

ARTUR SILVESTRI

APOGEUL DERUTEI

Zece eseuri despre Vremea ne-așezată



CARPATHIA PRESS – 2005

CARPATHIA PRESS, 2005

Str. Școala Herăstrău nr. 62, București, cod 014153, România

E-mail: carpathia.press@gmail.com

Tel/Fax: **004/021-317.01.14**

ISBN: 973-86084-7-3

*Această culegere de eseuri face parte din „**Apogeul derutei**”, un „raport de prognoză de piață imobiliară”, alcătuit de autor pentru **SGA România**, la sfârșitul anului 2005. Din acest document, care s-a comentat cu stăruință nu numai în România, a fost desprinsă „lamura”, constând în ceea ce se numește „perspectiva din avion”. Ea poate că va ajuta să se înțeleagă mai bine lumea unde urmează să trăim.*

Coperta reproduce o lucrare
a renumitului pictor *Petru Petrescu*.
Conceptia acestei ediții aparține autorului

Tehnoredactare: *ing. Diana Șuică*

Tipar: **VEGA PROD SRL**

„O ȚARĂ TRISTĂ, PLINĂ DE HUMOR“

Eseurile ce se publică aici nu sunt „prognoză imobiliară” decât prin ocazie și punct de pornire ori, mai degrabă, sunt, întâi de toate, examen într-o realitate ce traduce, cu o acuitate ceva mai mare, unde se găsește România astăzi și, urmând demonstrația, poate că și mâine. Căci dacă nu vom spune că „imobiliarul” – arătând împrejurările vieții curente și „locul”, nou sau „vechi”, ce se stabilește drept „sălaș” ca și felul ce se așterne în faptă inteligentă munca de orice fel – reprezintă „foaia de temperatură” a unei societăți nu vom înțelege decât prea puține din cele ce presupun „starea națiunii”. Acesta este, sau poate fi, dacă se întrebuițează spre a se observa corect, cristalul fidel unde se observă prin răsfrângeri linii și direcții ce doar se întrevăd altfel însă există și adeseori chiar dau sens și direcție.

La noi, directiva este, azi, alta decât ceea ce ar fi fost de folos și imaginea ce rezultă aduce mai degrabă stupoare și decepție. Căci în loc să ne organizăm energiile spre a ne afirma într-un viitor ce conține incertitudine și tematică de îngrijorare, noi le risipim cu iresponsabilitate și îngăduim a ne rătaci pe căi ce nu duc, la drept vorbind, nicăieri. Apare acum, într-un mod uimitor de pregnant, o capacitate de a ne iluziona ce nu se întrevădea la acest popor cuminte ce nu cuteza să viseze fără suport căci nu își afla timpul trebuitor pentru reverie în lungă lui noapte, anterioară, de trudă istorică. Acum, o combinație stranie de **paradis artificial și de efect de fericire indus** și întreținut strică nu doar felul de a vedea lumea ci și principiile de a o înțelege. De aceea noi încuviințăm, fără nici măcar a da semne că le simțim, atât dispariția proprietății de teritoriu cât și „retragerea statului din istorie” sub forma unei semi-năluci ce nu mai reprezintă pe nimeni și, în fond, nimic. Noi îngăduim lichidarea „clasei fundamentale” (ce a cultivat câteva mii de ani pământul ce mâine nu îi va aparține) și privim, cu nepăsare, cum „călăul” își deposează „victima” inocentă prin spirit apucător, viclenie și întrebuițare de instituții. Ceea ce era cu neputința de imaginat altădată, și s-a deplâns propagandistic, se produce acum. Acum o întreprinde Stăpânirea prin introducerea simultană a impozitului pe teren arabil și fânează și a despăgubirii „viagere” – cu o sumă chiar mai mare decât s-ar obține dacă ar cultiva ogorul – a celor ce urmează să înstrăineze. Acum are loc, deci, ultima des-proprietărire a țăranului român, făcută de bună-voie și la prețul a 2-3000 de pâini pentru un hectar.

De fapt, după ce ne-am vândut, cui a știut să plătească, puțin și prost, Arendașului titular tot ceea ce se întreprinsese până azi prin munca națională, punând pe teighea trecutul și stabilitatea de popor înrădăcinat, ne vinдем acum viitorul visând să obținem „case pe datorie” și, deci, arvinind „munca națională” pe mulți ani, de acum înainte, și fiind fericiți a ne așeza în jugul șerbiei ce ni-l așezăm singuri și cu entuziasm.

Acestea se întrevăd din aceste pagini care, având un grad de amărăciune, ne arată, totuși, că naivitatea ce ni s-a atribuit este doar părere și că, înțelegând uneltirea, vom avea și puterea de a o elimina cândva, trimițând-o acolo unde îi este locul, adică în Infernul de unde a venit.

O „PIAȚĂ IMPREVIZIBILĂ“

„*Epoca proprietății pe datorie*“, începută în desfășurări convulsive, la jumătatea lui 2003, s-a definit mai bine în intervalul recent sub forma a ceea ce se prevăzuse că va fi „cel mai agitat an“ de după 1990 în materie de imobiliar. Și, într-adevăr, mulțimea de elemente imprevizibile și șocante, alăturate unui climat instituțional definit prin decizie hazardată și absența de strategie, au desfigurat aproape cu totul o „piață“ ce suferea și de „*iluzia paradisului integrării*“ ce a preschimbât în scurtă vreme și cel mai firav semn de echilibru ce s-ar fi întâlnit. Aproape în toată suprafața tabloului de teme de afaceri imobiliare se produsese modificări uneori radicale iar impresia de „criză“ prin absență de reper stabil este prezentă astăzi cu precădere. Fenomenul nu se corectează deși există nenumărate încercări propagandistice ce stăruiesc în ideea că aceasta ar fi fost doar „o criză de creștere și de dezvoltare“ și nu, așa cum este, „*criză de sistem*“. Chiar dacă un anumit echilibru va putea apărea mai târziu, anul 2006 va reprezenta, în orice caz, apogeul derutei în materie de imobiliar căci, deopotrivă, iluziile ce se leagă din „efectul de integrare“ se vor intensifica în proporție geometrică iar începutul „*treziei*“, ca o revenire dintr-o hipnoză colectivă, își va arăta primele semne de amărăciune. Cu cât numărul celor ce vor cotiza cu bani în nădejdea unui câștig „mare și rapid“ va fi mai ridicat, cu atât „*randamentul*“ visat se va amâna pentru majoritatea care întotdeauna pierde. Cu timpul, se va observa că pentru a se obține procente mulțumitoare de câștig este nevoie de aport constant, și chiar de creșteri, de „*fonduri consistente*“ care nu mai „*vin*“ la mărimea așteptată iar „*plasamentele*“ ce trebuiau să aducă profit rămân inerte și uneori aduc chiar și pierderi, când „*adaptarea la realitate*“ se va impune. Nu-i exclus ca, odată cu acest fenomen, să se diminueze aproape de nesemnificativ „*mișcarea speculatorilor amatori*“ de la noi, unde speculația imobiliară pare să fi devenit, mai ales în 2005, un adevărat „*sport național*“.

