
GRUPURI MARGINALE ÎN ZONE CENTRALE: GENTRIFICARE, DREPTURI DE PROPRIETATE ȘI ACUMULARE PRIMITIVĂ POST-SOCIALISTĂ ÎN BUCUREȘTI

LIVIU CHELCEA

Drd. University of Michigan

In acest studiu susțin că gentrificarea în Europa de Est implică statul cel puțin în aceeași măsură în care implică și piața. Gentrificarea funcționează ca un proces de acumulare de primitivă, prin care capitalul este mobilizat cu ușurință în urma alocării de către stat a unor proprietăți la prețuri sub nivelul pieței. Folosind un recensământ, interviuri și cercetare de arhivă, descriu transformările unei zone din București amplasate central. Datele indică faptul că gentrificarea are loc în anumite microzone, mai degrabă uniform pe toată suprafața recensată. Agenții imobiliari, foștii proprietari cărora le-au fost restituite casele, rezidenții cu multe relații în clasa politică și familiile care întrețin relații de cvasi-rudenie cu vecinii bătrâni și săraci funcționează ca gentrificatori. În articol mai sînt descrise șase strategii de apropiere a valorii de piață prin relocarea rezidenților dezavantajați financiar. Concluziile mai practice care decurg din acest studiu insistă asupra rolului pe care statul îl are ca un mecanism cheie de gentrificare. Subvenția chiriilor și a cheltuielilor de întreținere nu va stopa procesul. Statul ar trebui mai degrabă să elimine rețelele verticale care aproprie valoarea de piață a caselor privatizate. Eliminarea poate avea loc prin asumarea acestei activități chiar de către Primărie. De asemenea, studiul sugerează că statul ar trebui să aibă o atitudine mai prietenoasă față de foștii proprietari, un fenomen ce ar încetini gentrificarea. Alte două domenii unde statul ar trebui să intervină este protecția drepturilor de proprietate ale bătrînilor, expuși adesea la contracte oneroase care îl transformă în homeleși, și protecția romilor împotriva discriminării potențiale de către vecinii lor.

PROBLEMA DE CERCETARE: GENTRIFICAREA ÎN ORAȘELE POST-SOCIALISTE

Într-un sens larg, gentrificarea poate fi definită 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. Aceasta cercetare* se axează pe mecanismele în care acest proces se desfășoară în Europa de Est, indicând similitudinile și diferențele cu economiile capitaliste.

Diferența acestui studiu față de alte cercetări despre gentrificare în societățile capitaliste este că, dacă se dorește o bună înțelegere a acestui proces în Europa Cen-

tral și de Est și în special în România, un accent deosebit trebuie pus pe rolul și transformările drepturilor de proprietate. Gentrificarea coincide (iar uneori chiar precede) perioada în care proprietatea privată este creată asupra unui număr foarte mare de locuințe. Un alt paradox este că gentrificarea se produce în multe cazuri prin alocarea birocratică a statului și în cadrul sistemului proprietății de stat, mai degrabă decât prin schimburile din cadrul pieței și al proprietii private.

Acest articol este organizat în modul următor. În prima secțiunea voi trece rapid în revistă unele studii despre gentrificare. Pe lângă atenția sporită care trebuie acordată statului, sugerez de asemenea în această secțiune că gentrificarea funcțio-

* Katherine Verdery, Puiu Lătea, Octav Cristea, Don Kalb și Howard Kimeldorf m-au ajutat la această cercetare în diferite feluri. Le mulțumesc, de asemenea lui Razvan Chelaru și Alexandru Toth pentru coordonarea recensământului pe care l-am efectuat. Această cercetare a fost finanțată de programul *Consecințele Sociale și Economice ale Tranziției* (SOCO) al *Institute for Human Sciences*, program susținut de Fondul de cooperare cu Europa Centrală și de Est al Cancelariei Federale a Austriei, de *Austrian Nationalbank*, de *Ford Foundation* și de *Stefan Batory Foundation*.

nează ca un proces de masă de acumulare primitivă, prin care un număr mare de gopodării, dar și de „capitaliști politici” (Staniskis, 1991), intră în posesia unor proprietăți imobiliare potențial foarte valoroase. În a treia parte a lucrării descriu metodele pe care le-am folosit pentru studierea procesului de gentrificare într-o zona din București. Acestea au constatat din recensământul gospodăriilor din zona studiată, interviuri cu agenți imobiliari, cu proprietari și chiriași. În partea a patra ofer o scurtă istorie a zonei, precum și câteva informații demografice și de stratificare socială. În partea a cincea descriu diferențele dintre locuitorii zonei de dinainte de 1989 și locuitorii care s-au mutat acolo după 1989, sugerând că, în ciuda faptului că rezultatele ce au reieșit din analiza datelor sunt ambivalente, procesul de gentrificare are loc. Mai apoi, în secțiunea a șasea descriu strategiile care duc la gentrificare, sugerând că cele mai inedite sunt cele care au loc exclusiv prin intermediul statului. În ultima parte voi indica cinci tipuri de politici publice ce decurg din această cercetare și din presupuziția că efectele gentrificării sunt în general negative.

GENTRIFICAREA ÎN EUROPA DE EST: TRANSFORMĂRI ECONOMICE GLOBALE ȘI PROCESE URBANE POST-SOCIALISTE

La sfârșitul anilor '60, multe zone centrale ale orașelor americane și europene au început să se transforme. Afectate în anii '50 de suburbanizare, acestea au cunoscut experiența revitalizării datorită sosirii în zonă a familiilor sau a indivizilor de clasă mijlocie. Diferite studii au indicat avantajele gentrificării. Printre acestea se numără reabilitarea clădirilor cu valoare arhitecturală ridicată, o presupusă creștere a taxelor, ca urmare a sporirii valorii bunurilor imobiliare, precum și crearea unor zone turistice capabile să susțină diverse servicii (hoteluri, restaurante, buticuri, baruri etc). Alte studii au indicat dezavantajele gentrificării. Acestea includ segregarea geografică a claselor sociale în

zone de „razboi” și în paradisuri rezidențiale (Sassen, 2000), ruperea legăturilor comunitare ce se dezvoltă în cartierele gentrificate, precum și povara economică ce însoțește mutarea familiilor dislocate din aceste zone.

În această secțiune voi trece în revistă câteva din paradigmele propuse pentru înțelegerea gentrificării, concluzionând că în Europa de Est relația dintre capital și clasa socială, pe de o parte, și spațiul urban, pe cealaltă parte, trebuie inversată. Am găsit literatură despre gentrificare în societățile capitaliste folositoare pentru a fixa câteva repere în studiul acestui proces în București. Am folosit-o însă mai degrabă ca o sursă de analogii, decât ca pe o sursă de formulare de ipoteze testabile.

Studiile care evită strategiile de cercetare pur empiriciste și descriptive fixează gentrificarea în cadrul unor procese sociale mai largi, legate de producție, demografie și consum. Le voi discuta pe fiecare separat.

Studiile de economie politică urbană pun accentul pe legătura dintre gentrificare și transformările proceselor de producție capitaliste. Transformările post-fordiste ale economiei au creat o densitate geografică ridicată a personalului managerial în anumite zone urbane (Zukin, 1987, 138). Astfel de transformări includ creșterea sectorului de servicii în defavoarea sectorului legat direct de producție, mutarea activităților direct productive în afara zonelor centrale ale orașelor (Zukin, 1982), separarea geografică a personalului managerial superior de personalul mai direct legat de producție, precum și mutarea birourilor multor companii în zone centrale ale orașelor. Un alt factor important este mutarea, începând cu anii '70, a slujbelor și industriilor bine plătite (în principal legate de producția de bunuri de consum) din orașele vestice în locuri mai favorabile financiar. Acestea sunt suburbiile și țările din Lumea a Treia. Astfel de condiții favorabile includ salarii scăzute, lipsa sindicatelor, taxe scăzute sau legi ale mediului foarte permissive. Datorită acestor transformări, fostele zone și cartiere industriale ce cunosc de multe ori un declin accentuat, devin atractive pentru agenții

imobiliari. Aceștia le transformă în locuințe cu confort sporit, interesante pentru noua clasă managerială concentrată geografic în centrele orașelor.

