

# PROCESUL DE GENTRIFICARE A SPAȚIILOR DE LOCUIT URBANE. CONCEPT ȘI EXPLICAȚII ALTERNATIVE

DANA CORNELIA NIȚULESCU

*În acest studiu caut să definesc și să prezint principalele teorii explicative ale procesului de gentrificare, în contextul unor curente mai largi din sociologia urbană. Sintetic, fenomenul descrie acel proces de transformare a unei zone urbane îmbătrânite într-un cartier pentru populație mai potentă financiar, cu un anumit status social și strămutarea vechilor rezidenți săraci. Principala distincție de care am ținut cont și care organizează și lucrarea a fost că procesul cunoaște particularități importante în funcție de spațiul cultural în care apare: în perimetrul anglo-saxon, gentrificarea este o consecință a proceselor specifice economiei capitaliste și modelelor de consum, pe când în spațiul fostelor țări socialiste, gentrificarea este mai mult o acțiune de acumulare primitivă de capital, un mijloc de îmbogățire și nu o consecință a deținerii de resurse economice importante.*

Comunitățile umane în oraș iau forma vecinătăților de locuire. Vecinătatea este un element fundamental al vieții urbane, pentru că orașele cresc prin adăugare, nu de case, ci de comunități umane. Pentru a înțelege modul în care se agregă aceste comunități trebuie să înțelegem relația lor cu teritoriul, rolul important ce revine locuirii într-un spațiu comun și legăturilor ce se stabilesc cu acesta.

Oamenii acționează în anumite cadre, create pe baza opțiunilor de stil de viață și a resurselor de care dispun; în acest context aleg și tipul de comunitate de locuire căruia să aparțină, adecvată lor: în mediul urban sau rural, la casă sau la bloc, în centru sau la periferia localității.

Transformările la care a fost supus orașul ultimelor decenii, determinate de fenomenele de industrializare și urbanizare, au afectat modul de locuire și structura comunităților umane rezidențiale, în sensul că acestea au cunoscut procese de consolidare determinate de viața la comun în ansamblurile de locuințe urbane, sau procese de dislocare de populație în urma politicilor de reconstrucție urbană sau fenomenelor precum *gentrificarea*. Astfel, în studiul de față îmi propun să aduc câteva lămuriri teoretice cu privire la fenomenul de gentrificare, în sensul definirii și explicării lui din perspectivă cultural-istorică, precum și să prezint acele particularități date de contextul românesc.

### CUM DEFINIM PROCESUL DE GENTRIFICARE

A gentrifica înseamnă a transforma o zonă urbană îmbătrânită într-un cartier pentru populație mai potentă financiar, cu un anumit status social, prin renovarea clădirilor, consecințele fiind, pe de o parte, creșterea valorii proprietăților respective (teren și clădiri din zonă) precum și strămutarea vechilor rezidenți săraci.

În continuare, voi încerca să prezint câteva semnificații care se acordă conceptului de „gentrificare” în cadrul diferitelor abordări din sociologia urbană.

**Ruth Glass (1964)**, cea care introduce noțiunea, tratează gentrificarea ca un proces cu puternice conotații de clasă socială. Glass scrie despre cartierele de muncitori din Londra care sunt „invadate” de populație aparținând clasei mijlocii și, de asemenea, descrie modul de propagare a fenomenului în interiorul anumitor zone ale orașului, cu consecințe în sensul schimbării caracterului social al locurilor respective.

În aceeași direcție, dar într-o viziune mai integratoare, gentrificarea este descrisă ca un proces fizic, economic, social și cultural, care implică ocuparea de către populația înstărită, cu status social ridicat, a zonelor supraaglomerate, locuite de populație defavorizată social, sau a cartierelor muncitorești și (stră)mutarea vechilor rezidenți – **Chris Hammett (1984)**.

**Elijah Anderson (1990)** vorbește mai mult despre agenții gentrificatori reprezentați de antreprenori locali, speculatori și reprezentanți ai claselor privilegiate, într-un cuvânt, oportuniștii, care cumpără proprietăți de la populația rezidentă veche, defavorizată social. Un aspect pozitiv al acestui „schimb social” poate fi considerată ca fiind miza pe care o acordă atât noii veniți cât și vechii rezidenți creșterii prețului proprietății, în speranța că zona în sine va spori ca valoare, va deveni „la modă”, căutată, deci aducătoare de profit.

Într-o viziune marxistă, gentrificarea este procesul prin care cartierele sărace din interiorul orașelor sunt afectate de aflulul de capital privat venit prin intermediul noii clase sociale locale: cumpărătorii de terenuri și case și proprietarii care închiriază – **Neil Smith (1996)**. Oarecum în același curent se înscrie și **Liviu Chelcea** în definiția pe care o dă gentrificării, drept „procesul de reabilitare și transformare a zonelor urbane bine amplasate, locuite de familii cu venituri scăzute, în zone ocupate de o clasă mijlocie, mai puternică financiar” (Chelcea, 2000, p. 51).

