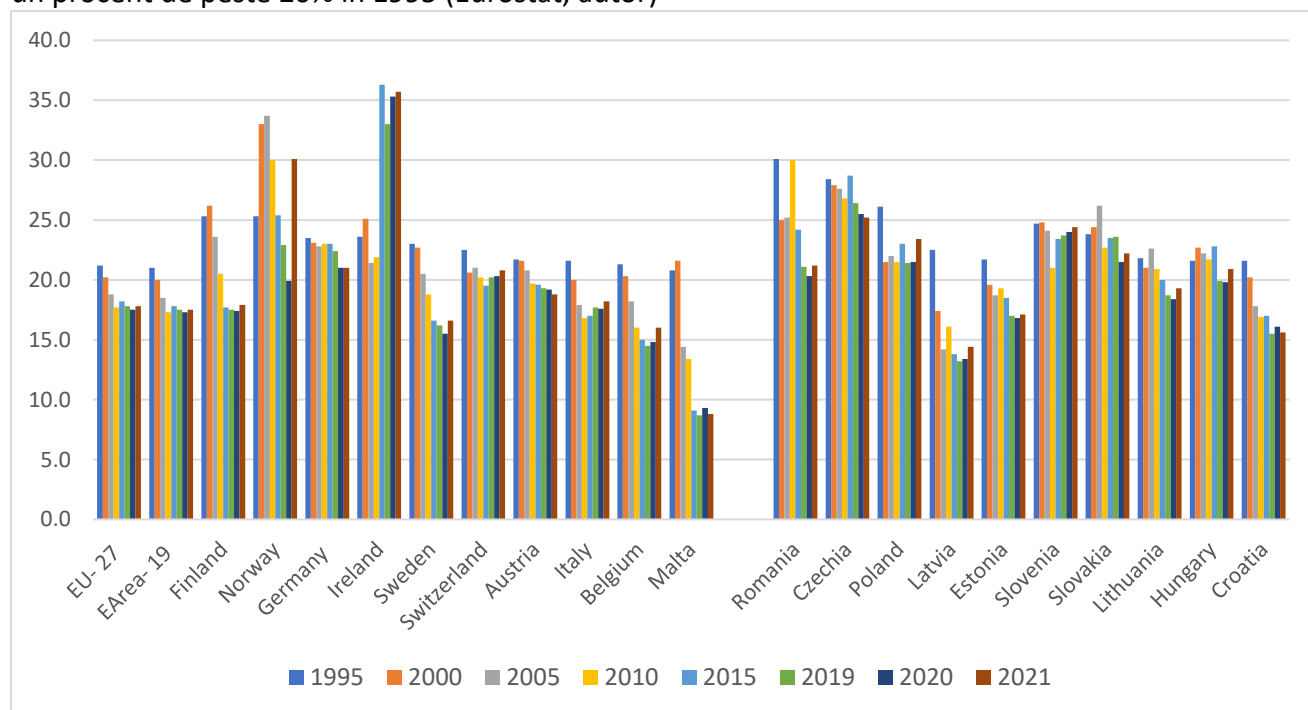




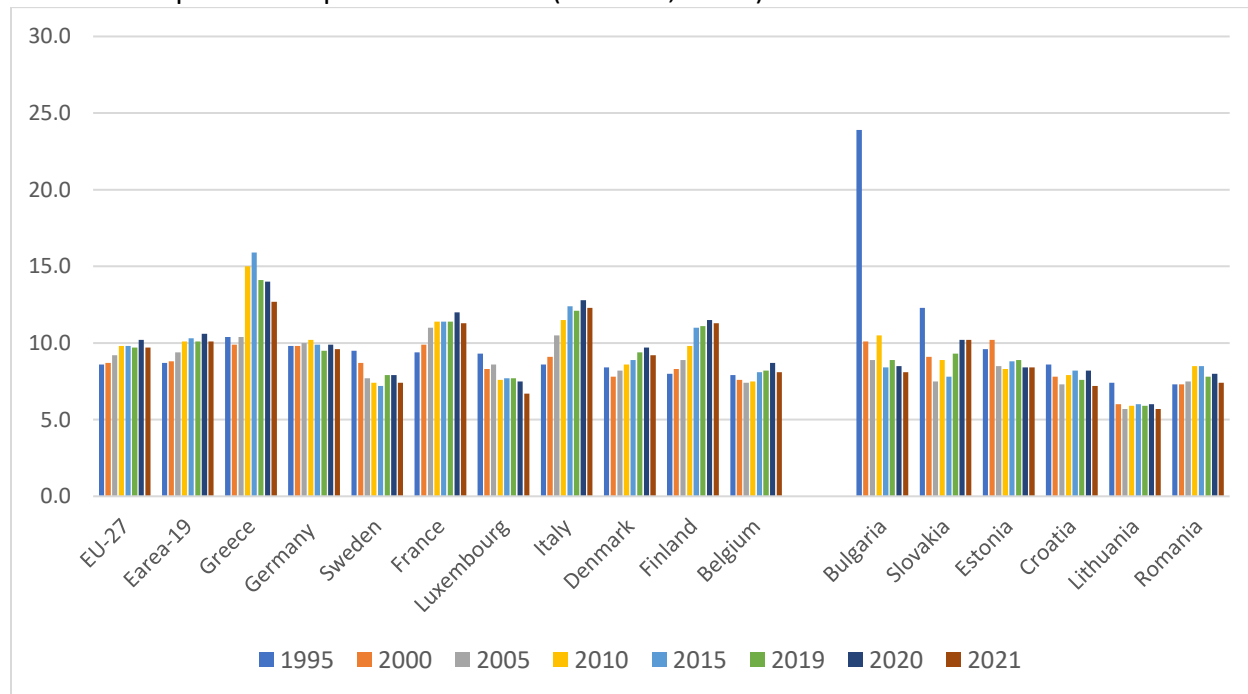
**Fig. 12** Procentul cetățenilor mobili ai UE între 20-64 de ani din totalul populației rezidențe al țărilor lor de origine (Eurostat)



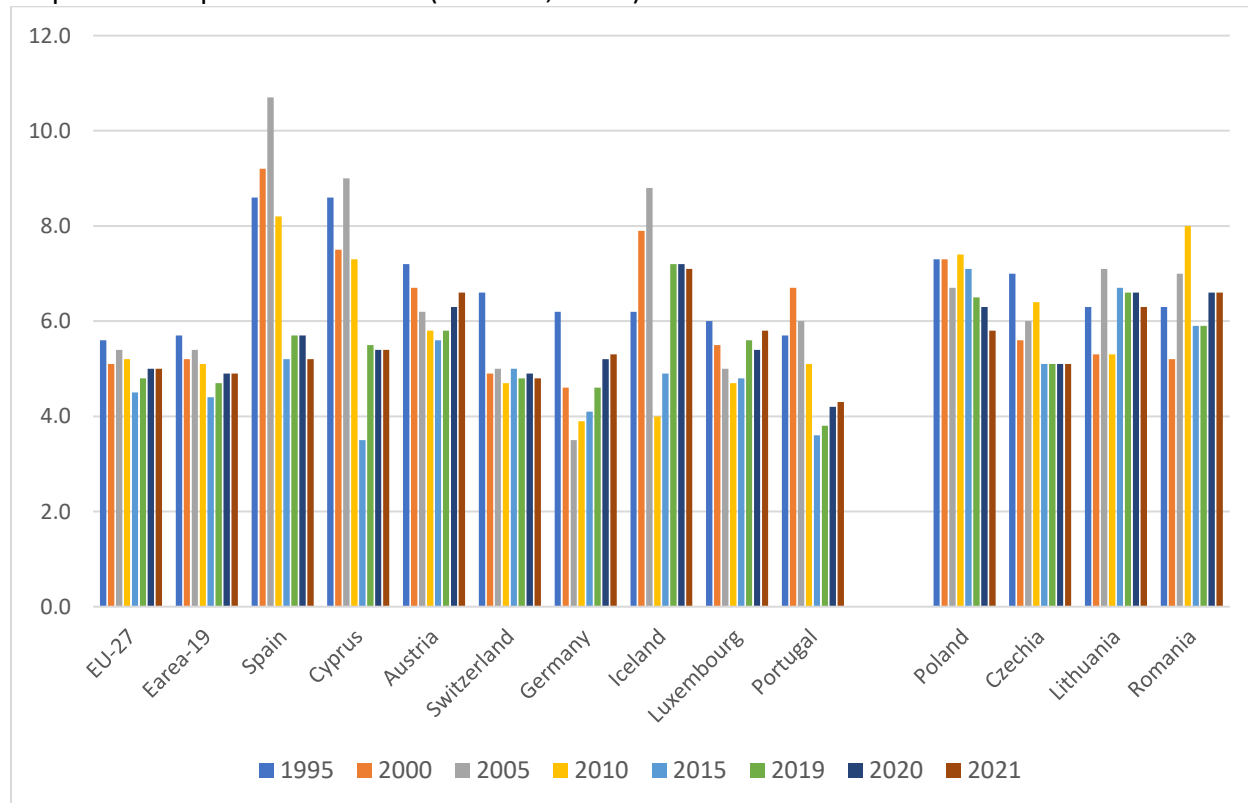
**Fig. 13** Evoluția procentului contribuției industriei la valoarea adăugată, în țări ale UE și EEA cu un procent de peste 20% în 1995 (Eurostat, autor)



