

**Artur Silvestri**

# **ROMÂNIA ÎN ANUL 2010**

**O prognoză de piață imobiliară**



**CARPATHIA PRESS - 2003**

## **CARPATHIA PRESS, 2003**

str. Ciprian Porumbescu nr. 8, București, 712132

Tel/fax: 021-212.54.34

ISBN 973-86084-3-0

*Unele din cercetările adunate în acest volum sînt apărute, între 2001 și 2003, în **CASA LUX** și **CASA DE VACANȚĂ**, fără a căror îngăduință cartea de acum nu ar fi devenit posibilă; ele au stîmuit un interes de neanticipat anterior și, într-o anumită măsură, au contribuit și la cîteva decizii ce s-au adoptat de către autorități.*



**CARPATHIA PRESS – 2003**

Concepția acestei ediții aparține autorului

**Tehnoredactare:** *Valentin Ion; Diana Șuică*

# SFÎRȘITUL CICLULUI INCOERENT

Eseurile ce formează această cercetare reprezintă un gen de pionierat și pionic, la drept vorbind, din goluri. Ele ilustrează o sforțare de a fi mai degrabă – și întâi de toate – expresia datoriei morale și abia apoi trebuința de a se ridica intelectualicește din contingent spre a proiecta în viitorul indefinit imagini ce s-ar putea, vreodată, constitui.

Gestul însuși este neobișnuit. Căci într-o țară unde totul se consumă cu o furie inteligibilă într-un **prezent** obsesiv ce întunecă orice gând cu filosofie, a gândi și la un **mîine** apropiat este atitudine excentrică și păgubitoare. Orice îndemnare către proiect, model și prognoză altfel decît formulînd sofismul propagandistic lipsește. Totul pare a se desfășura într-un fel de semiobscuritate populată de năluci unde pasul, lent și șovăitor, ce se face, se face palpînd doar și fără vreo contribuție a minții ce dezleagă energia în mod socotit și creează obiective, scopuri definite și țel capabil de agregare populară. Lipsește, de fapt, **modelul național**, ideea însușită ce ar trebui să traducă nu doar „cum va fi România de mîine“ ci, în ultimă analiză, **pînă unde, pînă cînd și ce** ar putea aceasta deveni.

Lipsește, bineînțeles, și **miturile** ce pun în mișcare, adeseori fără să trebuiască eforturi și impuls, marile roți sufletești ale colectivităților ce își doresc soluții și se nutresc, oricît ar părea de extravagant, cu idealuri.

La drept vorbind, **maladia lipsei de proiect** definește lumea de aici de prea multă vreme și capătă aspect cronic dar aceasta nu însemnează a renunța, așteptînd cu pasivitate să ni se încheie ciclul istoric căci datoria vieții noastre este, în ireductibil, de a face ceea ce trebuie făcut, indiferent de ceas istoric, context și sacrificiu.

Prezenta culegere de dizertații continuă „**Deceniul straniu**“ și completează punctul de vedere anterior, fiind, la drept vorbind, nu examinare economică doar, ci filozofie socială, arătînd efort de a scoate din neclaritatea prezentului concluzia valabilă pentru colectivități. Căci oricîtă confuzie pestriță și aer de iarmaroc ne-ar înconjura, ceea ce pare inovație incongruentă repetă adeseori pași altădată făcuți și într-un viitor indecis își află așezările pozitive. De fapt, realitățile se organizează și singure în procese ce înaintează în semiîntinericul istoriei oarbe și cînd ajung să se vadă cu mai multă claritate uimesc și sînt neînțelese deși, unele, s-au mai produs vreodată aici. Contrar opticii comune, ce observă imediatul și doar întrevede dincolo de el, toate par a se reproduce în forme anterioare, căutîndu-și rînduiala potrivită și azi, ca și alaltăieri și poate ca și mîine. Dar, indiferent de acest blestem, supra-contingent, al „zidului neisprăvit“ **ciclul incoerent recent** se sfârșește. Cine „a apucat“ să dețină fără efort ori iscusință, deține și, dacă este capabil, va dezvolta, iar dacă nu, dispare ca o buruiană nefolositoare. „Plîngerile sociale“ nu mai sînt astfel de nici un folos și rămîne doar proba capacității, ce se dă ca examen final în fața timpului neiertător. Din perspectiva epilogului venit vreodată s-au risipit nu doar averi ci colectivități întregi, popoare și țări astfel încît ceea ce e azi „reprezentativ“ dar inconsistent mîine se stinge dacă nu creează orice fel de valori. Esențial rămîne ceea ce se produce, urma lăsată vizibil sau poate cu dîră mai adîncă în țărîna întotdeauna umedă a istoriei care nu ascultă de nimic.

**București, Octombrie 2003**

# „ROMÂNIA DE VITRINĂ” TREI DIZERTAȚII DESPRE PIAȚA REZIDENȚIALĂ

## „Imobile de prestigiu”, vile și palate

În pofida unor comentarii, superficiale și necalificate, ce susțin că „piața imobiliară” ar fi fost „în recesiune” și situată „la un minim istoric” către 2001, arătînd „vagi semne de însănătoșire”, situația nu-i nici pe departe aceasta. Cînd nu sînt generate de incompetență, astfel de concluzii provin din observația exclusivă a „pieții de vînzări de apartamente”; dar aceasta nu-i o „piață” propriu-zisă și, în orice caz, nu este **piața imobiliară adevărată** unde se înglobează alte numeroase domenii ce au ponderea, în realitate. De fapt, evoluțiile în imobiliar tind, în chip evident, să se transforme într-o „piață” diversificată și nu doar într-o simplă activitate monocoloră de „vînzări și închirieri mici”. Azi, în recesiune – care confirmă anumite încheieri – mîine, în stabilizare dar ca o activitate „de fundal”, săvîrșită de mici intermediari pregătiți aproximativ, **piața de apartamente** se așează treptat în poziția periferică unde stă – netulburată, dar și nebăgată în seamă – în economiile stabile și complexe. Altele sînt dezvoltările ce dau atît „culoare” cît și valoare pieții de acest gen. A desfășura acest tablou de multiple teme și obiective ar fi, bineînțeles, fără sens și plictisitor căci sînt zeci de segmente de activitate dintre cele mai diferite, unele atît de puțin cunoscute în România încît par a fi de-a dreptul exotice. Apoi, ar fi și inutil căci observatorii calificați le pot identifica ușor chiar și pe piața imobiliară românească, însă, de bună seamă, aceștia nu sînt prea numeroși. Mă rezum doar să observ că, aici, caracterul preponderent social, determinat de noțiunea de „locuință”, activ și majoritar pînă mai deunăzi, se stinge și dispare în caracterul **investițional, comercial și rezidențial** ce dă nota dominantă a ultimilor ani și categoric că se va instala definitiv de acum înainte. Bineînțeles că, în aceste date, și prognozele vor fi simțitor mai complexe decît pînă azi iar **analiza de piață**, făcută de cîte un jurnalist ce colectează „prețuri” de la cîte o agenție imobiliară și se împăunează cu concluziile lui „științifice”, va cădea în deriziune cînd va fi desfășurată în același mod incompetent și facil. Apare, deci, **piața mare**, autentică, unde circulă bani sub formă de mize considerabile, investiții calculate corespunzător și sume ameteitoare. De bună seamă că vor apărea și fenomenele tipice „de piață”, inclusiv în speculațiile grandioase și „prăbușirile de prețuri”.

Dar pînă atunci mai e. Și de ce aceasta ? Pentru că, de fapt, piața imobiliară nu reacționează încă așa cum ar trebui în fața unor fenomene exterioare, aparținînd „pieții generale” ori „vieții sociale” din mediul local deși, în sine, este suficient de afectată și „încurcată” de acestea. Iată numai două exemple, ca să se înțeleagă mai bine. Pe la jumătatea lui 2001, două accente

majore ar fi putut produce perturbații considerabile în imobiliar, căci atacă nivelul de fundament și au penetrație evidentă: **psihoza seismică și evoluțiile determinate de redobîndire**, cel dintîi un fenomen, cu precădere, bucureștean. În Occident, pe piețele cu funcționare „de piață”, astfel de evenimente **sociale și de mentalitate** ar fi afectat cu siguranță „structurile” deja constituite și încă într-o manieră ce ar fi greu de anticipat de aici; însă este indiscutabil că efectele ar fi fost vădite. La noi, piața imobiliară nu resimte încă decît parțial aceste situații de **context local** și probabil le va absorbi lent dar impenetrabil, precum o sugativă picăturile de cerneală. Dar este posibil, totuși, să se modifice, în viitorul imediat, ceva în mod radical pe aceste teme?

Opinia mea este că mai degrabă nu. De multă vreme se știe că Bucureștii sînt, din punctul de vedere al riscului seismic, un oraș periculos, este, de fapt, **marele bolnav al Europei**. Străzile lui centrale (de fapt, aria ce se denumește „Marile Bulevarde”) sînt împinzite de clădiri de antreprenor, multe dintre ele **case de raport**, ridicate pentru exploatație prin închiriere – destul de fragile la origine și astăzi pur și simplu de nelocuit. Și totuși, sînt destui – mai ales străini – care își doresc să locuiască ori să organizeze un mic birou de reprezentanță în „downtown” și „dau cît nu face”, riscînd nu doar bani, de bună seamă. Se va modifica această atitudine? Posibil că nu, exceptînd pe cumpărătorii indigeni care, de altminteri, optaseră anterior pentru reședință în zone liniștite și chiar în afară de oraș. Dar **ultracentralul** rămîne, în datele generale, apreciat la o cotă considerabilă! Iată o bizarerie.

Însă nu este singura. Cînd, în august 2001 – sub presiunea unei prese inflamate care arareori a disociat informația brută în mod corespunzător – apărut avalanșa de „redobînditori” ce stupefiază prin petulantă, piața imobiliară nu a reacționat prin încetinire deși ar fi trebuit să dea semne de „îngheț”. Un calcul elementar ar fi arătat că, dacă „redobîndirile” se vor produce – vorba unui personaj ignorant dar gălăgios – „pe bandă rulantă”, în scurtă vreme ar apărea „la vînzare” ori „în exploatație” zeci de mii de imobile, palate, vile, domenii rurale, apartamente splendide, case de toată mîna, hoteluri și restaurante și unele clădiri industriale, tocmai potrivite pentru „afacere”. Oriunde în lume, în fața acestei posibile **eliberări de ofertă diversă**, ce ar da oricărui personaj interesat putința să aleagă ce îi convine, tranzacțiile se încetinueau vădit, poate chiar încetau în așteptarea **marii piețe de bazar**. Nu însă, bineînțeles, și la noi, unde totul este „specific”, „local” și „diferențiat”. Aici, se caută și se cumpără, încă și acum, „case” și „reședințe” cu suficientă stăruință spre a se concluziona că „piața nu simte șocul”.

Dar există explicații? De bună seamă că da. Noi nu avem decît puțini cumpărători speculativi, majoritatea fiind străini ce au descoperit, de mult, în România un „Far East” și țin informația doar pentru uzul propriu. Românii bogați nu „speculează” încă aici. Apoi, regimul de proprietate aiuristic, ce ar putea face achiziția riscantă. Cînd un primar declară că „va pune în posesie”

(el!) pe doar unul dintre „revendicatori” acolo unde cer mai mulți, urmînd ca, ulterior, aceștia „să se rezolve” în justiție, nu ai ce să mai comentezi. Oricine vrea, la achiziție, „proprietate corectă și sigură”, transfer necontestabil, un „bun nelitigios”. Are, în aceste condițiuni, o siguranță oarecare capabilă să-l impulsioneze să plătească prețul, adesea „frumușel”? De bună seamă că nu.

În sfîrșit, starea de conservare a multor imobile ce se vor putea „redobîndi”; frumoase „pe dinafară”, ca un măr mănos dar, vorba cronicarului Ureche, pe dinăuntru „viermănos”, ele reclamă costuri ulterioare precum reparații, renovări și poate chiar restaurări, dacă este o clădire prestigioasă, protejată prin înscriere în patrimoniu.

Cumpărătorii ezită, deci (și bine fac, deocamdată !) iar piața imobiliară locală nu este dezechilibrată de unele evenimente ce ar crea, în alte părți, efecte ce se resimt profund. În România, toate „se aranjează de la sine”, – iată încă o dovadă că acest adagiu nu este o simplă vorbă în vînt.



Totuși, aceste curiozități nu se vor menține la infinit. Datele realității imediate se organizează treptat și se pot anticipa în prognoze deocamdată „de termen scurt”, desemnînd un viitor apropiat cu rădăcini în ceea ce ne înconjoară azi.

Cîteva disociații despre așa-numita „piață scumpă”, ce se mai denuște, impropriu de altminteri, „piață de lux”. Aceasta este, în realitate, mai largă decît se socotește de obicei și, de bună seamă, suficient de diferențiată. Cu siguranță că aceasta se stabilizează în datele fundamentale, ce există deja, cu evidență.

Întîi de toate, „piața scumpă” conține ceea ce se cheamă cu un termen din imobiliarul italian ce l-am introdus eu în România, „imobile de prestigiu”. Sînt palate, castele și edificii urbane cu obiectiv rezidențial, înglobînd „casa boierească” bucureșteană, adică un gen de palat de aristocrație locală „cu stil și personalitate”, zicînd aceasta într-o limbă destul de puțin flexibilă, care nu individualizează. Căci dacă „palatul” bucureștean este de obicei o imitație cu destul farmec și risipă de bani după stilul occidental, de obicei franțuzesc, (iată, deci, și „Micul Paris”), „casa boierească” dezvoltă mai degrabă experiența școlii neo-brîncovenesti, unde dominanta barocă, impunătoare și opulentă, se observă prin orice adaptări s-ar fi făcut. Este ca și cum am strămuta conacul Brătienilor de la Florica într-un mediu urban.