În concluzie, se poate evidenția un acord între teoreticieni atunci când, foarte frecvent, se subliniază dimensiunea de clasă a proceselor de schimbare socială urbană. Unicul lucru care reunește definițiile acestui proces în literatura de specialitate este termenul de „clasă”.

În încercarea de a depăși dificultățile pe care le implică acest concept, poate că mai important de reținut este că gentrificarea este un proces de schimbare, la nivelul cartierelor și vecinătăților urbane de locuire, prin schimbul de populație în

zonele respective, cei vechi fiind înlocuiți de cei noi, adică de indivizi mai educați și cu venituri mai mari. Discursul teoretic devine neutru, atunci când se apreciază că, prin procesul de gentrificare, un anumit loc se schimbă, se transformă, fața de cum fusese înainte, în sensul că devine mai atractiv pe piață din punct de vedere economic și devine depozitarul unui nou model cultural.

Gentrificarea apare ca un proces caracterizat printr-o foarte mare vizibilitate publică. Este vorba despre aspecte privind reabilitarea clădirilor cu valoare arhitecturală ridicată, creșterea taxelor, ca urmare a sporirii valorii bunurilor imobiliare în zonele gentrificate, precum și transformarea acestor spații în zone urbane capabile să susțină anumite servicii, în mare parte destinate populației cu un anumit status social. Noile zone devin, astfel, mult mai atractive pentru o mare diversitate de agenți economici: firme imobiliare, restaurante, baruri, hoteluri, *boutique*-uri, clinici medicale, centre de sănătate etc.). Dar în același timp, la fel de vizibile par a fi și consecințele negative ale gentrificării: „segregarea geografică a claselor sociale în zone de «război» și în paradisuri rezidențiale” (Sassen, 2000, în Chelcea 2000, p. 52), ruperea legăturilor comunitare din zonele gentrificate, dar și costurile economice ale dislocărilor de populație.

### DE LA COMPETIȚIE LA COMPLEMENTARITATE

Înainte de a sintetiza explicațiile care au fost date, de-a lungul timpului, de către cercetători procesului de gentrificare, trebuie avută în vedere istoria acestuia în spațiul anglo-saxon, începând cu perioada anilor '60 – '70, secolul trecut, dar și manifestările sale recente din spațiul Europei centrale și de est (anii '90 ai secolului XX) cu similitudinile, dar mai ales, în diferențele față de formele pe care le cunoaște fenomenul în statele capitaliste.

Voi încerca să prezint gentrificarea așa cum a fost ea explicată, în corelație cu alte procese de schimbare socială și luând în considerare ambele spații culturale despre care am amintit mai sus. Principala modalitate de a explica fenomenul vizează plasarea acestuia în cadrul unor procese sociale mai largi, legate de modul de producție, de modelul de consum, de modificările demografice.

Primele analize ale fenomenului sunt legate de tensiunile existente între abordarea celor interesați de latura economică a procesului de gentrificare și de relațiile dintre fluxul de capital și producția spațiului urban, pe de o parte și a celor care sunt centrați pe caracteristicile gentrificantilor, respectiv, pe modelele acestora de consum în contextul culturii urbane și a societății postindustriale, pe de altă parte.

#### **a. Modul de producție ca argument – Neil Smith și teoria „rent-gap”**

Gentrificarea este văzută de Smith ca un „vector” în procesul de dezvoltare inegală a spațiului urban, sub influența modului de producție capitalist. Această teorie are la bază fenomene precum retragerea capitalului, respectiv re-investirea

acestui din (în) zonele centrale ale orașului. Astfel, în primele două decenii de după al doilea Război Mondial, prețurile și chiriile scăzute practicate pentru proprietățile de la periferia orașelor au determinat migrația capitalului către aceste zone suburbane care se dezvoltă din punct de vedere industrial, comercial, al serviciilor pentru timp liber, și nu în ultimul rând, rezidențial (Smith 1986, p. 23). Astfel, pe măsura creșterii valorii terenului în suburbii se înregistrează devalorizarea și abandonarea proprietăților în interiorul orașelor. Ia naștere o discrepanță, o prăpastie între valoarea actuală a terenului, dată fiind utilizarea lui în prezent și valoarea potențială a acestuia, care poate fi mai ridicată, în condițiile unei folosiri mai eficiente (teoria „rent gap”).

Se poate spune că gentrificarea este precedată de alte două mari procese, precum de-industrializarea centrelor orașelor, care generează stocul de clădiri, terenuri neinteresante din punct de vedere economic în prezent, dar cu valoare mare potențială, și creșterea ofertei de locuri de muncă în sectorul serviciilor, în special în domeniul managerial și în activitățile liberale, acestea urmând, spațial, centralizarea capitalului.

