

# DEZVOLTARE INEGALĂ, DEZINDUSTRIALIZARE ȘI CAPITAL IMOBILIAR ÎN ROMÂNIA<sup>1</sup>

ENIKŐ VINCZE

**A**rticolul este o contribuție la analiza transformărilor capitaliste în România și la studiul dezvoltării inegale. În Introducere voi prezenta sursele teoretice și empirice ale lucrării, cele din urmă constând din statistici secundare colectate și prelucrate în cadrul cercetărilor mele curente despre dezindustrializare și dezvoltare imobiliară. Analiza propriu-zisă a subiectului o voi face în două mari capitole ale articolului. În Partea 1, cea despre restructurarea economică capitalistă, voi arăta cum s-a întâmplat în România dezindustrializarea prin privatizare și discut despre (re)șezarea țării pe calea dezvoltării dependente ca una din urmările sale. În Partea 2 voi discuta despre investiția de capital în dezvoltarea imobiliară din România, abordând trei mari subteme: condițiile apariției dezvoltării imobiliare, trendurile regimului locativ dirijat de dezvoltarea imobiliară, și evoluțiile dezvoltării imobiliare în contexte locale inegale. Încheierea articolului sintetizează contribuția mea la studierea dezvoltării inegale, constând în analiza dublei ipostaze a rolului său în procesul acumulării de capital, atât ca o condiție cât și un produs al acestuia, într-o țară semi-periferică a capitalismului global.

**Cuvinte-cheie:** dezindustrializare; privatizare; dezvoltare imobiliară; acumulare de capital; România.

## INTRODUCERE – SURSELE TEORETICE ȘI EMPIRICE ALE ARTICOLULUI

Conceptul central al articolului este termenul **dezvoltării inegale**, înțeles în spiritul teoriei elaborate de Harvey (2006) și Smith (2008), care înțelege dezvoltarea inegală ca un produs sistemic și premisă geografică a capitalismului. În acest sens, dezvoltarea inegală este un peisaj al teritoriilor dezvoltate și mai puțin dezvoltate la diferite niveluri spațiale, dar și componentă a fundamentelor capitalismului aflat în continuă expansiune. Dezvoltarea neuniformă este exploatată de capital cu scopul acumulării perpetue, și nu doar în acumularea

---

**Adresa de contact a autoarei:** Enikő VINCZE, Faculty of European Studies, Babes-Bolyai University, Str. Em. De Martonne nr. 1, Cluj-Napoca, Romania, e-mail: eniko.vincze@ubbcluj.ro, eniko.vincze10@gmail.com

<sup>1</sup> Articolul a rezultat din adaptarea prezentării autoarei din cadrul conferinței online „Transformări capitaliste în România: dezvoltare inegală și decalaje sociale”, 23–25 martie 2023, co-organizatorii instituționali ai conferinței fiind Facultatea de Sociologie și Asistență Socială și Facultatea de Studii Europene din cadrul Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca.

primitivă, ci și în procesul acumulării prin depozitare, permanentizate în capitalism (Harvey 2003). Dezvoltarea inegală este o trăsătură endemică a acestei economii politice, deoarece ea depinde de capacitatea de a se extinde spre teritorii, sectoare și domenii neîncorporate încă în circulația capitalului.

Importante repere teoretice pentru analiza dezvoltării inegale am găsit și în teoria periferizării multi-scalare (Kühn and Bernt 2013, Lang *et al.* 2015, Stuvøy and Shirobokovab 2022), care propune extinderea distincției între țări centrale (*core countries*), periferice și semi-periferice ale sistemului mondial (Wallerstein 1974) către recunoașterea inegalităților teritoriale și a formării de centre și periferii în contexte geografice de la diverse nivele (precum regiuni, județe, și localități) ale țărilor plasate inegal, la rândul lor, în economia globală. Țările semi-periferice afișează câteva caracteristici similare cu cele ale țărilor centrale ale ordinii globale a capitalismului, ele însă depind de cele din urmă și sunt subordonate acestora, din cauza utilizării lor ca teritorii ale forței de muncă ieftine, noi piețe de desfacere și cu resurse naturale exploatabile. Periferiile din interiorul diverselor țări la diferite scale, la rândul lor, sunt subordonate spațiilor care se dezvoltă de pe urma investițiilor de capital, de exemplu, prin faptul că le pot furniza forță de muncă, terenuri ieftine, sau alte resurse teritoriale necesare dezvoltării.

Din punct de vedere empiric, studiul de față se inspiră din analizele preliminare ale unor materiale colectate prin două proiecte de cercetare desfășurate în prezent, cu mențiunea că ambele operează nu doar cu statisticile discutate în articol, ci și cu seturi de date calitative deduse din interviuri semi-structurate, cele din urmă, însă, nefiind folosite aici. Cele două proiecte, implementate de echipe de cercetare formate la Universitatea „Babeș-Bolyai”, sunt „Muncă precară și locuire periferică. Practicile socioeconomice ale romilor din România în contextul relațiilor industriale și dezvoltării teritoriale inegale”<sup>2</sup> și „Formarea claselor sociale și reurbanizare prin dezvoltare imobiliară într-o periferie estică a capitalismului global”<sup>3</sup>. Combinând rezultatele preliminare ale celor două investigații, în acest articol 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 dezvoltarea 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 (ECE) pentru fluxurile de capital și în soluționarea, prin circulația în teritoriu a capitalului, a crizei supraacumulării sale în țările capitalismului avansat (*spatial fix*, Harvey 2001).

În prima parte a articolului voi face analiza restructurării economice capitaliste prin dezindustrializare, exemplificând fenomenul dezvoltării inegale ca o condiție a acumulării de capital, iar în partea a doua, discutând despre investiția

---

<sup>2</sup> PRECWORK – <http://precwork.granturi.ubbcluj.ro/>, Norway Grants 2014-2021, 22 din 01/11/2020 (RO-NO-2019-0496).

<sup>3</sup> REDURB – <https://redurb.ro/>, UEFISCDI PN-III-P4-ID-PCE-2020-1730.

de capital în dezvoltarea imobiliară, ilustrez cum funcționează dezvoltarea inegală ca un produs al acumulării de capital. Încheierea lucrării sintetizează contribuția mea la studiile despre dezvoltarea inegală, care constă în analiza dublei sale ipostaze, în contextul periferizării multi-scalare și transformărilor capitaliste din România, aceasta funcționând atât ca o cauză cât și ca un produs al acumulării de capital.

### **RESTRUCTURAREA ECONOMICĂ CAPITALISTĂ PRIN DEZINDUSTRIALIZARE**

Oriunde s-a întâmplat, fiind măsurabilă cu reducerea volumului producției industriale, a numărului de angajați în industrii și 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 creștere 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 and Ramaswamy 1997, 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 and 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). Facilitată de turnura neoliberală a politicii de stat, care a de-reglementat piața și a transformat principiile sale în principii societale generale, 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 ECE, dezindustrializarea nu a însemnat pur și simplu două decenii de întârziere în acest proces; cu toate acestea, se poate argumenta că dezindustrializarea a fost inevitabilă, pe baza logicii economice a capitalismului

post-fordist (Labrousse and Michel 2017). 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 (proces descris în secțiunea **Dezindustrializare-prin-privatizare**) și a rezultat în dezvoltarea dependentă a țării (vezi secțiunea **Dezvoltare dependentă-prin-dezindustrializare**).

