

GENTRIFICAREA SPAȚIILOR DE LOCUIT – PROCES DE RESTRUCTURARE SOCIO-SPAȚIALĂ URBANĂ

Daniel-Gabriel VÂLCEANU

Drd., Facultatea de Geografie, Universitatea din București; Geograf C.S. Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă URBAN-INCERC, Sucursala URBANPROIECT, e-mail: danielvalceanu@yahoo.com

Abstract. Urban gentrification is the transformation process of an urban area by social class with high incomes. In territorial profile, can be identified several forms of urban gentrification. After 1989, various industrial restructured areas or residential buildings left unfinished following the withdrawal of financial support from the state housing construction sector went through the process of gentrification. Through its characteristics and specific features, the urban gentrification is a viable solution to improve the quality of urban living.

Key words: gentrifiers, gentrified spaces, housing market, residential structures, sustainable urban development.

1. Introducere

Conceptul de gentrificare se află în centrul analizei unei game largi de cercetători. Smith (1979, 1987), Hamnett (1984), Jager (1986), Williams (1986), Munt (1987), Kasinitz (1988), Zukin (1987), Warde (1991) definesc conceptul de gentrificare și analizează principalele forme generate de acest proces și factorii care o produc (gentrificationii).

2. Definirea conceptului de gentrificare

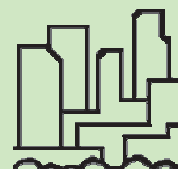
Smith (1979) susține că gentrificarea este un fenomen care rezultă din furnizarea de oportunități legate de locuințe care decurg din funcționarea pieței terenurilor urbane. El respinge cu fermitate ideea că gentrificarea este un rezultat al preferințelor de consum

și se concentrează pe modul în care proprietatea gentrificată este produsă.

Gentrificarea este un produs structural al terenurilor și al piețelor imobiliare.

Spațiile de locuit gentrificate urmează o logică socială: pe de o parte, locuințele trebuie să confere statutul social, sens și prestigiu, iar pe de altă parte trebuie să respecte etica socială de producție, ceea ce se traduce prin faptul că trebuie să fie funcționabile din punct de vedere economic (Jager, 1986, p. 79).

Zukin (1987, p. 129) definește gentrificarea ca fiind procesul de transformare a zonelor sociale marginale și ale zonelor muncitorești din centrul orașului de către clasa socială de mijloc, cu venituri medii.



Gentrificarea este susținută de schimbările în producția rezidențială, atât în ceea ce privește revalorizarea terenurilor urbane cât și creșterea serviciilor economice internaționale, ce se manifestă prin consum și exproprierea în spațiu și timp.

Smith (1987, p. 168) subliniază faptul că noțiunea depășește adesea sensul de achiziționare a unei case din interiorul orașului, depinzând și de alte părți esențiale ale spațiilor gentrificate, respectiv vechime și istorie.

Smith și Williams (1987) definesc gentrificarea ca fiind un concept urban specific, acărui semnificație depășește sensul de reabilitare a interiorului orașului. Conceptul de gentrificare trebuie analizat în coroborare cu agenții de gentrificare, rolul său fiind acela de a înțelege diviziunile din cadrul claselor sociale de la nivelul mediului urban. Trebuie luați în calcul atât gentrificarii cât și locuințele gentrificabile.

Warde (1991, p. 224) susține teoria conform căreia gentrificarea reprezintă un număr de procese diferite, care apar adesea simultan, dar ele pot fi reduse la două forme majore: cele care sunt întreprinse colectiv, de marele capital și cele întreprinse individual, de către persoane fizice. Gentrificarea rur-urbană este, de asemenea, considerată ca aspect de bază al gentrificării.

O definiție a criteriilor de identificare a gentrificării care cuprinde toate cele patru tipuri ce pot fi construite ar putea fi următoarea:

- acesta este un proces de reinstalare și concentrare socială, un proces de deplasare a unui grup de rezidenți cu un alt statut social superior, care

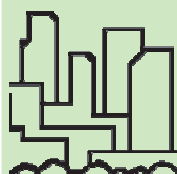
implică noi forme de segregare socială.

- este o transformare a mediului construit, care prezintă unele caracteristici comune distincte, estetice și generate de apariția anumitor tipuri de prestare de servicii locale.
- aceasta este o adunare de persoane, împreună cu o cultură și un stil de viață comun, sau alte elemente cel puțin comune, legate de clasă și preferințe ale consumatorilor.
- este o reordonare economică a valorilor proprietății, o oportunitate comercială pentru industria construcțiilor și, în general, o extindere a sistemului privat de proprietate.
- trebuie remarcat faptul că aceste procese pot să apară independent unul de celalalt, dar pentru motive de claritate conceptuală, gentrificarea este termenul cel mai rezervat pentru toate situațiile de coincidență.