Alți autori au identificat cauzele gentrificării în procesul demografic cunoscut drept „baby-boom”, adică cohortele foarte numeroase numeric născute după 1950 (London et al, 1986). Pentru aceste grupuri, schimbările legate de prezența ambilor părinți (acolo unde este cazul) pe piața muncii, preferințele de consum legate de generație sau existența familiilor cu un singur părinte conduc la o apreciere sporită pentru viața urbană, mai degrabă decât pentru viața de suburbie.

În fine, există și studii care accentuează consumul și factorii culturali (McDowell, 1997). Acestea atrag atenția asupra noilor spații de consum, care răspund gusturilor și constrângerilor noilor clase manageriale (de exemplu lipsa cronică a timpului). Aceste spații de consum și socializare includ săli de gimnastică, restaurante dichisite, buticuri cu obiecte care conferă distincție socială sau preferința pentru deplasarea pe bicicletă, mai degrabă decât pentru transportul public (vezi Mullins, 1999 pentru o trecere în revistă). Proiectele de conservare ale zonelor istorice sunt, de asemenea, un factor în apariția gentrificării, deoarece anumite stiluri arhitectonice oferă capital cultural (vezi fetișizarea clădirilor *brownstone* în stil victorian în Statele Unite). Modelele culturale ale gentrificării accentuează, de asemenea, proximitatea geografică dintre grurile manageriale și grupurile de artiști ce dețin ateliere și galerii în respectivele zone.

Cum pot fi aplicate toate acestea pentru orașele din Europa de Est? Voi sugera că, dacă modul în care gentrificarea are loc în orașele post-socialiste este urmărit în detaliu, relația dintre capital și distribuția claselor în spațiile urbane poate fi inversată. Această cercetare va arăta că succesiunea dintre posesia capitalului și controlul spațiului este inversată în contextele post-socialiste, unde mai degrabă controlul asupra spațiului conduce la acumularea de capital. Cum este posibil acest lucru?

Accentul pe transformarea proceselor

legate de producție, deci paradigma economiei politice urbane menționată mai sus, mi se pare cel mai relevant. După 1989, sectorul de servicii s-a extins uimitor în Europa de Est. Capacitatea capitalului și a mărfurilor de a circula libere în afara granițelor statului-națiune a creat o cerere substanțială de spațiu de birouri pentru companiile de servicii. În timp ce construcția clădirilor noi ar fi o soluție, o strategie mai puțin costisitoare este reamenajarea fostelor spații rezidențiale, astfel încât să corespundă nevoilor firmelor. Ludek Sykora (1993), de exemplu, descrie oferta insuficientă de spațiu pentru birouri din centrul Pragăi drept „disparitate funcțională” (*functional gap*); aceasta conduce la o presiune puternică pentru dislocarea atât a chiriașilor cât și a proprietarilor, dar și pentru a reamenaja clădirile gentrificabile. Gentrificarea a fost semnalată în diferite orașe din țările foste socialiste, precum Praga (Sykora, 1999, 1996, 1993), Budapesta (Kovacs, 1994), Moscova (Heller, 1998; O’Loughlin, 1997) sau Beijing (Huus, 1994). Întrebarea pe care o discut în continuare este dacă aceste cazuri de gentrificare diferă de cazurile din spațiul occidental.

Gentrificarea ca acumulare primitivă

O asemenea presiune pentru schimbarea compoziției cartierelor nu este ceva nou, însă ce o face interesantă este relativa absență a capitalului, precum și a drepturilor de proprietate clar definite. Aceștia sunt doi factori instrumentali cruciali, care permit apariția gentrificării în societățile capitaliste. Absența lor ar trebui să împiedice apariția fenomenului, însă aceasta nu se întâmplă.

Drepturile de proprietate asupra multor clădiri amplasate central sunt departe de a fi clare. Multe dintre ele au fost naționalizate în 1950. După 1989, foștii proprietari le revendică legal. De cele mai multe ori, foștilor proprietari li s-a negat dreptul la restituire; în relativ puținele cazuri soluționate pozitiv, o dată ce sunt restituite, proprietarii sunt obligați să continue să păstreze chiriașii acolo, pentru încă un număr de cinci ani. Procesele de restituire

ce se extind de multe ori pe durata mai multor ani, au efectul de a limita circulația acestor clădiri prin mijloace legale. O altă sursă de ambiguitate asupra drepturilor de proprietate a fost absența sistemului de carte funciare până în urmă cu doi, trei ani. În cele mai multe țări unde proprietatea privată asupra pământului este foarte clar reglementată, exista informații publice asupra posesorului unei parcele de pământ sau al unei clădiri. Cum această informație a fost greu de obținut până la apariția sistemului de carte funciară, au existat numeroși escroci care au vândut aceeași proprietate imobiliară mai multor cumpărători într-o perioadă foarte scurtă de timp. Astfel de ambiguități nu numai că produc un ridicat de suspiciune grad, dar conduc, de asemenea, la lipsa investițiilor imobiliare (Heller, 1998). Piețele de proprietate imobiliară funcționează cu greu când titlurile de proprietate nu sunt solide și credibile.

La fel de interesant mi se pare și faptul că gentrificationii sunt persoane cu capital scăzut, mai degrabă decât reprezentanțe locale ale unor companii internaționale. În America, de exemplu, este relativ simplu pentru cineva de talia lui Donald Trump – posesorul unor proprietăți urbane impresionante în New York City – să obțină un credit pentru a reloca, renova și vinde câteva străzi locuite de populația mai săracă. La noi însă, gentrificationii par a fi mai degrabă persoane cu relații la instituțiile administrative gen ICRA, un atu care le permite să cumpere ieftin case de la stat. Astfel de antreprenori politici (Staniszki, 1991) sunt parte din procesul mai larg al apariției a unei clase capitaliste căreia îi lipsește capitalul (Eyal et al., 1998, Verdery, 1996). În România, ca în multe economii periferice, creditul este scump (Plattner, 1989, 174), iar acumularea capitalului devine o problemă care se rezolvă în modalități mai puțin ortodoxe. În asemenea circumstanțe, achiziția proprietății în general și a caselor

în particular devine o sursă cheie de capital, în special dacă acestea sunt obținute ieftin, prin alocare de către stat. Casele pot fi oferite drept garanții la bănci, vândute sau închiriate.

Prin urmare, ipoteza de lucru a acestui studiu este că gentrificationea are un rol diferit în țările post-socialiste, comparat cu cele capitaliste. Mai concret, mi se pare că apropierea spațiului urban valoros precede și este constitutivă pentru procesul de acumulare primitivă, mai degrabă decât este o expresie a distribuirii inegale a bogăției și a capitalului. Gentrificationea, în acest caz, este intim legată de procesul de producere a unei clase capitaliste în Europa de Est, în cazul acesta prin alocarea de către stat a drepturilor de proprietate. Drepturile de proprietate asupra clădirilor proprietate de stat – atât construite din fondul de stat cât și naționalizate – sunt de multe ori manipulate în favoarea chiriașilor, antreprenorilor și funcționarilor corupți.

Karl Marx (1908, 784-787) a descris procesul de acumulare primitivă drept punctul de apariție a modului de producție capitalist. Proprietatea privată și acumularea de capital au înlocuit sistemul de drepturi feudale și „munca” drept principii de îmbogățire. Aceasta este extrem de asemănător cu transformările post-socialiste. Nancy Holmstrom și Richard Smith (2000, 2), de exemplu, susțin că „această versiune modernă de acumulare primitivă din Rusia, Europa de Est și China este cel mai semnificativ fenomen de „îngrădire” (engl. *enclosure*) din istorie – practic un proces de privatizare a proprietății colective și de stat ce a cuprins un continent întreg –, depășind cu mult antecedentul său istoric”. Întocmai ca la apariția proprietății private asupra capitalismului la care se referea Marx, privatizarea și „aruncarea” pe piață a fostelor locuințe de stat, reprezintă o formă de producere a capitalului¹. Voi reveni la acest punct al discuției în partea a șasea a textului, în care descriu cum și de către

¹ Marx a discutat procesul de acumulare primitivă în contextul economie agrare din Anglia. El a văzut acest proces ca fiind indispensabil pentru separarea producătorilor față de mijloacele de producție. În ciuda specificității istorice a acestui proces, găsesc legitimă analogia cu privatizarea drepturilor de proprietate și gentrificationea ce o urmează.

cines-a făcut diferența substantială dintre prețurile la care casele au fost vândute și valoarea de piață a acestora este apropiată.