Pînă de curînd, în București apăreau arareori la vînzare palate, castele și „case boierești” dar această raritate se curmă curînd. „Redobîndirile” aduc cu siguranță un procent crescător de **imobile de prestigiu** pe piața imobiliară dar, atît prețul, de obicei absurd și nejustificat – menținut greșit multă vreme – cît și o rezervă mai greu de înțeleas a „omului cu bani” local vor împiedica acest gen de tranzacții să se dezvolte spectaculos. Din acest punct de vedere

nu sînt previzibile evoluții explozive. În București, se vinde „bine” (adică, de fapt, mulțumitor) nu palatul ci „vila”. Dar ce este aceasta? În limbajul necalificat și „urechist” al multor agenți imobiliari, „vilă” este orice clădire mai arătoasă, indiferent dacă este situată pe o stradă de reședințe ori pe o uliță mărginașă fără canalizare. Multe case oarecari se înobilează prin acest jargon destul de stupid și devin pur și simplu „vile”. Evident, acestea sînt mici șmecherii de ignorant dâmbovițean. „Vila” pretinde (ca noțiune de piață imobiliară) un punctaj distinct, ce l-am descris cel dintîi în România în 1995 și recent l-am detaliat într-un studiu, ce va apărea la un moment dat. De fapt, „vilă” este un edificiu „cu locație”, avînd „stil”, „ansamblu, grădină, o poziție urbană definită”. Acestea, în realitate, se vînd **bine și se caută**. Bineînțeles, ariile de reședință, populate de vile, vor fi de aici înainte cele mai active din punct de vedere comercial. „Redobîndirile”, ce produc efecte mai cu seamă în aceste regiuni ale pieții imobiliare, sporesc oferta și accelerează activitatea focalizată aici, cu urmări ce se presimt încă de pe acum și, mîine, se vor intensifica.

În materie de „vilă” (adică, de fapt, de „zone rezidențiale”), calendarul se preconizează deja. Prețurile „de tranzacții” (adică, în ultimă analiză, banii ce se obțin, singurul element palpabil, care contează) vor scădea drastic, indiferent de ofertă căci, de regulă, apariția unui excedent de „marfă” pe o piață cu un număr definit de cumpărători agravează fluctuațiile de preț, ce sînt, în orice caz, inerente.

Această scădere se observă încă de azi însă ea va caracteriza „piața” cel mai tîrziu în primăvara lui 2004, continuînd involuția cel puțin încă doi ani, cu o accelerare finală către aprilie – mai 2006, cînd, de fapt, „oferta bate cererea” în proporții inimaginabile azi iar piața „de vile” este practic devastată. Cine „știe să cumpere”, are acum de unde să aleagă iar acestea vor deveni, în fond, cele mai inteligente investiții pe termen mediu dacă, bineînțeles, nu intervin procese exterioare pieții. De aci rezultă că un plasament **în rezidențial** va fi nu doar o ipoteză de locuință mai aspectuoasă, „reprezentativă” și confortabilă ci cu probabilitate o investiție bună, incomparabilă cu depozitarea banilor în bănci sau în acțiuni.

Bineînțeles că „finalul” acestei crize va fi apoteotic. Către 2006, prețul unei vile ce se cotează acum în termeni pompoși, va fi uluitor de scăzut iar disperarea vînzătorilor ce s-au înghesuit inițial să ceară mult va căpăta accente patologice. Aceasta va regulariza în ultimă analiză „piața de vile” care, cel puțin în materie de imobile interbelice, nu se va mai „însănătoși” crescînd la loc (dar, de fapt, va deveni, în mod definitiv, sănătoasă, adică va căpăta proporțiile normale). Și dacă vom socoti că, nu mai tîrziu de 2006 în toamnă, vor izbucni, cu o putere de geysir, pe o piață rezidențială fumegîndă, ca după război, și ofertele „proprietarilor foști chiriași” care, vreme de un deceniu, nu putuseră să vîndă, avem o imagine de cataclism. Totuși, un cîștig va fi, în cele din urmă. Astfel, se va observa că există **un București burghez**, foarte intere-

sant dar „închis“ pînă recent prin proprietatea de Stat, ce cuprinde cartiere vechi și, unele, fermecătoare, chiar dacă inundate azi de o populație pestriță și necivilizată. **Mîntuleasa, Armenească, Plantelor** dacă nu chiar întreg Dealul Filaret (fostul „Cartier al Primăverii“, de pe la 1880, azi, din păcate, „afro-americanizat“ și pe alocuri chiar infect) vor putea fi „văzute“ direct și pragmatic, indiferent dacă se va putea cumpăra cu bani destul de puțini.

Același proces, dacă nu chiar și mai dramatic, în ceea ce privește „casele“ obișnuite.

Pe această temă, nici măcar „tradiția“ ori „prestigiul zonei“ nu vor mai conta, așa cum contează în materie de „vile“, căci, de regulă acestea nu există. Și de ce aceasta? Fiindcă, în mod surprinzător aici va fi creșterea majoră de ofertă rezultată prin „redobîndire“. Nu strictamente „vilele din Primăverii“ reprezintă grosul naționalizărilor ci numărul enorm de case situate în arii azi cotate mediu ori sub-cotate, ce ilustrau altădată cartiere negustorești ori de mică-burghezie, regiuni altfel „așezate“ și omogene atunci, astăzi suficient de respingătoare pentru a nu mai prezenta interes. De bună seamă că și prețurile vor fi pe măsură, scăzînd nemăsurat pînă, în multe situații, la aproape de jumătate față de ceea ce s-ar fi putut obține azi.

În definitiv, în materie de achiziții făcute „după redobîndire“ încep să atîrne greu multe aspecte asupra cărora ieri se mai închideau ochii. O stare de conservare aproximativă, dacă nu chiar deplorabilă, (reclamînd cheltuieli și costuri sporite pentru renovare și chiar reabilitare) alungă pe cumpărător, ce întîlnește alte variante, ce convin. O stradă zgomotoasă, apreciată ieri ca fiind ultracentrală, va conta „în minus“ căci există alternative. Și așa mai departe.

## **București: cartiere de vile și „sate de miliardari“**

Cu toate acestea, „piața scumpă“ nu se va prăbuși pe ansamblu, evi-dențiînd o accelerare indiscutabilă ce se manifestă cu precădere în materie „de construcții noi“. Azi schițate doar, **satele de miliardari** vor fi mîine cele mai căutate medii de viață curentă, iar procesul se extinde și în afara sacro-sanctei zone de nord.

De fapt, abia acum va căpăta agregare și se va organiza o tendință ce și-a căutat direcția în „deceniul straniu“, anterior anului 2000. Întîrzierea se explică dar motivele nu-s ușor de deslușit. Totuși, spre a se înțelege evoluția de aci înainte, cîteva evocări merită făcute.

Cele dintîi îndemnări către creația de „cartiere de vile“ sînt, în Bucu-rești, anterioare anului 1993. Ele au origine în **mitologia Cartierului Primăve-rii** și năzuiesc să descopere variante, „prelungiri“ ale acestuia ori alternative ce „se aseamănă“ cu acest spațiu social mitic. De fapt, cei dintîi miliardari români se grăbesc, ca o întîie etapă de legitimare, către cartierul select, aparținînd anterior nomenclaturii, și se arată dispuși să plătească sume exor-

bitante spre a o substitui. Acesta este, în realitate, un **paricid**. **Templul puterii** nu este însă atât de permeabil în fața agresiunii financiare; sîntem prin 1991-92 și lipsesc proprietățile apte de a fi vîndute. Astfel încît, se descoperă alternativa, „imaginea în oglindă”, surrogatul. Dacă, în 1991, a locui pe Bd. Aviatorilor era echivalent cu a participa la viața „protipentadei”, un an mai tîrziu, la doar cîteva sute de metri de acesta, în vechiul cătun al Școlii Herăstrău, încep să răsară vile aspectuoase, cu înfățișare opulentă, constituind o „prelungire” a „cartierului interzis”.

Procesul înaintează rapid dar anarhic și astfel apare un fel de sat luxos și bizar, complet nesistematic și înghesuit, o capodoperă de insalubritate urbană, ce nu se mai poate repara. În locul unor gospodării de talie mică și întinse pe parcele de dimensiuni modeste, a apărut un conglomerat de betoane unde clădirea „omoară” terenul minuscul rămas în jurul casei; ulițe strîmte, unde mașinile de pompieri vor intra greu, ori nu vor intra deloc în cazul, Doamne ferește, al unui incendiu și unde agregatele de gunoieri își fac loc cu riscuri majore; bovindouri de vile, înzestrate cu ferestre largi de termopan, atîrnînd aproape peste stradelă, creînd aliniamente dizgrațioase, răsfrînte în luciul pietrei de rîu ce acoperă pămîntul nisipos și colbul murdar al pavajelor aproximative.

Eșecul acestui sat improvizat de VIP-uri, azi transformat tacit, dar parțial, în birouri și locuințe pentru „staff de transnaționale” este categoric. Lipsește de aici elementul ordonator, ceea ce a orînduit corect și echilibrat, la începutul anilor '30, „Parcul Jianu” ce deveni ulterior „Cartierul Primăverii”: sistematizarea. Pretutindeni în lume astfel de „arii de dezvoltare” se croiesc întîi pe planșetă și se gîndesc în ansamblu. Abia dacă ridicarea „cvartalului Bouygues”, așa-zisul „sat francez” în regiunea apropiată de parc (o investiție gîndită unitar, drept ceea ce și este, adică un sat colonial în genul celor descrise, pentru Vietnam, de Marguerite Duras în „Stăvilă la Pacific”) a mai atenuat ceva din haosul urbanistic instalat către 1994 în „Școala Herăstrău”. Dar răul era deja produs și astfel o ipoteză de dezvoltare se consumase inacceptabil. Nu era, însă, unica. În 1993, un studiu de prognoză pentru investiție imobiliară rezidențială în București definea trei regiuni cu potențial înalt dar realizabil în procente diferite: „Școala Herăstrău”, cheiul de pe străzile Gîrlei și Madrigalului și zona ce limitează Șoseaua Petricani.

O addenda atrăgea atenția asupra Peninsulei Plumbuita. Dintre acestea, doar pe str. Gîrlei există, către 2003, oarecari mișcări de natură imobiliară și nici acestea la nivelul previzibil. De fapt, dificultatea de a strămuta un număr relativ mare de „localnici” și a organiza, în acest fel, terenul, prefațînd investiția, este și azi piedica majoră. Lipsa de experiență în acest fel de operațiuni și nepriceperea în acțiunea de anvergură, tipice activităților imobiliare de pe la noi, completează motivele și explică, de fapt, amînările. Dar potențialul rămîne și cu probabilitate va fi fructificat cîndva. De altminteri, un

proiect – destul de suspect – inițiat prin 1998 de un primar de sector în combinație cu un afacerist italian, ce ar fi tradus un cartier („Paradiso verde”, o denumire ce era ea însăși o hoție dezgustătoare, depozitând de „marca industrială” pe Cr. Țițureanu) în marginile Lacului Toboc și peste pepiniera Șoselei Petricani întărește aceste ipoteze.

Distrugerea de pepiniere, proiectată de chiar acel primar dar începută cu „satul francez”, se continuă în 2001 și se va desăvîrși în 2002 în marginea de est a Șoselei Nordului unde în numai câteva luni a început să răsară un cvartal de vile după ce, într-o noapte, o echipă „afro-americană” anonimă, tocmită de o agenție imobiliară îndrăznească, a tăiat sute de copaci cu drujbele. Zic „cvartal”, cu un termen uzitat adesea în mediul sovietic, pentru că, de fapt, întreaga zonă se va împînzi de mici ansambluri de vile, închise cu sîrmă ghimpată și păzite de agenți, a căror „sistemizare” va consta într-o alee centrală mărginită de alinieri de vile fără curte ori grădină, semănînd ca picăturile de apă și fără a defini vreo proprietate alta decît aceea comună. Sînt un fel de „Kibbutz-uri de lux”, rodul unei gîndiri sociale foarte curioase, care nu cred că va reuși să se impună prin număr deși este, în chip inexplicabil, în modă.

Aceasta este, în fond, și eroarea **parcului Băneasa**, așa-zis „Cartierul Bayindir”, gîndit să aspire, dar în zona „Șoselei Iancu Nicolae”, fonduri considerabile de la plătitori diverși dar cu lărgime de mîină. E, de fapt, etapa ce a succedat ororile urbanistice din „Școala Herăstrău”, profilîndu-se mai întîi pe la începutul lui 1994, cînd s-a observat că prețul terenului urcase acolo mult prea abrupt (către 80-100 \$/mp în preajma Parcului Herăstrău, de la 25-30 \$/mp cu doar doi ani înainte) iar terenurile întinse, cîmpuri agricole „cu viitor”, de după Grădina Zoologică se negociau la abia 7,5-8 \$/mp. Din păcate, cu doar puține excepții, erorile din „Școala Herăstrău” se regăsesc în totalitate în „Șoseaua Iancu Nicolae”. Dar, înainte de toate, evident este caracterul **stihial**. Construcțiile se ridică de prea multă vreme cum o da Dumnezeu și sînt salvate numai de parcele mai întinse decît în „Școala Herăstrău”, îngăduind aici grădini frumoase, cu pergole, chioșcuri și chiar podețe cu rîuri artificiale.