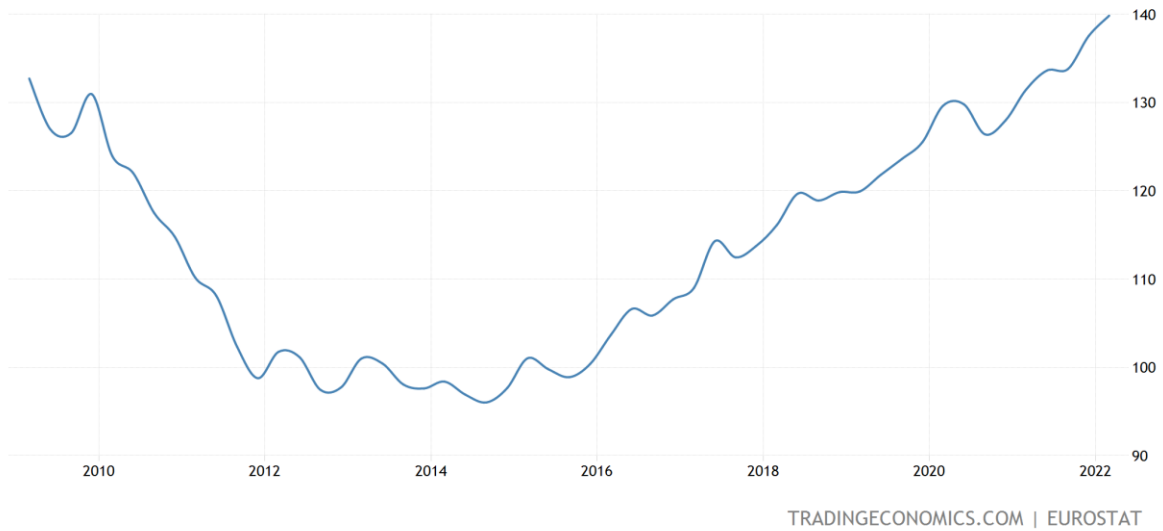
**Fig. 14** Evoluția procentului contribuției tranzacțiilor imobiliare la valoarea adăugată, țări din UA & EEA cu un procent de peste 7% în 1995 (Eurostat, autor)



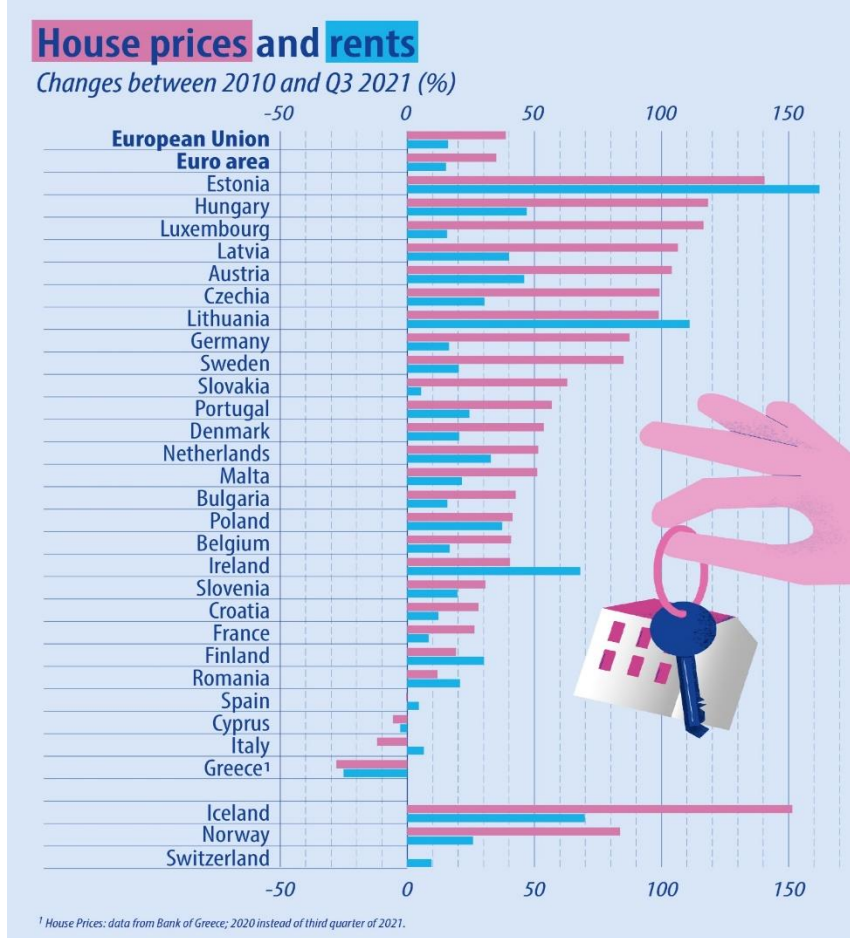
**Fig. 15** Evoluția procentului contribuției construcțiilor la valoarea adăugată, țări din UA & EEA cu un procent de peste 6% în 1995 (Eurostat, autor)