DESCRIEREA CERCETĂRII, METODELE FOLOSITE ȘI DATELE OBȚINUTE

Pentru a confrunța ipoteza formulată mai sus, am efectuat un studiu intensiv asupra problemelor legate de locuire într-o zonă din București. Aceasta este delimitată de Piața Unirii, Calea Călărași, Bulevardul Muncii, Bulevardul Decebal și Bulevardul Unirii. Bucureștiul, și această zonă în mod deosebit, prezintă locuri ideale pentru cercetarea rolului drepturilor de proprietate în procesul de gentrificare, deoarece orasul are un număr ridicat de case naționalizate în 1950, multe dintre ele fiind obiectul „micro-razboaielor” dintre proprietari și chiriași. În zonă există, de asemenea, un număr semnificativ de tranzacții imobilizare, precum și o oarecare prezentă a unor firme locale și internaționale.

Datele despre această zonă au fost obținute atât prin metode calitative, cât și prin metode calitative. Am realizat un recensământ al întregii zone (între septembrie 2000 și octombrie 2000), pentru a produce date factuale la trei niveluri de analiză. Mai întâi, la nivelul clădirilor, am fost interesat de numărul lor, istoria lor de locuit și destinația lor actuală. La nivelul gospodăriilor, am adunat informații despre numărul la zi al gospodăriilor din fiecare clădire, caracteristicile lor demografice și economice, precum și despre planurile viitor ale locuitorilor. În fine, la nivelul întregii zone, am adunat date despre densitatea relațiilor de rudenie, de muncă și de schimb dintre locuitorii zonei.

Pentru a afla aceste lucruri, am aplicat un chestionar la fiecare unitate locativă – apartament/bloc/vilă/casă — din zonă. Rezultatul a fost o colecție de 2695 de unități locative. Operatorii de interviu au fost rugați să completeze, de asemenea, o fișă de observație. Acest lucru s-a dovedit a fi o sursă deosebit de valoroasă de informații, deoarece a funcționat ca un corectiv la unele răspunsuri false ale respondenților,

precum și ca un instrument de înregistrare a informațiilor, bârfelor și rătățiilor despre vecini. Informațiile despre numărul rezidenților și despre venitul real au fost cel mai adesea comunicate gresit. Întrebările despre statutul drepturilor de proprietate au ridicat suspiciunea rezidenților, în special a celor care locuiau în case aflate în proces cu proprietarii și a celor care au primit casele drept locuințe sociale, deși în mod destul de evident nu prea aveau probleme financiare.

Date despre istoria rezidențială a zonei au fost obținute prin cercetare de arhivă. Această metodă mi-a permis să rectific anumite supraaprecieri legate de durata locuirii sau caracterizarea corectă a drepturilor de proprietate. De exemplu, uneori respondenții au declarat că locuința le-a fost vândută direct de către o persoană fizică, când, în realitate, ele au fost naționalizate și vândute de către stat.

Pentru a avea o reprezentare mai bună a procesului de locuire ca un proces, mai degrabă decât un agregat statistic, am efectuat aproximativ 40 de interviuri cu locuitorii ai zonei. În urma aplicării chestionarelor, respondenții, care au arătat oarecare interes și disponibilitate de discuții pentru cercetare, au fost întrebați dacă nu vor să mai acorde ulterior și un mic interviu. Cei care au răspuns pozitiv, au fost întrebați cum era această zonă când s-au mutat acolo, despre relațiile lor cu vecinii și despre schimbările care au avut loc după 1989.

Am vorbit, de asemenea, cu mai mulți agenți imobiliari din zonă (șase persoane). Prezentându-mă drept un client interesat să închiriez un apartament în zonă, i-am întrebat ce oferte au. După ce vizitam locuințele, îi mai întrebam despre cei care închiriază, ce determină oferta și cererea, ce alte oferte asemănătoare au mai avut etc. În materie de „șmechrii” și „țepe” care se fac, agenții imobiliari au dovedit o cunoaștere impresionantă.

DESCRIEREA ZONEI

Amplasarea geografică. Zona studiată poate fi cel mai bine descrisă ca o fișie ce leagă zona centrală a Bucureștiului (Centrul

istoric) și „centura” constituită după 1950 în timpul comunismului. Capătul fișiei care se termină în centru era și într-un fel este una din principalele zone comerciale ale orașului (Str. Sfânta Vineri, B-dul Călărași). Deși încă mai este un important centru comercial, spre deosebire de acum 50-60 de ani numărul atelierelor a scăzut substanțial. Deplasându-ne din Piața Unirii spre periferie, fâșia continuă cu clădiri locuite. Zona este delimitată la sud de B-dul Unirii, cu clădirile construite de Ceaușescu în anii '80, iar la nord de Calea Călărași, o graniță mai degrabă fictivă decât funcțională. La celalalt capăt al fâșiei se află B-dul Muncii, care marchează începutul zonei cu blocuri.

Cercul concentric ce conține fâșia s-a



Fotografia 1. Una dintre numeroasele clădiri cu curte, construite înainte de Primul Razboi Mondial.

dezvoltat după 1870, când orașul s-a extins substanțial. Are o mare varietate de soluții arhitecturale. Între anii 1880 și 1920, cel mai răspândit tip de clădiri erau casele cu curte pentru o singură familie. Casele mai plăcute din punct de vedere estetic (Fotografia 1) aveau tendința să fie distribuite în această perioadă mai aproape de centru. Deși în momentul construcției erau în proprietatea unei singure familii, ele s-au extins treptat pe mai multe generații, atât „lateral”, incluzind frați/surori, unchi, mătușe etc.), cât și „vertical” (uneori chiar pe patru generații). Aproximativ 60% din casele cu curte au fost construite înainte de 1920,¹ iar restul între cele două războaie. Unele dintre ele sunt atractive din punct de



Fotografia 2. Una dintre puținele clădiri locuite de la început de familii dezavantajate social.

vedere funcțional și arhitectural chiar și astăzi. Deși prezente într-un număr mic, există și câteva case construite pentru, sau de către locuitori săraci. (Fotografia 2).

Legislația din 1921 a forțat proprietarii de pământ din urban să folosească mult mai intensiv terenurile pe care le aveau în posesie. În multe cazuri, aceasta a dus la construirea unei clădiri secundare în curte, de obicei pentru a fi închiriată (Fotografia 3). Cealaltă consecință a acestei legislații a fost apariția unui număr ridicat de blocuri și de vile cu mai multe niveluri. Mai mult de patru cincimi dintre blocurile care există în zonă au fost construite între 1920 și 1950. Cele mai multe dintre ele au trei etaje (Fotografia 4). În această perioadă a crescut și numărul vilelor. Multe blocuri sunt construite mai spre periferie, înlocuind astfel casele mai modeste, construite la începutul secolului.

Din punct de vedere social, zona era compusă în principal din familii aparținând clasei de mijloc, dar era locuită și de familii din clasele sociale privilegiate. Mulți locuitori erau doctori, avocați, funcționari și ofițeri de armată. O particularitate a zonei o reprezintă densitatea mare a populației evreiești. Centre importante ale vieții evreiești s-au aflat în această zonă. Trei sinagogi importante (două în prezent închise) sunt situate la capătul central al fâșiei. Atunci când au fost întrebați cine a locuit în locuință înaintea lor, 13% dintre respondenți au spus că „o familie de evrei”.

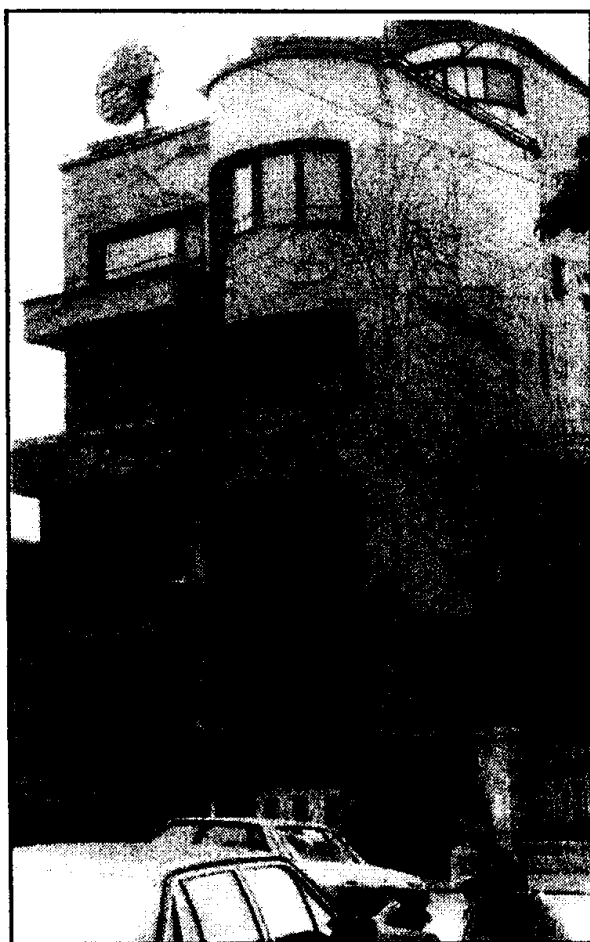


Fotografia 3. Complex rezidențial construit atât înainte (clădirea din față), cât și după (clădirea din fundal) Primul Război Mondial.