Cînd apar „cvartalele de companie”, arătînd efortul cîte unui promotor de a sistematiza întrucîtva regiunea, se mai corectează ceva dar impresia de ansamblu nu se modifică radical. Cîteva astfel de investiții ordonează local, cazul tipic rămîinînd „Bayindir” dar tipic în erori de altă natură. Înainte de Crăciunul lui 1997 am vizitat, la invitația șefei de marketing, reprezentînd „partea turcă”, acest complex de vile, prezentat drept „parc rezidențial” și am fost uimit de amatorismul întregii croieli. Parcă îmi dădea o senzație de gol istoric ideea că se risipește atîta bănet spre a forța „infortabilul” să se manifeste după un tipar greșit.

Era, ca și acum în recente „Kibbutz-uri” din „Școala Herăstrău”, o invitație la viață în colectiv, fără definire de proprietate și lipsită de o dimensiune,

mai ridicată gradual, de intimitate, ce se caută de obicei. În astfel de „cvar-tale” toți urmau „să știe totul despre toți” iar caracterul de „colonie” era în afara oricărei îndoieli. Abia ulterior s-a observat că acesta era doar un **agregat de locuințe de tranzit**, ce urmau să fie utilizate cu precădere de „management” străin din companiile implantate aici, trimiși cu misiune economică pentru maximum doi – trei ani; dar și aceste obiective s-au dovedit utopice și, în cele din urmă, s-au înghețat **sine die** de către promotor.

Pentru ceea ce inițial fusese „lancu Nicolae” (cu „cvar-tale”, vile ridicate de speculatori pentru revînzare și cite un „domeniu” impresionant înălțat de proprietar pentru uzul propriu) dar extins către Pipera și Tunari, viitorul rămîne totuși discutabil. Caracterul „necomunitar”, rezultat din alăturările întîmplătoare de proprietăți, este posibil să genereze migrații ulterioare deși unele servicii încep să se organizeze (grădinițe private, un centru de frumusețe, clubul fostului Parc Bayindir etc).

Fapt este că, odată cu 2002, cînd se anticipa o strămutare masivă în **zona terenurilor ieftine din Aleea Teișani** (dar aceasta se va încetini), interesul pentru „orașelul fără nume” din zona „lancu Nicolae” ar putea scădea brusc, cu evidente consecințe nefaste și pentru promotorii ce încă operează aici ori imaginează alte „extinderi”. **Factorul de fractură**, deocamdată propagandistic, este ceea ce se cheamă acum „Primăverii 2” (dar va trebui să dobîndească imediat un nume sonor) și care este – cum s-a și apreciat – „cel mai mare proiect edilitar din Europa”. Rezultat din „civilizarea” terenurilor de lot experimental ale Institutului Agronomic, noul cartier „de lux” va putea modifica pînă către 2008 – 2010 întreaga piață imobiliară de vile și reședințe private, dacă se va realiza, totuși, vreodată.

## Un model utopic: „Comuna din Băneasa”

Dar ce ar trebui să fie, de fapt, acest proiect ce a pasionat și încă pasionează ? Este, în ultimă analiză, un fel de „Beverly Hills” fără coline, un oraș conceput abia acum sistematic ce conține nu doar locuințe ci și magazine, birouri, școli, policlinici și biserică. Numai proiectul inițial, de la Corbeanca, al „Paradisului Verde”, mai avea această structură apriorică de „comunitate”. Dar față de acesta, implicațiile vor fi, de fapt, mai mari și produc modificări în straturi mai numeroase decît ar apărea la o prea repede vedere.

Însăși anvergura, ce nu se poate compara cu idei precedente, impresionează, mai întîi. În materie de „rezidențial”, apar deodată peste 3.000 de locuințe cu maximum un etaj, foarte probabil bine dotate. Chiar dacă proiectele acestora nu se cunosc încă, este cert că un grad de atracție va exista, măcar în prezentarea colorată „pe hîrtie”. Dar, în realitate, nu acesta este argumentul capital pentru „Beverly Hills” de Băneasa ci caracterul, foarte probabil compact, al cumpărătorilor de proprietăți. Arealul prezintă mai multe avan-

taje: concepția este unitară și direct „comunală”; „rețeaua de utilități” este sigură și organizată de antreprenor și nu, punctual, de fiecare „beneficiar” (precum, inițial, în „Școala Herăstrău” și „lancu Nicolae”, operațiuni adesea generatoare de coșmar); sistem „comunal” de servicii; magazine „în incintă” dar tot „în incintă” și blocuri de birouri (în ideea de a „lipi” **casa cu afacerea**); apendice față de București, cu legătură imediată; aeroport de avioane și avioane ușoare, particulare, ceea ce va deveni, pare-se, „Aeroportul Băneasa”; parcuri incluse în proiect ca și iazuri, ce se vor întinde pe vreo 20 de hectare. Iată, deci, o structură de „oraș închis”, așa spune chiar o „rezervație”.

Cît privește „structura socială”, ea nu se cunoaște acum dar se poate prevedea și, deci, este de presupus că mulți dintre cei fixați astăzi în „lancu Nicolae” vor migra către „Beverly Hills” de Băneasa în virtutea unui **spirit de corp** ce se subînțelege. Nu-i exclus ca, odată cu întiile semne de constituire, „proiectul” să creeze **hemoragie de clientelă** și companiilor de antreprenori ce operau în regiuni apropiate și care, deci, vor înregistra perturbări în dezvoltările ce estimau anterior.

Dar pînă și piața de „supermagazine” ar putea fi afectată, la rîndul ei, avînd în vedere că se preconizează aici stabilirea a două „centre comerciale”. Dacă acestea vor „deservi” exclusiv **Comuna din Băneasa** sau dacă se vor „deschide” către exterior nu se știe acum dar este un element esențial. Amîndouă variantele vor putea atrage o parte din cumpărătorii „Metro”, „Carrefour” și „Selgros”, ceea ce, bineînțeles, ar putea modifica acest gen de afaceri, cel puțin pentru un interval oarecare de timp.

Nici „spațiile de birouri” nu vor rămîne, ca să zic așa, netulburate. Cam 320.000 de metri pătrați de birouri – ce se vor vinde sau închiria – iată un adevărat „centru de afaceri” cu aspect de mamut care, în mod curios, apare tocmai atunci cînd această piață este, în București, în plină recesiune. Dar clienți vor exista, de bună seamă, iar cei dinții vor fi proprietarii de reședințe care, avînd de regulă și investiții și „firme”, vor fi bucuroși să locuiască „la cinci minute” de birou.

Pe ansamblu, concepția este articulată dar, bineînțeles, vom vedea cum se traduce în realitate și dacă nu cumva ar putea evolua prea lent, generînd eșecuri, ori, poate, va fi încă o iluzie, ca și altele, prea repede consumate ca un foc de paie.



Acestea ar fi datele generale privitoare la București dar numeroase accente asemănătoare se confirmă în orașele importante, ce contează cu adevărat. Dacă **fantasma Cartierului Primăverii** are unicitate și nu se regăsește aiurea decît cel mult în proporții nesemnificative față de ansamblu, în schimb zonele private ce se constituie între 1990-2000 se observă pretutindeni și bat la ochi numaidecît. De fapt, nu există capitală de județ lipsită de măcar un cartier

compact și exclusivist de vile noi, constituit cu repeziciune și completat pe parcurs. Trivale – în Pitești, Lacu Sărat – la Brăila, Viișoara – Ursuleți în Piatra Neamț sînt doar cîteva spețe din mulțimea de mici cătune luxoase cu caracter de **club**. Exclusivismul definește aceste medii sociale noi și de-aceea lărgirea suprafețelor construite nu se mai produce tot atît de rapid în decenii ce urmează, căci mai degrabă decît liberul arbitru intervine aici **cooptarea** în cercul închis constituit. Practic, geografia banului limitează anvergura desfășurărilor posibile.

De aceea, în materie de **zone consacrate noi** și chiar de **sanctuale** predomină o vreme **clientelismul** ori **spiritul de corp**. Fenomenul nu-i nou, dar se repetă. Într-o mică broșură de memorii, Elise Brătianu îi arată pe politicienii vremii grăbindu-se a cumpăra proprietăți în Sinaia, de îndată ce Carol I dispusese ridicarea Castelului Peleş. Informația este capitală și confirmă nu doar concluzia că „Sinaia este creația Peleşului” ci și componenta ancilară a unei categorii de potențați, ce se menține. Dacă Vodă își aducea grăjdarul și valețul lîngă el, poruncindu-le să-l urmeze căci aceea era slujba, **clientela** vine, de regulă, singură în preajma stăpînului, spre a-i fi aproape și a-l întîlni, cum se zice azi, „informal”, șoptindu-i la ureche vorbe dulci, intrigi și intervenții. Atitudinea persistă ori, mai bine zis, s-a reînnodat fără nici o fereală. Mai evidentă, uneori criantă chiar, în agregarea colectivităților pleziste ce dețin case de vacanță, situația nu se exclude nici măcar în compunerea rezidențialului peri-urban, cu accent subliniat pentru capitale de provincie. Aci, „baronii locali” se unesc de la sine în zone stricte de **titulari** ce se izolează uneori chiar și prin intermediul **drumului privat** (o noțiune recentă) păzit de legegii.

Procesul se desfășoară mai lent după 2001, căci neo-nomenclatura locală este încheată și se primenește, de regulă, greu, sanctualele fiind, la urma urmei, formate deja. În anii ce urmează, investiția vine nu din aceste medii (ce și-au consumat apetitul de grandoare și au definit poziția traducînd-o „în piatră”).

Două vorbe despre **spiritul de corp**, evocat ceva mai înainte. El există și se dezvoltă și nici măcar nu se consideră ilegitim spre a se ține mai la o parte. Pe la jumătatea lui 2001, un domn distins cu rang înalt mi-a cerut consilierea pe o temă, nu tocmai ușoară, ce implicase și alte personaje de calibru asemănător. De fapt, vreo cinci familii foarte înlesnite, compuse din demnitari, șefi de „regii” și „societăți naționale”, ori pur și simplu, afaceriști „cu cotă”, bune cunoștințe sau chiar prieteni, se hotărîseră să se asocieze spre a constitui un mic cvartal unde să-și așeze fiecare cîte o vilă cu grădină proprie și, în comun, un spațiu „de relaxare” avînd piscine, terenuri de tenis, de bowling și chiar un „club”. Drum privat închis, garaje, chioșcuri între alei și în mijlocul vegetației, de fapt – nimic neobișnuit. Nouă era, însă, ideea de **asociație de afinități** traducînd, în ultimă analiză, un **spirit de corp**. Aceasta este cu probabilitate mentalitatea ce ordonă agregările de arii rezidențiale noi, incluzînd și caracterul lor de **rezervație**.



În sfințit, o temă ce se evită ori nici măcar nu se ia în seamă. Noi invocăm „arile de dezvoltare” și chiar creația de „cartiere rezidențiale” dar uităm, înainte de toate, **să le atribuim un nume**. Acesta este, din punct de vedere urbanistic, un **dat** capital. Dincolo de Grădina Zoologică a crescut, în București, un mic orașel de oameni bogați („orașel” e un fel de a zice căci nu are magazine, școală, dispensar și nici alte instituții de uz curent, fiind doar o aglomerare de „dormitoare de lux” fără nici o idee de viață socială); dar cum îi vom zice ? Căci este aberant să-i atribuim, în continuare, denumirea cutumiară de „Erou lancu Nicolae”! În alte țări, municipalitatea se grăbește să aleagă denumiri atrăgătoare (și memorabile) de cartiere noi; la noi, când se încetățenise „Școala Herăstrău” (denumire veche, interbelică) un prostovan s-a gândit că ar fi mai bine să i se zică altfel și a botezat bulevardul „Nicolae Caramfil”, stricînd, în fapt, tot fasonul.

La Paris, când s-a lărgit aria de investiție imobiliară cu o regiune nouă, definită urbanistic în mod corespunzător, s-a găsit de îndată un nume: „Défence” În București, orașul unde marii donatori în folosul municipalității nu au o străduță măcar ca să le poarte numele dar există străzile „Turbinei”, „Semaforului” și „Frînarului”, nimeni nu se gîndește să le dea nume realităților, (haotice, bine!, dar evidente) ce s-au născut.

Abia acum se vede că ideea **de a numi** „Paradisul verde” de la Corbeanca a fost un gest firesc dar, iată, rarissim.

## „Condominium” și „ghetto”

Marea regresie vine acum în materie de **locuințe colective**, ce au definit, la drept vorbind, **imobiliarul** cîtorva decenii anterioare. De fapt, „blockhaus”-uri (în genul orașelor-satelit ce au făcut moda Europei Occidentale în anii '60) nu se mai construiesc; apar acum numai insule de „condominium”-uri ce conțin apartamente aspectuoase clasificate cu exagerare în categoria de „lux”, ce ocupă locul caselor mărunte rămase, indecent, în cartierele supracotate din București. Și acestea repetă noțiunea de „rezervație” deși la o proporție mai puțin extravagantă decît micile cătune de vile populate de „noua clasă”. Este, însă, o piață cu limite și prea puțin capabilă să creeze **stil și modă** ci doar corecții urbane ce se vor încetini cîndva căci, de fapt, „nu va fi loc pentru mai mult”.

Alături de acestea, ca într-o realitate paralelă, zecile de mii de **dormitoare populare** din ceea ce se cheamă, casant, „cartiere” vor căpăta, în diferite proporții, un statut de „ghetto”.

## „ROMÂNIA CARE LUCREAZĂ”

### Obiectivele – unicat: cazinouri, parcuri de distracții, ring automobilistic, „Chinatown”, stațiuni balneare

Oricât ar fi **obsesia rezidențială** de vie și policromă, totuși nu reședința este miza capitală a deceniului 2000 – 2010. Locuințe obișnuite și proprietăți luxoase, case de vacanță și domenii cu caracter plezivist se vor construi, de bună seamă, dar procentual acestea scad ca însemnătate și cedează în fața proiectelor de altă anvergură. Apar, deci, marile investiții între care unele doar vor cuprinde și o componentă rezidențială fără a constitui, prin aceasta, un scop în sine. Prin raport la reședința izolată, chiar și cu un caracter de unicat, proiectul sistematic, cu aspect de comunitate, prevalează.