### **Dezindustrializare-prin-privatizare**

Trecerea dreptului de proprietate asupra patrimoniului industrial de la stat la agenți privați a avut ca rezultat privatizarea celor peste 1 250 de fabrici înregistrate la finalul anului 1989 (Adevărul, 04.08.2022). Înainte de începerea vânzărilor, prin Legea 15/1990, Guvernul României a transformat întreprinderile de stat 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 (Legea 59/1991, Legea 137/2002). În general, până în 2015, statul român a vândut privaților 7 726 de societăți comerciale, care au inclus și fabrici (Cotidianul, 25.11.2015). Procesul de privatizare a fost administrat prin instituțiile create de stat cu acest scop (cele mai importante fiind Fondul Proprietății de Stat și cele cinci Fonduri ale Proprietății Private (transformate ulterior în societăți de investiții), 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.

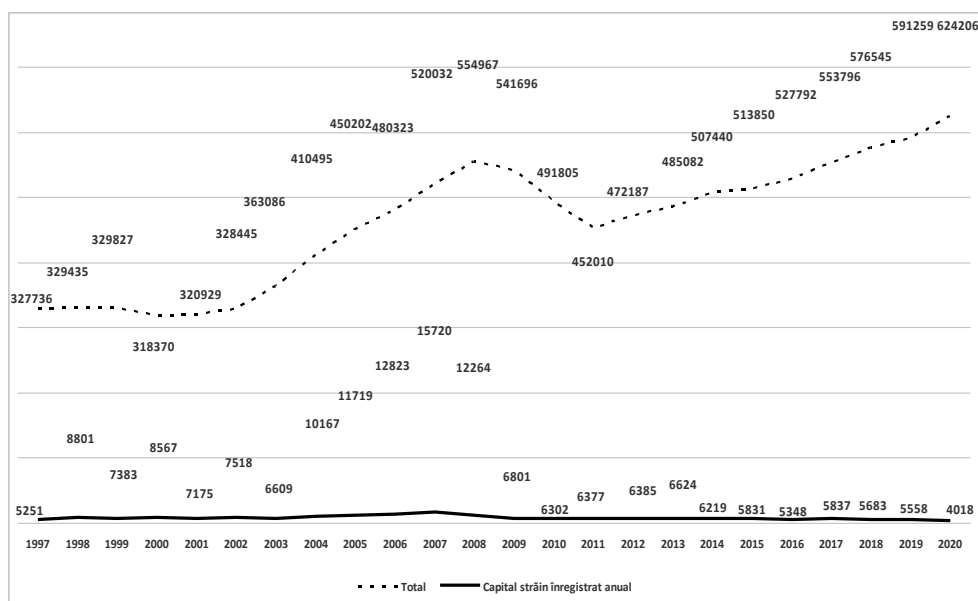
În paralel cu dezmembrarea marilor întreprinderi socialiste, în România au apărut sute de mii de noi întreprinderi cu capital românesc sau străin în diferite sectoare economice, majoritatea dintre ele fiind întreprinderi mici și mijlocii (*Figura 1*). În industrie, acestea de obicei produc subansambluri 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.

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. Datorită acestora din urmă, după 2011, șomajul a continuat să fie relativ scăzut, dar cifrele sale au devenit irelevante din punct de vedere statistic.

Figura 1

**Evoluția numărului de întreprinderi active în România între 1997–2020, total (INS)  
și întreprinderi cu capital străin, înregistrate anual**

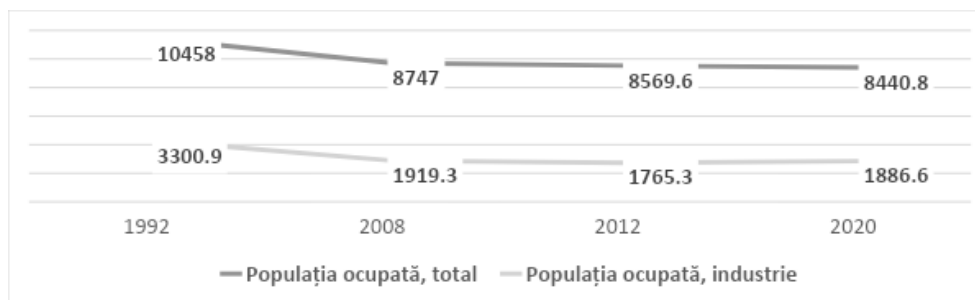


Sursa: Prelucrare date INS și ONRC, de către autor.

Scăderea numărului de salariați din industrie (*Figura 2*) și a contribuției industriei la PIB (*Figura 3*) din România începând cu 1990 a fost considerabilă. Totuși, în perioada 2012–2020, numărul de salariați din acest sector a crescut un pic, în schimb contribuția industriei la PIB-ul țării a scăzut în perioada 2010–2020. Diagramele reflectă o scădere cu 20% a persoanelor ocupate în România, în perioada 1992–2020, o scădere cu 43% a celor ocupați în industrii și o înjumătățire a procentului contribuției industriei la PIB (scădere de la 46,2% în 1992 la 21,2% în 2021).

Figura 2

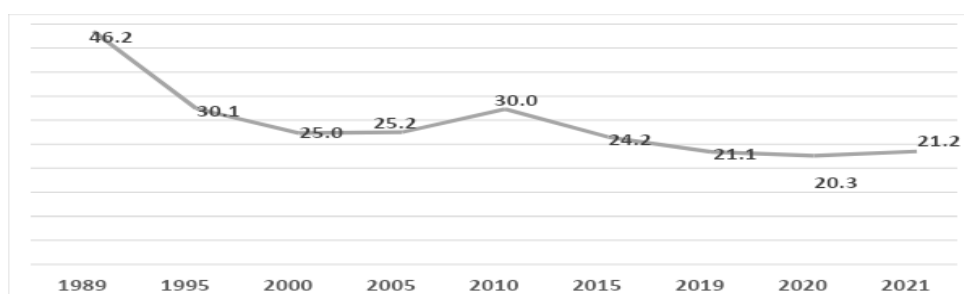
## Evoluția populației ocupate, în total și în industrie, mii de persoane, 1992–2020, România



Sursa: Prelucrare date INS, de către autor.

Figura 3

## Evoluția procentului contribuției industriei la PIB, 1989–2021, România

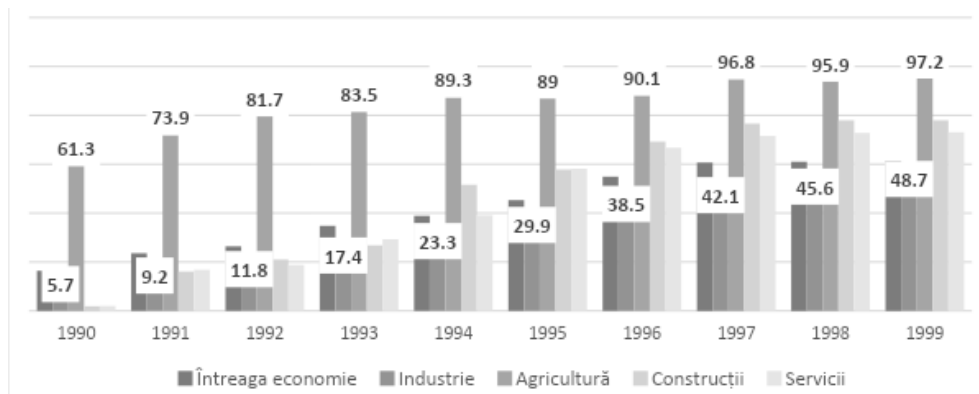


Sursa: Prelucrare date EUROSTAT, de către autor.