Astfel apar transformări, precum: mutarea activităților productive în afara zonelor centrale ale orașelor, despărțirea personalului managerial de personalul legat direct de producție, mutarea birourilor multor companii în zonele centrale ale orașelor.

De asemenea, începând cu anii '70, secolul trecut, se înregistrează mutarea slujbelor și industriilor mai bine plătite din orașele vestice spre suburbii și țările lumii a treia, acestea reprezentând zone mai favorabile din punct de vedere financiar, adică: salarii mici, absența sindicatelor, impozite scăzute, legi ale mediului mai permissive (Chelcea, 2000, p. 52). Devalorizarea capitalului în centru creează oportunitatea pentru revalorizarea acestor zone neexploatate ale spațiului urban (Smith, 1986, p. 24).

Când prăpastia între valorile de pe piață ale celor două zone urbane este suficient de mare, agenții gentrificatori – antreprenori de dezvoltare urbană (agenți imobiliari, proprietari, viitori proprietari) vor încerca să facă profit investind în acele proprietăți abandonate, pregătindu-le pentru noii rezidenți. Le transformă în locuințe confort sporit, care vor atrage noua clasă managerială, concentrată deja, economic, în centrele orașelor.

Concluzia lui Smith este că procesul de gentrificare se produce datorită „reîntoarcerii” capitalului în centrele orașelor, în scopul profitului economic și al stabilirii rezidenței în proximitatea locului de muncă.

Iată și câteva obiecții la teoria lui Smith

*1) Teoria nu pomenește nimic despre gentrificatori.*

Pe lângă faptul că gentrificarea implică flux de capital, aceasta implică și flux de populație. Indivizii nu răspund pasiv la circulația capitalului. Gentrificarea nu poate avea loc fără existența unui grup de indivizi, sau „consumatori”, care doresc să locuiască în centrul orașului.

*2) Aplicarea teoriei „rent-gap” în cercetarea empirică.*

Teoria nu explică semnele de gentrificare din orașele tinere, mai puțin industrializate, și, datorită țării în care a fost formulată (SUA), este posibil să se aplice doar pentru acele procese conduse de agenți gentrificatori care reabilitează complet cartiere abandonate. În plus, gentrificarea nu înseamnă doar renovarea unui spațiu de clădiri abandonate, ci presupune amenajări și dezvoltarea de servicii rezidențiale. În al doilea rând, unii cercetători ai fenomenului afirmă că orașe europene, precum Paris, Amsterdam, Stockholm nu au experimentat faza preliminară, de retragere a capitalului, ca în orașele anglo-americane pentru care este valabilă teoria. Astfel, teoria nu reușește să explice de ce în anumite comunități urbane fenomenul are loc, și în altele nu (Ley, 1987, apud Lind, H., Hellstrom, A. 2003).

*3) Orașul și suburbiile sunt tratate ca părți ale unui sistem.*

David Ley (ib.) subliniază că cele două zone rezidențiale nu sunt neapărat părți ale aceluiași sistem. Gentrificarea nu reprezintă întoarcerea locuitorilor din suburbii în oraș, ci implică populație diferită, care trăiește deja în oraș, dar care ajunge să prefere să locuiască în anumite zone ale acestuia. În fapt, Smith afirmă că nu oamenii se mută din suburbii, ci capitalul. Devalorizarea proprietății urbane poate să apară ca un stadiu în viața și dezvoltarea vecinătăților de locuire, prin intermediul procesului de gentrificare. Deci, procesele de suburbanizare și gentrificare ar trebui tratate independent unul față de celălalt.

**b. Consumul ca argument – teoria lui David Ley despre gentrificatori**

Această perspectivă subliniază importanța caracteristicilor gentrificatorilor în înțelegerea procesului. Fenomenul are loc în condițiile manifestării interesului indivizilor de a locui în anumite zone ale orașului. Accentul cade, astfel, pe identificarea acelor motivații care stau în spatele acestui interes.

*b.1. Gentrificarea și schimbările economice, în general, și în structura ocupațiilor, în special*

David Ley descrie o nouă clasă socială în formare, care este rezultatul trecerii la era post-industrială, în care economia este bazată pe servicii. Principalele caracteristici ale acesteia se referă la nivelul ridicat al veniturilor, la creșterea accesului la educație și multiplicarea oportunităților în acest sens, precum și la un comportament asemănător din punctul de vedere al consumului.