Însă, orișicum ar fi, rezidențialul se retracează, cum s-ar zice, de la rampă. Epoca stimulează afacerile diversificate, investițiile, „aranjamentele” cu strat imobiliar fundamental capabile să creeze bani.

Evident, investițiile majore generează câștig **dacă se fac fără prejudecăți și la timpul potrivit**. Acum vreo câțiva ani, când în Turcia s-au desființat cazinourile printr-o decizie guvernamentală fără drept de apel, noi am pierdut ocazia să preluăm, rapid și fără menajamente, o piață de produs bani ce nu reclama decât un număr de mișcări sumare și obiective precise, ce trebuiau să corecteze doar câte o dispoziție legală, dacă trebuia neapărat. Un teren concesionat în apropiere de București, legat de aeroportul internațional printr-o șosea rapidă și un „sindicat” de investitori în cazinouri, hotelerie de „jocuri” și restaurante „de anexă”, lăsat să-și facă propriul „Las Vegas” de Bărăgan – și iată „afacerea”. Noi, probabil, că am ezitat din scrupule de natură morală pe care însă alții – unii chiar vecini apropiați – nu le-au avut, aspirând – cu brațele deschise – banii proveniți din **industria cazinourilor**, ce nu „se închide”. Sînt puțini cei care știu că abia după ocuparea Havanei de către mica guerillă a lui Fidel Castro, cazinourile din America s-au dezvoltat brusc, primind cu entuziasm pe **industriașii viciului**, alungați de revoluționarul „barbu”. Astăzi, știm că Havana – cel mai mare oraș de cazinouri din anii '50 – era în sine o afacere uriașă, ce nu trebuia pierdută și dacă ne încredem în „teoria conspirației” atunci ne putem imagina chiar ajutoare bănești către Revoluție spre a crea criză pe piața jocurilor de noroc și o migrație spre alte sanctuare ale plăcerilor rezultate din hazard.

Indiferent de prejudecăți, „orașul – cazino” rămîne o ipoteză ce nu trebuie înlăturată. Îl putem închipui în nordul Bucureștilor, întins pe o suprafață de 200 de hectare, în apropiere de Săftica, de Corbeanca ori în regiunea Balotești – Căciulați, suficient de aproape de Aeroport și de București, dar și de sanctuarul etern al plăcerii, ce va deveni Snagovul.

De altminteri, astfel de investiții „pe alt picior” sînt nu doar posibile ci și recomandabile și unele se vor produce inevitabil. Întîi de toate, sînt **obiec-**

**tivele – unicat.** Astfel, vom avea – cu probabilitate – înainte de 2008, un complex de curse automobilistice de Formula 1, localizat în Dobrogea, între Constanța și Mangalia. Hipodromul Bucureștiului – o marotă de iubitori de cai – va fi constituit cîndva, într-o arie încă nedefinită (poate lacul Văcărești, poate Mogoșoaia). Un „oraș chinezesc” (temă ce preocupă unii manipulatori de bani) ar putea să se coaguleze într-un interval rezonabil și nu e recomandabil să fie examinat cu rezerve din cale – afară de mari. Parcuri de distracții (mici „Disneylanduri” ori un fel de Prater valah) vor fi gîndite (unele sînt deja în eboșă) și se vor putea chiar traduce și în proiect.

Acestea sînt doar exemple și, în orice caz, nu au un caracter de fabulație. Un „ring” automobilistic ar fi trebuit conceput de mult căci Ungaria îl are iar **industria vitezei** este o mașinărie complicată, ce pune în mișcare sume uriașe de bani și nu doar prestigiu. Un „Chinatown” trebuia, de asemenea, făcut chiar dacă unii pot avea rezerve; în alte părți, de unde se ia exemplu în poziție de drepti, nimeni nu socotește acest spațiu ca o supă infracțională. Cred că prin 1995 un grup de afaceriști chinezi – foarte „stilați” și avînd, categoric, banii trebuitori – m-au consultat în vederea acestui gen de investiții. Soluțiile – căci, de fapt, sînt două – mi s-au părut la îndemîină și nici măcar laborioase, dar, în cele din urmă, nu s-a înaintat cu nimic. Abia prin 1999 am aflat că pe fostul primar Lis îl bătea gîndul să se asocieze cu niște chinezi ca să transforme Parcul IOR într-un fel de „cartier chinezesc”; dar era o eroare, și, în fapt, o eroare comică.

Un parc de distracții schițase – era prin 1996 – un afacerist american, cu legături pe la Hollywood, asociat cu o româncă robustă, posesoare de terenuri în Pantelimon. N-a ieșit nimic atunci, dar ideea se exprimase și avea un contur satisfăcător. Cît privește hipodromul, acesta chiar dacă nu-i vital (aparținînd, de fapt, sfîrșitului de veac XIX) are șansa lui, avînd susținători și chiar propuneri de proiecte.

Dar esențiale sînt nu doar obiectivele de acest fel ci și consecințele lor. Oriunde apar acestea, se modifică ponderea urbană ori, dacă nu se constituie în orașe, schimbă accentul în organizarea teritoriului. Un mic scenariu explică, de fapt, această situație. Bucureștii ar trebui să aibe un aeroport internațional de altă anvergură decît Aeroportul Otopeni (denumire improprie și barbară!) și nu este exclus că acest deziderat va trebui, poimîine chiar, satisfăcut de autorități. Dar care să fie, cum se zice, „locația” ? Prin tradiție, aceasta ar putea fi Clinceni, Fundulea (Tămădău), Mogoșoaia ori, prin dezvoltare, Sudul, de la Berceni către miazăzi. Dar oriunde s-ar instala acest obiectiv, **fractura de piață imobiliară** ar fi majoră. Dacă viitorul aeroport va fi la Clinceni, atunci „ieșirea de vest” din oraș (Șos. Alexandriei și localitățile Bragadiru și Cornetu) își vor schimba „cota”, încurajînd, mai întîi, investițiile speculative. Să mai exemplificăm: dacă, de pildă, Bucureștii ar fi avut „port” la Dunăre în zona „30 Decembrie” (în conformitate cu proiectul inițial), atunci întreaga regiune deve-

nea un complex de antrepozite și un adevărat oraș comercial, cu dezvoltare greu de anticipat acum, ca anvergură. „Canalul” însuși modifica simțitor situația inertială și ambiguă de azi, contextul „lagunar”, de „Bruges-la-morte”.

În orice caz, indiferent de evoluții și de „nivel”, investițiile imobiliare se vor dezlega căci pentru destule din ele va veni sorocul.

În materie de turism, ca să exemplificăm, abia acum datele problemei se îndreaptă către normal. Dar ce legătură este, de fapt, între **turism** și **imobiliar**? Legătura este, bineînțeles, capitală căci înainte de a fi **vînzare de servicii turistice** aceasta este investiție în spații și terenuri. Nicăieri nu există servicii turistice fără componenta imobiliară fundamentală care este primordială: întâi, deci, imobilul și apoi (și **în acest context**) turismul.

De fapt, „dezlegarea la investiție” se produce, în această materie, de îndată ce fondul imobiliar cu utilizare turistică intră complet în proprietate privată. Abia atunci, „operatorii” își definesc prezența pe o piață prin proprietăți și pot adopta strategii de completare utile în datele de pe teren. De regulă, și aici echilibrul între marii concurenți reflectă echilibrul de pe piața generală și nimeni nu „cedează” o prezență pe o piață în favoarea unui concurent căci, ulterior, pentru a recupera vor fi necesare cheltuieli și mai mari decît acum.

Abia **după privatizare** se va ști cu mai mare precizie **cine** și **cum** stă și atunci doar cei ce sînt teoretic în pierdere vor putea regîndi strategia de recîstigare de poziții. Acum se impun drept necesare alternativele de investiție, ce reclamă – ca să facem un mic scenariu – alte stațiuni pe Litoral alături de acelea ce există și care poate vor fi controlate de concurenți, lanțuri de hotelerie de munte, reabilitări de stațiuni balneare ce există dar sînt „fără cotă” ori și-au pierdut din însemnătate. Și așa mai departe.

De bună seamă, o anumită rezervă în fața acestei imagini foarte dinamice se poate manifesta dar atitudinea nu este recomandată și nici nu are temeii. Căci ce înseamnă, ca să exemplific, „mici stațiuni noi” pe Litoral? În Portugalia, prin 1993-1994, o companie britanică („Obrana”) construia două astfel de mici arii de plăcere și îmi propusese să mă ocup de vînzarea unora din aceste clădiri către personajii înstărite din România. Casele – frumoșele și distinse, avînd un farmec „iberic” și larghețe de spații tipică pentru mediul mediteranean – arătau bine și nici nu costau exagerat. Dar **nu** erau singurele propuneri de acest fel: alte două companii, între care una locală, portugheză – „Predigaspar” – completau necesitățile curente și adăugau alte mici „cătune de vile” altora ce se ridicaseră deja, la sfîrșitul anilor '80.

În România, această febră se va manifesta curînd căci, cum se zice, „loc este”. De la marginea de nord a stațiunii Olimp, cînd privești peste faleza de pămînt, nu se poate să nu zărești un golf cu aspect misterios ce pare să ascundă o mică așezare de pescari. Loc bun, categoric ! Dar nu singurul. La Costinești, mai la nord de „epavă” cîțiva descurcăreți se gîndesc deja la un mic cartier, de vreo 150 de case plus parc și două hoteluri. Mai sus de Năvodari, vreo

50-60 km, plaja este pustie și geografia abia așteaptă să se populeze. Acestea – ca să nu mai invocăm „Vama Veche”, o legendă în materie de plăceri estivale, din păcate prea de tot stupid invocată prin inițiative de „club televizorist” fără o înțelegere a mizelor de acum.

Intuiția acestei evoluții există deja și „proiectul Europa” (redactat de autorități) confirmă aceste concluzii deși ideea de a stabili această stațiune în regiunea Grindului Chituc și Portița este o eroare și va trebui categoric corectată. Dar Sulina? Dar Chilia Veche? Dar Sfântu Gheorghe? Acestea toate, înainte de a fi „guri de Dunăre”, sînt orașe la Mare și ar fi de tot irațional să nu se valorifice nu doar **poziția** ci și **tradiția**. În vremea începutului de secol XX, Sulina era un oraș cosmopolit, un Porto-Franco ale cărui urme încă se mai văd ca un strat elegiac dintr-un fel de Troie prea repede uitată. La Vîlcoș, peste Dunăre de Chilia-Veche, prin anii '30 ai secolului trecut **protipentada** năzuise a crea un mic Cannes de Pont Euxin fără a izbuti, din păcate. Dar ecoul rămîne și, înainte de toate, **potențialul**, ce nu s-a modificat dar trebuie înțeles și situat în contextul ce i se potrivește.

În ultimă analiză, oriunde există **ocazie** și  **motive** se vor plasa bani spre a produce. „Ocazie” vrea să însemne nu doar „loc bun” și mediu natural atractiv care „citează” asemănîndu-se cu „Elveția” sau „Mediterraneană” dar, deopotrivă, încă alte argumente ce nu se pun de obicei la socoteală dar sînt capitale. Un peisaj mirific desfășurat privirii pe o coastă de dealuri în Munții Apuseni pe unde cu greu se ajunge cu piciorul nu va crea tentația unei investiții căci banii se vor recupera greu ori pur și simplu se vor pierde. Căci, la drept vorbind, „croiala” depinde în mod esențial de ceea ce se cheamă „organizarea teritoriului”, „infrastructură”, de fapt drumuri și „utilități” și de-aceia oricît „potențial” există el nu se traduce necondiționat în argument pentru dezvoltare. Noi nu sîntem India unde se călătorește, prin maximă notorietate și atracție de mit universal, pe șosele de pămînt printre innumerable turme de vaci. Și aici, evident, sînt necesare scopuri precise, proiect colectiv și efort oficial căci marile obiective nu se fac prin hazard ori în combinație cu „investiții strategice” din Insulele Vanuatu.

## Contribuția „boierimii pre-fanariote”

Dincolo de aceste excepții – ce impresionează prin proporții, dacă vor apărea – aflăm mulțimea investițiilor curente ce definesc **banul care circulă și produce**. Este centrul **energetic** al unei economii, imposibil de imaginat fără componenta aflată la **rădăcina lucrurilor** căci nu există „afacere” fără „imobilizant”. Acest strat rămîne și „poimîine” cel mai activ și uimitor de divers și cu greu s-ar putea înfățișa totalitatea formelor posibile ce îmbracă. Totuși, cîteva ipoteze se pot formula încă de pe acum.

„**Sedii și birouri**”. Începută pe la începutul anilor '90 prin reconversiile de clădiri cu personalitate ce constituiau „reper urban”, piața de birouri trece, către 1998-2000, printr-un acces, previzibil, ce conduce la explozia construcției de „centre de afaceri” și „blocuri pentru birouri”, fenomen temporar și fără viitor. Etapele, de fapt, sînt arse și încă din primii ani ai secolului accentul se strămută în **sediiile complexe** ce răsar în suburbiile în mișcare. Efectul prețului scăzut plătit pentru teren ca și al extinderii urbane galopante, acestea arată, de fapt, sfîrșitul implantării companiilor străine, care acum nu mai „dibuie” lucrînd provizoriu în spații cu chirie ci cumpără proprietăți și se indigenizează. Areareori – și numai pentru reprezentativitate – „sediul central” rămîne în oraș, sub forma unui imobil de prestigiu, definind acum o modă oareșicum depășită. Totuși, „reperul urban” încă se conservă ca noțiune, rămînînd mitologicele „blocuri de birouri” ce își vor dovedi, în orice caz, caducitatea și își îngustează piața și mai mult, oricîte legende pozitive s-ar întretine de către jurnaliști „binevoitori”.