Ca urmare a transformărilor economice majore, procentul sectorului privat a crescut atât în economia totală, cât și pe ramuri ale economiei naționale (Figura 4). 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, 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 realizat 21,2% din cifra de afaceri și 15,1% din valoarea adăugată brută totală (idem, p. 264).

Figura 4

## Procentul sectorului privat în economia României, total și pe sectoare economice

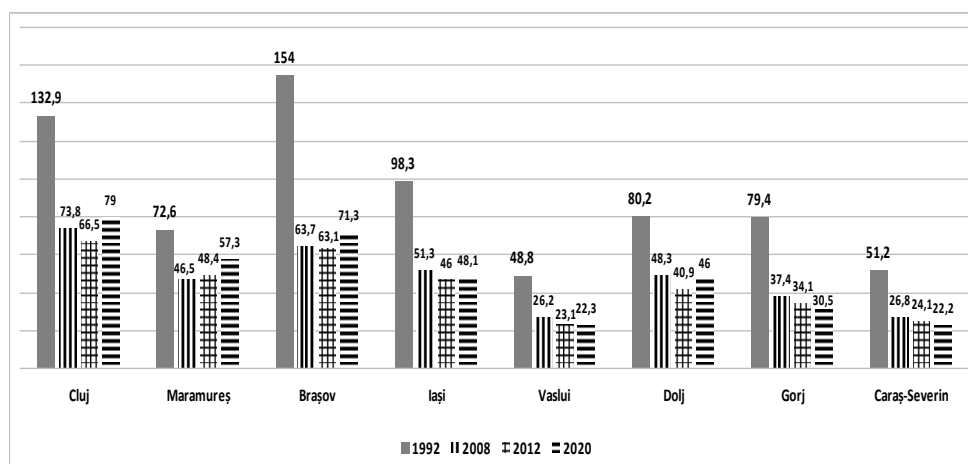


Sursa: Prelucrare date Strategia Națională de Dezvoltare, 2000, de către autor.

La rândul său, afectat de tendințele de dezvoltare teritorială inegală, evoluția numărului de angajați în industrie a fost diferită la nivel de județe (Figura 5). 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.

Figura 5

## Evoluția numărului de persoane angajate în industrie, în județe selectate, mii de persoane, 1992–2020, România



Sursa: Prelucrare date INS de către autor.

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 BM și FMI, și supravegheat 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, 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.

### **Dezvoltare dependentă-prin-dezindustrializare**

În perioada 1990–2020, în România, datoria externă (*Figura 6*) a crescut în paralel cu creșterea valorii investițiilor străine directe (*Figura 7*), cu toate că, cea din urmă a fluctuat de la an la an, iar cea dintâi a trecut printr-o mărire continuă în timp. Acest fapt 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 promovată pe piața capitalismului global ca o țară a forței de muncă ieftine (unde, conform EUROSTAT, chiar dacă în perioada 2008–2020, salariile angajaților au crescut, și în 2020 au fost doar de circa 14 mii euro/ an, față de media țărilor din zona euro, de peste 51 mii euro/ an, caracteristică ce plasează România la coada acestei ierarhii); sau țara impozitului pe profit scăzut și a unui mediu de afaceri permisiv (detalii la secțiunea **Condițiile apariției dezvoltării imobiliare**). Dezvoltarea României a început să depindă (din nou) de împrumuturi, importuri și investiții străine directe. Dezvoltarea sa dependentă (Ban 2014; Vincze 2019) 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, în perioada 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.

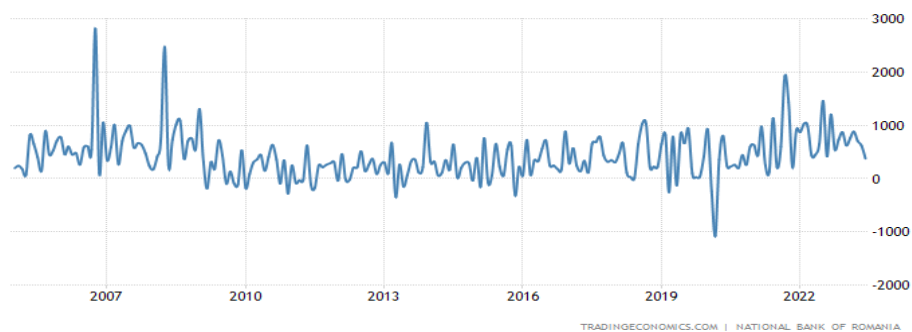


Figura 6

**Evoluția datoriei externe a României, 2004–2022, milioane de euro,**

Sursa: Grafică de Trading Economics pe baza datelor BNR, <https://tradingeconomics.com/romania/external-debt> (Accesat 21 august 2023).

Figura 7

**Evoluția investițiilor străine directe, 2007–2022, România, milioane de euro**

Sursa: Grafică de Trading Economics pe baza datelor BNR, <https://tradingeconomics.com/romania/foreign-direct-investment> (Accesat 21 august 2023).

Mai departe, dezvoltarea dependentă a României poate fi surprinsă și prin creșterea continuă a numărului de emigranți, care a ajuns în 2020 la aproximativ patru milioane de persoane (UN Population Division). În plus, în jur de 200.000 de persoane părăsesc țara anual pe termen lung (Eurostat), un exod care arată dependența cetățenilor români de locuri de muncă și condiții de trai din străinătate. Și ca urmare a migrației transnaționale, 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,

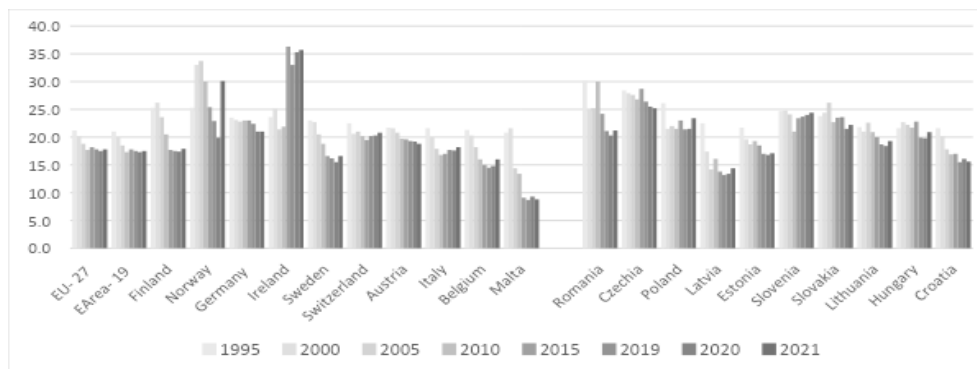
Marea Britanie 17%, Italia 15,7%, Spania 11,2%, Austria și Belgia 5%, iar Franța 3,1%. Fiind un astfel de fenomen de masă, dependența de migrația transnațională nu înseamnă doar că cetățenii pleacă în alte țări în căutarea unui loc de muncă (mai bun). Ea se traduce și într-o dependență de remitențele sau transferurile de bani în România de la cetățenii care lucrează în străinătate. Procentul din PIB a remitențelor personale au crescut de la sub 1% în 1994, la peste 3% în 2016, cunoscând o scădere ușoară sub acest procent în 2022 (WB, *Personal remittances/ Remitențe personale*).