*

Contrar iluziilor dobândite prin potopul de „*bani imaginari*“ ce definește creditul ipotecar, piața imobiliară continuă să se afle într-un semi – blocaj ce se datorează, înainte de toate, strategiilor uimitor de firave ce există la noi. Ideea „de a lăsa piața să se organizeze“, cultivată azi probabil mai mult decât oricând, este însă atât de ne-

conținutistică și cu efect negativ încât ar trebui înlăturată căci în alte părți „imobiliarul” este tot atât de important ca și Bursa iar Statul, în societățile normale, dar nu aici, urmărește atent orice episod îngrijorător în această materie. Iată de ce, astăzi, orice fel de previziune în detalii și procente este nu doar hazardată ci și lipsită de suport și, până la urmă, primejdioasă. Acum mai bine de doi ani, când România avea o piață imobiliară locală, unde resursele erau estimabile și gradul de predictibilitate relativ ridicat, a face prognoză „de procent” era, la drept vorbind, posibil chiar dacă nerecomandabil. Astăzi, când tot ceea ce „se mișcă” depinde de finanțări ce provin de la „vânzătorii de bani” și când suntem doar un participant la o piață imobiliară globalizată „predictibilul” scade în mod evident și nesănătos. Mai mult chiar, fiindcă noi nu avem strategii coerente (dar până la urmă nici măcar...incoerente) gradul de împredictibil sporește și atunci când fenomenele încep să devină îngrijorătoare în loc să se corecteze în direcția dezvoltării apare „soluția restrictivă”, de obicei întâmplătoare. Suntem într-o stupefiantă „patologie a amânării” și a hazardului. De obicei, nerăbdarea în materie de previziune se explică prin dorința de a cunoaște cu o clipă înainte „mersul istoriei” până chiar la tendință și la procent. Dar aceste deziderate nu se pot îndeplini în imediat și abia de la un an la altul, când există procese în mișcare și an fiscal definit, s-ar putea exprima un punct de vedere mai bine documentat.

„Imobiliarul” exprimă procese de termen lung și fenomene complexe ce nu trebuie confundate cu modificarea zilnică de valoare de acțiuni la Bursă fiindcă aici nu există această caracteristică. Mai mult chiar, noi nu avem certitudine documentară obiectivă ci doar „informație din piață”. În aproape toate domeniile ce privesc imobiliarul „baza statistică indiscutabilă” este sublimă dar, vorba lui Caragiale, lipsește cu desăvârșire. Apar, câteodată, și se propagă concluzii aiutoare de felul propozițiunii: „chiriile la apartamentele din cartiere au crescut cu 18 %” ce nu se întemeiază pe nimic fiindcă mai bine de treisferturi dintre „închirierile de bloc” nu se fiscalizează și nu sunt cunoscute decât de proprietar și de chiriaș. Apoi, prețurile: în Franța, de pildă, Camera Notarilor Publici regională este obligată să comunice, în raport trimestrial, numărul de tranzacții realizate și valoarea medie a acestora pe categorii definite, obținându-se astfel un barometru de valori și un îndreptar de piață util tuturor și, întâi de toate, sănătății acestui domeniu. Aici, notarii s-au învrednicit doar

să stabilească prețurile minime „pe sectoare” împotriva oricărei realități a pieții pentru ca nu care cumva să primească plata mai mică decât ar dori (oricum excesiv față de serviciile, foarte relative și firave, propuse până mai de curând). Și dacă adăugăm calitatea, aproximativă intelectualicește, a multor comentatori „de piață” care nu sunt decât propagandiști de grupuri de interese și nicidecum examinator lucid ai unor fenomene ce se arată, în orice caz, atipice și nu o dată primejdios de incongruente avem imaginea de tablou definitiv. În această materie, domeniul însuși ar trebui lămurit. Noi vorbim despre „piața imobiliară” și despre tendința ei când, de fapt, ar trebui să invocăm „piețe specifice” și „piețe specializate”, „piețe locale” etc., adică o diversitate de fenomene, la rândul lor foarte diferite și uneori chiar ne-echilibrate căci se întâlnesc nu o dată înțeiniri și inerții în anumite segmente și, în același timp, accelerări și preponderențe în altele. Ideea însăși că „piața” ar fi definită într-un singur mod este irațională și în chip capital greșită. Dar „tendințe” și un diagnostic de stare de sănătate se pot formula, inclusiv în materie de etiologie.

„GLACIAȚIUNEA” AMÂNATĂ

Pe la jumătatea anului 2005, ideea „blocajului de piață imobiliară” apăruse, într-un mod obsedant, și într-o anumită măsură se confirmă măcar parțial. Ea este incontestabilă în materie de vânzări de apartamente pentru locuințe unde prețul exagerat nu convine unor cumpărători care încep să-și socotească banul mai atent decât acum un an sau doi iar oferta, din ce în ce mai scăzută și mai neinteresantă, reduce în mod drastic ceea ce se cheamă „portofoliu disponibil”. După toate regulile, prețul ridicat și oferta scăzută fac să se majoreze prețurile și mai mult până când se atinge un prag de insuportabilitate care, oricât pare de neobișnuit, există. Acest nivel a fost atins, fără nici o îndoială, în București. Într-o formulare populară, aceasta s-ar traduce cu „a plăti cât nu face”, adică, și mai clar, a achita pentru o construcție cu vechime relativă și situată, de obicei, în cartiere-satelit un preț pentru metrul pătrat construit mai mare decât se plătește pentru o construcție nouă, cu finisaj mediu, „la gata”, așezată cam în același gen de vecinătăți. În aceste condițiuni, ar trebui să apară alternativa, care însă nu exista încă, fiindcă și *casele pe pământ* în cartiere „mai convenabile” (soluția ce apăruse acum un an și jumătate) sunt tot mai puține iar terenul, care să inițieze

o posibilă construcție proprie, este și el, la rândul lui, scump și se va mai scumpi. Dar până când? Până acolo unde, și pe aceste piețe se va instala un blocaj. Contrar unor opinii foarte optimiste dar extravagante, scumpirile în domeniul imobiliar nu vor urma un sens ascendent până la cote astăzi încă inimaginabile. În această materie, există praguri și nivele care „plafonează „totul de la sine. O plafonare șocantă apare în cazul **terenului pentru construcție** care, în unele zone ale Bucureștilor „de sanctuar“ și-a triplat valoarea în numai doi ani (precum în regiunea-anexă a Căii Dorobanți, unde, de la 335-350E/mp la începutul lui 2003 astăzi pentru aceeași parcelă se cer, și se obțin, 1.000 E ori, uneori, chiar și ceva mai mult). Aici, regula este simplă și inteligibilă căci dacă se cumpără teren pentru a se construi atunci valoarea lui ar trebui să nu depășească 15 % din valoarea cheltuielilor totale (cazul ideal) ori, mai rar, 25-30 %, în condiții precise și dacă sunt preconizate „investiții cu o anumită complexitate“. Plafonul maxim este atins deja atunci când se plătește pentru achiziția de teren către 45-50 % din valoarea totală și când, în acest fel, dispare până și gradul de interes pentru posibile re-vânzări iar rentabilitatea prin „**investiție pentru exploatare**“ este aproape **o iluzie**. Când în cartierul Primăverii se cere pentru un metru pătrat de teren 2.500 E adică aproape tot atât cât în multe capitale europene, un calcul simplu arată ca orice investiție s-ar dori apare un coeficient de risc care acum câțiva ani nici măcar nu se putea pune în discuție. Evident că același mod de a gândi apare pentru orice fel de teren, indiferent de loc iar cei ce vor să-și facă o evaluare primitivă, dar sănătoasă, trebuie să pornească de aici. Așadar, există un fel de „blocaj pe piața imobiliară“ în materie de apartamente și, în curând, și de terenuri. Totuși, aceasta nu însemnează, încă, „blocaj“ câtă vreme se vinde și se cumpără cu o intensitate suficientă pentru a nu ne îngrijora deocamdată în ideea unei perspective de „glaciațiune“. Dar această ipoteză există oricât ar fi de aparent interminabilă sursa de „bani imaginari“. În această tematică, merită, însă, stărunit. Noi avem, încă, o imagine idealistă privitoare la „manipulatorii de bani“ și ne închipuim că adaosul prin împrumuturi însemnează „factor civilizator“ și aproape o filantropie când, de fapt, nu-i decât o simplă manoperă cămătărească. Aici nu încap atitudini sentimentale și „descălecat festiv“ ci doar năzuința de a se câștiga cât mai mult, ritmic și, dacă va fi cu putință, și poimâine nu numai azi. Aceasta face ca să apară **regula de fier** care, fiind „câștigul”,