Mulți au adăugat că persoana care a construit clădirea era de naționalitate evreu. Datorită legislației rasiale și antisemite adoptate de guvernele fasciste la sfârșitul anilor '30 și la începutul anilor '40, unele case ale evreilor au fost confiscate. Nu cunosc dacă ele au fost înapoiate, deși se pare că în 1945 a fost adoptată o hotărâre de guvern care înapoia proprietățile confiscate. Am întâlnit un caz în care o persoană a declarat că locuința sa aparținut unei familii de evrei, căreia i-a fost rechizitionată casa de către armata română pentru a o transforma în depozit. Tatăl respondentei, ofițer în armata română, s-a mutat acolo o dată cu depozitul și se pare că familia nu a mai plecat deloc, locuind cu chirie la stat. Nu cunosc cât de reprezentativă este această situație, dar este destul de plauzibil că unele familii și-au pierdut casele atunci.

După al doilea război mondial, cel mai semnificativ eveniment din punctul de vedere al structurii sociale a fost naționalizarea caselor. Statul a confiscat multe clădiri ce

erau folosite ca locuință personală și, bineînțeles, orice casă suplimentară aflată în posesie. Naționalizarea a fost un proces foarte arbitrar, mai degrabă decât unul coerent și procedural (după legislația anilor '50). Ca să dau doar un exemplu, responsabilitatea pentru alcătuirea listelor de naționalizare a fost delegată unor locuitori de pe aceste străzi, care aveau, ca oricine altcineva, simpatiile și antipatiile lor. În momentul recensământului nostru, o familie din trei încă locuia într-o casă naționalizată (866 de cazuri, 32%). Numărul locuințelor naționalizate este mult mai mare. Din cele 1479 de locuințe aflate în proprietate privată (55% din numărul total al locuințelor din zonă), aproximativ 53% au devenit proprietate privată începând cu 1995. Acesta a fost anul când chiriașilor din casele naționalizate li s-a permis să cumpere casele în care locuiau. Conform datelor din recensământul pe care l-am făcut, se mai



Fotografia 4. Bloc construit în perioada interbelică.

adaugă la numărul locuințelor naționalizate în 1950 încă 514 de locuințe foste proprietate de stat, dar vândute în 1995. Aceasta ridică numărul locuințelor naționalizate la cel puțin 1379, adică 51% din toate locuințele din zonă. Numărul este probabil și mai ridicat, dacă s-ar lua în considerație și declarațiile false și numărul clădirilor dărămate în anii 80 sau abandonate.

Naționalizarea a avut un impact major asupra compoziției sociale din zonă. În timp ce înainte de 1950 zona era compusă în principal din funcționari, doctori și alte familii cu venit destul de ridicat, grupul care a venit după 1950 consta mai ales din familii ce aparțineau clasei muncitoare și „noii clase” – pentru a folosi termenul lui Milovan Djilas. Unii dintre cei nou veniți au ajuns să împartă cu rezidenții mai vechi aceeași clădire, dar uneori și în același apartament sau cameră. Un alt eveniment semnificativ care a afectat structura socio-demografică a zonei a fost emigrarea în Israel a populației evreiești. Două valori majore ale acestei emigrări au fost în 1947 și în 1951, iar după 1959 în mod mai constant, însă la un nivel mai scăzut. Persoanele care părăseau România (indiferent de etnie) trebuiau să vândă locuința către stat. Cum multe dintre aceste case erau bine întreținute, ele au fost apropiate de familiile cu o poziție social mai ridicată – nomenclatură, profesori universitari și personal managerial.

Următorul eveniment semnificativ din istoria zonei au fost demolările și construcțiile din anii '80. Deși doar o parte a planurilor au fost îndeplinite, multe familii au părăsit zona. Un număr semnificativ de persoane mai sărace, de multe ori rromi, s-au mutat ca rezidenți temporari. Cum planurile de demolare s-au oprit în 1990, aceștia au rămas acolo. Datele din recensământ indică faptul că 264 de familii de rromi bifează mai toți indicatorii unei populații

dezavantajate: 94% dintre gospodării au un venit mediu pe familie foarte scăzut pe membru de familie², cu puțină educație formală³, șomeri sau lucrători ocazionali etc.

Astăzi zona are 2760 de unități locative, distribuite în aproximativ 860 de clădiri. Mai există aproximativ 30 de clădiri abandonate. 65 de familii au refuzat categoric să vorbească cu operatorii de interviu; prin urmare, esanționul are 2695 de cazuri.

Marea majoritate a unităților locative – 9 din 10 – sunt folosite ca locuință. Aproximativ una din zece este transformată în spațiu de birou sau de firmă. În multe cazuri, locuințele sunt alcătuite din rude. Doar 3% din gospodării conțin persoane ce nu sunt rude. Familiile cu doi, trei și patru membri predomină (65% din total). Există un număr semnificativ de gospodării ce au doar un singur membru (473 de cazuri – 20%). De asemenea, există 366 de cazuri (15%) de familii extinse (cinci membri sau mai mult; uneori până la 16). Numărul acestor familii este, probabil, mai ridicat⁴. Ocuparea individuală a unei unități locative este destul de mare (74%), deși există cazuri de ocupare de către două (271 cazuri – 11%), trei (149 cazuri – 6%) ori patru gospodării (68 de cazuri – 3%); merge până la opt, nouă sau chiar zece gospodării pe unitate locativă.

Demolările din anii 1980 au făcut ca această zonă să arate ca după război: există terenuri virane deoarece s-a demolat și nu s-a construit nici înainte de 1990, nici după⁵. Apoi multe străzi și drumuri sunt denivelate. Unele au fost prost construite de la început, altele au devenit rele datorită demolărilor, precum și datorită devierii traficului după 1989 pe străzi ce puteau cu greu suporta o astfel de intensificare a circulației. Transportul public a fost, de asemenea, afectat, o dată cu dezafectarea unor linii de tramvai.

În ceea ce privește clădirile, acestea pot fi grupate în mai multe categorii. Circa un

² Comparat cu 65% pentru toată populația.

³ Circa 16% - nici un fel de școală; 26% școală primară; 24% școală secundară; 21% absolvenți de zece clase; 7% școală profesională; 6% liceu – pentru capul de familie.

⁴ O problemă în colectarea datelor a fost reticiența familiilor de rromi de a declara un număr mare de locuitori, din cauza costurilor la întreținere.

⁵ De data aceasta, din cauza proceselor de revendicare ce se amână.

sfert din gospodării locuiesc în clădiri aflate în stare de degradare aproape totală (ziduri crăpate, tencuială cazută, părți din clădire abandonate). Aproximativ 54% dintre gospodării (1453 de cazuri) ocupă clădiri decente, care totuși ar avea nevoie de ceva reparații. În fine, 15% (413 gospodării) ocupă clădiri care sunt în stare foarte bună, deși nu au fost reparate recent. Cam 4% dintre familii locuiesc în case reparate recent. Într-un fel predictibil, clădirile care sunt proprietate de stat tind să fie distribuite în categoria celor în stare de degradare avansată (352 de clădiri comparativ cu 192 aflate în proprietate privată).

SCHIMBĂRI ÎNTRE 1990 ȘI 2000: SPAȚIU PENTRU FIRME ȘI UN NOU VAL DE REZIDENȚI

Cea mai simplă modalitate de a obține o imagine despre transformările la nivel de zonă este efectuarea unei comparații pentru aceste două momente. Voi oferi mai întâi o descriere statică a schimbărilor. În secțiunea a șasea voi descrie modalitățile de transformare, ce au, în marea lor majoritate, de-a face cu schimbarea și, uneori, de manipulare drepturilor de proprietate.