Mai mult, datele EUROSTAT cu referire la cetățenii mobili din UE aflați la vârsta când se pot angaja, reflectă că această situație din România este neobișnuită față de alte țări ale Uniunii Europene: în 2020, procentul populației între 20 și 64 de ani a țării angajată în migrația transnațională a crescut la aproape 20%, față de cât era în 2010 (aproape 12%); procente mult mai mari față de media din UE, de sub 5%, cu o ușoară creștere între 2010–2020 (EUROSTAT, *EU mobile citizens of working age by country of citizenship/ mobilitatea cetățenilor cu vârstă activă, pe țara de origine*). Aceste date ne mai arată că 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 sistematice de migrație transnațională, ratele riscului de sărăcie, respectiv cele ale riscului de sărăcie-și-excluziune socială ar fi fost, probabil, mai mari în România decât au fost ele efectiv, de exemplu, în 2007 (de 31,5%, respectiv 47%), sau în 2020 (de 27,8%, respectiv 35,6%) și în 2022 (de 25,4%, respectiv 34,4%) (EUROSTAT, *At-risk-of-poverty rate by poverty threshold, Persons at risk of poverty or social exclusion/ rata riscului-de-sărăcie funcție de pragul de sărăcie, Persoane cu risc de sărăcie sau excluziune socială*).

Dezindustrializarea în România a avut o traiectorie diferită față de traseul său cunoscut în țările Nordului Global (nu s-a realizat prin mutarea producției industriale în alte țări), și s-a întâmplat mai târziu, 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* (dominația marilor proprietari asupra pieței de închirieri de locuințe) și pătrunderea piețelor financiare în piețele imobiliare erau deja predominante (Aalbers 2017; Gabor și Kohl 2022; Hofman și Aalbers 2019). Reindustrializarea, de asemenea, a cunoscut și ea diverse ritmuri în diferite țări. 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 (*Figura 8*). 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%.

Figura 8

**Evoluția procentului contribuției industriei la valoarea adăugată, în țări ale UE și EEA cu un procent de peste 20% în 1995**

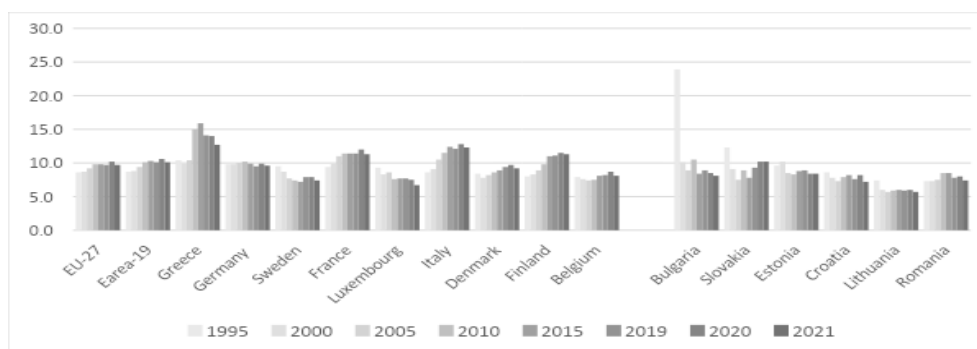


Sursa: Prelucrare date EUROSTAT, de către autor.

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 9). De exemplu, 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.

Figura 9

**Evoluția procentului contribuției tranzacțiilor imobiliare la valoarea adăugată, țări din UE și EEA cu un procent de peste 7% în 1995**



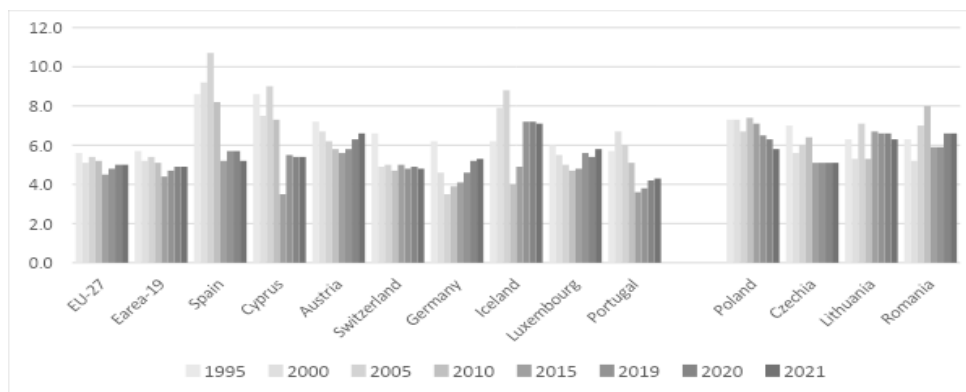
Sursa: Prelucrare date EUROSTAT, de către autor.

În paralel, sectorul construcțiilor a contribuit la PIB cu valori puțin mai mari decât media UE (Figura 10), 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.

Figura 10

**Evoluția procentului contribuției construcțiilor la valoarea adăugată, țări din UE și EEA cu un procent de peste 6% în 1995**



Sursa: Prelucrare date EUROSTAT, de către autor.

În cele trei secțiuni ale părții a doua a articolului 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 recrează și chiar accentuează decalajele existente între zone centrale și periferice ale țării, subordonând intereselor capitalului dezvoltarea imobiliară în diverse orașe sau în zone variate ale aceluiași localități.

## INVESTIȚIA DE CAPITAL ÎN DEZVOLTAREA IMOBILIARĂ DIN ROMÂNIA

### Condițiile apariției dezvoltării imobiliare

Odată integrată în capitalismul global, ca o țară semi-periferică 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 în secțiunea **Evoluțiile dezvoltării imobiliare în contexte locale inegale**.

În ceea ce privește dezvoltarea imobiliară rezidențială ca afacere, ea a luat avânt în România în anii 2000. Condițiile apariției sale au fost legate atât de privatizarea platformelor industriale, a terenurilor și 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 transformarea guvernantei urbane pe baza unui model antreprenorial axat pe atragerea investitorilor privați, flexibilizarea normelor urbanistice, și retragerea statului din investiții în locuințe sau alte clădiri publice.