traduce totul în procente și proiect. Orice nu răspunde cum se cade **culegerii planificate** irită și creează reticență și, mai apoi, retragere treptată și abandon. Căci în marea scenă a desfășurărilor de capital fără identitate a câștiga în România, în Vietnam sau în Noua Caledonie reprezintă variante ce se studiază „la rece” și pretind decizie seacă și lipsită de afect. Nimeni nu „plasează bani” aici fiindcă am fi „europeni”, „democrați” ori „ascultători” ci în urmarea constatării, verificate, că în acest mediu se obține profit mai simțitor decât aiurea. Când acesta scade ori începe a da „semne de oboseală”, pasul înapoi este făcut și „participația” se evaporează ca o nălucă, la fel cum a și apărut.

Desfășurările sunt impresionante, dacă se privesc dintr-o perspectivă metafizică, fiindcă „banii imaginari” creează, la drept vorbind, suprarealitatea ce ne stăpânește. Ea nu îngăduie a se înainta pe teren ferm și prin acumulare calculată ci în ipotetic și în virtual, traducând, de fapt, absența factorului conținutistic ce a pătruns în viața noastră istorică.

„ROBINETUL DE BANI” – DEBIT ÎN SCĂDERE?

Și astăzi, ca și în alte rânduri, apare exprimată în diferite moduri o anumită îngrijorare ce se datorează „intervenționismului” pe piața de „vânzări de bani”, care ar trebui, pesemne, să se desfășoare „liber” și chiar arătând un grad oarecare de sălbăticie. Ideea nu este nouă. La noi, Banca Națională nu ar trebui să impună „norme” și să împiedice „accesul la credit ipotecar” fiindcă, astfel, scad vânzările și apare primejdia unui „crah”. Aceste încheieri traduc un gen de nemulțumire ce provine din congregația bancherilor dar întrebarea, până la urmă, rămâne și este judicioasă. **Va afecta, deci, și pe viitor „climatul regulamentar” piața imobiliară de la noi?** Și dacă o va afecta: în ce fel și până când? Oricât ar părea de neobișnuit, întrebarea este capitală fiindcă noi evoluăm într-un cadru recent unde „imobiliarul” este mai degrabă o afacere anexată capitalismului cămătăresc și, deci „manipulatorilor de bani”.

Dacă „restrângerea accesului la credit ipotecar”, cum i se zice, s-ar fi produs măcar pe la începutul toamnei anului trecut, când al treilea val de scumpiri pe piața imobiliară încă nu se produsese, efectele ar fi fost, fără nici o îndoială, binefăcătoare și ar fi arătat și o

viziune rațională, lucidă și responsabilă. Și totuși, „robinetul de bani imaginari” a fost lăsat să curgă fără alt rost decât devastarea unei piețe care încă nu își revenise din șocurile succesive ce se înregistraseră în perioada imediat precedentă. În această materie, este însă evident că viziunea „liberalistă”, care pretinde să se rezolve totul prin intermediul pieței, nu era recomandabilă la noi, acum, și până la urmă nici nu este recomandabilă de obicei. Aceasta înseamnă că, în materie de tratament financiar, piața imobiliară trebuie urmărită mai atent decât Bursa fiindcă aici implicațiile, de la social și până la economic, sunt diversificate și au pătrundere și trebuie, deci, controlate spre a nu apărea dezechilibre care aduc consecințe ce afectează întregul în termen indefinit și, uneori, necorectabil. Ideea că Statul, cu instituțiile lui, trebuie să se retragă din istorie, nu se produce nicăieri unde există strategii și o viață publică încheșată în ideea unor obiective comune clare și distincte și, la drept vorbind, nici nu se invocă atât de frivol, la alții, așa cum se invocă la noi. Acolo, ori de câte ori apar semne de supraîncălzire – și nu supraîncălzirea însăși care însemnează „maladie declarată” – se observă numaidecât mâna atentă ce corectează oricât ar fi acest procedeu de „dirigist” la o prea repede privire. Atunci când, în Germania bunăoară, „piața de vânzări” începuse să se accelereze și exista bănuiala unei evoluții galopante, cu consecință în prețuri mari a apărut, în doar câteva săptămâni, „impozitarea pe proprietățile multiple”, obligând pe speculatorul posibil să plătească, de la a doua locuință dobândită, impozitul datorat pentru chirie ca și cum aceasta ar fi fost închiriată. Chiar dacă aci nu încăpeau casele de vacanță, efectul s-a produs în felul natural, aducând scăderea prețului pentru chirie, temperarea achiziției ipotecare, stăruința în a întrebuița **banii reali și nu banii imaginari**. Aceasta a putut modifica, până la urmă, chiar și modul de viață curent, preferându-se „viața cu chirie” și consumul în imediat și, deci, un câștig în ansamblu chiar dacă ridicat pe o aparentă „pierdere” în vânzările mai puține. Dar la noi apare, se impune și devine chiar regulă ideea că piețele cu impact social trebuie să fie „absolut libere”, producându-se orice fel de confuzii și, uneori, șiruri de fenomene inexplicabile. Nicăieri în Europa nu s-a întâlnit, și, până la urmă, nici nu putea să se întâlnească, o majorare uluitoare de prețuri de 250-300 % în numai doi ani așa cum s-a întâmplat la noi, după șocul „ipotecar” din vara anului 2003.

Oricum ar fi, acum vom avea efecte nesemnificative căci „răul este deja făcut”. Într-un mediu nedeslușit, cu perspectivă foarte discutabilă, cu ofertă puțină și neverosimil de scumpă, ceea ce înseamnă deopotrivă „un semi-blocaj” și, poate, mâine, o „glaciațiune”, ce s-ar mai putea întâmpla?