Avem de a face cu populație care dispune de venituri mari și care caută să economisească timp în ceea ce privește deplasarea la locul de muncă. Aceste lucruri justifică investiția în proprietăți imobiliare în interiorul orașului sau, acolo unde acestea nu există, în amenajarea și dezvoltarea de ansambluri urbane rezidențiale pe vechile platforme industriale părăsite, în urma fenomenului de suburbanizare. Procesul de gentrificare se produce într-un climat economic în care interesul pentru locuințe în interiorul orașului poate fi interpretat drept interes pentru o investiție profitabilă.

În concluzie, în spatele acestei noi entități sociale se desfășoară, de fapt, procesul de restructurare economică urbană, principalul factor care determină apariția acestui grup de populație – gentrificatorii. Aceștia caută să se concentreze spațial în același mod în care economia serviciilor se concentrează în interiorul orașelor.

#### *b.2. Gentrificarea și schimbările demografice*

Fenomenul de baby-boom din anii '50 a generat o serie de transformări (ex.: prezența ambilor părinți pe piața muncii, creșterea în anii '70 –'80 a cohortelor de populație de 25–30 de ani, preferințele de consum în funcție de generație etc.) care au condus la o apreciere sporită pentru viața urbană, în general, concretizată într-o creștere a cererii de locuințe.

Aceasta este una dintre multele schimbări demografice care au determinat restructurarea rezidențială în mediul urban și în care femeile au avut un rol important. De asemenea, pe lângă transformările din interiorul familiei și gospodăriei, în sensul angajării femeii pe piața muncii, apar fenomenele de amânare a căsătoriei și nașterii.

În acest context întâlnim și discursul feminist în descrierea factorilor explicativi ai gentrificării. Liz Bondi afirmă că apartenența de gen determină un anumit mod de relaționare socială în interiorul structurii de clasă socială și că femeia ajunge să fie gentrificator ca un răspuns la relațiile sociale ale unei societăți patriarhale (Bondi, 1991, p. 1996, apud Lind, H., Hellstrom, A., 2003). În această concepție, gentrificarea apare ca un proces în care femeile devin agenți ai gentrificării, mai degrabă forțate de relații opresive de clasă, determinate de apartenența la gen, decât de preferința pentru o rezidență în anumite arii urbane din interiorul orașului.

În același timp, accesul la educație le face pe femei să părăsească și fizic suburbiile (mediu social caracterizat de relații sociale patriarhale, imediat după război), o dată cu respingerea mentală a acestui spațiu (Williams, 1986, p. 69).

Toate aceste comentarii subliniază caracterul de vizibilitate maximă al fenomenului, gentrificarea fiind un răspuns „spațial” la relațiile de clasă și gen din mediul urban, cel puțin pentru spațiul occidental.

Sintetic, gentrificarea nu este doar un proces de clasă și nici doar un proces de apartenență la gen, ci face referire la acei indivizi din clasa mijlocie care au un model de consum specific care răspunde „gusturilor și constrângerilor noii clase manageriale (de exemplu, lipsa cronică a timpului)” (Chelcea, 2000, p. 53) și care se definește și prin preferința pentru rezidență în anumite zone urbane din interiorul orașului.

Literatura de specialitate, cu referire la realitățile din occident, descrie și locul pe care îl ocupă apartenența la grupul minorităților sexuale în procesul de gentrificare. Manuel Castells este un pionier al acestei abordări, el prezentând caracteristicile comunității *gay* din San Francisco, caracteristici care o fac potențial gentrificatoare. Este vorba despre indivizi, bărbați, singuri, tineri, care nu trebuie să

sustină o familie și, nu în ultimul rând, persoane care au legătură sau lucrează în sfera serviciilor (Castells, 1983, p. 160, Lind, H., Hellstrom, A., 2003).

Astfel, dacă implicarea femeii în procesul de gentrificare a fost analizată și ca un efect al opresiunii în cadrul relațiilor patriarhale din cuplu, în cazul comunității *gay*, motivația pentru gentrificare este apreciată ca fiind legată de căutarea puterii economice și politice, de exprimare a libertății sexuale și de consolidare a identității de grup.

### *b.3. Gentrificare, cultură și identitate*

Există multe studii despre rolul schimbărilor culturale în procesul de gentrificare și, de asemenea, nu lipsesc trimiterile la apartenența de clasă, în contextul discuțiilor despre stil de viață, modalități de consum, opțiuni culturale ș.a.m.d. Din această perspectivă, populația gentrificatoare, aparținând clasei mijlocii, investește în proprietăți cu valoare culturală și istorică (ex.: preferința pentru un anumit stil arhitectonic al clădirii), afirmându-și, astfel, distanța față de păturile sociale inferioare și construindu-și o identitate bazată pe consum ca formă de investiție, ca mijloc de exprimare personală și ca simbol al statusului social.

Schimbările în economie au condus la o nouă etică a comportamentului de consum. Acesta poate fi vizualizat spațial, în condițiile în care proprietățile din zonele gentrificabile sunt considerate o marfă pentru cei interesați să locuiască în zone atractive din punctul de vedere al valorii cultural-istorice și al poziționării în relativa vecinătate a ceea ce înseamnă economia serviciilor urbane.