Lees (2000) enunță conceptul de geografia gentrificării. Fiecare oraș prezintă caracteristici geografice diferite, de asemenea, nivele diverse de dezvoltare socio-economică și culturală.

Gentrificarea este definită, de asemenea, de Lee *et al.* (2007) ca procesul de transformare a unei zone de lucru sau a unui areal urban vacant din cadrul orașului de către clasa socială cu venituri mari în noi zone rezidențiale și/sau folosință comercială.

Conceptul de gentrificare a spațiilor de locuit face obiectul unor studii de specialitate autohtone. Chelcea (2000),



Suditu (2006), Nițulescu (2006) oferă definiții concrete ale acestuia.

În concepția lui Chelcea (2000), gentrificarea este conceptul 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.

Suditu (2006) definește gentrificarea ca fiind un proces de ameliorare a structurilor sociale și o renovare a ansamblului de locuințe existent, realizat printr-o mobilitate rezidențială selectivă și o revitalizare a zonelor centrale degradate.

Nițulescu (2006) concepe gentrificarea ca un 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.

3. Cine sunt gentrificarorii și factorii care generează procesul de gentrificare?

Gentrificarorii sunt, de regulă, reprezentați fie de persoane juridice, fie de persoane individuale. Persoanele juridice sunt reprezentate fie de dezvoltatori imobiliari, fie de grupuri de investiții, fie de autoritățile locale. Persoanele individuale sunt constituite de cei cu venituri mari și foarte mari și în cele mai multe dintre cazuri cu un nivel de educație foarte ridicat.

Gentrificarea constituie un domeniu major de interes datorită mai multor factori:

- un nou fenomen urban de investigație pentru geografi și alte categorii de cercetători;
- gentrificarea reprezintă una dintre cele conceptele teoretice și

ideologice de bază în geografie urbană;

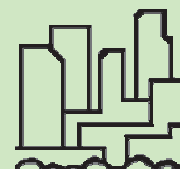
- gentrificarea reprezintă o provocare majoră pentru teoriile tradiționale de locație rezidențială și de structura socială;
- gentrificarea constituie o problemă politică, fiind preocupată de regenerarea costurilor de deplasare;
- gentrificarea poate reprezenta un instrument principal de restructurare metropolitană; Hamnett (1991).
- gentrificarea este un proces cu o largă desfășurare la nivel local, regional, național, internațional, cu participare activă la procesul de globalizare;
- gentrificarea constituie un proces care un se limitează numai la scară microteritorială, ci și la scara macroteritorială (zone metropolitane etc).

4. Efectele procesului de gentrificare a spațiilor rezidențiale

Gentrificarea poate avea atât efecte pozitive, cât și efecte negative (Tabelul 1). Poate fi atât un proces de vecinătate negativ dar și un proces de vecinătate pozitiv.

Creșterea numărului de locuitori înstăriți și cu un nivel educațional ridicat este în mod clar un lucru pozitiv pentru orașe, pentru echilibru, prin creșterea numărului de rezidenți plătitori taxe, prin puterea de cumpărare de bunuri și servicii locale și sprijinirea orașelor în procesele politice de stat.

Gentrificarea poate asigura un echilibru social, între minoritățile etnice (în special populația rromă), populația cu venituri mari și populația săracă. Unul din efectele sale negative îl constituie excluderea de la locuință, generat în primul rând de incapacitatea statutului



de a crea și asigura locuințe la prețuri accesibile. În general, orașele cu un grad ridicat de atractivitate pentru populația activă și în special cea cu resurse financiare își permit să adopte programe de finanțare a construcției de locuințe la prețuri accesibile.

Opiniile diverșilor cercetători ai gentrificării sunt împărțite. Byrne (2003), Freeman și Braconi (2002) considera gentrificarea ca fiind un proces pozitiv.

Gentrificarea poate contribui, de asemenea, la îmbunătățirea oportunităților economice pentru populația săracă din mediul urban.

Tendința populației cu venituri mari și foarte mari este aceea de a alege locații situate în cele mai multe dintre cazuri în suburbiile orașelor, în periurban sau în aria sa de influență în detrimentul locuințelor colective și a problemelor de mediu prezente la nivelul centrelor urbane.