Firme care folosesc fostul spațiu rezidențial

Cea mai evidentă transformare a zonei este apariția firmelor care folosesc fostele spații de locuit. Există 225 de astfel de cazuri, care înseamnă 8% din numărul total de unități rezidențiale din zonă. Aceste spații comerciale sunt folosite de către firme cu diferite activități. Circa o treime dintre aceste firme (85 cazuri) sunt folosite pentru activități ce nu se poate spune că servesc în nici un fel nevoile rezidenților din zonă: există 70 de foste unități rezidențiale care au fost transformate spațiu de birouri și 15 care sunt folosite ca depozite pentru magazinele aflate la capătul central al fișiei. 74 de unități comerciale servesc, unele mai

mult decât altele, nevoile rezidenților: 30 sunt ateliere de reparații (de exemplu auto și de pantofi); 12 sunt cabinete medicale sau stomatologice; în fine, 32 servesc ca mici magazine alimentare și ca bodegi. Există, de asemenea, alte 66 de unități ale căror destinație fie nu a fost declarată, fie nu e clar pe cine ar servi (de exemplu xeroxurile).

Aceste foste spații rezidențiale sunt deținute ca proprietate privată în 70% din cazuri, dar este interesant că 40 de cazuri (18%) sunt încă ale statului, însă folosite de antreprenorii particulari. Cel mai probabil, aceasta indică fie prezența unor chiriași în respectivele clădiri care fie obțin o „chirie-profit”, fie și-au deschis o mică afacere chiar ei.

Există, de asemenea, alte tipuri de servicii și piețe care transformă aceasta zonă. Un fenomen care mi se pare interesant este apariția a două parcuri particulare cu plată. Ele sunt încercuite cu gard și au paznici permanenți. Sunt folosite mai ales de personalul companiilor care închiriază spațiu în blocurile de pe Bulevarul Unirii și de către companiile care au apărut în zonă.

Prostituția este și ea un proces care transformă zona. Mai multe case din zona au bordeluri ilegale. Nu am reușit să obțin informație direct de la persoanele implicate. Într-un astfel de loc, vecinii au spus că locuiesc 16 persoane și că femeia care practica sexul pe bani este soția unui individ din acel imobil. Familiile împinse de sărăcie în direcția aceasta tind să fie mai degrabă rromi⁶; femeile sunt de multe ori rude ale peștilor sau fete cumparate și aduse din alte părți ale țării.

Valul de rezidenți după 1989

O alta transformare importantă, deși mai puțin vizibilă în viața de zi cu zi, este sosirea în zonă a unui nou val de rezidenți după 1989. O treime din numărul total al gospodăriilor s-a mutat acolo după 1989. Problema evidentă care se pune este dacă aceștia sunt diferiți în vre-un fel de vecinii lor care au ajuns în zonă mai demult.

⁶ Nu sugerez că aceasta există o legătură între etnicitate și prostituție, ci doar că datorită sărăciei multe familii de romi sînt împinse în această ocupație.

Tabelul 1. Testul T al venitului mediu pe membru de familie pentru cele două grupuri

Vechimea rezidenței	N	Venitul mediu pe membru de familie în lei/lună	Abaterea Standard	Semnificația la 0.05 (test bilateral)
Rezidenții noi (cei care s-au mutat după 1989)	748	1516538 (~ \$72)	1510420	0.011
Rezidenții vechi (cei care s-au mutat acolo înainte de 1989)	1575	1366548 (~ \$65)	1232614	

Tabelul 2. Testul T al valorii medii cheltuite pe mâncare în luna de dinaintea recensământului, pe membru de familie, pentru cele două grupuri

Vechimea rezidenței	N	Suma medie calculată pe mâncare, pe membru de gospodărie	Abaterea Standard	Semnificația la 0.05 (test bilateral)
Rezidenții noi (cei care s-au mutat după 1989)	740	829863.4	658947.7	0.000
Rezidenții vechi (cei care s-au mutat acolo înainte de 1989)	1510	743297.9	475891.4	

Venitul. Rezidenții noi au un venit pe membru de familie substanțial mai ridicat decât rezidenții mai vechi. Atât pentru venitul pe membru de familie, cât și suma de bani cheltuită pe alimente pe membru de familie (Tabelul 1 și Tabelul 2) populația mai recent ajunsă în zonă câștigă și cheltuiește semnificativ mai mulți bani comparativ cu populația mai veche.

Caracteristicile unităților rezidențiale. În ceea ce privește clădirile pe care cele două populații le ocupă, datele sunt ambivalente. Noii rezidenți tind să aibă mai puțin spațiu de locuit decât persoanele care se aflau acolo de dinainte de 1989 (Tabelul 3). Nu există diferențe semnificative între cele două grupuri în ceea ce privește starea clădirilor pe care le ocupă, un lucru care indică o continuare a modelului dual de dinainte de 1989 (atât condiții foarte bune,

cât și condiții foarte rele) pentru cele două grupuri.

De asemenea, în ceea ce privește distribuția grupurilor pe tipuri de clădiri (apartamente *versus* vile, de exemplu) nu există o diferență semnificativă. Faptul că nu există nici o „alegere” a locuinței indică faptul că noii veniți se bazează mai mult pe disponibilitatea și posibilitatea de a se muta într-o astfel de zonă, mai degrabă decât preferința pentru un anumit stil de viață exprimabil prin clădiri (exemplu să locuiască într-o vilă).

Compoziția gospodăriilor. În ceea ce privește compoziția gospodăriilor în grupul de după 1989, familiile compuse din trei, patru, șapte și mai mult de șapte membri sunt supraprezentate, iar familiile formate din unul sau doi membri sunt subprezentate, în comparație cu grupul pre-1989.

Această diferență indică prezența familiilor nucleare cu copii în grupul noilor veniți și prezența bătrânilor singuri sau trăind în cuplu pentru populația de dinainte de 1989. Persoanele ce au mai mult de 60 de ani sunt cu mult suprareprezentate în grupul celor ce se află în zonă de dinainte de 1989. În grupul celor ce au venit după 1989, segmentele de 30-40 de ani este puternic reprezentat și, într-o mai mică măsură, segmentul celor cu vârsta între 20 și 30 de ani.

Profesia. Există diferențe semnificative între cele două grupuri, în ceea ce privește profesia. O diferență majoră este prezența pensionarilor. Ei formează mai mult de jumătate din populația pre-1989 (56%). Pentru populația post-1989, ei tind să fie mult mai puțin prezenți. Există creșteri ale prezenței personalului managerial și antreprenorial, pe de o parte, și a specialiștilor și tehnicienilor calificați, pe de altă parte, în populația sosită după 1989. La fel de puternică este și prezența profesiilor mai puțin atractive (muncitori calificați, lucrători independenți sau vânzători), dar și a persoanelor dezavantajate (muncitori necalificați, șomeri, casnice). Prin urmare, cu excepția grupei de pensionari, nu pare să existe un *pattern* evident. Singurul lucru care poate fi spus cu siguranță este că noii veniți tind într-o măsură mult mai mare să fie persoane active decât persoanele pensionate.

Educația. Populația care a sosit recent în zonă nu diferă în mod semnificativ din punctul de vedere al educației de cei aflați acolo de dinainte de 1989. Procentul absolvenților de liceu este mai ridicat decât valoarea probabilistică.

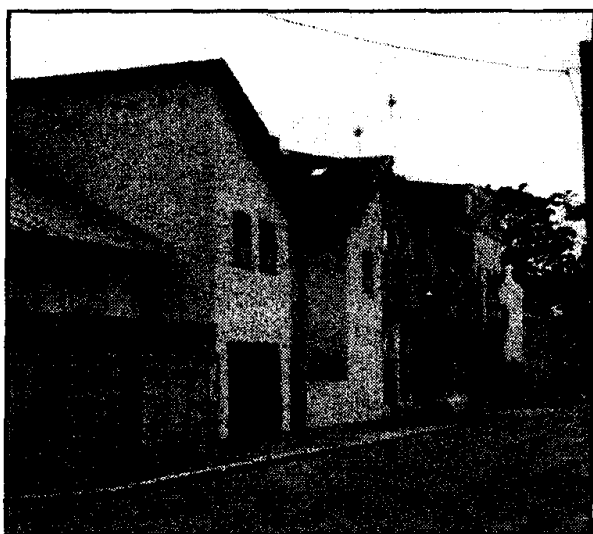
Structura etnică. Ar fi de așteptat că dacă oportunitățile asociate cu o anumită zonă sunt percepute pozitiv, populației minoritare dezavantajate să îi fie oprit accesul. Recensământul arată că, de fapt, se întâmplă contrariul. Numărul romilor a crescut după 1989. Aproape 20% dintre familiile sosite după 1989 sunt romi, comparat cu 7% în populația de dinainte de 1989.