În concluzie, vorbind despre influența culturii în procesul de gentrificare, ne referim, în mod special, la implicațiile nivelului de educație al populației gentrificatoare, dar și la influența unor factori, precum consumul de mass-media, de publicitate etc., care conturează sistemul preferințelor estetice ale indivizilor.

### **c. Complementaritate în teoria gentrificării**

Este evident că procesul nu poate fi explicat doar apelând la argumentul economic, sau doar la argumentul cultural și că nici unul dintre ele nu prevalează asupra celuilalt, în încercarea de a înțelege cauzele fenomenului.

Unul dintre sociologii adepți ai acestei perspective este Sharon Zukin, cu lucrarea sa clasică („Loft Living”, 1982) despre gentrificare în cartierul SoHo din New York City. Ea descrie cum în anii '60, '70 mansardele caselor vechi, părăginite au fost ocupate de artiști care, conferind o anumită valoare culturală locului, au determinat investiții economice și dezvoltarea comercială a zonei. Sharon Zukin apreciază, folosind termenul de „capital cultural”, că nu a existat un decalaj în timp între cultură și capital, ca inputuri la nivel de zonă urbană, ci a fost vorba de o fuziune între acestea, care a reprezentat primul stadiu în procesul de gentrificare.

Avem de a face cu o viziune integralistă a celor două argumente: producție și consum – unul având la bază teoria economică marxistă, iar celălalt, teoria cultural postmodernistă.

## ALTE TEORII ALE GENTRIFICĂRII

### Degentrificarea

Recesiunea economică de la începutul anilor '90 care a afectat în special economiile americană și britanică a generat reacții în rândul cercetătorilor, care au teoretizat conceptul de degentrificare, o schimbare totală a celor întâmplare la nivelul cartierelor urbane, în urma procesului de gentrificare început în anii '60, '70.

Ideea erei post-gentrificare este susținută de Larry Bourne, apelând la experiența orașelor canadiene, prin intermediul unor argumente precum: diminuarea ca dimensiune a cohortelor de tineri, potențiali gentrificatori, fenomenul de amânare a căsătoriilor și întemeierii unor noi gospodării, îmbătrânirea populației, restructurarea macro-economică, recesiunea companiilor-corporații, cu efecte în creșterea ratei șomajului în domeniul serviciilor și domeniilor conexe acestora (Bourne, 1993, p. 104–105).

Această viziune readuce în prim plan teoria economică a lui Neil Smith potrivit căreia perioadele caracterizate prin retragerea capitalului, prin diminuarea investițiilor, sunt urmate de perioade de revigorarea a fluxurilor de capital și a investițiilor, acestea reprezentând premisele procesului de gentrificare (Smith, 1996, p. 229)

Indicatorii gentrificării și degentrificării devin, astfel, indicatori ai dinamicii schimbării sociale urbane, care se produce în funcție de perioadele de recesiune/creștere economică.

### Noi teorii ale schimbării urbane și ale gentrificării, în particular

*Orașul răzbunător (The Revanchist City).*

Conceptul are rădăcini în istoria Franței secolului XIX, răzbunătorii fiind un grup de naționaliști aparținând clasei de mijloc care se opuneau celor care păreau „a cuceri” orașul prin număr și forță, reprezentanți ai clasei muncitoare și ai Comunei din Paris. Neil Smith este cel care face legătura între acest model de confruntare socială în spațiul urban și procesul gentrificării în orașele americane ale anilor '90. Smith prezintă orașul, centrul acestuia ca un spațiu al conflictului între populația albă aparținând clasei mijlocii și oricine altcineva care o amenință: minoritari, muncitori, cei fără locuință (*homeless people*), șomeri, imigranți, homosexuali etc. (Smith, 1996, p. 211).

Gentrificarea, ca proces extrem de vizibil, este folosită, astfel, ca o modalitate de a cerceta conflictele sociale pe care le generează capitalul economic investit în spațiul urban. Iată două explicații pe care le dă Neil Smith acestui fenomen.

Prima face referire la discrepanța dintre optimismul ce caracteriza perioada anilor '80 și efectele psihologice ale recesiunii de la începutul anilor '90. Nemulțumirile din rândul păturii clasei mijlocii s-au îndreptat către grupurile marginalizate din oraș.



În al doilea rând, Smith pomenește de influența pe care a avut-o mass-media și administrația în propagarea acestui conflict, acestea oferind modele de atitudine negativă față de populația exclusă social din orașele americane.

Ceea ce se poate spune însă este că aceasta atitudine de anti-urbanism nu se poate generaliza, nu poate fi privită ca un efect global al capitalismului contemporan, atâta timp cât există state unde se manifestă un atașament față de viața și cultura urbană.