Dar, în aceasta materie, există câteva elemente cu un grad oarecare de stranie. „Restrângerea” – și, deci, încetinirea robinetului de bani imaginari – a apărut, în 2005, la doar câteva săptămâni după ce, printr-o altă decizie bizară, cu caracter administrativ – s-a „restrâns” și circulația „forței de muncă emigrante”, care, la rândul ei, constituia un al doilea „robinet de bani”, de data aceasta „reali”, adică economisiți. Știindu-se că o „grossul” din aceste surse era îndreptat către piața imobiliară (în Republica Moldova cei 600.000 de „emigranți din Occident” au răsturnat literalmente prețurile pentru locuințe în numai câteva luni, în 2002 și 2003) aceasta înseamnă că, în mod voit, se conjugă două acțiuni restrictive având, poate, ca scop o anumită temperare a presiunilor în materie de cereri. Nu-i de exclus că o anumită „strategie conjugată” ar fi putut exista și că, prin urmare, „elementul conspirativ” ar trebui căutat deși efectul rămâne firav.

Căci, în orice caz, mecanismul care echilibrează de obicei nu este însă acesta ci, dimpotrivă, „stimularea consumului”, adică încurajarea construcției noi, completarea „portofoliilor”, intensificarea sau eliberarea surselor de „ofertă nouă”. O administrație lucidă și „gospodărească” ar fi procedat măcar „cu instinct” dacă nu „cu minte”, adică ar fi abrogat de îndată legile cu caracter caduc care împiedică vânzarea înainte de un anumit termen (gen Legea 112) și, deopotrivă, ar fi accelerat retrocedările în natură dar în stratul pieții curente (case mici și medii) nu, așa cum s-a făcut, în domeniul „blocurilor” și al palatelor; apoi, ar fi introdus stimul fiscal pentru „antreprenorii de locuințe ieftine” și pentru cei care construiesc în regim ipotecar. La noi, s-au preferat „restrângerile”. Dar vor fi ele persistente, adică se vor menține și mâine? Având în vedere recursul la metoda „în două ape” specifică României, este probabil că nu: și probabil că atunci când un șir de „proiecte de cartiere” astăzi încă aflate pe planșete vor căpăta contur, „restricțiile” se vor înlătura și banii eliberați vor intra în buzunarele gata pregătite. Aceasta va înseamnă că, în 2005, nu s-a produs decât o amânare contextu-

ală, întrebându-se o soluție ce constituie doar o etapă dintr-un scenariu cunoscut, o anexă a „ideologiei consumului dirijat”.

PARADOXUL „INTEGRĂRII”: ATRAȚIE PRIN DEFICITE

Abia consumată, etapa ceremonială va întări, paradoxal, „mitologia integrării” ce a devastat literalmente piața imobiliară din România în perioada recentă. Numeroaselor rumori, multe fără nici un suport, și legendelor ce emoționează o populație lacomă care, în doar câteva luni, a transformat o piață în expansiune necontrolată într-un domeniu al absurdului definit de o „dictatură a vânzătorului”, li se adaugă acum certitudinea că „integrarea se va produce cu siguranță” și că „vin străinii”! Dar înainte de toate, noi ar trebui să examinăm fără iluzie cu ce contribuim pe o **pieță imobiliară europeană** care, în sine, este o **pieță de concurenți** și unde ideea însăși că „investitorii” vor veni în mod automat și negândit în România nu apare dacă nu există argumente. Avem, deci, argumente spre a interesa plasamentul imobiliar sistematic? Și dacă avem, de fapt, care vor fi valabile și ar reprezenta cote de interes măcar pe un termen rezonabil dacă nu chiar într-un fel stăruitor? Întâi de toate, noi avem „**argumentul prețurilor scăzute**”, ceea ce nu înseamnă, totuși, că acestea ar fi, în absolut, fără semnificație și nici temei și că, deci, ar fi loc ca să mai crească. Sunt, dimpotrivă, „mărfuri” ce nu vor prezenta nici un interes și unde orice creștere în valoare va fi lipsită de suport și fără alte consecințe decât cele negative, traducându-se în „greu vandabile”. „Investitorii” ce se invocă nu vor veni în România să cumpere apartamente de bloc! În schimb, aceștia vor arăta îndemnări către terenul agricol care, aici, costă încă 450-600 E/ha în vreme ce în Cehia se achiziționează cu aproximativ 5000 E, în Italia cu minimum 6000 și în Polonia cu 6-7000 E/ha. „Preț scăzut” este încă terenul intravilan rural, inclusiv cel care definește regiunile „cu potențial turistic” ori pur și simplu pitorești, dar potrivite unor proiecte ce nu ar costa mult și, deci, ar putea aduce profit mulțumitor. Nu exagerat de scumpe, și, deci, interesante ar mai fi hoteleria, pensiunile, unele „imobile de prestigiu” („casele boierești” urbane) și, de regulă, clădirile „cu personalitate și caracter”, domeniile rurale, conacele, chiar și unele castele, care apar acum prin „retrocedare” și se vor vinde fiindcă „suferința urmașilor”

ce năzuiesc să locuiască în „casa strămoșilor“ este, în procent ridicat, o simplă poveste pioasă. Apoi, urmează, paradoxal, „**deficitele**“, adică tematica unde există cerere încă nesatisfăcută ori constantă. În această materie, „deficitul locativ“ tradus în dorința „burgheziei tinere“ de a trăi altfel decât în comun este evident într-o țară unde „obsesia proprietății“ (atitudine tradițională și „frustrare istorică“) este cronică și nu se va modifica prea curând. Aceasta înseamnă că „**tema noilor cartiere**“ conținând case pe pământ cu preț de până la 80-120.000 E va atrage și va constitui un izvor ce va curge circa un deceniu fără a se consuma. „Deficitare“ mai sunt „**cartierele de depozite**“ ori „depozitele“ în sine (vechea boală a Estului, care, din 1995, când se observase, nu s-a corectat prea mult), **magazinele**, inclusiv hypermarket și „Mall“, care aici constituie o modă îninteligibilă încă pentru occidental. În fine, cam tot ce include civilizația consumului ce pare a defini omul român măcar în această etapă.

În sfârșit, elementul șocant, constituit de „**argumentul marilor investiții**“. Pe această temă, noi avem **nu doar potențial ci și proiecte suspendate** ce vor interesa, cu siguranță (Canalul Dunăre – București, care, în sine, aduce dezvoltări imobiliare evidente și consecințe ce s-au analizat foarte rar și fără un răsunet corespunzător). Dar potențialul rămâne capital, mai ales când se întrevede anvergura cu caracter de unicat. Când mâine, se va agrega și se va înțelege obligația de a constitui „Noul București“, ce va organiza desfășurarea de megapolis care, în nordul vechii Capitale, se produce încă haotic, și care, poate, va constitui cea mai mare investiție europeană a deceniului viitor, ideea însăși că avem argument „mic“, cu dezvoltare limitată și de interes pasager va putea fi privită cu neîncredere și chiar ignorată, după cum merită.

Acestea sunt încheieri ce ne vor întări în ideea că nu venim fără argumente într-un mediu unde sentimentalismul este cultivat doar la spectacolul de opereta. Dar fi-vor acestea un reazem adevărat ci doar încă o amăgire ce se repetă ciclic în istoria noastră, de „lume paralelă“? La drept vorbind, este cu neputință a se anticipa nici măcar în datele generale. Însă efectele **iluziei întreținute** există aceasta, și se întind într-un fel hipertrofic și parazitar, ridicând nu doar temperatura socială ci și risipind bani și energii smulse de la aplicația potrivită.