**Fig. 16** Indexul prețului la locuințe, România, 2015=100 (Trading Economics)

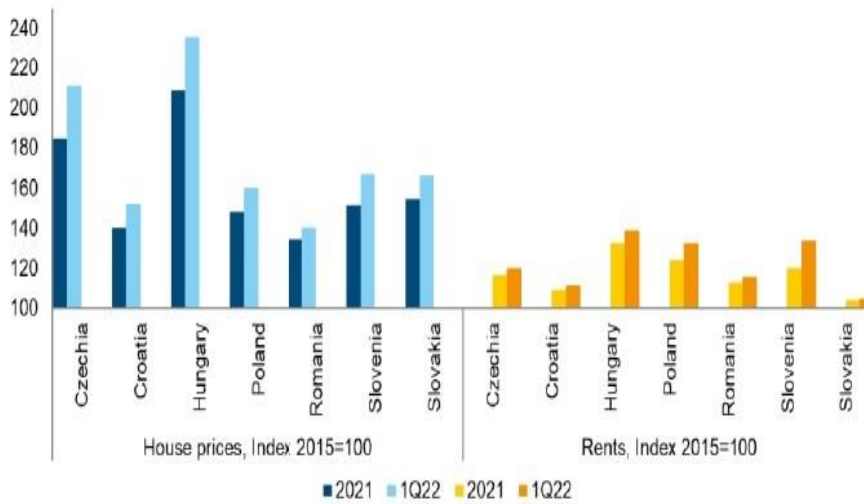


**Fig. 17** Evoluția prețurilor la locuințe și a chiriilor, 2010-2021, UE (Eurostat)



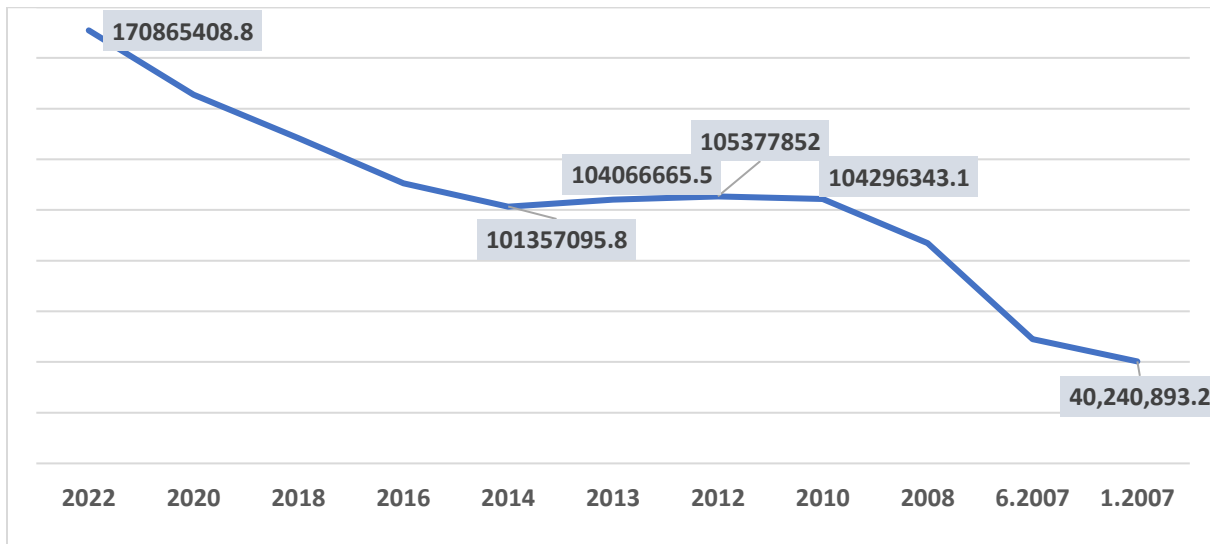
**Fig. 18** Evoluția prețurilor la locuințe și a chiriilor, ECE, 2021-2022 (Erste Group Research)