*Orașul emancipat (The Emancipatory City).*

Termenul a fost introdus de Loretta Lees, în contrast cu ceea ce exprima termenul de *the revanchist city*, adică orașul este un spațiu sigur, primitiv, nu exclusivist, care favorizează interacțiunea socială, toleranța și diversitatea culturală. Gentrificarea se întâmplă și ca o reacție de respingere a vieții în suburbii. (Caulfield, 1989, p. 624)

În același timp, se știe că, în general, orașele occidentale sunt o mare masă cosmopolită și heterogenă de indivizi egocentriți, interesați doar de bunăstarea personală, rar integrați în rețele sociale largi. A pretinde că gentrificarea creează toleranță înseamnă a nega celelalte consecințe ale procesului pe care l-am descris anterior, precum: polarizare socială funcție de clasă socială, rasă, nivel de venit, excluziune socială ș.a.m.d.

În analiza fenomenului, întotdeauna trebuie luate în considerație ambele fațete ale problemei: interesele gentrificationilor (așa-ziii câștigători), dar și cele ale populației rezidențiale dislocate (așa-ziii pierzători).

Trebuie specificat că aceste două puncte de vedere concurente sunt construcții teoretice care pleacă de la realități diferite: Neil Smith este influențat de viața orașelor americane, iar Caulfield de cea a orașelor canadiene, o cu totul altă situație. Astfel, diferitele perspective de abordare ale procesului de gentrification există deoarece punctele de plecare sunt observații în contexte urbane diferite.

## GENTRIFICAREA ÎN ROMÂNIA

În ceea ce privește orașele post-socialiste, paradoxul este că succesiunea dintre posesia capitalului și exercitarea controlului asupra anumitor arii urbane trebuie inversată, întrucât, mai degrabă, controlul asupra spațiului conduce la acumularea de capital. (Chelcea, 2000, p. 53).

Și Europa Centrală și cea de Est au cunoscut fenomenul extinderii economiei serviciilor, care a generat o cerere ridicată de spații în centrele orașelor. Soluția pentru multe comunități urbane a fost reamenajarea unor foste zone rezidențiale, în urma unei presiuni pentru dislocarea chiriașilor și/sau proprietarilor acestora.

Pentru înțelegerea mai bună a fenomenului trebuie analizat mecanismul de acordare a drepturilor de proprietate pentru că gentrificarea se suprapune cu perioada de refacere a proprietății private sau chiar precede acest proces.

De asemenea, o altă particularitate este că gentrificarea, în multe situații este un fenomen care are ca inițiator statul, realizându-se mai degrabă în cadrul proprietății de stat decât în cadrul schimburilor de pe piață (ib., p. 51)

### **Gentrificarea în România, proces de „acumulare primitivă”<sup>1</sup>**

*In extenso*, gentrificarea presupune o modificare a compoziției cartierelor urbane, însă interesant este că, în spațiul cultural-istoric despre care vorbim, aceasta se face oarecum în *absența capitalului și a drepturilor de proprietate clar definite*, atribute esențiale în apariția gentrificării în societățile capitaliste.

În primul rând, gentrificarorii aparțin unei clase sociale care deține, mai degrabă, capital social, adică o bogată rețea de relații cu instituțiile statului care gestionează fondul locativ, decât capital economic, financiar. Este vorba de o nouă clasă capitalistă formată din chiriași, antreprenori imobiliari, funcționari corupți, căreia îi lipsește capitalul.

Acumularea de capital fiind o problemă și datorită faptului că creditul este scump, achiziția în anumite condiții a terenurilor și caselor devine o modalitate de acumulare de capital (de exemplu, casele pot fi oferite drept garanții la bănci, închiriate sau vândute). Aceasta se întâmplă în special atunci când drepturile de proprietate sunt alocate preferențial de către stat, sau când casele și terenurile sunt cumpărate ieftin de la stat (ib., p. 54).

În al doilea rând, drepturile de proprietate asupra multor clădiri naționalizate în 1950 nu au fost clarificate. După Revoluție, revendicările legitime ale foștilor proprietari au fost în mică parte soluționate, procesele de restituire întinzându-se pe durata mai multor ani, iar restituirile care s-au făcut au fost reglementate, în sensul că proprietarii au fost obligați să continue să păstreze chiriași în locuințe limitându-se, astfel, tranzacțiile legale ale acestor imobile.

În același context, o altă problemă care vizează dreptul de proprietate este tergiversarea multă vreme a introducerii sistemului de carte funciară, care reglementează proprietatea privată asupra pământului și care impune existența informațiilor publice despre proprietarul unui teren sau al unei clădiri. Acesta a fost și motivul numeroaselor înșelătorii care s-au făcut în primii ani de după '89, prin vânzarea unei proprietăți de mai multe ori.