Pe de o parte, dezvoltarea imobiliară se leagă de procesul privatizării economiei de stat și al 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. În plus, 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. 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 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 *Move to Romania*, 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. *Investment Reports*, autodefinit ca un *boutique media company*, în raportul său comparativ Polonia – România din 2021, citându-l pe șeful departamentului de cercetare al firmei de consultanță JLL România, promova România ca o țară de *Low risk – High Reward*, remarcând că ea se dezvoltă rapid, fiind membru consacrat al UE și NATO; promovat(ă) fiind în 2019 de către BM în grupul de țări cu venituri mari, iar Comisia Europeană estimând că, până în 2021, se va bucura de a treia cea mai mare rată de creștere a PIB-ului din UE, de 5.1% (*Investment Reports, Real Estate in Romania and Poland, 2021*).

### **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 dereglementarea 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 a construi 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 dereglementarea planificării urbane și extinderea intravilanelor. Consider că acesta a fost primul val al regimului locativ dominat de dezvoltarea imobiliară, instaurat mai ales în capitală 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.

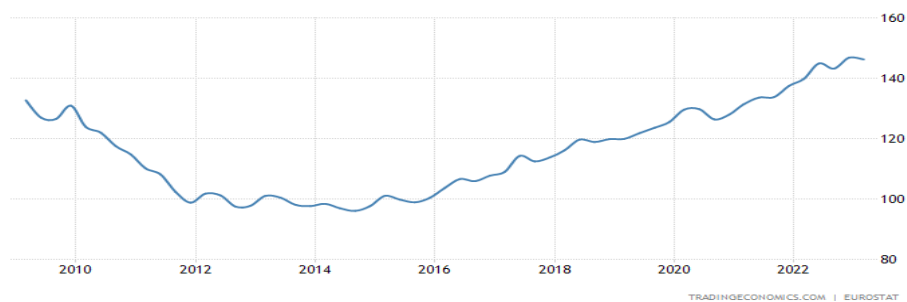
În câțiva ani, în special în municipiile cu creștere rapidă, terenurile disponibile pentru noi dezvoltări imobiliare au devenit neîndestulătoare. Prin urmare, în anii 2010, platformele industriale închise în deceniile anterioare au devenit foarte căutate de către dezvoltatori. În această a doua etapă 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.

În România, piața speculativă a locuințelor a condus la prima explozie a prețurilor la mijlocul anilor 2000, în timp ce criza financiară din 2008 a rezultat în scăderea acestora între 2012 și 2015 (*Figura 11*). 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 (Vincze 2015). În paralel, criza financiară globală care a schimbat piața de imobiliare peste tot în lume, a fost oportunitate pentru investitorii instituționali, printre ei, marile fonduri de investiții, inclusiv fondurile speculative (*hedge funds*) și fondurile vultur, vânzătoare 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.

Figura 11

#### Indexul prețului la locuințe, România, 2015=100,



Sursa: Grafică Trading Economics după date EUROSTAT, <https://tradingeconomics.com/romania/housing-index>, Accesat 21 august 2023.

Această tendință face parte dintr-o paradigmă dominantă și în țările UE. Raportul din 22 iulie 2022 al Grupului ERSTE arată că din 2015 încoace, prețurile locuințelor au crescut continuu și în ECE, mărindu-se cu 40% chiar și în România aflată la coada acestui clasament, dublându-se în Ungaria și Cehia.

În orașele mari, majoritatea apartamentelor construite în noile ansambluri imobiliare sunt vândute de dezvoltatori în faza de proiect. În paralel, chiar și astăzi, populația cumpără majoritatea locuințelor în numerar. Cu toate acestea, 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 (BNR, credite acordate populației). 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, iar piața devine dominată de către actorii financiari. 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 (tendință numită *built-to-rent residential development* de către Senior Director Living, JLL Romania, citat de Govnet, 13 decembrie 2022).

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 teritorii pentru astfel de construcții noi (Vincze *et al.* 2019). 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.

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

Deplanificarea 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, prin proiectul REDURB, am cercetat transformarea platformelor industriale în dezvoltări imobiliare, populația după domiciliu (cu adresa declarată în actul de identitate) în 2021 era mai mare decât în 1992 doar în trei cazuri: Cluj-Napoca, Iași și Bragadiru (Tempo online, Populația după domiciliu la 1 iulie pe localități, accesat 28 septembrie 2023). Cel din urmă este un caz excepțional, Bragadiru funcționând



ca o extensie rezidențială pentru persoanele atrase de locurile de muncă din București (plus 22 267 persoane). Creșterea populației în Cluj-Napoca, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest (cu 14 920 persoane) și Iași, Regiunea de Dezvoltare Nord-Est (cu 72 907 persoane) se datorează revigorării economice a acestor orașe. Deși populațiile cu domiciliul în Brașov și Craiova au scăzut (cu 31 309, respectiv 13 271 persoane), ca orașe centrale ale Regiunii de Dezvoltare Centru, respectiv ale Regiunii Sud-Vest Oltenia, acestea și-au menținut magnetismul regional după prăbușirea industriilor socialiste, ceea ce a creat condiții adecvate pentru reindustrializarea lor. O astfel de tendință se observă și în Baia Mare, reședința de județ a județului Maramureș (adică un anumit grad de revigorare economică, în pofida reducerii populației cu 10 820 persoane); cu toate acestea, recuperarea sa în dezvoltare s-a produs într-o măsură mai mică datorită proximității centrului regional Cluj, care atrage masiv resurse și populație.

Per ansamblu, localitățile de mai sus au traiectorii diferite față de majoritatea orașelor românești, afectate de reducerea dramatică a producției economice și depopulării, care nu prezintă interes pentru investitorii privați și nu sunt susținute nici de o politică de coeziune adecvată a statului român. 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 cu un profil monoindustrial în timpul socialismului de stat au suferit cel mai mult din cauza dezindustrializării și a transformărilor capitaliste, 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 socioteritorială 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.

În contextul polarizării social-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 (precum arată rapoartele anuale ale BNR despre Investițiile străine directe). 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%. Conform altor date statistice (ONRC, 30.06.2022),

la mijlocul anului 2022, procentul societăților cu participare străină în construcții a fost de aproape 12%, iar în tranzacții imobiliare, de circa 5%.

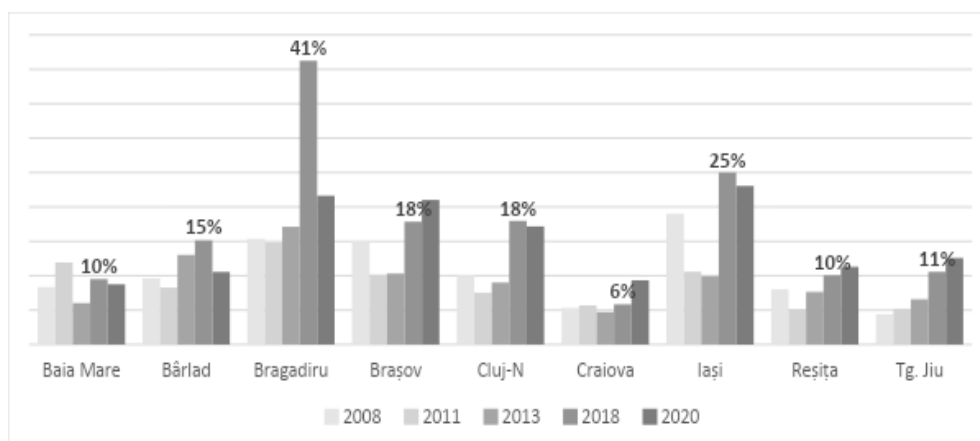
Prezența capitalului străin este cel mai accentuat în sectorul de retail: marile companii germane, franceze, elvețiene sau irlandeze existente prin lanțuri transnaționale precum Kaufland, Lidl, Carrefour, Auchan, Mega Image, Metro, Selgros, Leroy Merlin, Value Center și altele nu doar că au schimbat radical piața de desfacere de bunuri de consum, dar au jucat un rol și în piața imobiliară, și nu numai în orașele mari, ci și în cele 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 comparație cu celelalte orașe selectate în cercetarea REDURB: 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 *The Office* (clădirea de birouri construită pe teritoriul fostei Fabrici 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* (realizată pe locul fostei fabrici de mobilă Libertatea) de la dezvoltatorul inițial *Fribourg Development* și *Fribourg Capital* (proprietar Ion Sturza). În 2021, *Vivido Business Centre*, *Advancity Business Center* (edificată în locul fostei fabrici 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 în lucru, începută de *Maurer Imobiliare Group* (la rândul său prezent în șase orașe din România, proprietar Simon Maurer, cetățean german de origine română).