Proprietatea asupra clădirilor. Cele mai multe unități rezidențiale ocupate de familii venite după 1989 sunt deținute ca proprietate privată (50%). Aproape 39% dintre familii ocupă case închiriate de la stat, iar 11% sunt închiriate de la particulari. Există unele diferențe pentru cele două populații în ceea ce privește proprietatea. Cel mai semnificativ este fenomenul închirierii de la particulari. Aceasta sugerează apariția unui grup de rentieri ce poate fi format din proprietari ce se mută în altă parte pentru a apropria diferența de chirie dintre diferite zone, din foștii proprietari și din agenți imobiliari.

În grupul sosit după 1989, din 459 de unități aflate în proprietate particulară, 109 par să fie case naționalizate. Gospodăriile care au cumpărat case de la stat câștigat mai mult decât grupul de rezidenți post-1989 (care, la rândul său, câștigă mai mult decât grupul pre-1989). Această situație sugerează că alocarea caselor nu a fost făcută luându-se în calcul pe „situațiile sociale”, așa cum ar fi trebuit să facă Primăria. Ar fi dificil să fac presupuziții despre restul de 350 de gospodării care au proprietate privată asupra locuinței. Aceștia *probabil* că le-au cumpărat de pe piață (fie de la proprietarii precedenți, fie prin intermediari), fie le-au moștenit. Gospodăriile care încă sunt chiriașii statului câștigă semnificativ mai puțin decât cei care au proprietate privată. Aceasta sugerează că, deși prețurile au fost mult sub cotele pieței, pentru unele familii, chiar și aceasta a fost prea mult.

Discutarea datelor: se poate vorbi despre gentrificare?

Întrebarea evidentă care se pune este dacă aceste diferențe pot fi descrise adecvat drept gentrificare, ținând cont de faptul că datele sugerează atât o continuare cât și o diferență a *patternului* din timpul socialismului. Argumente în favoarea ipotezei că gentrificarea are loc se bazează pe transformarea spațiului rezidențial în spațiu pentru activități comerciale, pe venitul mai ridicat al rezidenților veniți după 1989,



Fotografia 5. Concentrare de clădiri renovate într-o stradă aflată la marginile zonei recensate.

precum și pe existența unui grup de rentieri printre proprietarii zonei. Argumentele care neagă această ipoteză includ faptul că noii rezidenți nu au un nivel de educație semnificativ mai ridicat, precum și creșterea populației de romi⁷.

În mod clar, situația nu este nici albă, nici neagră. Impresia pe care mi-am format-o este că există o continuare a *patternului* dual din timpul socialismului, adică existența unor familii cu locuințe foarte bune și ale altora cu locuințe jalnice. În cadrul acestui agregat statistic, există „insule” gentrificate, izolate fizic și social de vecinii lor. Aceasta este asemănător cu opiniile unor cercetători care au sugerat că gentrificarea poate fi limitată la câteva străzi sau mini-zone la marginile cartierelor gentrificabile (Marcuse, 1986; Zukin, 1987, 132).

Aceasta pare să fie situația cu spațiile comerciale. Să luăm ca ilustrare această stradă (Fotografiile 5 și 6). Din cele cinci clădiri care există pe această parte a străzii, trei au fost renovate comple de antreprenori particulari și sunt închiriate; jumătate din a patra (cea din mijloc) este ocupată de familia unui ziarist de la un săptămânal foarte

cunoscut, și de câteva familii de romi; în fine, una dintre ele este abandonată (prima clădire din Fotografia 6). Strada învecinată este ocupată în principal de familii de romi. Separarea fizică se prezintă prin gardurile tip bunker și prin sistemele fizice sofisticate. Izolarea socială ia forma lipsei de interacțiune cu vecinii. Situații ca aceasta nu sunt unice și ele par să confirme afirmația lui Neil Smith potrivit căruia gentrificarea nu se poate descrie în termenii „totul sau nimic”: „întocmai cum enclave rezidente ale elitelor au continuat să existe în zone de clasă muncitoare în anii '60 și '70, tot așa enclave ale familiilor de clasă muncitoare vor continua să rămână [după gentrificare]” (Smith, 1986, 16).

Mutarea în zona a familiilor tinere și active și scăderea numărului de familii compuse din bătrâni mi se pare, de asemenea, un element care susține ipoteza gentrificării. Interesul ridicat al agenților imobiliari, susține această argument.

În plus față de activitățile comerciale și noii rezidenți, mai există, de asemenea, alte organizații care s-au stabilit în zonă. Biserici Evanghelice Americane au înființat câteva case de rugăciune. O universitate particu-



Fotografia 6. Aceeași stradă ca în Fotografia 5. Agentul imobiliar care a devenit proprietarul celei de-a doua clădiri (cea albă) vrea să cumpere și prima clădire și să o transforme în parcare.

⁷ Unii autori susțin că educația este indicator cheie al gentrificării.

lară (*Universitatea Spiru Haret*) a cumpărat două blocuri de locuințe socialiste de la marginea zonei pentru a se amplasa acolo, un fenomen care, probabil, duce la creșterea cererii de locuințe de închiriat.

În fine, dacă ar fi să situez această zonă în contextul întregului oraș, cred că gentrificarea este mai puternică în alte părți ale Bucureștiului, situate pe lângă spații de birouri (de exemplu Bulevardul Unirii). Într-un context comparativ mai larg, trebuie ținut cont și de faptul că, spre deosebire de multe orașe occidentale, gentrificarea are loc fără susținerea directă a Primăriei.

GENTRIFICAREA CA PROCES: STRATEGII DE APROPRIERE A VALORII DE PIAȚA A CASELOR

Aceasta secțiune se axează pe strategiile folosite de cei care sunt implicați în gentrificare. Există două niveluri ale procesului, anume transformarea drepturilor de proprietate asupra clădirilor și „aruncarea” lor pe piață.

O caracteristică aparte a legislației privitoare la locuire în toate țările post-socialiste este că locuințele proprietate de stat (atât naționalizate, cât și construite în timpul socialismului) au fost vândute familiilor care le ocupau (*vezi* Struyk, 1996, pentru o trecere în revistă a întregii regiuni). Aceasta a fost foarte vizibil în România. Astfel se face că oamenii care aveau multe relații în timpul comunismului (lucru reflectat, printre altele, în casele pe care le aveau), dar și o serie de chiriași săraci din zone centrale părăginate au cumpărat ieftin case și terenuri valoroase. Prețurile la care au fost vândute acestea reprezintă 10% din valoarea de piață. În prezent, astfel de case cumpărate ieftin de la stat sunt căutate de antreprenorii imobiliari pentru a le transforma în spații de birouri sau, mai rar, în locuințe de lux (*vezi* Heller, 1998, pentru o descriere excelentă a acestui proces în Moscova).