Apare acum și „reconversia” și va fi, nu prea curînd, fapt obișnuit să se observe că vechi hale de uzine dezafectate se prefac – prin reorganizări ingenioase – în spații de birouri ce se compun rapid și cu cheltuieli mici, ceea ce va scădea chiriile și mai mult decît azi. Apar, deci, complexe de afaceri pe locul fabricii de ieri devenită de nefolosit.

**Magazine, „angrouri”, shopping center.** Față de configurația tradițională a spațiilor de comerț din anii '90, clătinată în primii ani de exuberanța creării de „angrouri” (noul „bazar” cu – de – toate) și „spartă” decisiv de apariția **lanțului Metro** către 1997, deceniul ce urmează începe să așeze evoluțiile pe direcția pozitivă. „Marii angrosiști”, de regulă foste companii de stat „privatizate” adeseori enigmatic, își păstrează un anumit gen de monopol în materie de comerț „detailist” și cu numai cîteva supermagazine cu vad și tradiție („Unirea”, „Cocor”, „Victoria”) dar asaltul „alternativei” este susținut și contează în proporții de neanticipat înainte de anul 2000.

Viitorul imediat aduce **amurgul angroului**, ce cunoaște regresie lentă și se va reduce, fără a dispărea, la poziția de bazar popular și neo-iarmaroc. Eșecurile de tipul „Pietii de gros” vor persista însă, căci se fac, precum bine se știe, pe banul public, adică, de fapt, pe banul nimănu.

În cele din urmă, intră și magazinele de stat în mîină privată, indiferent în ce manieră (de regulă, destul de puțin „ortodoxă”) dar miza este minoră, căci marii împroprietăriți anterior își conservă poziția și vor continua să dicteze. Apar, mai agresive decît pînă acum, „galeriile” (denumite, internațional, „Plaza”), ce se dezvoltă pe categorii de prețuri și de cumpărători. Se menține, ca o faună de baltă cu zeci de mii de insecte diverse, puzderia de mici magazine „universale” de mărunțișuri consumiste, tipice epocii de chewingumizare și de mîncăruri ambalate.

Însă acum abia va trimfa ideea dezvoltării în rețele și lanțuri de magazine, împinzind ca un năvod nu doar zone urbane diferite ci regiuni diverse din toată țara, de regulă acolo unde banul prisosește. Către 2010, acest gen de comerț ocupă definitiv piața și hotărăște mercurialul cu metode ce astăzi, în etapa **ocupației blinde și prietenoase**, par de neconceput.

**Restaurante și „fast-food”.** În această direcție, evoluțiile rămân tradiționale cu chiar sporire de număr fără să afecteze **tabloul de categorii**, ce exista anterior. Vechiul „expres” de pînă în 1990 se extinde sub forma „fast-food”-ului, a „pizzeriei” și a „magazinului de mîncare gătită” pentru călători. Macdonaldizarea devine totală, arătînd **triumful industriei mîncării pe fugă**, specifice clasei de funcționari, în fața arhaicelor simigerii și covrigării, ce își păstrează, totuși, o piață populară dar pauperă.

„Restaurantul cu ștaif” se dezvoltă, epoca aducînd sîrșitul dictaturii **clubului celor patru (Havana, Cina, Berlin și barul Melody)**, anterior anului 1990. Multiplicarea în proporție geometrică este impresionantă și va continua pînă la o anumită saturație, ce se întrevede. Este perioada de glorie a **restaurantului cu personalitate**, amenajat în case „cu ținută” ori pur și simplu predispușe la o **reconversie**, moda din jurul anului 2000.

Lipsește încă, în accepțiunea occidentală, „terasa”, trattoria, cîrciuma tradițională iar „bodega” și „taverna” anilor ’70 este o realitate trecută deja în istorie. **Restaurantul familial** și terasa (în București, orașul **restaurantelor cu grădină**, din anii ’30!) se vor dezvolta negreșit căci nu ating încă numărul trebuitor.

Contribuția **socială** a „României care lucrează” se reflectă posibil și în alte direcții decît „producția” imediată. Dacă îngăduința legiuitorului va apărea, vom observa cum se ridică adevărate „cartiere de firme”, de felul interbelicelor „parcelări de regii”, re-formulînd ceea ce se numea atunci „locuința ieftină”. Cu un grad înțelept de „deductibilitate fiscală”, companiile vor putea construi locuințe pentru angajați, închiriate modic și stabilizînd astfel o presiune financiară adesea absurdă provenită de la „închirietorul” lacom.

În orice caz, pe oriunde calcă apăsător **omul care produce** se întrevăd schimbări, oricît de mici. El este, în sine, **un factor de civilizație**. În toamna anului 2003, cînd s-a deschis centrul comercial „Orhideea” din București, pe locul unui fost cîmp părăsit, fără, aparent, nici un viitor, întreaga regiune ce îl înconjoară și-a modificat și ponderea și valoarea. În pragul fostului Dudești, cartier de imagine romanescă, s-a ridicat cupola unui **Mall** aproape luxos ce „spală”, deja cu efect vădit, configurația ariilor colaterale. Și așa mai departe.

Sîntem, la drept vorbind, într-un mediu atît de tradițional încît ne uimește prin persistență și capacitatea de a se reface în mod simbolic. Boieria „de țară” (anterior lui 1710) se dovedea aici cu proprietate funciară, adică, de fapt, cu **avere și producție** în vreme ce **boieria fanariotă** (asemeni „clasei politice”) se definește cu dregătorii, anticîpînd „România parazitară” condamnată de Eminescu.

# ROMÂNIA TĂCUTĂ

## „Sate turistice“, repopulare și „gospodărisim“

În materie de realități rurale, prognoza întilnește o indiferență quasi-generalizată ce este de neînțeles și care va trebui să fie corectată rapid. **Lumea tăcută**, ce începe acolo unde orașele se termină și se întinde pînă în creierul munților, în vegetația misterioasă de lunci și de Deltă ori în pădurile de nepătruns, pare a exista într-o realitate paralelă asupra căreia abia examenul statistic se mai aplică uneori; dar concluziile lipsesc și, bineînțeles, și strategiile. Cînd apare, rareori totuși, cîte o mențiune, nota propagandistică și viersul triumfalist sînt evidente și, desigur, inutile. Miza stă, de obicei, în ceea ce se cheamă „ridicarea nivelului de civilizație“ la sat și se traduce prin „introducerea alimentării cu apă“ executată, din împrumut extern, de companii de regulă străine. Dar, din păcate, fondurile uriașe ce s-au risipit parcă la o mașină de tocat bani nu însemnează azi decît o întinsă rețea de țevărie ascunsă în pămînt pe unde nu circulă nici o picătură de apă fiindcă „țărani“ nu au bani ca să se „lege“ la rețea și să beneficieze de aceste investiții fără rost. Pe lîngă acestea, un peisaj social dezolant, cu obiective lunatice și o sărăcie de epoci feudale.

Și, totuși, soluțiile există și se pot organiza în strategii, dacă se va pune piciorul în prag și se vor obține concluzii rezultate din analiza fără prejudecăți. Iată aci doar o eboșă, ce merită aprofundată cîndva.

Întii de toate, **depopularea severă și îmbătrînirea fondului demografic** sînt maladiile cronice locale, ce trebuie curmate. Zecile de mii de tineri – ce consideră că nu au viitor „la coada vacii“ – de fapt o masă derutată și fără idealuri ferme, trăind în imaginarul de surogat al consumismului de import sînt viitorii locuitori ai periferiilor de orașe, populația posibilelor „cartiere din bidoane“. Migrația de la sat la oraș secătuieste energia rurală și aceste haite nomade trebuie oprite să dizloce, în continuare, părți considerabile din așezămintele de unde provin. De fapt, **sensul pozitiv este invers** și aici trebuie lucrat, adică la o repopulare a satului prin mijloace diverse: educative, propagandistice, financiare. Căci „material“, cum se zice, există. Sutele de mii de hectare ce au devenit pîrloagă și trebuie deștelenite, zecile de mii de gospodării semi-abandonate de către orașeni moștenitori ce lasă „casa bătrînească“ în paragină sînt obiective ce merită fructificate și se pot valorifica, dacă se dorește. În fond, mulțimea de orașeni fără căpătii, trăind aproximativ și indecent din expediente și „ajutoare“ dar avînd „proprietate la bloc“ ce se traduce în realitate prin multe milioane care ar însemna o viață nouă, înlesnită, la sat, nu trebuie decît îndrumată către „viața la țară“ și educată să o adopte. **Un program național de repopulare rurală** este posibil și chiar probabil cu condiția atracțiozității condițiilor ce se propun. Totul începe și se termină cu

**mentalitatea** dar trece, în realitate, prin scutiri de impozite pe investiții, pe venit agricol, pe profit dacă fostul orășean se stabilește la țară și începe nu „o afacere” (cum se spune în limba de metal a „gulerele albe” apucătoare) ci pur și simplu să **producă** în loc să **consume**. Se va zice că acordând scutiri se pierd „bani” și, pe scurt, „nu merită”. Dar „pierderile” la buget pălesc în fața mecanismelor ce subvenționează „viața inutilă de la oraș” și care, astfel, nu vor mai lucra inutil. Pentru **șomerii cu proprietate la bloc** care „face” în medie, în București, cam 150-250 de milioane, această sumă este perfectă pentru o casă la țară (50-70 de milioane), o mașină Dacia din anii '90 (40 de milioane), 10-15 ha de pământ (35-55 de milioane) și încă vreo 70-90 de milioane ca rest pentru „instalare”. Din acest punct urmează înlesnirile și programul, însă beneficiul social este produs deja: vom avea o gospodărie care nu se risipește, pământ care se va cultiva, o forță de muncă, e adevărat, încă nepregătită dar mai tânără decât lumea în agonie ce există astăzi în acele regiuni.

De aici încep, în ultimă analiză, soluțiile diversificate. Pentru regiunile de munte, cu o populație avînd – în orice caz – o mentalitate mai înrădăcinată, apare „agroturismul” care va trebui scos din faza actuală festivă și „elitistă” (impulsionată de „gulere albe” ce frecventează congrese și se înfruptă din fonduri **Phare**) și adus la dimensiunea populară ce o merită și se recomandă. Cum din exemple se nasc fenomenele sociale și apare modelul, acest tip de „gospodărisim” – producător de bani din servicii și civilizator căci serviciile însele cer îmbunătățiri – modifică nu doar „nivelul de trai” ci și mentalitățile. În aceeași direcție, reapar – drept posibile și necesare – meseriile clasice, părăsite provizoriu din rațiuni de consum, jaf („banii din tăierea de păduri”) și rentă. „Balul parazitar” din zonele montane se termină în sunetele wagneriene ale unui dezastru ecologic, însemnînd păduri tăiate cu drujba și dealuri dezgolite ce o iau la vale; dar populația locală – care a vîndut pădurile redobîndite și „a băut” banii – este, deodată, obligată să se trezească căci altfel moare cu zile.

Acesta este, de fapt, momentul ce indică – laolaltă cu „întoarcerea la sat” – re-dezvoltarea rurală durabilă, posibilă cu adevărat numai dacă se consultă tradiția și se alege din aceasta căile sigure și confirmate anterior.

În realitate, diversitatea de soluții este impresionantă, nu doar pentru România montană ci și pentru cea subcarpatică. De la viticultură la creștere de animale, păsări și vite (ce resuscită o umanitate de lăptari și brînzari) și pînă la textileria tradițională – orice sursă și resursă ce **produce în mod palpabil** este fapt pozitiv. Într-o lume ce a cunoscut o **revoluție industrială etnografică** în cel puțin două perioade istorice de dezvoltare, tradiția conține soluția.

Paradoxal, dar întiul pas derivă din modificarea de mentalități. Aci, prea de multă vreme s-a considerat că „orășeanul” este boier, aristocrat, nobil și „altfel de om” iar omul de la sat – pur și simplu „un țăran”, un „neam-prost”, talpa țării fără gîndire și viitor. Evident, nu aceasta este realitatea dar repre-

zentările stereotipe rămîn. În lumea civilizată se gîndește altfel. Prin 1993, un francez, foarte înzestrat financiar și cu o biografie în afaceri pur și simplu fenomenală, mi-a prezentat o „carte de identitate” ce trebuia pentru o achiziție de imobil aici. Locuia, după documente, într-o localitate nerezonantă, undeva în Picardia deși eu știam că reședința îi este la Paris. Cînd am aflat că acela este un cătun unde avea o proprietate destul de frumoasă și locuia frecvent nu mi-am putut stăpîni mirarea. Dar uimit era el, de fapt, iar explicația este simplă. Omul domiciliază acolo unde se simte bine iar reședința îi este cea mai plăcută, indiferent dacă este la oraș ori la sat. Acesta, locuind în cătun, nu era un „țăran” și nici nu considera pe localnicii vecini ca fiind „țărani cu păr pe limbă”, după expresiile ciocoiești de pe la noi. Valoarea o dă, pretutindeni unde se gîndește în normalitate, munca aptă să producă bine și trainic, spiritul destoinic, atitudinea gospodărească.

Iată, dar, că de la mentalitate pleacă totul dar desfășurările nu se opresc aici. Pentru a obține un „sat” valid, activ și producător de bogăție mai este nevoie și de comunicații, nu doar de „comunicație”.