Cifrele privind evoluția procentului profitului realizat în sectoarele imobiliare raportat la totalul sectoarelor economice în mai multe orașe, reflectă importanța construcțiilor și tranzacțiilor imobiliare în economiile locale. Acest procent a crescut treptat, dar a prezentat tendințe diferite în funcție de contextele locale (*Figura 12*). Fiind un oraș nou ce deservește prin locuințe mai ieftine forța de munca atrasă de capitala României, Brașov a excelat mai ales în 2018 în profitabilitatea sectoarelor imobiliare. În cazul orașului Cluj, unde, pe eșantionul localităților noastre selectate, între 2008–2020 s-au creat cele mai mari profituri pe ansamblul economiei locale, 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 12*

**Procentul profitului realizat în sectoare imobiliare (construcții și tranzacții) raportat la profitul realizat din totalul sectoarelor economice, orașe selectate**

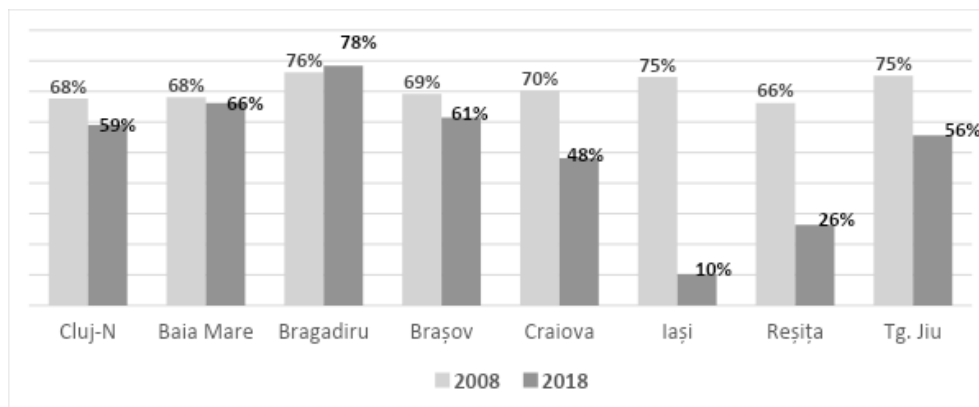


Sursa: Prelucrare date **datagov.ro**, de către autor.

De-a lungul timpului (de exemplu în 2018 față de 2008), în toate orașele noastre selectate, cu excepția orașului Brașov, 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 (*Figura 13*).

Figura 13

**Procentul profitului realizat în construcții din profitul realizat în sectoarele imobiliare (construcții și tranzacții), orașe selectate**

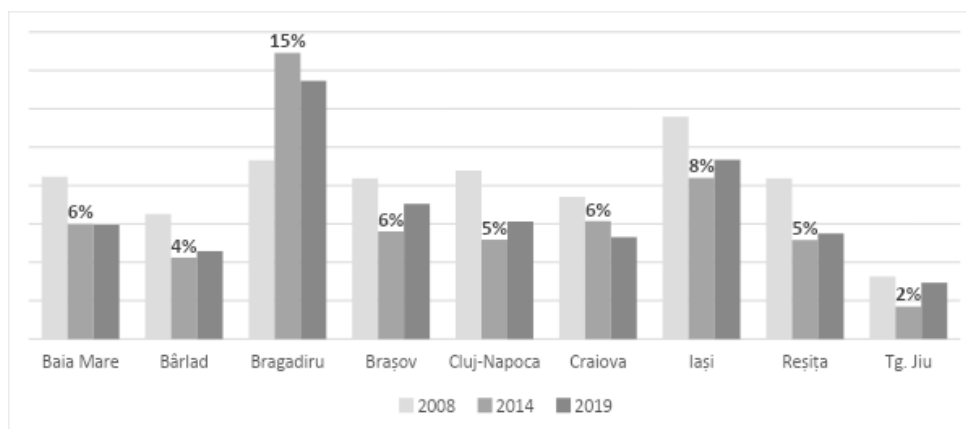


Sursa: Prelucrare date **datagov.ro**, de către autor.

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 (*Figura 14*). Bragadiru, orașul creat ca o suburbie a capitalei, dominat de sectorul construcțiilor, conduce din acest punct de vedere ierarhia localităților noastre selectate.

Figura 14

**Procentul angajaților în sectoare imobiliare (construcții și tranzacții) raportat la numărul angajaților din toate sectoarele economice, orașe selectate**



Sursa: Prelucrare date **datagov.ro**, de către autor.

Reconstruirea economiei prin privatizare și dezindustrializare a avut un impact decisiv asupra sectorului locativ din România, la nivel național și local. 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, Bragadiru și Cluj-Napoca între unu și doi la sută; la Iași și Reșița între doi și trei la sută; iar la Brașov un pic de peste 3% (INS, Tempo online, Locuințe).

### **ÎNCHEIERE – DEZVOLTAREA INEGALĂ, CONDIȚIE ȘI PRODUS AL ACUMULĂRII DE CAPITAL**

Articolul meu a demonstrat că dezindustrializarea și dezvoltarea imobiliară sunt procese centrale interconectate ale transformărilor capitaliste în România, petrecute în contextul global al capitalismului neoliberal și financiarizat, când politicile statului și ale organizațiilor internaționale au dereglementat circulația capitalului și actorii financiari (băncile și diversele fonduri de investiții) au început să domine economia reală. În această lucrare am descris câteva caracteristici ale restructurării economice capitaliste prin dezindustrializare (Partea 1), și ale investiției de capital în dezvoltare imobiliară în România (Partea 2), o țară semi-periferică afectată de aceste fenomene universale în funcție de rolul său jucat pe scena capitalismului global. Dincolo de descrieri, am analizat cele două ipostaze ale rolului dezvoltării inegale în procesul acumulării de capital, aceasta fiind contribuția mea la literatura internațională despre dezvoltarea inegală. Pe de o parte am arătat că dezvoltarea inegală a României indusă după 1990 prin dezindustrializare-prin-privatizare a funcționat ca o condiție a acumulării pentru capitalul global. Pe de altă parte, am observat cum reproduc investițiile imobiliare dezvoltarea teritorială inegală între zone centrale și periferice ale țării, subordonând intereselor capitalului dezvoltarea imobiliară în diverse orașe sau în zone variate ale aceluiași localități. Conceptul de periferializare multi-scalară surprinde adecvat poziționarea României în capitalismul global ca țară semi-periferică cu periferii teritoriale interne la diverse niveluri. Acest concept sugerează că în acest caz avem de a face cu procese care nu doar că subordonează dezvoltarea întregii țări intereselor investițiilor de capital (atât cel străin, cât și cel românesc), dar și creează periferii la diverse niveluri ale României, deposedate la rândul lor de surse de dezvoltare, în paralel cu creșterea teritoriilor sale centrale (capitala și orașele regionale, respectiv zonele privilegiate ale lor), beneficiare ale acestui model de dezvoltare.