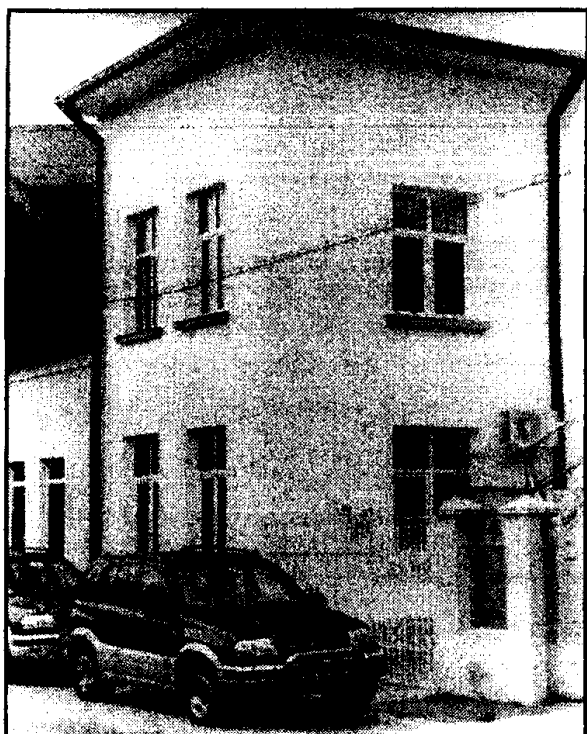
Astfel se face că un grup dinamic de agenți imobiliari și de persoane particulare își însușește diferența dintre valoarea de piață a proprietăților amplasate central și valoarea la care au fost vândute sau alocate de către stat. Aceștia caută prin modalități foarte insistente să influențeze administrația municipală, dar și pe foștii chiriași transformați în proprietari (mai ales pe cei săraci) să le vândă astfel de case. Aceste transferuri informale și neprocedurale ale drepturilor de proprietate sunt parte integrantă a reconfigurării sistemului de clasă și a noii acumulări de bogăție. Există șase strategii pe care le-am întâlnit; le voi prezenta în continuare. Le găsesc fascinante pe cele care implică rezidenții, adică ultimile trei, deoarece sunt deosebite de modelul gentrificării din economiile capitaliste occidentale.

Cea mai simplă strategie este cea folosită de agenții imobiliari care își însușesc fosta proprietate a statului, transformând-o în proprietate privată capabilă să aducă profit. Există numeroși chiriași care sunt prea săraci pentru a cumpăra locuințele pe care le ocupă, deși legea 112/1995 a Caselor Naționalizate le dă dreptul. Agenții imobiliari le oferă acestora banii necesari pentru a cumpăra clădirea de la stat, în schimbul următorului aranjament. O dată ce chiriașii devin proprietari cu banii agenților, foștii chiriași se angajează să le vândă casa celor din urmă⁸.

Agenții, de obicei, le oferă apartamente la bloc prin cartierele construite în timpul comunismului. Chiriașii sfârșesc astfel prin a avea un apartament, în timp ce agenții imobiliari obțin ieftin proprietățile dorite. Am întâlnit mai multe asemenea cazuri. Un agent imobiliar activ în zonă are nu mai puțin de cinci case astfel obținute. Într-una dintre ele (*vezi* Fotografia 7), două familii de romi care ocupau clădirea mai înainte au primit apartamente cu trei camere în schimbul acestei vile. Cheltuielile antrepren-

⁸ Cum legea nu permite alienarea clădirilor pe o perioadă de zece ani, chiriașii și agenții trebuie să ajungă la un fel de artefact juridic. Ei maschează întreaga afacere printr-un împrumut legal, garantat de chiriași cu casa lor. Împrumutul nu este plătit, iar casele rămân la cei interesați de achiziționarea lor.

norului au fost de \$39000 – \$45000: ele includ costul a două apartamente (\$26000 împreună), banii care permit cumpărarea apartamentului de la stat (\$3-4000) și cheltuielile de reparații (\$10-15000). În prezent, aceasta clădire este închiriată unei firme de resurse umane pentru nu mai puțin



Fotografia 7. Casă naționalizată vândută chiriașilor, cumpărată de un agent imobiliar și mai apoi transformată în spațiu de birou.

de \$5000 pe lună. „Investiția” se acoperă astfel cam în 8-10 luni.

O a doua strategie care conduce la plecarea rezidenților din zona centrală este situația clădirilor restituite foștilor proprietari sau descendenților acestora. În cazul restituirilor, mulți chiriași pot fi relocați destul de rapid. Prin legislația în vigoare, chiriașii sunt protejați împotriva evacuării pentru câțiva ani și chiriile sunt puternic controlate. Prin urmare, foștii proprietari nu câștigă nimic din restituire dacă rămân cu chiriașii în clădire. O modalitate legală de a ieși din aceasta situație este să le ofere chiriașilor o altă locuință. Mulți proprietari chiar asta fac. După aceea repară casa, pentru a o închiria sau pentru a vinde.

O altă strategie care conduce la migrație

în alte zone ale orașului și la sosirea unui nou grup o reprezintă trecerea de la ocuparea de către proprietari a apartamentelor la ocuparea de către chiriași. O parte din grupul semnificativ de bătrâni din zonă se mută la copiii lor, iar apartamentul astfel obținut este închiriat pe piață. Bătrânii sunt în principal chiriași, apărând astfel cazuri de „chirie profit”, adică subînchirierea la preț de piață a unor locuințe subvenționate.

Trei alte strategii care duc la plecarea din zonă implică pe chiriașii statului ca potențiali gentrificatori. În România, probabil mai mult decât în alte țări post-socialiste, multe persoane ce cunosc mobilitatea politică ascendentă au reușit să primească unul sau mai multe contracte de închiriere, și, uneori, chiar să și cumpere locuințele repartizate. Există situații când chiriașii foarte puternici din punct de vedere politic, trăiesc în aceeași clădire cu chiriași săraci. Această situație are de-a face cu împărțirea spațiului din casă după naționalizare. În timpul comunismului, multor familii, uneori chiar foștilor proprietari, li s-a acordat spațiu în beciuri sau în mansardă. Un chiriaș puternic din punct de vedere financiar sau politic poate ocupa partea principală a unei clădiri, în timp ce chiriașii săraci ocupă părțile marginale ale acesteia. Primii încearcă, și în multe cazuri chiar și reușesc, să influențeze ICRAL-ul pentru a îi muta pe săraci în alte clădiri. După ce i-au mutat (pe cheltuiala statului), chiriașii bogați încercă să cumpere întreaga clădire. Aceasta se obține fie prin obținerea de extensie de spațiu, fie prin contracte de închiriere cu chiriași fictivi, de obicei, rude sau prieteni.

O strategie similară de expansiune a spațiului, facilitată de înlocuirea proprietății de stat cu cea privată, este amenajarea spațiului nefolosit pentru scopuri rezidențiale. Să presupunem că există o vilă cu două etaje care este împărțită de trei familii. Familia care ocupă ultimul nivel și care controlează spațiul de acces la mansardă decide să obțină și acest spațiu, pe lângă propriul apartament. Mansarda este recondiționată și oferită pentru închiriere. Am întâlnit o

asemenea persoană și care ocupa tot nivelul superior al unei vile și a devit proprietarul unei mansarde uriașe. Respectiva persoană spunea că înainte a locuit acolo soacra sa. Când am vizitat locul, mansarda era aranjată frumos, aparuseră o bucătărie și o baie, iar prețul de închiriere era de \$100/lună.

O altă strategie de apropiere a spațiului care nu se bazează pe piață este stabilirea de relații patron-client, care pot lua forma de relații de rudenie simbolice. După cum am menționat mai sus, zona are o populație numeroasă de bătrâni, uneori foarte săraci și fără rude. Ei sunt, uneori, ajutați de către vecini, din motive ce țin de un amalgam de generozitate bine calculată și de sentimente umane de milă. Înțelegerea tacită (însă consfințită prin testament) a unei astfel de relații este că atunci când bătrînii decedază, locuința va reveni familiei care i-a ajutat.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cercetători importanți ai fenomenului de gentrificare (Smith și Williams, 1986; Palen și London, 1984; Zukin, 1987; Sassen, 2000) văd acest proces ca pe un atac împotriva săracilor. Ei susțin, de asemenea, că fenomenul trebuie, dacă nu oprit, cel puțin încetinit. În Europa de Est gentrificarea este un fenomen recent. Efectele lui pe termen mediu sunt greu de bănuț. Pe de o parte, există interesul pentru „divertismentul” arhitectural oferit de clădirile renovate, precum și speranța că românii vor pleca din astfel de zone, astfel încât valoarea clădirilor să crească. Pe de altă parte însă, dacă fenomenul se accentuează, o separare suplimentară a săracilor de clasa de mijloc și de paradisurile rezidențiale ale noilor elite ar fi de nedorit. Gentrificarea are efecte la nivelul întregului oraș, mai degrabă decât la nivelul unei singure zone. Ar fi hazardat să se încercere elaborarea unor predicții, însă, dacă se va accentua formarea de gheouri urbane prin regruparea săracilor, atunci costurile acestui fenomen vor fi suportate de întregul oraș.