Febra, întărită, ce urmează va fi, în chip firesc, consecința fenomenelor în curs acum și, de fapt, un efect al „**sindromului de**

integrare înainte de integrare“ ce caracterizează, în ansamblu, economia de la noi. Conform obiceiului local, acela de a urmări nu acumularea ci speculația, este indiscutabil că vedeta în materie de atras bani va fi speculația cu terenuri de construcție, intensificată și de limbajul esopic al autorității publice, din ale cărei propozițiuni indistincte rezultă proiecte, doar posibile, cu aspect gigantesc și care ar putea aduce câștiguri speculative considerabile, care doar se sugerează fără a se face promisiuni. Va fi, fără îndoială, apogeul unui gen de Caritas imobiliar unde intră, în același timp, legenda „zonei metropolitane”, născocită recent în felul unui El Dorado peri-dâmbovițean, ca și poveștile privitoare la iminentul Aeroport de Sud al Bucureștilor, ce se va începe curând crescând peste noapte, și veșnicul Canal de navigație dintre Dunăre și București, despre care se visează ca în felul unei desfășurări savante, „olandeze”. Însă imaginea de scenografie neconținutistică se întrevede. Acestea, fiind investiții ce vor trebui începute sau încheiate cândva, sunt, de fapt, niște „certitudini fără timp” și este curată aventură să ne închipuim că va începe în curând ceea ce nici nu s-a organizat încă sau, precum în cazul „Canalului”, stă abandonat de 15 ani. Ca și în anii recentți, dar cu o anumită creștere de temperatură morală, mitologia integrării va continua, deci, să organizeze, în mod greșit, piața imobiliară care, poate mai mult decât înainte, se va manifesta cu o anumită nervozitate, arătând decepție.

Apoi, cu cât va trece timpul, se va observa că „fondurile uriașe” se lasă așteptate și că – la fel ca în orice perioadă de re-așezări – există mai ales „orizont de așteptare” și iluzii și numai câteva previziuni confirmate. Căci, de fapt, România însăși este o piață atipică și poate chiar un experiment economic, unde, ca și la alții, integrarea produce șoc „înainte de integrare” dar unde soluția locală este atât de puțin dezvoltată încât, pe interval mediu, procesele de ansamblu vor avea același caracter indecis. Esențial este să spunem acum, contrazicând pe cei care avansează cu frivolitate desfășurări precise însoțite de procente nediscutabile, că, astăzi, prognosticul ireductibil nu poate fi decât o mixtură de „confuzie și iluzie”. Suntem într-una dintre perioadele de „mediu specific nedeslușit” care s-ar putea, în câțiva ani abia, să se așeze într-un chip încă nedefinit, creând, poate abia atunci, cu adevărat o „piață imobiliară” pe care acum nu o avem în sensul propriu deși noțiunea se întrebuintează,

descriind, la rândul ei, o realitate formală printr-o formulare cu aspect de scenografie.

„CELE DOUĂ ROMÂNII“ ȘI „EFECTUL DE FERICIRE“

În tematica „locuinței”, imaginea „celor două Români” se confirmă și se întărește. Întâia dintre acestea se definește prin locuința populară și se traduce prin noțiunea de „apartament”, invocată adeseori cu o stăruință apropiată de obsesie. Așa-numitele „apartamente de bloc”, de fapt o piață de locuințe mediocre și strict utilitare, își mențin gradul de atracțiozitate foarte ridicată, fiind, până la urmă, unica soluție plauzibilă pentru „România care muncește”, deși o oarecare prudență a cumpărătorilor există deja și agravează situația paradoxală a acestui segment unde involuția prețurilor a început să se observe, mai ales în capitalele de provincii. Explicații există, fiind destul de diverse. Întâi de toate, piața de „locuințe standard” depinde de consistența „robinetului de bani”, adică de lărgimea accesului la credit ipotecar; căci aceasta este categoria ce reacționează, de obicei, cel mai sensibil la decizia administrativă în materie de finanțare. De fapt, aceasta este, și rămâne, unica soluție pragmatică de vreme ce absența altor „surse” (căci tineretul și salariatul nu economisesc fiindcă nu se poate) apare drept evidentă.

Acum, **diferențierea între „orașul bogat” (parcuri rezidențiale, cartiere „sanctuar”, zone tradiționale etc) și „orașul popular” se impune categoric** și va aduce, peste doar câțiva ani, o „ghettoizare” a cartierelor foste muncitorești ce va impune, peste alte intervale, decizii radicale în această tematică și poate chiar corecții urbane astăzi greu de anticipat. Aici, vom avea cu siguranță cote stabile, cu descreșteri mărunte, indiferent de oraș, fiind ceva mai drastice în zonele periferice ori fără speranță de a se dezvolta măcar minimal.

Însă această lume de „periferie socială” nu doar topografică, abia dacă se întrevede pe tabloul general unde vedeta, inclusiv cu participare oficială, rămâne „componenta rezidențială”; aici încap cu precădere „dezvoltările” în forma unor „parcuri” (crescute, câteodată, chiar în locul fostelor parcuri cu copaci și vegetație) și blocuri de apartamente, denumite „condominium”. Procesul nu începe acum ci doar se desfășoară și se întărește. „Construcțiile noi” își mențin

încă accentul pe ideea de „lux românesc” sub forma așa-ziselor „cartiere de vile”, în realitate niște simple „dezvoltări” care, în SUA, sunt locuite de populație medie sau de „plasatori” străini. Apare însă, destul de târziu, și ideea „casei accesibile”, o temă asupra căreia antreprenorul român încă nu a reflectat cu seriozitate, dar va trebui să o facă datorită scăderii procentului de „bogați extravaganti”, ce s-au așezat pe la rosturile lor, aici sau aiurea, cumpărând, de regulă, cu o larghețe de mână ce traduce usurință în a dobândi averi nemeritate. Aceasta ar putea să devină „afacerea câștigătoare” într-un viitor indefinit dar, în orice caz, nu în imediat căci piața plătitorilor „cu bani mulți” încă nu a ajuns la saturație. Nu altfel, dar cu o „încălzire” emoțională mai scăzută vor fi tratate și așa-zisele „apartamente de clasă” (cu precădere în condominiu, potrivite pentru „omul înlesnit”) și eterna „vilă” (alt mit românesc), de fapt o construcție oarecare, înșiruită în **plantațiile de „kibbutzuri de lux” de la mar-ginile Bucureștilor** și ale principalelor orașe cu mișcare intensă. Un anumit echilibru nu se întrevide în materie de prețuri atâta vreme cât doctrina declarată de oficialități este aceea de a „îndestula pe cei care dispun de bani”, element ce va aduce, „poimâine”, o îngustare de cerere și, deci, convulsii în vânzarea de reședințe. Decamdată acestea sunt doar perspective prea îndepărtate ca să se ia în calcul atâta vreme cât dominația clipei și a câștigului imediat se impune.

„Rezidențialul” rămâne o temă de închiriere aproape în exclusivitate pentru „colonia străină” de la noi. Aceasta doar este capabilă să plătească sumele exorbitante care se solicită aici pentru o „residence a louer” căci străinul cumpără mai rar și se rezumă la folosință temporară ce traduce lipsa de „înrădăcinare” și voința de a fi liber să se retragă atunci când pofteste. Localnicii nu plătesc chirii „rezidențiale” (aici calitatea dă nota) ci simple „locuințe”, adeseori asemănătoare cu ceea ce definește orice margine de capitală europeană căci și la noi autohtonul muncitor se dislocă și este împins nu doar în periferie ci și în sub-istorie.