**Growth of house prices and rents**  
Index, 2015=100

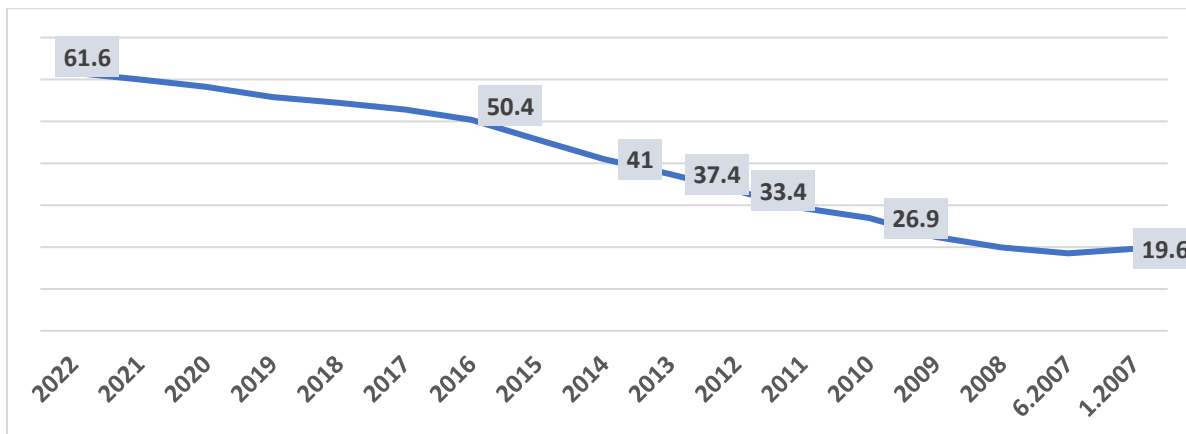


Source: Eurostat, Erste Group Research

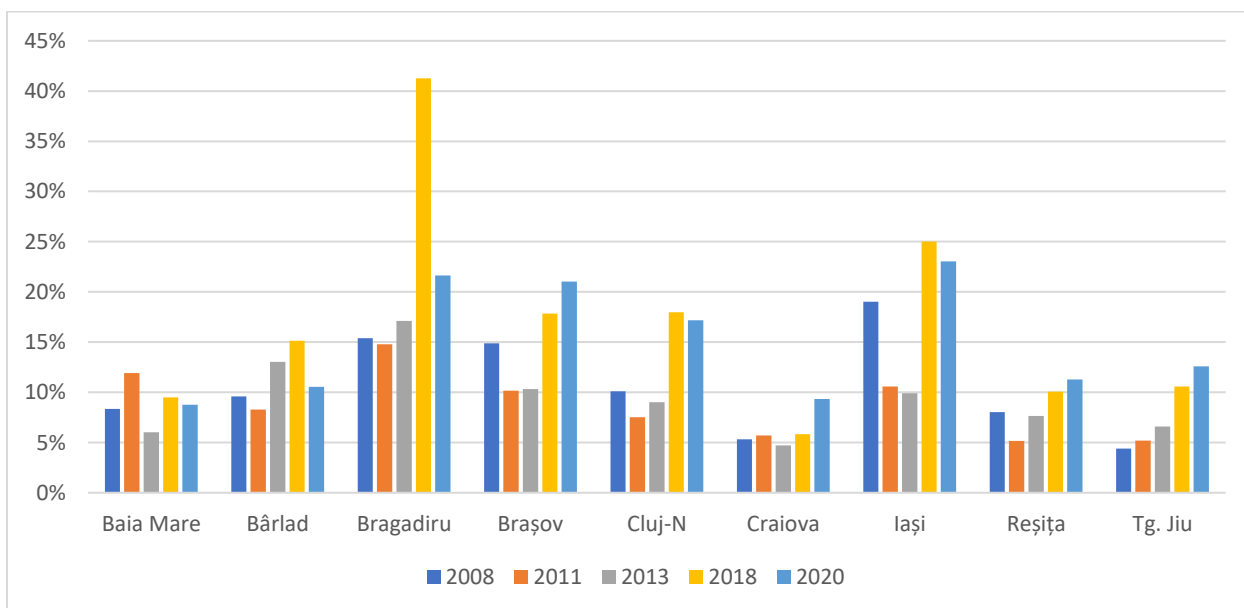
**Fig. 19** Suma totală de credite acordate populației, mii de lei (BNR, autor)