Fenomenul global la care m-am referit discutând 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 dereglementarea circulației de capital în deceniile globalizării neoliberale – prin Consensul Washington, criticat ulterior, de exemplu de către economistul Joseph Stiglitz (1998), sau prin Tratatul de la Maastricht din 1992/1993 care a consacrat libera circulație a capitalului și supremația politicilor economice asupra celor sociale în Uniunea Europeană (Vincze 2020) – fiind un mecanism important al asigurării de noi surse pentru acumulare. Transformările prin care a trecut România din anii 1990 au făcut ca și această țară să primească un rol în astfel de procese globale.

Următoarele schimbări susținute de decizii politice naționale sub impactul presiunii venite din partea organizațiilor internaționale financiare sau de altă natură (de exemplu, prin condițiile legate de împrumuturi sau de aderarea României la UE), au fost decisive în ultimele trei decenii: 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 (sau 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 a capitalismului global, care, datorită decalajelor sale de dezvoltare față de țările centrale, 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.

Mai departe, 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, cei care au capital selectează tot mai atent unde și când investesc, de unde și când se retrag dacă nu le convine ceva în ceea ce privește câștigurile lor (de exemplu, creșterea salariilor, impozitelor pe profit etc.). Investirea și dezinvestirea în funcție de profitabilitate creează dezvoltare inegală atât în teritoriu, cât și între diverse sectoare economice. Acest fapt a devenit inevitabil și în România, și pentru că politica de stat a schimbat rolul statului în economie. Politica aceasta contribuie la dezvoltarea inegală prin renunțarea la planificarea economică și teritorială practică în perioada socialismului de stat, care urmărea asigurarea unei dezvoltări social-economice echilibrate 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.

Problemele create în România, printre ele inegalitățile teritoriale, de venituri și de alte feluri, creșterea ratei sărăciei 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. În spatele (re)producerii acestor probleme stau, printre altele, 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 dominația valorii sale de schimb. Dar responsabilă pentru crearea acestor probleme este și politica statului prin care acesta se dedică în mare parte susținerii capitalului în perioadele sale critice, dar nu numai (nu doar prin măsuri fiscale favorabile, dar, de exemplu, și prin subvenții sau ajutoare de stat), în timp ce se construiește un consens societal fals pentru demantelarea statului social și domeniului public. În ultimele trei decenii, în România, acest consens politic a fost tradus într-un anticomunism programatic, justificator general al transformărilor capitaliste. De aceea, o analiză critică a transformărilor capitaliste în România trebuie să se canalizeze într-o critică a capitalismului și să fundamenteze o viziune despre alternativa socialistă la capitalism, ambiție care, însă, depășește cadrele articolului de față<sup>4</sup>.

### Recunoaștere

Acest articol a fost realizat cu sprijinul a două granturi de cercetare: Norway Grants 2014–2021, 22 din 01/11/2020 (RO-NO-2019-0496); și UEFISCDI PN-III-P4-ID-PCE-2020-1730. Articolul a fost finalizat în perioada semestrului sabatic de la Universitatea „Babeș-Bolyai” din perioada februarie – august 2023.

---

<sup>4</sup> Menționez că, în ceea ce privește tema locuirii, printre altele pe urmele lui Wijburg (2021), am început un astfel demers cu câteva rezultate preliminare (Vincze 2022, 2023).