Prin urmare, dacă cineva se opune gentrificării și dacă ar avea puterea să o

facă, împotriva cui trebuie aplicate politici sau măsuri? După cum am sugerat mai sus, cele mai multe relații sociale implicate în gentrificare sunt mediate de către stat. Întocmai cum este dificil să se reziste gentrificării în contextele capitaliste occidentale, este dificil să se reziste acestui proces și în societățile post-socialiste. Totuși, câteva măsuri pot fi sugerate.

De exemplu, Primăria ar trebui să distribuie locuințele sociale mult mai atent. Alocarea caselor naționalizate este în multe cazuri drumul regal spre abuzuri revoltătoare. În loc de a fi repartizate familiilor care o duc foarte bine, autoritățile municipale ar face bine să își reconsidere atitudinea față de patrimoniul pe care îl au, încercând să obțină ceva profit din acesta. În loc să permită unor rețele spoliatoare să obțină avantaje enorme, municipalitatea ar trebui să mute chiriașii ea însăși, să repare patrimoniul și să obțină profit de pe piața liberă. Casele cu număr minim de familii ar fi cele mai avantajoase pentru Primărie să fie supuse transformărilor sugerate mai sus, deoarece costurile de reparație ar fi minime (așa cum sunt și pentru antreprenori). Cum nu se poate spera că se va ajunge la o alocare pe de-a întregul procedurală, Primăria ar trebui să încerce să se implice în fenomenul de gentrificare pentru a obține măcar o parte din beneficiile care sunt produse.

Pe de altă parte, nu cred că prin controlul chiriilor pentru casele naționalizate se va opri procesul de gentrificare. Una dintre cele mai constante plângeri ale foștilor proprietari care și-au redobândit casele este că sunt forțați de către stat să păstreze nivelul chiriilor la valori nesemnificative în comparație cu nivelul pieței. Aceasta creează o puternică presiune fie pentru evacuarea într-un fel sau altul a chiriașilor, fie pentru a vinde unor proprietari mai puțin scrupuloși. Statul ar trebui să încerce să se implice într-un parteneriat activ pentru preluarea poverii financiare reprezentate de politică de control al chiriilor. Cea mai ușoară modalitate pentru a face acest lucru este să acorde foștilor proprietari credite pentru repararea caselor restituite.

O problema majoră a locuințelor din mediul urban este cea a cheltuielilor de întreținere. Acestea practic au „explodat” în ultimii ani. Pentru multe familii ce locuiesc la bloc, situația a devenit atât de rea încât trebuie să își vândă apartamentele și să se mute în altă parte. Pentru rezidenții clădirilor descrise în acest articol, întreținerea nu este o mare problemă, deoarece fie instalațiile sunt stricate, fie clădirile au centrale proprii. Așadar, subvenționarea costurilor de întreținere nu va opri gentrificarea în zonele centrale.

Mai există și dimensiunea etnică a gentrificării. Populația de romi este destul de expusă riscului de a fi evacuată în alte zone. Una din plângerile constante ale rezidenților cu care am vorbit este că sunt prea mulți romi în zonă. Plângerile se referă la furturi, gălăgie, petreceri, dar – interesant – și la o pretinsă legătură între

valoarea caselor în zonă și prezența romilor. În asemenea circumstanțe, practicile rasiste se pot ușor insinua sub pretextul instalării „ordinii legale”, adică prin evacuarea familiilor numeroase de romi (unele fără contracte clare de închiriere).

În fine, ar fi bine ca asistenții sociali prezenți în zonă să preia un rol activ în protecția drepturilor de proprietate ale persoanelor în vârstă. Asistenții sociali ar trebui să avertizeze bătrânii din zonă asupra pericolelor speculațiilor de pe piața imobiliară. Există multe feluri în care se poate pierde casa după ce se semnează un contract care pare în regulă. Municipality ar trebui să condiționeze cedarea clădirilor de către persoanele în vârstă de o anchetă socială condusă de un asistent social și de un jurist al Primăriei. În acest sens se pot produce pliante care să fie puse în cutiile poștale ale celor din zonă.

BIBLIOGRAFIE

- Eyal, Gil, Ivan Szelenyi și Eleanor Townsley
1998 *Making Capitalism Without Capitalists: Class Formation and Elite Struggles in Post-communist Central Europe*. London: Verso.
- Heller, Michael
1998 The Tragedy of Anticommons: Property in the Transition from Marx to Markets. *Harvard Law Review*, 111, 3, January 1998, pp. 622-688.
- Holmstrom, Nancy and Richard Smith
2000 The Necessity of Gangster Capitalism: Primitive Accumulation in Russia and China. *Monthly Review*, 51, 9.
- Huus, Kari
1994 No Place like Home: Beijing is Remaking itself, but for whose Benefit? *Far Eastern Economic Review*. Vol. 157:72-3.
- Kovacs, Zoltan
1994 A city at the Crossroads: Social and Economic Transformation in Budapest. *Urban Studies*, 31 (Aug.).
- London, Beverly et al.
1986 The Determinants of Gentrification in the United States: A City Level Analysis. *Urban Affairs Quarterly*, Vol. 21:3.
- Marcuse, Peter
1986 Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City. În Smith, Neil and Peter Williams, în *Gentrification of the City*. Boston: Allen and Unwin.
- Marx, Karl
1908 *Capital: A Critique of Political Economy*, Vol. I. Edited by Frederick Engels. Chicago: Charles Karr.
- McDowell, Linda
1997 The New Service Class: Housing, Consumption and Lifestyle among London Bankers in the 1990s. *Environment and Planning*, Vol. 29, 2061-78.
- Millard-Ball, Adam
2000 Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm. *Urban Studies*, 37, 9.

- Mullins, Patrick et al
1999 Cities and Consumption Spaces. *Urban Affairs Review*. Vol. 35, 1.
- O'Laughlin, John, Vladimir Kolossov and Olga Vendina
1997 The Electoral Geographies of a Polarizing City: Moscow 1993-1996. *Post-Soviet Geography and Economics*. Vol. 38, 10.
- Palen, John și Bruce London (eds.)
1986 *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. Albany: State University of New York Press.
- Plattner, Stuart
1989 Markets and Marketplaces. În Plattner, Stuart (ed.). *Economic Anthropology*. Stanford: Stanford University Press.
- Sassen, Saskia
2000 New Frontiers Facing Urban Sociology at the Millennium. *British Journal of Sociology*. Vol. 51, 1.
- Smith, Neil
1996 *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith, Neil și Peter Williams (eds.)
1986 *Gentrification of the City*. Boston: Allen and Unwin.
- Staniszki, Jadwiga
1991 „Political Capitalism“ in Poland. *East European Politics and Society*. Vol. 5.
- Struyk, Raymond
1996 *Economic Restructuring of the Former Soviet Bloc: The Case of Housing*. Washington: Urban Institute Press.
- Sykora, Ludek
1993 City in Transition: The Role of Rent Gaps in Prague's Restructuring. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 84.
- 1996 Economic and Social Restructuring and Gentrification in Prague. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae (Geographica)*, 37.
- 1999 Processes of Socio-Spatial Differentiation in Post-Communist Prague. *Housing Studies*. Vol. 14, 5.
- Wyly, Elvin și Hammel, Daniel
1998 Modeling the Context and Contingency of Gentrification. *Journal of Urban Affairs*, Vol. 20, 3.
- Zukin, Sharon
1987 Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*. Vol. 13.
- 1982 *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

ABSTRACT

In this study I argue that gentrification in Eastern Europe involves the state as much as it does involve the market. Gentrification functions as a process of primitive accumulation, whereby capital is mobilized easily, following the state allocation of valuable properties at prices well below the market. Based on a census, interviews and archival research I describe the transformations of a centrally located area from Bucharest. The findings indicate that gentrification takes place in small pockets, rather than as something uniform across the area. Real estate agents, former owners who regained state confiscated housing, politically powerful residents and families who take quasi-kinship roles toward their elderly neighbors function as gentrifiers. Six strategies of appropriating the market value through the relocation of financially disadvantaged residents are described. The conclusions that follow from this study insist on the role of the state as the key mechanism for gentrification. It is argued that rent and utilities subsidies will not stop the process; rather the state should try to eliminate the vertical networks that appropriate the market value of privatized housing by assuming and controlling this process itself. It is also argued that in the case of the former owners, the state should try to involve them as partners in the rehabilitation of restituted housing, a process that is likely to slow down gentrification. Two other domains where the state should intervene is the protection of property rights of elders, often exposed to onerous contracts that leave them homeless and the protection of Roma population against potential discrimination by their neighbors.