Tabloul geografiei de valori rămâne în esență nemodificat deși la suprafața „bursieră” desfășurările sunt, în continuare, intemperate iar senzația de derută impresionează prin amploare. Dar ca și ieri, și poate nu ca și mâine, **directiva de înaintare este de a face pe săraci și mai săraci iar pe bogați și mai înstăriți**. „Polarizarea” fiind doctrinară, rezultă ca inițiativa în folosul oligocrat se tradu-

ce în toate ramificațiile sistemului de întrebuintare a banului și a muncii naționale și, în consecință, nu vor fi, într-un viitor oarecare, nici un fel de modificări în materie de concept atâta vreme cât Stăpânirea „se întoarce cu fața la popor” numai pentru a vedea, constatativ, lipsurile, declasarea și descurajări diverse ce îi creează o mentalitate de înfrânt. În fenomenal de bine – orânduitorul „joc de biliard” ce ne definește azi, soarta „masselor” nu rămâne decât aceea a unui spectator cu mâinile legate și abia arareori a unui mic și nesemnificativ cotizant, cu bani puțini, ce nădăjduiește să câștige peste noapte și sfârșind prin a fi confiscat în iluzie. Dacă principiul ar fi fost altul, atunci era cu neputință a se putea vinde aici reședințe, de aspect quasi-oribil, la prețuri ce depășesc cu mult palatele aristocratice din Occident și, în același timp, locuința „reziduală”, clădită la repezeală în Vechiul Regim – adeseori un simplu bârlog așezat peste numeroase alte bârloguri – să ajungă a însemna bani câștigați în mulți ani dar fără nici un fel de cheltuială de supraviețuire. Dar, cu toate acestea, realitățile se înfățișează în continuare în felul unei coexistente stranii de „piață populară” și de „piață de lux” de parcă astfel de unități nu ar comunica și, mai mult, s-ar găsi pe planete diferite.

Creșterile de prețuri în „piața populară” pentru locuințe în apartamente de bloc au fost, în numai doi ani, (iulie 2003 – iulie 2005) de peste 250 %, în București, și de peste 150-200 % în majoritatea municipiilor din România. Această escaladare nu s-a produs nicăieri în Europa, în ultimii 15 ani și într-un interval atât de scurt. Dacă existau strategii de dezvoltare a pieții de locuințe ieftine și interes pentru completarea ritmică a ofertei pe piața imobiliară acest dezechilibru, cu consecințe pe termen lung, nu s-ar fi produs.

În acest moment, fiindcă peste 90 % din achizițiile pe această piață se execută prin credit ipotecar (ceea ce însemnează vânzarea „muncii naționale” pentru 20-25 de ani viitori), majoritatea clasei salariale medii nu are acces la o locuință iar din procentul de peste 30 % dintre românii care trăiesc la limita sărăciei (în special tineret necalificat sau în curs de calificare) nici unul nu poate spera, în următorii cinci ani, că va avea un acoperiș deasupra capului.

În București, prețurile apartamentelor „de cartier muncitoresc” depășesc cu aproape 50% prețurile din Sofia și se apropie de prețurile din Belgrad, capitala unei țări aflată într-o criză imobiliară fără precedent deoarece a trecut printr-un război. O valoare

de aproximativ 40.000 E pentru un apartament modest de două camere, utilizat de o familie cu copii, traduce mai mult decât întregul venit al acestei familii timp de 120 de luni, adică pe zece ani, fără ca în acest timp să existe posibilitatea să se cheltuiască măcar un leu, nou sau vechi. Aceasta – în timp ce la Viena un apartament de 2 camere în aria centrală se poate cumpăra și cu 80.000 E, aproape prețul unui echivalent în cuprinsul Centrului Civic din București. În același timp, piața așa-numită „de lux” a atins cote incredibile, care depășesc cu mult valorile occidentale din cele mai scumpe orașe europene. În București și în „satul miliardarilor Pipera” există în mod curent „vile” (în stil local) care se vând cu 2,5- 4 milioane de euro, piața arătând și proprietăți ce se negociază la cote absurde de până în 10 milioane de Euro. În această vară, pe coperta celebrei publicații imobiliare „Propriétés en France”, vedeta sezonului era un splendid castel din secolul al XIX-lea, perfect conservat, având peste 40 de încăperi, o ținută ireproșabilă prin așezare și stil arhitectural ca și prin poziția în mijlocul unui parc de peste 8 hectare; aflat în apropiere de Paris, acesta se putea cumpăra cu aproape 8 milioane de Euro, un preț corectabil, până la urmă.

„PIATRA SCANDALULUI” – „BÂRLOGURILE SUPRAPUSE”

Cea mai însemnată dintre temele „populare”, ce constituie un fel de „piatră veșnică a scandalului” nu doar în București, o reprezintă situația apartamentelor pentru locuință în block – haus, așa-numitele „apartamente – standard”. Reziduu al Vechiului Regim, și de aceea interpretate ca fiind „blocuri comuniste”, acestea ilustrează de fapt un proces aproape universal de dezvoltare urbană sub presiunea industrializării și nu aparține nicidecum unei anumite epoci ori stăpâniri. Accelerate atunci când orașele își preschimbă mecanismul economic fundamental, aceste investiții, de obicei finanțate de către Stat, se subțiază în intensitate și chiar se suspendă în epoci de recesiune a industriei naționale ori atunci când însăși orânduirea economică se modifică. Astfel se și explică încetarea acestei „**dezvoltări pe verticală**” în **cartiere-dormitor**, care, devenind astăzi inutile din perspectiva finanțatorului tradițional, nu mai este nici măcar prevăzută în calcule de natura „protecției sociale”. Confundată adeseori cu noțiunea, electoralistă, a „locuințelor” pentru tineri, construc-

ția de blocuri pentru familia de muncitori și populație recent urbanizată dispăre ca obiectiv al Statului și, deopotrivă, ca materie de piață imobiliară specifică. Rămâne doar „**fondul imobiliar de supraviețuire**” alcătuit din construcții cu o vechime de câteva decenii care, într-o perspectivă nu îndepărtată, vor deveni aproape inutilizabile. În această materie, diferențierile sunt galopante ca și tendințele „regionale”. În vreme ce „cartierele tradițional muncitorești”, se îndreaptă către o semi – ghettoizare tradusă în valori prea puțin fluctuante dar descrescătoare lent, „fondul imobiliar de concept Centrul Civic”, unde se includ, pe lângă aria, de o impresionantă lărgime, desemnată de această noțiune, și mondenele cartiere de Nord (învecinate cu mari și costisitoare „dezvoltări” rezidențiale), își mențin cota ridicată și prețurile în creștere treptată, căci există și argument dar și bani ce le susțin.