## BIBLIOGRAFIE

- Ban, Cornel. 2014. *Dependență și dezvoltare. Economia politică a capitalismului românesc*. Cluj-Napoca: Tact.
- Block, Fred and Robert Hockett. 2022. *Democratizing finance. Restructuring credit to transform society, The real utopias project*. Verso.
- Fina, Ștefan, Bastian Heider și Cristina Raț. 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, Florin. 2021. *Capitalism și capitaliști fără capital în România*. Editura Academiei Române.
- Harvey, David. 2001. "Globalization and the spatial fix." *Geographische Revue* 3(2): 23–30.
- Harvey, David. 2003. "The New Imperialism: Accumulation by Dispossession." *Socialist Register*.
- Harvey, David. 2006. *Spaces of Neoliberalization: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. London: Verso.
- Kühn, Manfred and Matthias Bernt. (2013). "Peripheralization and Power – Theoretical Debates." In *Peripheralization. The Making of Spatial Dependencies and Social Injustice*, edited by A. Fischer-Tahir and Matthias Naumann, pp. 302–317. Springer.
- Labrousse, Agnès and Sandrine Michel. 2017. *Accumulation regimes*. In *The Routledge Handbook of Heterodox Economics Theorizing, Analyzing, and Transforming Capitalism*, edited by Tae-Hee Jo, Lynne Chester and Carlo D'Ippoliti, pp. 54–69. Routledge.
- Lang, Thilo, Sebastian Henn, Wladimir Sgibnev and Kornelia Ehrlich (eds). 2015. *Understanding Geographies of Polarization and Peripheralization*. Basingstoke: Palgrave Macmillan UK.
- Lang, Thilo and Franziska Görmar. (eds). 2019. *Regional and Local Development in Times of Polarisation. Rethinking Spatial Policies in Europe*. Singapore: Palgrave.
- Lord, George F. and Albert C. Price. 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, Claudia. 2014. "Deindustrialization and urban shrinkage in Romania. What lessons for the spatial policy?" *Transylvanian Review of Administrative Sciences* 10(42): 181–202.
- Roberts, Michael (2014). *De-industrialisation and socialism*. Michael Roberts Blog. 21 octombrie 2014. Accesat 30 decembrie 2021. <https://thenextrecession.wordpress.com/2014/10/21/de-industrialisation-and-socialism/>.
- Rowsthorn, Robert and Ramana Ramaswamy. 1997. "Deindustrialization – Its causes and implications. International Monetary Fund." Accesat 15 iunie 2022. <https://www.imf.org/EXTERNAL/PUBS/FT/ISSUES10/INDEX.HTM>.
- Simon, Martin. 2017. "Multi-scalar geographies of polarisation and peripheralisation: A case study of Czechia." *Bulletin of Geography. Socio-economic Series* 37(37): 125–137. <https://doi.org/10.1515/bog-2017-0029>.
- Smith, Neil. 2008. *Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space* (3rd ed.). Athens: University of Georgia Press.
- Stan, Lavinia 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).
- Stiglitz, Joseph. 1998. *More Instruments and Broader Goals: Moving Toward the Post-Washington Consensus*. <https://archive.globalpolicy.org/component/content/article/209-bwi-wto/43245.html>.
- Stuvøy, Kirsti and Irina Shirobokovab. 2022. "Multiscalar entanglements in the post-socialist city: monotown restructuring, spatial re-ordering and urban inequality in Russia." *Eurasian Geography and Economics* 63(5): 625–652. <https://doi.org/10.1080/15387216.2021.1944246>.
- Vincze, Enikő. 2015. "Glocalization of neoliberalism in Romania through the reform of the state and entrepreneurial development." *Studia Universitatis Babes-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, Enikő. 2017. “The ideology of economic liberalism and the politics of housing in Romania.” *Studia Universitatis Babeș-Bolyai Studia Europaea* 62(3): 29–54. <https://doi.org/10.24193/subbeuropaea.2017.3.02>.
- Vincze, Enikő. 2019. “Three decades after. Advancing capitalism and the (re)production of Romania’s semi-peripherality.” *Studia Universitatis Babeș-Bolyai Sociologia* 64(2): 141–164. <https://doi.org/10.2478/subbs-2019-0013>.
- Vincze, Enikő, Hajnalka Harbula, Péter Máthé și Attila Seprődi. 2019. *Șantier în lucru pentru profit. Redezvoltare urbană în Cluj: Zona Ploiești-Someșului-Anton Pann-Abator-Parcul Feroviarilor*. Cluj: Desire.
- Vincze, Enikő și George Iulian Zamfir. 2019. “Racialized housing unevenness in Cluj-Napoca under capitalist redevelopment.” *City* 23(4–5): 439–460. <https://doi.org/10.1080/13604813.2019.1684078>.
- Vincze, Enikő. 2020. “Uneven EUfication, the spatial fix and the dominance of economic over social policies.” *Studia Universitatis Babeș-Bolyai Sociologia* 65(2): 5–33. <https://doi.org/10.2478/subbs-2020-0006>.
- Vincze, Enikő. 2022. “Locuire și socialism. Repere și conținut pentru elaborarea unei viziuni socialiste la capitalism prin problematica locuirii.” *Blogul Viziunea Socialistă*. 19 decembrie 2022. <https://viziuneasocialista.ro/2022/12/locuire-si-socialism-repere-si-continut-pentru-elaborarea-unei-viziuni-socialiste-ca-alternativa-la-capitalism-prin-problematica-locuirii-eniko-vincze/>.
- Vincze, Enikő. 2023. “Locuire și capitalism. Financializarea dezvoltării imobiliare. Există alternativă socialistă?” *Blogul Viziunea Socialistă*. 4 februarie 2023. <https://viziuneasocialista.ro/2023/02/locuire-si-capitalism-financializarea-dezvoltarii-imobiliare-exista-alternativa-socialista-eniko-vincze/>.
- Wallerstein, Immanuel. 1974. *Semi-Peripheral Countries and The Contemporary World Crisis*. New York City: Academic Press.
- Wijburg, Gertjan. 2021. “The de-financialization of housing: towards a research agenda.” *Housing Studies* 36(8): 1276–1293. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1762847>.

#### Referințe la surse de date online

- BNR, Credite acordate gospodăriilor populației, <https://www.bnr.ro/Credite-acordate-gospodariilor-populatiei-5771-Mobile.aspx>.
- BNR, Investiții străine directe, , <https://www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=9403>.
- Cotidianul, Câte companii privatizate în ultimii 25 de ani mai sunt în viață, <https://www.cotidianul.ro/cate-companii-privatizate-in-ultimii-25-de-ani-mai-sunt-in-viata/>.
- Adevărul, Istoria coloșilor industriali ai României comuniste. Ce soartă au avut cele peste 1 250 de uzine, fabrici și combinate, <https://adevarul.ro/stiri-locale/hunedoara/istoria-colosilor-industriali-ai-romaniei-1842545.html>.
- EUROSTAT, At-risk-of-poverty rate before social transfers, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LI10\\_\\_custom\\_7207841/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LI10__custom_7207841/default/table?lang=en), Accesat 21 august 2023.
- EUROSTAT, EU mobile citizens of working age by country of citizenship, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=EU\\_citizens\\_living\\_in\\_another\\_Member\\_State\\_-\\_statistical\\_overview&oldid=577209](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=EU_citizens_living_in_another_Member_State_-_statistical_overview&oldid=577209), Accesat 20 martie 2023.
- EUROSTAT, Labour cost, wages and salaries, direct remuneration, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/lc\\_ncost\\_r2/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/lc_ncost_r2/default/table?lang=en), Accesat 20 martie 2023.

- EUROSTAT, Persons at risk of poverty or social exclusion, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_PEPS01N\\_\\_custom\\_3337149/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=0460cf2c-6a09-4773-be7a-db0513f4db8b](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_PEPS01N__custom_3337149/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=0460cf2c-6a09-4773-be7a-db0513f4db8b), Accesat 21 august 2023.
- Global Property Guide. Romania, <https://www.globalpropertyguide.com/europe/romania/price-history>, Accesat 20 martie 2023.
- Govnet. Romania's Business News Gate, <https://www.govnet.ro/Real-estate/Economics/The-credit-crunch-will-accelerate-the-rental-market-in-Romania>, Accesat 20 martie 2023.
- INS, Tempo online, <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/>.
- Invest Romania, <http://investromania.gov.ro/web/>, Accesat 20 martie 2023.
- Investment Reports, <https://www.investmentreports.co/>, Accesat 20 martie 2023.
- Move to Romania, <https://movetoromania.com/>, Accesat 20 martie 2023.
- ONRC, Societăți cu participare străină la capital, <https://www.onrc.ro/index.php/ro/statistici?id=254>, Accesat 20 martie 2023.
- UN Population Division, International Migrant Stock, <https://www.un.org/development/desa/pd/content/international-migrant-stock>, Accesat 20 martie 2023.
- World Bank, Personal remittances received, percentage of GDP, Romania, <https://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS?locations=RO>, Accesat 20 martie 2023.

*The article is a contribution to the analysis of capitalist transformations in Romania and the study of uneven development. In the Introduction I will present the theoretical and empirical sources of the paper, the latter consisting of secondary statistics collected and processed as part of my current research on deindustrialization and real estate development. I will do the analysis of the subject in two parts. In Part 1, the one about capitalist economic restructuring, I will show how deindustrialization through privatization happened in Romania and discuss the (re)settlement of the country on the path of dependent development as one of its consequences. In Part 2, addressing capital investment in real estate development in Romania, I am going to discuss three major sub-themes: the conditions for the emergence of real estate development, the trends of the real estate development led housing regime, and the evolution of real estate development in uneven local contexts. The conclusion of the article summarizes my contribution to the study of uneven development in a semi-peripheral country of global capitalism, consisting in the analysis of its double role in the process of capital accumulation, both as a condition and a product of it.*

**Keywords:** deindustrialization; privatization; real estate development; capital accumulation; Romania.

Primit: 06.04.2023

Acceptat: 22.08.2023