Concluzia este că procesul de gentrificare se manifestă diferit și are un alt rol în spațiul țărilor foste socialiste – achiziționarea proprietăților urbane de valoare (case, terenuri) este o formă de acumulare de capital, și nu o expresie a distribuirii inegale a capitalului. Procesul de gentrificare însoțește procesul de constituire a

---

<sup>1</sup> Este sintagma folosită de Liviu Chelcea în studiul său publicat în Revista „Sociologie Românească”, nr. 3–4/2000 (*Grupuri marginale în zone centrale: gentrificare, drepturi de proprietate și acumulare primitivă post-socialistă în București*), atunci când descrie formele specifice pe care le ia procesul de gentrificare în București, în special și în orașele din România și țările central și est-europene, în general. Autorul folosește date de recensământ, interviuri și cercetare de arhivă pentru a descrie transformările unei zone centrale din București.

unei noi clase capitaliste la care o contribuție fundamentală o are statul în calitate, aici, de manipulator al drepturilor de proprietate asupra clădirilor proprietate de stat, dar și naționalizate.

În studiul amintit, Liviu Chelcea, încearcă să găsească o serie de argumente care să sprijine ideea că procesul de gentrificare are loc în anumite zone din orașele din România.

### **Semne ale procesului de gentrificare a unei zone, în București**

Datele obținute în urma cercetării conduc, parțial, către confirmarea ipotezei că există gentrificare, afirmație care se susține prin observații de tipul:

- transformarea spațiului rezidențial în spațiu pentru activități comerciale;
- venitul rezidenților nou-veniți este mai ridicat;
- apariția proprietarilor rentieri;
- mutarea în zonă a familiilor tinere și active și scăderea numărului de familii compuse din bătrâni.

Există însă și argumente în defavoarea ipotezei formulate, concretizate în fapte de observație, precum:

- nivelul de educație al noilor veniți nu este semnificativ mai ridicat decât al vechilor rezidenți;
- menținerea sau chiar creșterea ponderii populației de etnie romă.

Concluzia generală care s-a putut trage vizează faptul că în spațiul urban românesc coexistă zonele sărace cu zonele gentrificate, oarecum izolate fizic și social de vecinii lor, reprezentând un fel de insule la marginea cartierelor gentrificabile.

### **Strategii ale celor implicați în gentrificare**

Există două mari etape în derularea procesului de gentrificare, în țări precum România: a) transformarea drepturilor de proprietate asupra clădirilor și b) lansarea acestor proprietăți pe piață.

Legislația privind locuirea în spațiul ex-sovietic se caracterizează prin faptul că locuințele proprietate de stat au fost vândute celor care le ocupau. În consecință, casele și terenurile valoroase, care au fost achiziționate la prețuri mult mai mici decât valoarea lor de piață, au devenit atractive pentru diverși antreprenori (reprezentanți ai agențiilor imobiliare, chiriași, funcționari ai statului) dispuși să le „arunce” pe piață și să-și însușească diferența de valoare.

S-au conturat o serie de strategii de apropiere a proprietății prin influențarea fie a administrației publice locale, fie a foștilor chiriași transformați în proprietari. Aceste acțiuni au drept consecințe venirea agenților gentrificatori în zonă și migrația vechilor rezidenți în alte zone (Chelcea, 2000, p. 63–65).

O primă strategie este cea utilizată de agențiile imobiliare, care achiziționează fosta proprietate a statului și o transformă în proprietate privată care aduce profit.

Chiriașilor prea săraci pentru a-și cumpăra și întreține locuințele, agenții imobiliari le oferă sumele de bani necesare cumpărării de la stat în schimbul unei înțelegeri – după ce devin proprietari, chiriașii se angajează să vândă casa agenților imobiliari, dar cum există o restricție de a nu înstrăina casele cumpărate de la stat de chiriași pe o perioadă de 10 ani, se recurge la o inginerie juridică, prin care suma care se dă chiriașului are valoare de împrumut pentru care se garantează cu casa; împrumutul nu este restituit, iar casa rămâne agenției. În schimbul acestei înțelegeri, chiriașii primesc un apartament la bloc în cartiere mult mai puțin valoroase din punctul de vedere al valorii de piață a caselor.

O a doua strategie îi vizează pe proprietarii sau descendenții acestora care își revendică și își obțin proprietățile. Legea actuală protejează chiriașii împotriva evacuării prin păstrarea lor în locuință o perioadă de 5 ani de la restituire și prin subvenționarea chiriilor. Proprietarii, care sunt interesați să câștige de pe urma proprietății lor, recurg la modalitatea de a le oferi chiriașilor o altă locuință, de regulă, un apartament la bloc, pentru ca apoi să investească în propria casă pentru a o vinde sau închiria.