Drumurile bune și podurile solide vor scoate omenetul astăzi semi-izolat la lumina altor perspective decît cele repetitive și tradiționale de acum, căci „pe drum” vin orice fel de plătitori, de la cei pentru produse pînă la cei pentru servicii și tot „pe drum” se duc mărfurile de orice fel. Evident, nu doar „căile de comunicație” reprezintă factorul de impulsioneare ci și comunicațiile în sine. O rețea de telefonie fixă bine organizată intensifică și contactele, la orice nivel. De fapt, sîntem în situația stranie de a re-gîndi mediul rural în date ce îi depășesc potențialul și care, practic, ard etapele. Cînd agricultorul ară astăzi cîmpul cu plugul de la Burebista pare extravagant să se invoce „satul informatizat” și telefonia mobilă care sînt, totuși, **fapte**. Modelul valid constă, din această perspectivă, în agregarea soluțiilor tradiționale și a realităților tehnologice care se generalizează.

## Epiloguri:

### Marea des-proprietărire • Neo-chiaburimea • Noile latifundii

Totuși, în materia dezvoltării rurale există încă numeroase prejudecăți și chiar o anumită descurajare, din păcate nu de tot neîntemeiate. Imaginea țăranului arînd desculț la un plug tras de o vacuță neajutorată sub un soare dogoritor ce îi face omului inutilă pălăria desfundată este socotită a fi emblema „vieții la țară” de azi și s-a instalat în mentalități deși este doar parțial adevărată. Acest primitivism resuscitat există, dar poate fi corectat mîine, încă, dacă se observă cauzele ireductibile și se acționează realist și fără doctrine.

De fapt, și aici „revoluția” a lichidat „evoluția” căci abia ideologiile aplicate de ignoranți guralivi au adus satul la sapă de lemn. Realitățile anterioare acestei **revoluții fără obiective** trebuiau dezvoltate și **evoluția** s-ar fi consumat

categoric. Satul „anterior” era o comunitate de proprietari imobiliari nu însă și funciari astfel încât întărirea proprietății identificate era obligatorie mai întâi. Cooperativele – formă pre-modernă de capitalism agrar – trebuiau transformate imediat în companii agricole cu patrimoniu definit și cu proprietari funciari identificați, prin „aport de capital în natură”; în Bulgaria s-a putut aceasta, la noi s-a desființat peste noapte totul furându-se pînă și ușa de la odaia socotitorului și pînă și arhivele ce arătau participația cooperatistă s-au risipit în vînt.

Astfel, cu proprietari deopotrivă de terenuri dar și asociați în companii de exploatație agrară satul arăta altfel iar patrimoniul – trimis pe apa sîmbelei acum – se definea inițial și se dezvolta treptat. Un întreg fond imobiliar „de antrepriză și de industrie agrară”, s-a destrămat, prin 1990 – 91, în doar cîteva luni și s-a făcut una cu pămîntul deși, la acea dată, era un nivel de unde se pornește și unde abia poimîine se va putea ajunge, după ce era distrugerii s-a încheiat.

„Se va putea ajunge” dar, evident, modificînd într-o măsură nu de tot neînsemnată proprietarii. Căci abia azi des-proprietăria (invocată, cu greșeală, à propos de cooperația agricolă anterioară) va putea fi, în fine, un fapt împlinit. Totul pornește, de bună seamă, de la bani și în climatul de pauperizare rurală pămîntul nu mai este defel valoarea romanescă din „Ion” de Liviu Rebreanu ci o marfă ieftină, un parazit ce înghite bani și nu „dă” aproape nimic și care, deci, trebuie extirpat prin vînzare. De-aceea, și prețurile ce scandalizează pe unii vișători. Dar soluția realistă apare chiar aci, indiferent dacă nu place. Cînd, în Călărași sau în Teleorman, un hectar de teren agricol se vinde cu 80-100 de dolari americani înțelegem că îi va fi ușor unui plătitor organizat să-și cumpere rapid o moșie de o mie – două de hectare, achitînd banii ce s-ar da pentru o casă nu foarte spectaculoasă în București. Apar, deci, latifundiile, compuse nu prin expropriere ci prin „plată curată”; căci ce altceva este o proprietate care, valorînd vreo 800.000 \$ (cît o „vilă” scumpă) ar traduce aproape 10.000 de hectare ?

De fapt, viața înaintează în această direcție și va fi inevitabil dezno-dămîntul abia schițat, oricît ar crea astfel de concluzii un sentiment de disconfort. Această „argentinizare” a mediului rural nu-i, în sine, o soluție căci latifundiile încetinesc dezvoltarea cînd depășesc puterea proprietarului de a lucra ori de a face organizare de muncă minimă. Esențial rămîne, bineînțeles, epilogul, adică, în ultimă analiză, ce se va „alege” în final.

Privite azi, așa împînzite cum sînt de magazine minuscule, amenajate în „camera din față” a casei (dar arătînd o marfă canonică, avînd universalitate de chewing-gum și Coca-Cola) și bodegile mizerabile botezate, pompos, „bar” ori „discotecă”, satele sînt o lume de Kitsch-uri care, însă, se mișcă și posibil că se va clarifica. Prin 1997, am văzut, mergînd în Moldova, o crîșmulită ridicată din scînduri și bîrne, oribilă ca înfățișare, ce mi-a atras atenția prin firmă: se chema „La Ilie”. Patru ani mai tîrziu, „La Ilie” devenise un „popas”

cochet, cu mic-gros, berărie și terasă pentru grătar cu mici, avînd pereți din sticlă și parcare tocmai potrivită pentru camionagii și turiști, nu puțini. Stilul grosolan inițial, din lemn cioplit cu barda, s-a transformat în **neo-corbusianismul de butic**, în sticlă și termopan, desemnînd un fel de „nouă chiaburime” comercială.

Aceasta este realitatea în „lumea satului” a cărei imagine post-modernă (recapitulînd, cu citate, scene din istoria locală de epoci diferite) s-a împes-trițat multicolor. Unii, și încă destui, vor deplînge sărăcirea ce se instalează în galop, făcînd ridicolă și inutilă împrumutarea de la 1921, dar viața înaintea-ză pe căi enigmatice și ferme, indiferentă dacă place sau nu: cîndva, nu foarte tîrziu, totul se va modifica radical, făcînd caduc șirul de convulsii tăcute de azi, alegînd apele de uscat.

De bună seamă, dezvoltările viitoare depind, înainte de toate, de **potențial** și se vor diferenția în funcție de acesta, evoluînd fără menajamente. Și în această direcție se recomandă o filosofie senină alăturată unui sentiment al epilogului inevitabil, arătînd că toate se pot orîndui altfel dacă forța internă ce le orga-nizează se manifestă și corespunde necesității.

Întii de toate, satele din ariile semi-urbane se expun evoluției și, dacă în **marea tocmeală cu hazardul** se potrivesc sensurilor de mișcare umană, se vor corecta adeseori prea repede, creînd acum impresia barocă ce mîine se va clarifica. Pînă către 1997, Otopeni și Balotești ce se întindeau în nordul Bucureștilor, erau două comune de case cenușii lipsite de stil și sărăcăcioase dar la începutul acestui secol începură a se preschimba în adevărate orașe comerciale întruchipînd șantiere ce nu se mai sfirșesc. De o parte și de alta a șoselei ce duce către Ploiești răsar aproape în fiecare lună edificii noi întruchipînd magazine, show-roomuri, sedii complexe cu birouri, pavilion administrativ, depozite și încăperi pentru vînzare, alături de tot felul de supermarketuri, „plaza”, hoteluri și restaurante, eliberînd o mulțime de forme și culori asemănă-toare unui decor policrom de cinematografie de Hollywood.

Procesul este ireversibil și se va încheia odată, de fapt curînd, chiar dacă azi **începutul de oraș ce însoțește șoseaua** pare – alături de casele țărănești neatînse încă, în adîncime de sat – o înșiruire de edificii de scenografie, în genul potemkimiadelor de carton. Bucureștii nu sînt însă excepția, ci, evident, o parte ce creează regula.

Astăzi, aproape fiecare oraș mai răsărit conține nu doar **cartierul rezidențial de hinterland** ci și **suburbia comercială**, acestea fiind, la drept vorbind, ipotezele ce se traduc, adesea prin raport, în realitatea ce se prefigurează. **Comercială** este cu precădere dezvoltarea și în materie de „sate de la Drumul Mare” ori acolo unde există tradiție în organizări de Oboare, tîrguri și iarmaroace, de fapt **satul pre-modern de stație de poștă**, tîrgușorul eșuat, poate fosta reședință de plasă. Acestea au ceea ce se cheamă **potențial** ce se regăsește și acolo unde, economicște, sînt resurse cu aport constant, nu doar agricole.

Chiar dacă nu cunosc evoluții în spectaculos, acestea se conservă și au un viitor măcar în categoria stabilă ce ilustrează.

„Potențialul” este decisiv și în regiunile ce se pot întări în direcție turistică ori balneară, prefăcînd sate azi qvasi-anonime în stațiunile, imprevizibile, de mîine. Și aici, mentalitățile vor suferi corecții, renunțîndu-se la ideea de a se vinde „loc de casă” ori „clădire” între vecini sau cunoscuți, în orice caz con-săteni, cum se petrece astăzi. Această preferință către **vînzare endogenă** este, în mediul rural, o reminiscență din doctrina juridică medievală, ce interzicea **străinului-de-sat** cumpărarea de imobile, dar pauperizarea actuală o va înlătura curînd, aducîndu-se inevitabil între localnici pe **cei cu bani**.

Hazardul contribuie și aici căci, după adagiul biblic, „mulți chemați puține aleși”. Nu lipsesc, bineînțeles, regresivitatea și chiar disparițiile, ce nu vor fi puține dar trebuie înțelese sub regimul necesității. Astfel, **satele răzlețe**, situate în inima cîmpului ori în creierii munților, vor dispărea după ce, poate, o vreme vor fi rămas doar stații sau dormitoare sezoniere pentru muncitorul agricol de viitură. Disparițiile de localități sînt fenomen curent în istorie dar nu se percep adeseori căci procesul e lent și depășește perioada de viață a unei generații. Cînd se accelerează, impresia ce o impune este de dramă socială însă fondul problemei nu diferă. Cine mai știe azi că la Baia era, odinioară, capitala Moldovei, că Gherghița și Tîrgul de Floci erau, la o vreme, orașe comerciale respectabile și că Strehaia era curte domnească și episcopie? S-au dus toate, risipind ca pulberea în vînt pînă și amintirea măreției de altădată. Pe unde altădată treceau care cu mărfuri, azi stă pămîntul întelenit; zidurile s-au măcinat devenind țărînă; fîntînile s-au astupat cu nămoale, straturi geologice de frunze moarte traducînd zeci de toamne inutile iar pe unde era un pridvor, domnesc acum tîrîtoarele. Mii de sălașuri mari și mici s-au pulverizat în sute de ani făcîndu-se una cu pămîntul dar lăsînd altele să se constituie, prin agregare de omenet după reguli completamente neștiute. Prin 1979, abia întors de la Paris, mă aflam prin Vlașca, și am dorit să revăd un sat straniu, aflat nu departe de șosea, pe unde, cu doar trei ani înainte făcusem cercetări de toponimie. Am căutat cătunul Dîrvaș, mergînd cu mașina peste cîmp mai bine de un ceas dar abia într-un tîrziu un stîlp de fîntînă cu o fosilă de cumpănă și două – trei măgurice, arătînd urmele unor case ce se năruiseră, au evidențiat ceva din ceea ce altădată fusese o textură umană vie. Grîul – abia pîrguit – se instalase negînditor peste urmele rămase doar în memorie.

# ANATOMIA PIEȚII DE „LOISIR”

## O revoluție de mentalitate

Contrar unor impresii superficiale ce doar multiplică o realitate perisabilă, deceniul 2000-2010 va fi diferit de precedentul în materie de „case de vacanță”. Prea puțin din ceea ce definise **debutul exploziv** anterior se menține și se dezvoltă; de altfel, ar fi fost cu neputință ca desfășurări cu unicitate să se repete întocmai căci și vremurile se modifică. **Foamea de loisir** și **capacitatea de a risipi** caracterizează, îndeobște, vremurile amestecate și cu achiziție nemeritată ce nu traduce nici munca sistematică și nici inteligența activă ci doar oportunitatea, „pontul” și zeciuiala. Epoca de glorie a oligocrației ce populase Breaza, întărea Snagovul și îi consolida faima, creînd, ceva mai târziu, **cătune de lux** precum Lepșa și Rînca, nu se repetă ci își încheie ciclul. Cei ce aveau nevoie de sanctuare și le creează și vor primi în vecinătăți doar puțini acoțiți, ce completează, prin selecție îngrijită, conținutul protipentadei.

Astfel încît nu luxul caselor de vacanță se conservă ca fenomen preponderent căci, de fapt, cine avea de construit a construit deja și nu recidivează decît pe arii noi. Ieri proprietari recenți de vile cu caracter plezirist, cîștigătorii devin mîine investitori organizați în hotelerie, moteluri, sate de vacanță, pensiuni și cluburi, chiar și în stațiuni de turism. **Investiția**, deci banul pus să lucreze, caracterizează, la acest nivel, anii de pînă în 2010 și completează astfel patrimoniul imobiliar ce avea inițial doar o destinație de uz propriu. „Uzul propriu” nu se mai cultivă cu atît de mare stăruință. Abia cel mult o treime dintre miliardarii ce își mai conservă averea găsește cu cale să se „întindă” prin proprietăți diversificate geografic și se instalează cu **vilă la mare** după **vila de la munte**; de regulă, „casa de vacanță” de superlux capătă caracter singular. Lipsesc, deci, perspectiva și însușirea unui mod de viață confortabil, ce nu ar reclama nici măcar cheltuieli exagerate. În schimb, cine și-a păstrat averile investește, cu precădere, pentru a înmulți talantul.