Iluzia că vom avea „**o însănoșire prin scădere de preț**”, apărută la mulți dintre ce își amintesc cu nostalgie prețurile astăzi „derizorii” ale apartamentelor de acum câțiva ani, va rămâne definitiv o simplă iluzie atâta vreme cât strategie centralizată în această direcție nu există și nici nu mai poate fi posibilă. Cu toate acestea, soluții ar fi existat. Dacă Statul ar fi transformat CEC-ul într-o bancă pentru locuințe populare și ar fi susținut, cu dobânda scăzută, construcția de clădiri – tip printr-o Casă Națională pentru Locuințe ieftine, combinând principiul românesc al anilor 30 cu principiul austriac al băncii „populare”, efectul ar fi fost imediat și vizibil. Aceasta spre a nu menționa tot atât de tradiționala soluție a „caselor de firmă”, practică și la noi în vremea lui Carol al II-lea și care încuraja companiile să construiască, din fonduri reportate din impozitul datorat, locuințe pentru salariații proprii, ulterior plătitori de chirie stabilită printr-un fel de „plafon de mercurial”.

Dar, din păcate, astfel de fenomene rămân în cărți și în istorie.

Divizarea socială reflectată în materie de locuință devine izbitoare acum și, probabil, ireversibilă. Alături de cartiere aflate în prag de ghetto, orașul rezidențial începe să se definească tot mai hotărât. Doar puține categorii de clădiri rămân încă într-o situație nedefinită și între acestea cele mai evidente sunt apartamentele din block – haus tradițional și din vila ridicată acum șaptezeci de ani. Dar când și partea „îmbătrânită” și sărăcită, ce locuiește fantomatic în aceste clădiri, va pleca prin vânzare ori va dispărea biologic,

„noua clasă”, cu toate generațiile ei, se va instala definitiv aici, substituind burghezia liberală inițiatoare.

„MARELE BOLNAV AL EUROPEI”

Chintesența de societate românească pe latura incapacității de a se dezvolta, Bucureștii reprezintă, ca și până acum, un amestec de planuri parțiale și incoerențe și de stăruință administrativă în direcțiile cele mai puțin potrivite. Impresia de incompatibil între „proiectul ideal” și înțelegerea umană se adâncește de la o zi la alta. Fiind un organism viu cu tendință definită, orașul se străduiește să evolueze în chip organic fără a reuși căci în materie de administrație și, prin urmare, de decizie, aceste năzuințe rămân impermeabile și se disprețuiesc chiar și atunci când se întrevăd sau se bănuiesc. Din aceste despărțiri brutale, între „natura istorică” și „interes uman de context” rezultă criza uimitor de profundă pe care o trăiește această colectivitate aflată în derivă. Inventarul de program negativ, de lacună și de deficiență este impresionant, constituind, de fapt, o listă astronomică de situații rămase nerezolvate.

„Sindromul de oraș suprasolicitat” se menține și se agravează aproape cu fiecare zi, aceasta fiind nu o chestiune „de trafic”, cum se consideră de obicei dar greșit, ci un ansamblu de elemente foarte diverse, toate în stare hipertrofică, reclamând nu o corecție urbană – astăzi cu neputință de întreprins – ci un concept nou și o altfel de viziune decât sunt capabile autoritățile de până acum. Orașul își caută încă un „centru-sanctuar” și această lipsă a unui „City” – ce se putea afla, în anii '30, acolo unde se stabiliseră Banca Națională și Bursa – astăzi nu se mai poate imagina. Ipoteza că Piața Victoriei va putea deveni, în curând, acest spațiu emblematic, este credibilă dar aproape inaplicabilă căci aceasta ar presupune o altfel de concentrație între „locuință” și „spațiu instituțional” decât s-a croit odată cu restructurarea de acum douăzeci de ani.

Lipsește, până la urmă, strategia realistă de dezvoltare înlocuită de acțiune în minor și vernacular, fără o imagine clară din altitudinea ansamblului și din viitor. Ceea ce pare că dezvoltă orașul (sub forma unor cartiere de „lux à la roumain” pentru bogătași) nu va constitui decât petice colorate într-o textură nepotrivită. Apoi, proiectele faraonice inutile, precum sunt ideile de pasaje „supra-terane” care introduc forme futuriste, americane și japoneze, într-un oraș a cărui ținută ce diferențiază este dată de case mărunte și de vile

de burghezie. Aceasta confirmă impresia că nu întâmplător nici unul din „cartierele clasice” nu a fost declarat „rezervație urbană” și s-au putut sfârâma nu doar tradiție de locuire și de mod de viață ci și valori ce puteau deveni, dacă se valorificau cu inteligență, exemplu și product comercial, cum este pretutindeni în lume.

Dar, din păcate, masacrul urbanistic continuă și ia amploare de la un an la altul. După ce, în doar câțiva ani, Parcul Jianu (cunoscut mai încoace drept „Cartierul Primăverii”) a devenit dintr-un splendid concept orășenesc autohton – un spațiu heteroclit, de locuințe, sedii de bănci și de companii, restaurante și „blocuri de lux” absolut dizgrațioase, a venit rândul și Pieții Aviatorilor să suporte povara unui bloc monstruos de birouri care în nici un oraș civilizată de pe glob nu ar fi apărut cu atâta violență sfidătoare. Fenomenul continuă sub forma unor „proiecte” salutate în mod triumfalist de autoritățile ce adâncesc procesul de desfigurare a unui oraș ce dă adeseori sentimentul că este abandonat. Unele sunt în sine extravagante căci într-un București care, prin risc seismic, este fără îndoială „marele bolnav al Europei”, ar urma să se ridice blocuri cu apartamente de lux având de la 24 la 50 de etaje, valorificând, într-un plan subțire, „terenul viran” ce va deveni, astfel, Proiectul Esplanada. Sunt formule inadecvate și parțiale ce rup cu totul echilibrul extrem de fragil al unui oraș ce avea nevoie de proiect clar, în folos public, și nu de „creații de laborator ocult” ce nu aduc folos decât unui număr definit de participanți la „investiție”. Principiul este, în materie de București, greșit și, totuși, implacabil. În loc să se dezvolte armonios, organic și echilibrat, orașul este supus unui „joc de biliard” periculos ce nu rezolvă nimic dar complică și mai mult starea lui în viitor. Astfel încât împrejurarea că nu avem nici o „strategie de brand turistic” și nu înțelegem că poți să câștigi bani din proiect inteligent, abandonul „centrului istoric” acoperit de praful nesfârșitelor dosare și al mașinii de tocat fonduri pentru interminabile proiecte, decăderea **satului Pipera** și ascensiunea **satului Băneasa** (fenomen doar amânat însă adus acum în faza de accelerație cu participarea banului public) nici măcar nu mai sunt excepții ci regulă. Apogeul acestui mecanism straniu care nu doar că „lucrează” pentru o categorie restrânsă, ca în statele sud-americane, dar creează și iluzie și „legendă imobiliară” îl constituie așa-numita „zona metropolitană București”, ce va modifica radical nu realitatea ci percepția asupra pieții imobiliare pe o suprafață cu raza fenomenal de largă.