A treia strategie are în centrul său proprietarii/chiriașii locuințelor din aceste zone valoroase, în special bătrâni, care se mută cu copiii și închiriază/subînchiriază casele la prețul de piață al chiriilor, mult mai ridicat decât cel al chiriilor subvenționate, obținându-se, astfel, profit.

Următoarele trei strategii se referă la chiriașii statului ca agenți de gentrificare. În cazul în care chiriașul este puternic din punct de vedere financiar sau cu capital social (relații) ridicat, acesta poate să fie în ipostaza de a ocupa partea principală a unei clădiri, chiriașilor săraci rămânându-le spațiul marginal. Presiunile se fac în sensul mutării chiriașilor săraci și a cumpărării ulterioare a întregii clădiri.

O altă strategie, care se referă la extinderea locuinței, constă în amenajarea spațiilor nefolosite (mansardă, subsol) cărora li se dă o destinație rezidențială și sunt oferite spre închiriere la prețul pieței.

O ultimă strategie identificată se referă la relația care se stabilește între anumiți rezidenți ai zonei, în mare măsură bătrâni și săraci și vecinii lor, și anumiți vecini mai potenți financiar, o relație de rudenie simbolică, care atrage după sine lăsarea moștenire a locuinței după deces.

Gentrificarea în spațiul Europei de Est, în general și al României, în particular este un proces de dată recentă, care aduce pe scena socială a noilor cartiere rezidențiale o diversitate de actori sociali: de la cei care inițiază fenomenul, oportuniștii economici (antreprenorii urbani locali, reprezentanții claselor sociale privilegiate, cumpărătorii de terenuri și imobile, chiar statul), până la populația rezidentă veche, gentrificabilii (minoritarii, chiriașii, defavorizații soartei, săracii) și populația rezidentă nouă, mai educată, cu venituri mai mari și mai omogenă din punct de vedere etnic.

În ciuda caracterului lui local, consecințele acestui proces se răsfrâng însă asupra întregului oraș, determinând o separare suplimentară a săracilor de clasa de mijloc și gruparea acestora în spații rezidențiale, un fenomen de omogenizare socială dezechilibrată, care atrage costuri suportate de întregul oraș.

### BIBLIOGRAFIE

1. Anderson, E., *Streetwise: Race, Class and Change in an Urban Community*, Chicago, University of Chicago Press, 1990.
2. Bourne, L., *The demise of gentrification? A commentary and prospective view*, *Urban Geography* 14 (1), 1993.
3. Caulfield, J., *Gentrification and desire*, *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 26 (4), 1989.
4. Chelcea, L., *Grupuri marginale în zone centrale: gentrificare, drepturi de proprietate și acumulare primitivă post-socialistă în București*, în „Sociologie Românească”, 3–4, p. 51–68, 2000.
5. Glass, R., *Aspects of Change*, în Centre for Urban Studies (ed) London: *Aspects of Change* (MacGibbon and Kee, London), 1964.
6. ([http://parole.aporee.org/work/print.php?words\\_id=190](http://parole.aporee.org/work/print.php?words_id=190)).
7. Hamnett, C., *Gentrification and residential location theory: a review and assessment*, în D. Herbert and R.J. Johnston (eds) *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications* (Wiley and Sons, New York) ([http://web.uky.edu/~kpark3/archives/bib\\_gentrification.htm](http://web.uky.edu/~kpark3/archives/bib_gentrification.htm)), 1984.
8. Rughiniș, C., *Intervenții sociale și excluziune morală în comunități dependente în România în tranziție*, Teză de doctorat, Conducător științific Acad. prof. univ. dr. C. Zamfir, Universitatea din București, Facultatea de Sociologie și Asistență Socială, București, 2005.
9. Smith, N., *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, London and New York, 1996.
10. Smith, N., *Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space*, în N. Smith and P. Williams (eds) *Gentrification of the City*, Unwin Hyman, London 1986, pp. 15–34.
11. Williams, P., *Class constitution through spatial reconstruction? A re-evaluation of gentrification in Australia, Britain and the United States*, în N. Smith and P. Williams (eds), *Gentrification of the City*, Unwin Hyman, London, 1986.
12. Zukin, S., *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 1982.

*In this paper I intend to define and show the main explanatory theories of the gentrification process, in the context of some large tendencies in the urban sociology. Synthetically, the phenomenon depicts the transformation of an aged urban area into a middle class neighbourhood and the dislocation of the old resident population. The main distinction I took into account and which, in a way, organises the present paper was that the process has special features in terms of cultural area in which it shows up: in Anglo-saxon cultural space, gentrification is a consequence of the capital economy and the consumption patterns, while in the former socialist countries, area gentrification is more a primitive action to get capital, not an effect of having economic resources.*