Cu toate acestea, deceniul aparține categoric „ideii de casă de vacanță” căci se produce o revoluție de mentalitate și o trezire a unui simț pragmatic ce își descoperă altfel de valori și acționează cu decizie. „Ideea” se popularizează.

Ceea ce, către anul 2000, însemnase abia o năzuință vagă, de subconștient colectiv ce viețuia în semi-obscuritatea reveriei, se întărește și se organizează moral. Acum aceste opțiuni provin din planuri sociale foarte amestecate și aparțin unor categorii din ce în ce mai numeroase. Omul descoperă valori tradiționale parcă uitate cînd nu sînt de-a dreptul necunoscute azi, dar se lasă impresionat de stabilitatea lor și de simplitatea ireductibilă de ecuație ce nu se poate contesta. De fapt, încep să se disciplineze **valorile vieții** în fața **valorilor banului**, ajutate de un soi de renaștere a simțului practic ce traduce rezultatul muncii și inteligența, nu doar norocul și „sorocul”.

## Redescoperirea „omului natural”

Cel mai de seamă fenomen, este, deci, către 2005-2006, **redescoperirea vieții naturale** și, de aici, **abandonul ideii de lux inaccesibil** ce preocupă straturile sociale largi. Omul, cu oricît de puțini bani disponibili, observă că o „înrădăcinare” cît de sumară este de preferat picnicului „în marginea șoselei” ce îi caracterizase viața de pînă atunci. Astfel, „casele bătrînești” încep să se aprețuiască dacă – și cînd – se moștenesc de la generația anterioară și dorința de a se „destinde” făcîndu-se „vacanța în casa ta” – chiar și de scurtă vremea unui sfîrșit de săptămînă – învață omul să devină practic și să nu ezite în a văruia gardul, pomii și pereții, a repara acoperișul și a întări un stîlp – doi ce păreau că vor ceda poimîine. Cine nu înaintează în acest fel și vinde va contribui la dezvoltarea unei **piețe de case țărănești** ce există și azi dar nu se vede cum se cade, de fapt o piață de case ieftine, ce pot intra deîndată în stăpînirea oricărui personaj cu bani economisiți, deloc mulți. Esențială rămîne „dezlegarea ochilor”, de fapt dorința de a se schimba viața în datele ei capitale ce nu se definesc prin gradul de confort ci prin „confortul moral”.

Astfel, sute de regiuni ce sînt splendide și lăsate de la Dumnezeu cu toate cele ce sînt de trebuință se vor repopula odată cu participarea celor care se vor întoarce, periodic, pe la obîrșie ori își vor găsi proprietăți „ce nu costă” dar „merită”. De altminteri, nici nu ar fi fost o altă dezvoltare posibilă. Cînd, pe la începutul anului 2002, s-a observat că o casă bătrînească prin zona Devei costă nu mai mult de 30-40 de milioane, cam tot atît cît o casă țărănească pe dealurile Argeșului, iar pe lîngă Vălenii de Munte o casă alimentată cu gaze trecea arareori de 140-160 de milioane, concluzia s-a evidențiat de la sine. Despărțirea de **miturile stațiunilor celebre** dă puțința unui „realism de opțiune” ce se recomandă și avantajează din toate punctele de vedere. La o plată rezonabilă, cîștigul generic este, evident, major: copii și bătrîni în putere ce își petrec vacanțele de o lună – două în aer tare și sănătos, în vreme ce familia activă stă la oraș „ca să facă bani” și îi întîlnește la un sfîrșit de săptămînă în „proprietatea de la țară”; adulți ce ies din inerția orașului ce toacă nervii și evadează în natură întărindu-se fizic, moral și mai cu seamă sufletește; spații disponibile pentru rude, prieteni buni (și atenți) ce pot întrebuița, la rîndul lor, o casă liberă cînd familia nu are nevoie de ea. Dar cîte alte argumente !

Acestea, desigur, pentru categoriile „cu banii numărați” ce vor învăța – din practică – efectul vieții așezate ce se leagă de o casă „numai a lui”, îndeplătîndu-se de psihologia nomadă a haitelor de automobiliști ce „ies” duminica din orașe ca „să pună grătarul” în pădurea ce devine, de la o zi la alta, o groapă de gunoi.

Cei ce „dispun”, cu o înlesnire ceva mai simțitoare, de bani activi optează, evident, nu doar pentru soluția „țărănească” tradițională ci și pentru alte genuri de dezvoltări. Sînt, de regulă, „micii proprietari” ce nu întretin doar **pieța**

**populară** ci și o **piață de investiții imobiliare calculate**. Proprietarii de mici companii ce asigură un câștig constant chiar dacă nespectaculos, aceștia sînt amatori de case noi, de cabane și de „case de lemn” făcute bine și convenabil (un grad de „convenabilitate” conform cu buzunarul lor, ceva mai larg). Dar categoria se exprimă. Ea întărește cererea pentru „case – tip”, și va face să se dezvolte mica antrepriză locală de „meșteri – lemnari” capabili să ridice o casă din bîrne, din „panouri gen american” ori din scînduri îmbunătățite în exterior cu lambrisaje diversificate. La un preț de 7-8.000 \$ pentru o căsuță de 70-80 de metri pătrați (o suprafață tolerabilă pentru o familie), opțiunea se produce mai ușor decît pare și, multiplicată prin modele, creează exemple și fenomene.

Hotărîtoare, totuși, rămîne opțiunea ce decurge din voința de a schimba ceva fundamental în calitatea morală a vieții. La începutul anului 2000, existau deopotrivă o piață de meșteșugari, lemn – deci materiale – și terenuri de vînzare dar și personajii cu bani destui – nu risipitori! – capabile să pună în mișcare acest mecanism astfel încît să-l traducă în fenomen. Lipsea doar cutezanța și, cu siguranță, voința de stabilitate descoperită după altfel de principii decît cele curente, ceea ce – către 2002 – s-a evidențiat mai lămurit. **Maturizarea clasei patronale** – ce descoperă, după o anumită vîrstă, că valorile vieții contează în chip primordial față de fixația achizitivă ce devenise, în mod greșit, un scop în sine – accelerează acest proces și aduce contribuția decisivă la modificarea de mentalitate ce s-a observat deja de acum.

Dezvoltarea este inevitabilă și dacă aceasta nu se va îngădi prin șocuri ce astăzi nu se pot anticipa va ajunge la o diversitate ce ne apare acum ficțiune pură. Astfel, nu doar regiunile „de sub munte” cu peisaje admirabile și costuri imobiliare foarte scăzute vor cunoaște „invazia de vacanțier” ci și orice alte arii cu potențial în a genera plăceri ale vieții. Pe lîngă rîurile unde se pescuiește – indiferent dacă sînt chiar în cîmpie – mișcările se prevăd considerabile și, întii de toate, Dunărea, o zonă fabuloasă de „vacanțe” săptămînale ce s-a depreciat, mai de curînd, aproape fără nici un motiv. De fapt, orice loc cu aer bun și orice regiune cu păduri poate să devină mîine locul de vacanță potrivit dacă se potrivește „prețul” cu „buzunarul”. Spinările de munți cu pantă mai dulce de prin Buzău, Gorj, Dorna, Vîlcea, Apuseni și Maramureș vor fi, deodată, privite cu alți ochi.

Aceasta – dacă nu specificăm dezvoltările de regiuni cu putere colosală, precum stațiunile maritime de la Gurile Dunării și Delta Dunării însăși. Tabloul acestui viitor ce nu așteaptă decît **așezarea pe direcția pozitivă** pentru a se manifesta este, practic, foarte divers, ajungînd pînă la ceea ce azi pare extravagant dar, în realitate, nu este. Evident, vor apărea – pe alt „picior” – proprietarii de insule de vacanță, afacere ce aduce – în alte părți – bani, confort

și plăceri. Ori castele și domenii rurale, ce se propun astăzi cu timiditate dar irațional „ca bani”, rezultate din redobândiri.

Esențială, rămîne, în ultimă analiză, **mentalitatea**, voința de a modifica **viața cu ochii în pământ** ce încă mai caracterizează omul român. Nu lipsa de bani l-a împiedicat, de fapt, să redescopere soluția ci inerția, obiceiurile rele și o neîncredere ce nu se întemeia decît pe un șir de prejudecăți.

## Dezvoltarea prin hărți secrete ?

Bineînțeles că, din curiozitate ori spirit speculativ, mulți trepidează de nerăbdare să afle cum vor arăta mîine regiunile unde locuiesc în vacanța și unde au afaceri sau interes; dar, în această direcție, nu pot exista răspunsuri ferme. Prognoza nu este, la drept vorbind, vrăjitorie și cine se străduiește să smulgă viitorului un contur mai limpede din înfățișarea lui de ceață groasă riscă doar și presupune, cu calcule ce dau uneori soluții credibile, punînd în combinație și destul fler.

De obicei, contează **potențialul** dacă nu chiar **o dezvoltare începută** dar întreruptă ori suspendată și, spre a se înțelege mai bine, voi explica. Dacă prin 1990 despre Canalul Dunăre – București opinia curentă era negativă și, evident, „doctrinară” spre a nu zice de-a dreptul stupidă, a devenit evident, un deceniu mai tîrziu, că acesta deține „potențial” și un viitor ce va fi manifestat, chiar dacă nu știm astăzi data de „reabilitare”. Dar apare acum noțiunea de regiune „vacanțieră” și nu doar aceea inițială de cale de transport ieftin și nepretențios, ceea ce modifică, deodată, croiala și o îmbunătățește. Cu certitudine, deci, cîndva – de nu chiar mai repede decît 2010 – marginile acestui **drum lichid** se vor putea popula, mai întîi cu timiditate, iar mai apoi cu decizie, de „căsuțe” și poate chiar proprietăți mărginașe, în realitate „case de vacanță” ce fructifică mediul înconjurător. În Belgia și Alsacia, ca să nu spun Olanda, canalul navigabil este „autostrada” ce înaintează tangențial cu tot felul de cătune înrădăcinate ori „vacanțiere” și, deci, nu-s motive spre a nu închipui și la noi asemenea desfășurări ce aparțin evoluției naturale și nu modei perisabile.

Dezvoltările valorifică adesea și contextul îngăduitor ori favorabil, ce constituie cîteodată ocazia bună. Pînă pe la 1990, Scroviștea – un sătuc în pădure, „aruncat” la nord de Periș, nu se întindea „civil” dar odată dezlegîndu-se puțința de a se cumpăra teren și de a construi și-a modificat, în doar cîțiva ani, și compoziția și „cota”. Chiar dacă „sindromul Peleş” – desemnînd adunarea boierimii slugarnice cu case proprii pe lîngă palatul lui Vodă cît să fie văzuți ori chemați de stăpîn – nu se manifestă aici – căci, în realitate, Scroviștea rămîne o regiune în sine frumoasă și împînșită de proprietățile unor personaje ce nu au trebuință de prea mari bună-voiri de la stăpînire – „contextul” a lucrat și efectele devin vizibile.

Aceasta este, bineînțeles, ocazia istorică, un context determinat de timp și de vremuri și nu doar consecința geografică a unei așezări încurajatoare. Dar capital rămîne, pare-se, hazardul, ceea ce „explică” (e un fel de a zice...) de ce „aici” se produc dezvoltări și „dincoace” nu și nici nu se profilează. De regulă, hazardul este ajutat printr-o atitudine excentrică a cuiva, și aceasta aduce urmări dacă inițiatorul este „cineva” ori stăruie în excentricitate și o popularizează. Pînă prin 1991, Corbeanca era o biată comună sărăcăcioasă ce mărginea o șosea colaterală iar Buriaș – un sătuc uitat de lume, fără drum către civilizație și pe unde sătenii ajungeau cu greu iarna, amenințați de lupi, cînd se întorceau seara de la „serviciul” din București. Cînd, prin 1990, Cristian Țințăreanu – ce nu era nici miliardarul de azi și nici personajul popular și răzbătător ce se recunoaște dintr-o mie – s-a stabilit aici, gestul excentric a **deștelenit** reticențele și a spart gheața groasă de prejudecăți. Ceea ce urmează este, în principal, efectul unei mode ce s-a creat repede și s-a instalat pare-se definitiv. Dar ce avea, de fapt, Corbeanca față de – să zicem – regiunea de pe lîngă Pădurea Pustnicul și mănăstirile Pasărea și Cernica, unde mișcările de piață imobiliară sînt și azi ne semnificative ? Răspuns cu neputință, parcă, de formulat.

### Opțiunea enigmatică

Fapt este că „alegera” aparent irațională rămîne adesea hotărîtoare dar, de bună seamă, spre a se produce cu un declin misterios aceasta trebuie ajutată. Sînt de trebuință, deci, mișcările rapide, o viață socială dinamică și colectări de energii diverse și numeroase dacă nu chiar încurajări ce provin de la oficialități și reclamă nu întîmplare ci strategie.

Pe la începutul anilor '50 din secolul ce abia a trecut, Saint Tropez era un sat de pescari cunoscut poate doar vecinilor din cătunele „de peste șapte dealuri”; însă de îndată ce, vreme de jumătate de an, acolo s-au făcut spectaculoase filmări cu Brigitte Bardot înconjurată de echipe consistente ca număr și pretențioase ca obiceiuri, moda s-a instalat și a rămas o atracție enigmatică despre care nimeni nu se întrebă astăzi de unde provine.

Acum vreo 80 de ani, Port Grimaud, astăzi un oraș de miliardari din toată lumea ce își evidențiază darea de mîină cu proprietăți pe Riviera franceză ce depășesc adeseori 15 milioane de dolari, nici măcar nu exista ca localitate și abia obiceiurile „rele” ale soldaților americani însănătoșiți în spitale la Mediterana și băile lor de soare, în vremea primului război mondial, l-au făcut să existe și să se dezvolte în modul straniu ce se constată azi.