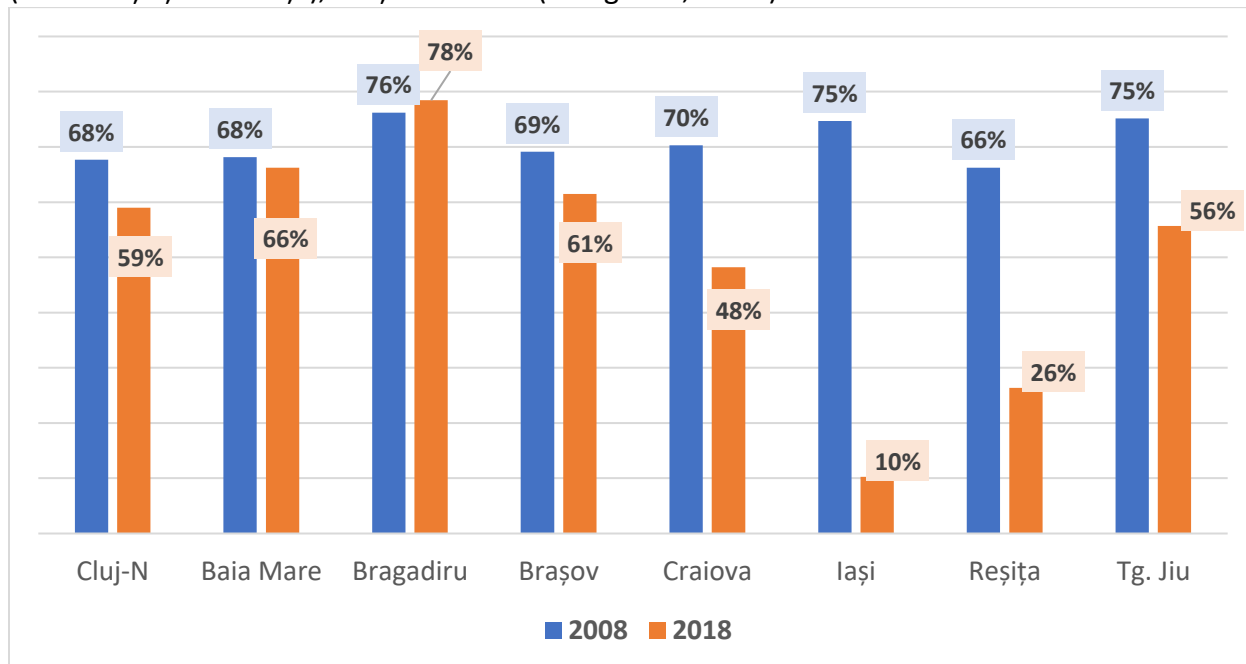
**Fig. 20** Procentul creditelor imobiliare din totalul de credite acordate populației (BNR, autor)