„ZONA METROPOLITANĂ“ - UN ALT „CARITAS“

Ca și în alte perioade, dar cu o intensitate incomparabilă acum, mulțimea de „legende de îmbogățire“ va crește uimitor de mult, iar dintre acestea cea mai puternică va fi „poveștea marilor câștiguri din Zona Metropolitană“. Încă de acum, aceasta este socotită ca fiind un fel de El Dorado, unde oricine ajunge să aibă o cât de mica suprafață de pământ își va înzeci aproape peste noapte „banul îngropat în teren“. Această febră a căutătorilor de aur se va traduce prin creșteri neverosimile de prețuri mai cu seamă în materie de teren agricol, unde speculatorul amator este motivat de valorile „scăzute“ de acum ca și de calculul absurd după care în alte părți, unde apar „investiții“, se primește o sumă de zece-douăzeci de ori mai ridicată. Este un alt „efect Caritas“, a cărui origină nu este exclus să fie în aceleași proceduri de „conspirație economică“ prin atragere de bani în principiu piramidal, așa cum s-a mai întrebuițat la noi. Dar, de fapt, însăși ideea „zonei metropolitane“ înțeală ca o sursa de speculație și, deci, de câștig rapid, este lipsită de orice suport. A transforma Bucureștii de azi într-un Oraș gigantic cu o suprafață de nouă ori mai întinsă decât aceea de azi(!!!?), „urbanizând“ deci tarlale unde ieri se cultiva grâu și porumb și transformând totul într-o mașină de făcut bani este atât de iluzoriu încât nici nu sunt trebuitoare prea multe informații generale spre a se constata imposibilul. Pretutindeni în lume prețul terenului „inactiv“ din punct de vedere imobiliar crește atunci când se modifică destinația și i se adaugă utilități și proiect uman rezonabil, așadar abia atunci când „terenul se civilizează“. Cât ar trebui să se cheltuiască aici, spre a împânzi cu rețele de alimentare cu apă, cu electricitate și cu gaze naturale un București, ipotetic, de nouă ori mai mare decât cel de acum, unde, azi, sunt cartiere ce primesc apă de la cișmea ca pe vremea lui Pake Protopopescu și se încălzesc cu vreascuri smulse dintr-un gard? O anumită „amenajare de teritoriu“ va fi, însă, fără îndoială, dar pe întinderi definite, destul de restrânse și cunoscute încă de pe acum. Acolo doar prețurile vor „exploda“. Iar celelalte? Se vor adăuga „jocului la ruleta imobiliară“, noul bingo al acestei populații care iubește să fie mințită frumos.

UN PERICOL: „ISTANBULIZAREA“ BUCUREȘTILOR

Mulți contează astăzi pe o dezvoltare a Bucureștilor în virtutea investițiilor străine aduse de „integrarea europeană” dar uită că, față de acum șapte-opt ani când aproape de 80% din banii „străini” veniți în România treceau prin Capitală filtrându-se aici, diversificarea plasamentelor regionale a crescut în proporții incredibile și se va dezvolta cu certitudine în această direcție. Mai mult chiar, „integrarea” este posibil să aducă și un dezastru social în materie de București, pentru care noi nu suntem nicidecum pregătiți. Dacă „directiva Bolkenstein” ce ar trebui să reglementeze nu doar „dreptul de muncă” în Occident ci și plățile la nivelul „țării de origină” va intra în vigoare, atunci mase uriașe de provinciali români, privați de accesul la Europa, se vor îndrepta în valuri către „**sanctualele locale bogate**” între care Bucureștii sunt pe întâiul loc. „Istanbulizarea” acestui oraș (cu aflux de sute de mii de persoane „noi” în fiecare an) va gătui practic viața socială și va crea o criză de locuințe de câteva ori mai intensă decât cea de acum. Nu-i exclus ca, în aceeași manieră ca și la Istanbul, micile sate periurbane să se transforme în alcătuirii diforme, între bidonville și kitsch orășenesc, stricând orice ipoteză de a se dezvolta sistematic un oraș aflat, în orice caz, într-o criză istorică și aproape dezechilibrat ca după un război.

DIRECTIVA „SUD-AMERICANIZĂRII”

Ansamblul pieții imobiliare naționale este încă tulburat de o seamă de elemente ce definesc „mediul de afaceri”. Acesta nu este compatibil cu o dezvoltare socială armonioasă iar din punct de vedere economic constituie o piedică incredibil de stăruitor conservată. „Incompatibilitatea” trebuie explicată. Ea nu se referă strict la operațiunea „de integrare” ce se invoca obsesiv căci aceasta ar trebui să fie doar un mijloc și nu un scop formal, cum pare-se că este, ci în întrebuintare potrivită a ceea ce este „potențial”, valoare certă și sursă de bunăstare socială astfel încât acestea să se traducă în realitate și nu în raportul birocratic. Din nefericire, la noi se conservă o viziune greșită, de adaos incoerent și de privire parțială când, de fapt, ar fi trebuit să se examineze ipoteze, oricât de neconvenabile, și să se adopte, demult, strategii cu termen lung. Întregul este

încă deficitar nu în legislație formală ci în funcționarea acesteia în realitate și nu pe hârtie. Noi ne lăudăm cu sisteme „europene” de înregistrarea proprietății dar, în această materie, nu avem cadastru sistematic ci doar „provizoriu” și, în acest domeniu, o birocrație despotică și sfidătoare și servicii scumpe, inutile și, adeseori, inexacte. De aici, dar și din corecția succesivă și nepotrivită de „legi ale proprietății imobiliare” decurge un regim de proprietate absolut nesigur, unde încă multă vreme „suprapunerea de proprietari” va mai exista, conducând la interminabile acțiuni judecătorești. În același timp, continuă „împroprietăririle” întreprinse fie prin decizie administrativă, unde, evident, „îngăduința fanariotă” este suverană, atunci când nu ia forme moderne alambicate, precum ar fi nesfârșitul fenomen de privatizare (acolo unde era și nu era motiv), de fapt „**cel mai lung șir de afacere imobiliară tăcută**” din istoria României. Adăugându-se fiscalitatea incoerentă, ce nu îngăduie a se lega etapă de etapă în condiții de afacere „în mișcare” (și care, nu odată, ajunge a se confunda până și cu „tranzacțiile la bursă”); apoi, preponderența plăților ipotecare, în dauna „banului real” ceea ce arată că până și munca națională ipotetică este vândută încă de azi pentru câteva zeci de ani; atomizarea administrativă sub cuvântul autonomiei locale și împiedicarea de la strategii de ansamblu ori măcar la întindere regională, echilibrate și pragmatice arătând, în cele din urmă, un teritoriu fără politică definită de amenajare și un sistem de comunicații la nivel post-african – cu acestea se obține imaginea necontestabilă a unei realități care, în imediat, se situează la distanțe astronomice față de descrierea ei pe hârtie, făcută ca un raport din birou.

Doctrina însăși, ce cuprinde dezvoltare în folosul unei singure clase sociale („clasa celor cu bani”) este tot ce poate fi mai eronat într-o țară unde perspectiva sud-americanizării pare că nu se mai poate înlătura.

SUMAR

„O țară tristă, plină de humor“	3
O „piață imprevizibilă“	4
„Glaciațiunea“ amânată	6
„Robinetul de bani“ – debit în scădere?	8
Paradoxul „integrării“: atracție prin deficite	11
„Cele două Români“ și „efectul de fericire“	14
„Piatra scandalului“ – „bârlogurile suprapuse“	17
„Marele bolnav al Europei“	19
„Zona metropolitană“ – un alt „Caritas“	21
Un pericol: „istanbulizarea“ Bucureștilor	22
Directiva „sud-americanizării“	22