Tabel 1. Efectele pozitive și negative ale procesului de gentrificare

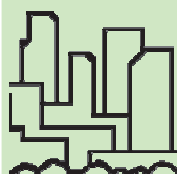
Efecte pozitive	Efecte negative
	Deplasările chiriașilor/creșterea prețurilor
	Costurile psihologice secundare ale deplasărilor
Stabilizarea arealelor aflate în declin	Resentimentele comunității și conflictele
Creșterea valorii proprietății	Pierderea accesului la locuințe
	Creșterea prețurilor speculative la proprietățile nesustenabile
Reducerea ratei spațiilor libere	Persoane fără adăpost
Creșterea veniturilor locale fiscale	Reduceri masive de cheltuielile locale prin lobby
Încurajarea și creșterea viabilității dezvoltării viitoare	Deplasările comerciale / industriale
	Creșterea costului și schimbările la nivelul serviciilor locale
Reducerea expansiunii suburbane	Deplasările și presiunea cererii locuințelor asupra zonelor sărace
Creșterea mixității sociale	Pierderea diversității sociale
Reabilitarea proprietății atât încât și afara sponsorizării statului	Ocuparea și pierderea populației în arealele gentrificate

Sursa: prelucrare după Atkinson R. și Bridge G. , 2005.

Lee (2006) specifică trei mecanisme care contribuie decisiv în desfășurarea procesului de gentrificare:

- mecanismul economic; este de departe cel mai important aspect care generează acest proces urban; dacă orașele nu prezintă elemente care să le confere un grad de

atractivitate ridicat pentru populația rezidentă, riscurile sunt de rămânere „pe loc”, captivi în propriile locuințe colective sau individuale sau părăsire efectivă și migrarea către centrele urbane capabile să le ofere oportunități socio-economice.



- mecanismul cultural; are loc un transfer al stilului de viață dinspre centru, spre periferie, lucru care se soldează cu îmbunătățirea condițiilor de viață prin certitudinea satisfacerii propriilor nevoi și necesități în materie de locuire și locuințe.
- mecanismul politic; poate constitui o politică de reabilitare urbană a unei zone rezidențiale rămase într-un stadiu nefinalizat și căreia i s-a hotărât schimbarea destinației finale și implicit finalizarea ei.

Gentrificarea poate fi integrată în noile politici de regenerare urbană și de dezvoltare economică. Regenerarea urbană trebuie să aibă în vedere 6 elemente de bază:

- viziunea strategică post-industrială a orașelor;
- degradarea peisajului, respectiv a imaginii urbane;
- transformarea mediului fizic al centrelor urbane;
- centrul orașelor (istoric acolo unde este cazul: Craiova, Slatina etc) și zonele urbane abandonate;
- economiile locale urbane: trebuie avute în vedere realitatea economică și capacitatea fiecărui centru urban în parte de a se dezvolta durabil și integrat și de a elimina disparitățile actuale, cu precădere între orașele mari și cele mici, foste monoindustriale sau între centrul urban și periferie.
- Sisteme urbane de management care să asigure o dezvoltare echilibrată, bazată pe parteneriate public-privat sau prin intermediul altor instrumente, ca de exemplu investițiile străine directe etc.

5. Forme ale gentrificării. Studii de caz

Gentrificarea este un proces care se desfășoară cu precădere în mediul

urban, la o intensitate mai mare începând cu anii 2000-2005 și atingând un maxim după 2010, în special în marile orașe, respectiv în centrele urbane – reședință de județ.

Studiile de caz sunt alese din mediul urban al Regiunii de Dezvoltare Sud-Vest Oltenia, respectiv Municipiile Craiova, Slatina și Drăgănești-Olt.

Gentrificarea poate căpăta diverse aspecte în profil teritorial. Totuși, procesul de gentrificare nu trebuie confundat cu cel de reconversie a spațiilor de locuit, chiar dacă cele două prezintă elemente caracteristice comune. Astfel, identificăm o serie de forme pe care le îmbracă procesul de gentrificare:

- Transformarea fostelor clădiri, rămase într-un stadiu de construcție nefinalizată, situate în poziții centrale în cadrul orașelor, ca urmare a retragerii financiare a statului în domeniul construcției de locuințe. Este vorba de clădiri de foste spitale, transformate în locuințe (Fig. 3) și actualmente în hypermarket (ex: Drăgănești-Olt), foste cantine sociale (ex: Slatina), transformate în unități locative sociale (Fig. 5).
- Transformarea fostelor clădiri cu destinația de locuințe colective, rămase nefinalizate în 1989, în locuințe sociale, prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe (Fig. 2) sau locuințe colective pentru populația cu venituri mari (Fig. 1);
- Reconversia unor terenuri ce au aparținut unor foste unități industriale prin modificarea profilului din industrial în comercial (servicii). Un exemplu îl constituie amplasamentul fostei fabrici de carbonoase din Municipiul Slatina,



achiziționat de un fond de investiții care a demarat lucrările de construire a unui mall.