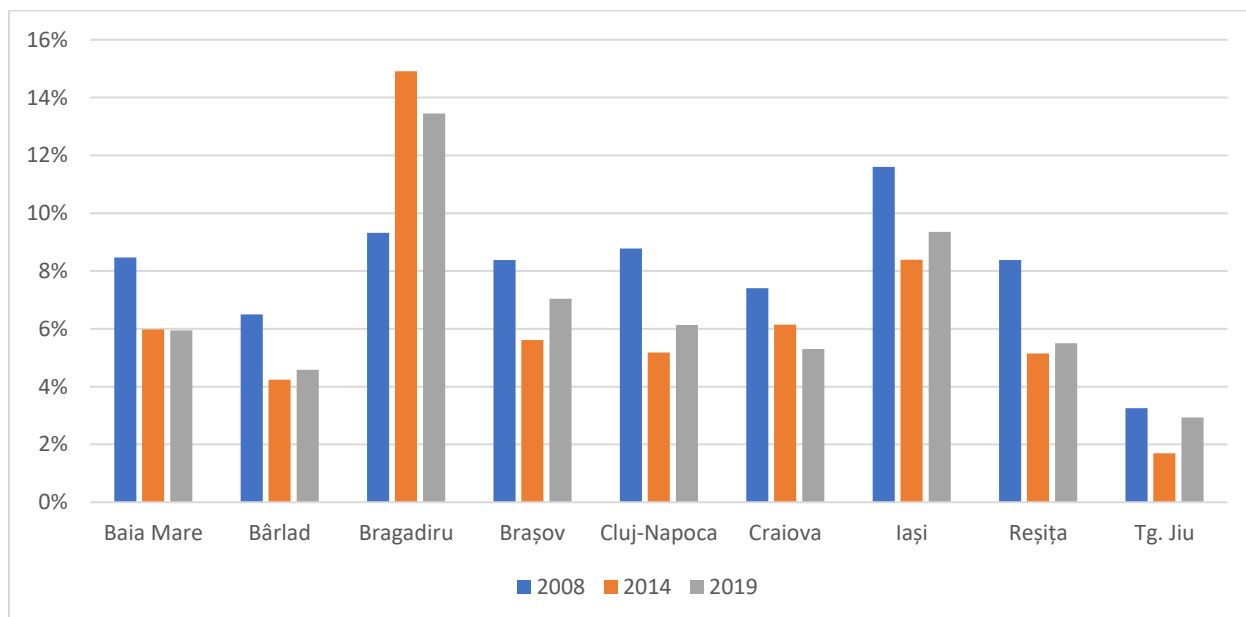
**Fig. 21** Procentul profitului realizat în sectoare imobiliare (construcții și tranzacții) raportat la profitul realizat din totalul sectoarelor economice, orașe selectate (datagov.ro, autor)



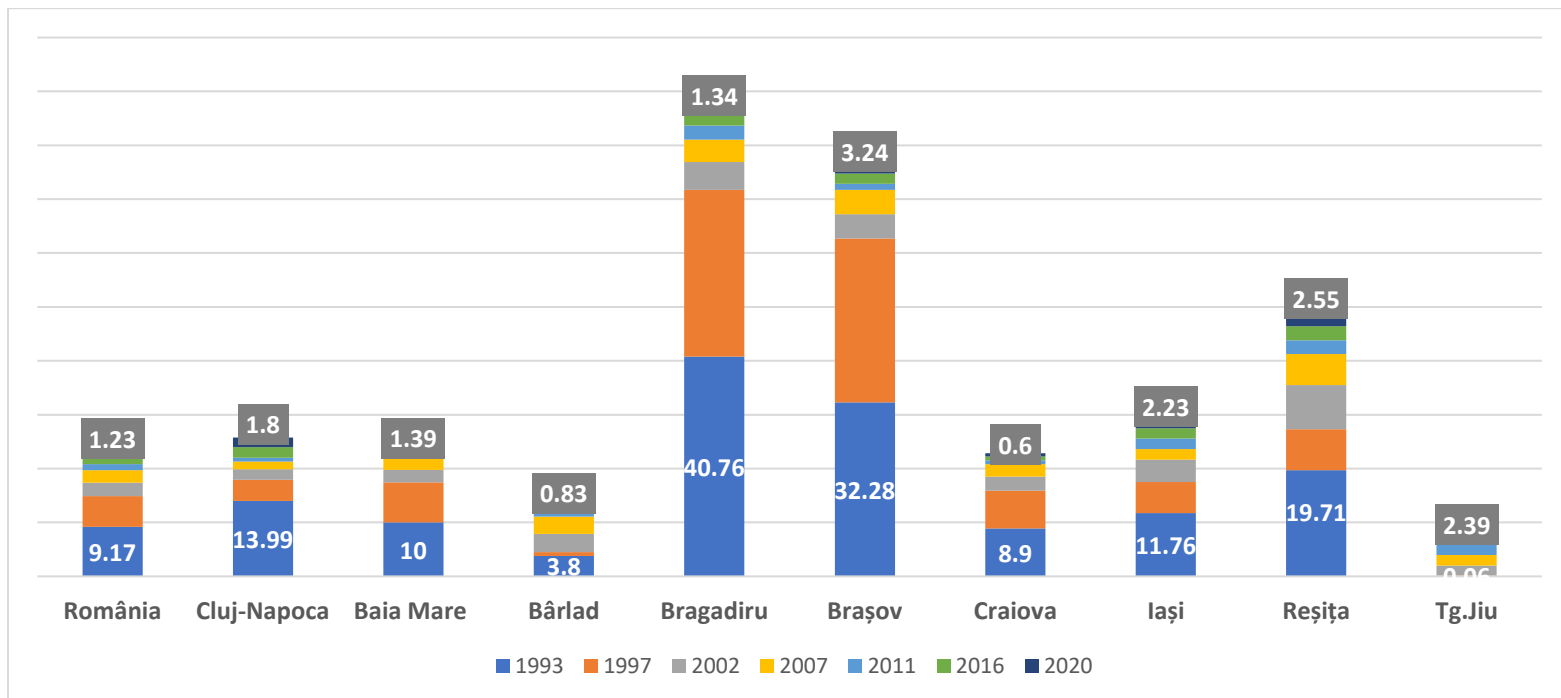
**Fig. 22** Procentul profitului realizat în construcții din profitul realizat în sectoarele imobiliare (construcții și tranzacții), orașe selectate (datagov.ro, autor)



**Fig. 23** Procentul angajaților în sectoare imobiliare (construcții și tranzacții) raportat la numărul angajaților din toate sectoarele economice, orașe selectate (datagov.ro, autor)



**Fig. 24** Evoluția procentului de locuințe publice din totalul fondului locativ, orașe selectate (INS, autor)



### Bibliografie

Fina, Ș., Heider, B., & Raț, C. (2021). *România inegală. Disparitățile socio-economice regionale din România*. București. Cercetare finanțată de Friedrich Ebert Stiftung. Accesat 30 ianuarie 2022, <https://romania.fes.de/ro/e/romania-inegala-disparitati-regionale-in-romania-cum-arata-si-cum-le-putem-depasi>

Georgescu, F. (2021). *Capitalism și capitaliști fără capital în România*. Editura Academiei Române.

Harvey, D. (2001). Globalization and the "spatial fix." *Geographische Revue*, 3(2), 23–30.

Lord, G. F., & Price, A. C. (1992). Growth ideology in a period of decline: Deindustrialization and restructuring, Flint style. *Social Problems*, 39(2), 155–169.  
<https://doi.org/10.1525/sp.1992.39.2.03x0053a>

Popescu, C. (2014). Deindustrialization and urban shrinkage in Romania. What lessons for the spatial policy? *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 10(42), 181–202.

Roberts, M. (2014). De-industrialisation and socialism. *Michael Roberts Blog*. Accesat 30 decembrie 2021, <https://thenextrecession.wordpress.com/2014/10/21/de-industrialisation-and-socialism/>

- Rowsthorn, R., & Ramaswamy, R. (1997). *Deindustrialization – Its causes and implications*. *International Monetary Fund*. Accesat 15 iunie 2022, <https://www.imf.org/EXTERNAL/PUBS/FT/ISSUES10/INDEX.HTM>
- Stan, L. (1995). Romanian Privatization: Assessment of the First Five Years. *Communist and Post-Communist Studies*, 28(4), 427-435. [https://doi.org/10.1016/0967-067X\(95\)00022-M](https://doi.org/10.1016/0967-067X(95)00022-M)
- Vincze, E. (2015). Glocalization of neoliberalism in Romania through the reform of the state and entrepreneurial development. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai-Studia Europaea*, 60(1), 125–152 (în limba română în volumul Epoca Traian Bănescu, coord. Florin Poenaru și Costi Rogozanu, Editura Tact, 2014, 245-277).
- Vincze, E. (2017). The ideology of economic liberalism and the politics of housing in Romania. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai Studia Europaea*, 62(3), 29–54. <https://doi.org/10.24193/subbeuropaea.2017.3.02>
- Vincze, E. (2019a). Three decades after. Advancing capitalism and the (re)production of Romania's semi-peripherality. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai Sociologia*, 64(2), 141–164. <https://doi.org/10.2478/subbs-2019-0013>
- Vincze, E., Harbula, H., Máthé, P., & Seprődi, A. (2019b). *Şantier în lucru pentru profit. Redezvoltare urbană în Cluj: Zona Ploieşti-Someşului-Anton Pann-Abator-Parcul Feroviarilor*. Desire.
- Vincze, E., & Zamfir, G. I. (2019c). Racialized housing unevenness in Cluj-Napoca under capitalist redevelopment. *City*, 23(4-5), 439–460. <https://doi.org/10.1080/13604813.2019.1684078>
- Vincze, E. (2020). Uneven EUfication, the spatial fix and the dominance of economic over social policies. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai Sociologia*, 65(2), 5–33. <https://doi.org/10.2478/subbs-2020-0006>