- Noile dezvoltări rezidențiale în comunele suburbane sau zonele periurbane, prin trecerea unor terenuri din extravilan în intravilan. În foarte multe dintre cazuri este vorba de terenuri izolate de oraș, de foarte multe ori degradate, lipsite de posibilitatea de racordare la infrastructura tehnico-edilitară de bază.

Gentrificarea teritoriilor urbane este un proces cu o largă desfășurare și de actualitate în cazul marilor orașe (Municipiul Craiova), ce se manifestă

prin revalorizarea spațiilor fostelor unități industriale sau a celor vacante, cu o poziție centrală în cadrul centrelor urbane (Fig. 4).

În cazul transformărilor fostelor clădiri ridicate în perioada socialistă, cu destinație de locuințe colective în locuințe sociale sau destinate populației cu venituri mari, putem remarca o serie de aspecte generate de procesul de gentrificare a acestor spații de locuit:

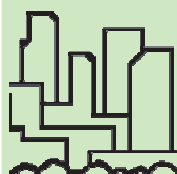
- Familiile sunt compuse din persoane care aparțin categoriilor de vârstă inferioară, sub 35-40 de ani, scăzând foarte mult ponderea persoanelor în vârstă.

Fig. 1 și 2. Exemple de gentrificare a imobilelor colective în Municipiul Slatina
Fig. 1: Bl. V23, Str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 2 și **Fig. 2:** Bl. ANL, Str. Al. Ioan Cuza



Sursa: arhivă personală.

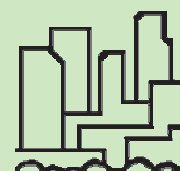
Fig. 3. Gentrificarea spațiilor urbane în orasul Drăgănești-Olt, Str. Nicolae Titulescu





Sursă: arhivă personală.

- Veniturile gospodăriilor sunt ridicate; vorbim de populația activă și asistăm, de asemenea, la o concentrare a acestora în zonele rezidențiale noi, care asigură un grad de confort net superior comparativ cu fostele locuințe colective.
- Apariția chiriașilor în cazul locuințelor sociale, o sursă de venit pentru autoritățile publice locale ce se constituie în gentrificatori. Chiar dacă acest tip de locuințe și-a pierdut statutul social, se poate



afirma că utilizatorii sunt în cele mai multe dintre cazuri persoane cu posibilități financiare și contribuie decisiv la dezvoltarea urbană a zonei în care acestea sunt localizate.

La o analiză detaliată în profil teritorial reies aspecte care vin să contrazică prezența diverselor forme pe care le îmbracă procesul de gentrificare:

- Nivelul de educație al persoanelor-gentrificatori nu este, adesea,

superior vechilor rezidenți; posibilitatea achiziționării unei locuințe noi, cu un grad superior de confort, localizată într-o zonă percepută ca „bună”, nu constituie întotdeauna o regulă general valabilă pentru persoanele potente financiar. Poate fi rezultatul unei situații de conjunctură care nu poate asigura o întreținere corespunzătoare a spațiului de locuit.

Fig. 4. Gentrificarea spațiilor urbane în Municipiul Craiova, Cartierul Craiovița Nouă, Str. George Enescu, Supermarket LIDL, 1800 mp.



Sursă: arhivă personală

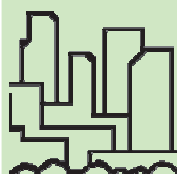


Fig. 5. Fosta cantină orașenească transformată în locuințe sociale, Slatina, Str. Basarabilor



Sursă: arhivă personală

- Nivelul de venituri al noilor rezidenți nu este, de asemenea, superior vechilor rezidenți. Un exemplu poate fi cel al speculanților de la nivelul pieței imobiliare, care achiziționează locuințe de la confortabile la mare lux în vederea obținerii unor profituri generoase pe termen scurt.
- Noii gentrificatori pot face parte din categoria populației rrome înstărite, care achiziționează de regulă locuințe unifamiliale la periferia orașelor, degradate, construite din materiale inferioare calitativ, pentru a face loc propriilor locuințe, cu o arhitectură specifică, care nu respectă legislația în vigoare și în ciuda mărimii acestora nu conferă calitate condițiilor de locuit.

6. Gentrificarea spațiilor urbane versus reconversia spațiilor urbane

Reconversia spațiilor de locuit poate reprezenta un concept deosebit de important în ceea ce privește problematica accesului la o locuință a populației, cu precădere în cazul orașelor – reședință de județ care prezintă un grad crescut de atractivitate prin caracteristicile sale socio-economice.

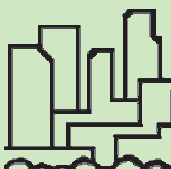
Poate fi definită ca fiind un proces de schimbare a funcțiunii unei locuințe din cea de locuit în comercială sau cu altă destinație. După 1989, legislația a creat un cadru permisiv de transformare a funcțiunii locuințelor, în special a celor colective situate la parter.

Procesul de gentrificare al teritoriilor urbane nu trebuie totuși confundat cu procesul de reconversie a spațiilor urbane, chiar dacă anumite prezintă caracteristici comune. Ele se întrepătrund și au ca scop ameliorarea structurilor sociale, o renovare a ansamblului de locuințe și o reordonare a valorilor proprietății.

7. Concluzii

Conceptul de gentrificare a spațiilor de locuit poate fi definit, în concluzie, ca un proces de restructurare socio-spațială, generată de clase socio-profesionale cu capacitate financiară superioară în scopul îmbunătățirii calității locuirii.

Din studiile de caz reiese faptul că gentrificarea spațiilor de locuit reprezintă o soluție integrată și durabilă de ameliorare a calității



condițiilor de locuire la nivelul mediului urban, însă numai prin conlucrarea tuturor actorilor centrali și locali implicați în procesul de dezvoltare urbană echilibrată.

BIBLIOGRAFIE

- Atkinson R., Bridge G. (eds.) (2005), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Ed. Routledge, London.
- Byrne J. P. (2003), *Two cheers for gentrification*, Howard Law Journal **46(3)**: 405-432.
- Butler T. (1997), *Gentrification and the Middle Classes*, Ed. Ashgate, England, pag. 1-184.
- Chelcea L. (2000), *Grupuri marginale în zone centrale: gentrificare, drepturi de proprietate și acumulare primitivă post-socialistă în București*, în *Sociologie Românească*, **3-4**:51-68.
- Freeman L., Braconi F. (2002), *Gentrification and displacement*, The Urban Prospect: Housing, Planning and Economic Development in New York **8(1)**: 1-4.
- Hamnett C. (1984), *Gentrification and residential location theory: a review and assessment*, în: Herbert D. și Johnson R. (ed.), *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications, Volume VI*, Wiley, London, pag. 283-319.
- Hamnett C. (1991), *The blind men and the elephant: The explanation of gentrification*. Transactions of the Institute of British Geographers **16(2)**: 173-189.
- Hutchison R. (1992), *Gentrification and urban change*, Research in Urban Sociology, **2**:1-177.
- Kasinitz P. (1988), *The gentrification of „Boerum Hill”: neighbourhood change and conflicts over definitions*, Qualitative Sociology **11**:161-82.
- Lee L., Slater T., Wyly E. (2007), *Gentrification*, Ed. Routledge Taylor and Francis Group, New York, pag. 1-305.
- Lees L. (2000), *A reappraisal of gentrification: Towards a geography of gentrification*, Progress in Human Geography **24(3)**:389-408.
- Munt I. (1987), *Economic restructuring, culture and gentrification: a case study of Battersea*, Environment and Planning A **19**:1175-1197.
- Nițulescu D. C. (2006), *Procesul de gentrificare a spațiilor de locuit urbane. Concept și explicații alternative*, în *Calitatea Vieții* **17(3-4)**:281-293.
- Jager M. (1986), *Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne*, în: Smith N. și Williams P. (ed), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, London, pag. 78-91.
- Smith N. (1979), *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, Journal of the American Planning Association **45(4)**: 538-548.
- Smith N. (1987), *Gentrification and the rent gap*, Annals of the Association of American Geographers **77(3)**: 462-478.
- Suditu B. A. (2006), *Mobilitatea rezidențială a populației Municipiului București*, teză de doctorat, Universitatea București, București, România.
- Warde A. (1991), *Gentrification as consumption: issues of class and gender*, Environment and Planning D: Society and Space **9**:223-32.
- Williams P. (1986), *Class constitution through spatial reconstruction? A re-evaluation of gentrification in Australia, Britain and the United States*, în: Smith N. și Williams P. (ed), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, London, pag. 56-77 .
- Zukin S. (1987), *Gentrification: culture and capital in the urban space core*, Annual Review of Sociology **13**:129-47.

Primit: 10 iulie 2012 • Acceptat în forma finală: 25 iulie 2012