Rămîn, deci, ca argumente și explicații, **ocazia** și, deodată cu ea, **șansa**, **moda** și, în fine, **contagiunea** care, toate la un loc, fac din teritorii fără istorie ori de-a dreptul pustii și fără prezența omului, sanctuare ce exercită magie.

Cu toate acestea, ideea că oamenii se așează completamente gregar în regiuni nedestelinate și se asociază venind unii după alții ca oile, fără să gîndească, nu este întrutotul justificată. În absența unor date naturale ce răspund, pe căi secrete, unor deziderate colective, este evident că aceste dezvoltări nu s-ar produce. Rămîne de văzut ce și de ce stimulează imaginația.

Întîi de toate, un anumit gen de **primitivism** ce atrage căci se interpretează ca o **reîntoarcere la natură**. Mulți din orașenii înrăiți, ce nu mai pot trăi fără apă curentă, electricitate la discreție și încălzire prin conducta de gaz, tînjesc după senzațiile primare ce exprimă o viață naturală lipsită temporar de „binefacerile civilizației”. O noapte la lampă cu opaiț încheiată cu dimineți de aer pur, traduse prin mersul desculț în iarba plină de broboane de rouă și cu spălatal ceremonial în apa vijelioasă a pîrîului de munte – iată senzații aventuroase și atrăgătoare ce exercită fascinație și se caută, cultivîndu-se dacă, bineînțeles, rămîn intermitente. Dar **omul natural** se întrevede – cu ecoul lui arhaic – în toate aceste atitudini. Stratul ireductibil, și cel mai vechi, ce compune personalitatea umană și care deține un grad înalt de universalitate, fiind evident și la bogat și la sărac, răzbate ca un sunet pătrunzător dar arareori perceptibil prin manifestări anarhice ale vieții cotidiene. **Memoria bordeiului neolitic** se întrevede, în chip hotărîtor, aici.

Dincolo de metaforă și, bineînțeles, de alegerea mitologică există însă, de obicei, și explicația ce decurge din realități. Misterul nu este, deci, atît de adînc.

Omul alege, ca să exemplific, „Corbeanca” și nu „Pasărea” sau „Cernica” fiindcă dezvoltările Bucureștilor către Nord sînt îndemnări colective ce se observă încă de acum trei sferturi de secol și nu au încetat nici o secundă chiar și cînd au devenit ceva mai încete. În alte regiuni, de pildă, **pitorescul sălbatic** atrage dar însoțit fiind de nota „nepopulară”, de locurile frumoase dar ascunse (cazul Lepșa). Sînt situații ce exprimă opțiuni pur și simplu financiare (terenuri foarte ieftine, cu „preț bun”, comparativ cu regiuni asemănătoare dar scumpe, căci au „cotă” și sînt deja „suprasaturate”), aceasta fiind **soluția de alternativă** ce acționează cu precădere pe Litoral și în **zonele sacre** de la Sinaia, Predeal și Poiana Brașov. Aici se cumpără „în vecini”, unde, peste deal sau peste rîu, banii ceruți sînt simțitor mai puțini.

Bineînțeles, că se pot face încă multe disociații în materie de dezvoltări imobiliare și chiar de investiții, utile, de altminteri, ca să se poată cîntări unde să se plaseze banii.

### Investiția „micilor proprietari”

În materie de imobiliar „vacanțier” sau plezivist, sînt încă prea puțin comentate „investițiile” deși acestea sînt suficient de active și au, fără de îndoială, o piață a lor. Vacanța preferată nu se produce deocamdată „în casa ta”, deși modificări de mentalitate au început să se producă și astfel de

opțiuni, cu probabilitate, în câțiva ani vor deține ponderea. Încă se preferă dacă nu strictamente „hotelul”, atunci pensiunea și casa de agroturism, cu tot ce presupun acestea drept activități curente inevitabile dar, cu toate acestea, încă timid și numai din curiozitate.

Cîteva estimări în această direcție sînt recomandabile mai ales că această piață de investiții va rămîne continuă, diminuîndu-se poate (sau nu!) numai în procente. Astfel, **piața de pensiuni** – ce constituie o variantă a pieții de hoteluri, avînd accentul mediului familial – este încă neconstituită iar activitatea – dezorganizată și încă întîmplătoare. Comparativ cu situația din alte regiuni – chiar și Cehia, Ungaria, Slovenia sau Polonia, pentru a nu menționa „industria pensiunii” – gen de turism familial din țările ce cîștigă zeci de miliarde de dolari din turism – aici „afacerea” este, astăzi, redusă față de potențial și nu manifestă tendințe de creștere rapidă. Explicația s-ar putea formula dar nu ajută o mobilizare în direcția pozitivă: încap aici lipsa de tradiție, cheltuielile mari de întreținere ce generează prețuri nu convenabile și chiar un anumit deficit de legislație încurajatoare ce creează o atitudine rezervată.

În orice caz, piața pensiunilor nu se manifestă spectaculos deși există.

Oferta rămîne încă firavă și, rareori, mediocră în anumite zone cu oarecare tradiție (cu precădere, în regiunile de munte ori tradițional turistice); de regulă, decizia de vînzare nu se ia dacă afacerea „merge” iar fondul imobiliar „de pensiuni” nu este nici extins și nici nu are notorietate. Mai bine reprezentată este categoria imobilelor ce pot deveni **prin reconversie** pensiuni dar, în această materie, vînzătorii nu au suficientă imaginație spre a le propune în mod corespunzător. Solicitățile sînt pe măsura ambiguității, existînd, cu certitudine, atît capitalul suficient cît și investitorii cu disponibilitate dar lipsește **conștiința acestui gen de afacere**. Abia recent se manifestă un interes oarecare ce provine din medii diverse, puțindu-se prognoza chiar o **modă de afacere** într-un viitor mediu. Obiectivele nu sînt, însă, „tradiționale”, ceea ce înseamnă că imobilele cu destinație de pensiuni sînt date la o parte la comparația cu domeniile rurale și cu conacele bine (sau mulțumitor) conservate, arătând că nu pensiunea populară va fi scopul ci pensiunea de lux, opțiune stranie.

De fapt, totul începe și se termină la „tarife”, adică la prețuri, cîtă vreme plătorii urmează a fi mai degrabă „oameni cu bani” ori „străinii”. În materie de turism – și „pensiunile” aci se încadrează, indiscutabil – mitologia „străinului” este fundamentală căci acesta vine „cu banii”, plătește cît se cere și nu „comentează”. Dar, din nefericire, totul rămîne o simplă iluzie. „Străinul” cere servicii corespunzătoare plății și, dacă vine, se va simți atras de exotic și, deci, de o „diferență” față de ceea ce cunoaște și îl plictisește. „Senzațiile tari” se includ dar fiindcă aci el nu are la „îndemînă” vînătoarea africană gen „safari” și nici experiențele extreme de la Polul Nord, rezultă că abia doar extravaganțul etnografic va putea fi valorificat bine și cuprinzător. În această direcție, materialul există și dacă vor exista programe sistematice și ingenioase, traduse

inclusiv într-un gen de „reîntoarcere la natură”, se vor putea constitui soluții înzestrate cu eficacitate. De altminteri, aci se greșește de obicei și se accentuează „sincronizarea” cu modul de viață occidental dorindu-se a se oferi o ambianță de Monte Carlo la Detunata de Apuseni, cînd, în realitate, tocmai ineditul atrage, „sălbaticia”, „noutatea” în toate formele ei.

În 1980 și mai încoace, în Anglia și Franța, au apărut companii cu proiecte foarte abile ce au cîștigat sume adesea exorbitante din organizarea unor „sate turistice pentru pensionari”. Cu bani categoric mai puțini, rezidenții – trăind „bine”, „ecologic” și destul de ieftin – au completat simțitor veniturile locale, asigurînd nu doar o altfel de „dinamică” rurală ci și piețe diverse pentru aborigeni. Astăzi suprasaturată în Europa occidentală, această idee rămîne validă pentru aici. Și dacă va exista nu doar imaginație ci și „legislație”, piața de pensiuni se va dezvolta **cît și cum** i se potrivește. Miine este, poate, posibil ca „pensiunile” să acopere, procentual, măcar o parte din solicitările occidentalilor la vîrsta înțelepciunii, atrași de natură, exotic și, bineînțeles, de prețuri, dacă ele nu sînt absurde și arată nădejdea de a se cumpăra o mașină prin vînzarea unei fripturi.

## Regina legendară

În ultimă analiză, oricîte alternative se întrevăd și chiar soluții convenabile, regina legendară ramîne încă pentru destulă vreme Valea Prahovei. Contribuie la aceasta atît tradiția nedefinită – reflectată în expresia ambiguă ce constată că „așa am apucat” – cît și impresia de suprasolicitare ce se explică, de fapt, prin așezare geografică și, cum se spune, o bază mai largă de colectare de cereri. La drept vorbind, nici nu ar putea să fie altfel cîtă vreme înspre această regiune vin nu doar „vecinii” din Brașov și Ploiești ci marele val nomad de bucureșteni al căror „munte” apropiat se identifică, prin automatisme de conduită, la poale de Bucegi. Aceste atitudini există și se mențin încă, dar nu vor susține mai mult de încă un deceniu o piață ce și-a atins punctul maxim de saturație. Deodată, „brașovenii” îmbolnăviți încă de mai demult de virusul Poiana – vor observa că Bran și Moeciu, Rîșnov și micile stațiuni de prin depresiunea de la Nord sunt tot atît de confortabile, dar, bineînțeles, mai ieftine și mai puțin aglomerate; „ploieștenii” – ce prețuiau cu precădere Breaza și mai recent Cornu dar visau la Perla Coroanei, ce rămîne încă și astăzi Sinaia – vor constata că nu doar Valea Prahovei ci și Văleni și Cheia dar, deopotrivă, satele „elvețiene” precum Predealu-Sărat sunt comode și ieftine și se preferă.

Rămîne, deci, „bucureșteanul” monden și adeseori superficial, ce își canalizează, de regulă, eforturile acolo unde există legendă și imagine, stabilindu-se la începutul anului 2000 în federația de stațiuni prahovene așa cum se stabilise pe la începutul anilor '90, în Breaza astăzi semi-abandonată de grupările de așa-zise „vipuri”. Din acest punct de vedere, Valea Prahovei ar

putea fi **al treilea București**, adică oglinda lui montană, după cum Snagov, cu federația lui de comune ajutoare, este **oglanda lacustră**. Dar, deocamdată, aglomerația și lumea pestriță – cu origine diferită și obiectiv cu precădere monden, dorind „să vadă și să fie văzuți” ori măcar să trăiască în preajma „oamenilor de la televizor” – definesc aceste așezări de „loisir” și petrecere și de cheltuit bani. Această orînduială ar avea, totuși, durabilitate dacă „vacanța” în felul unui simulacru de Cortina d’Ampezzo ar deveni formula ireductibilă, ceea ce, însă, nu se va petrece. Mulțimea de oameni normali și fără ifose, trăind pentru altfel de valori decît a le ține isonul cîte unei starlete de televiziune și unui fost viitor ministru, va contribui în mod hotărîtor și natural la așezarea în proporții nestridente. Cheltuiala socotită, soluția practică și un gen de individualism de valori stabile sunt argumente ce influențează fenomenele încă de azi dar le afectează mîine în chip simțitor. Esențială va fi diversificarea, înțelegînd că se va cumpăra bine **unde e convenabil și nu unde dicteaza moda**.

La Breaza, decadența de azi se încheie curînd și către 2005 se va băga de seamă că prețul scăzut de azi a fost acum „ocazie” nerepetabilă și plasament inteligent dacă s-a cumpărat mai degrabă „casă” și nu teren.

Dimpotrivă, la Provița terenul ieftin de azi este „afacerea”; Cornu, prea fără socoteală invocat din rațiuni ce nu contează în evoluția istoriei, va rămîne cu o cotă acceptabilă – ce nu va crește, căci mediul se conservă, iar majorările de confort comunal sunt fapt. Modificări vădite la Comarnic nu se constată, iar investiția rămîne încă multă vreme rezervată și modestă, dacă nu apar „interese”. Acest fenomen se observă deja la Azuga, unde atît **investiția controlată** cît și **fieful** sunt noțiunile ce se potrivesc acum iar alternativa la clasicii loisirului, ce sunt încă Sinaia și Predeal, se constituie și se va dezvolta. Alternative naturale rămîn, așa cum au și fost, de altminteri, Bușteni și Poiana Țapului unde „casa mică” este azi obiectivul ce se recomandă și abia mîine „vileta” negustorească – redobîndită ori conservată prea puțin atrăgător. Prețul accesibil explică succesul iar mulțimea de terenuri ce se pot oferi fără a întîlni prea de tot repede cumparatorul în febră asigură un viitor stabil de „convenabilitate”. Rămîn la urmă sanctuarele: întîi Sinaia, Stațiunea regală și de „clientelă” și camarilă, ce și-a păstrat încă și azi (și îl dezvoltă) aerul de „belle-époque” și de plăceri cheltuitoare, stimulate de un spirit secret al locului ce produce irealitate și un drog al risipei și unde numai cazinourile și restaurantele de lux – ce se vor face, de bună seamă – lipsesc acum. Apoi, Predeal – oraș de mare burghezie industrială și de militari cu grad înalt, definit printr-un gen de austeritate pragmatică și lux gospodăresc și unde evoluția va fi intensivă iar „ocazie” se traduce în proprietatea tradițională ce se vinde de către cei ce o redobîndesc.

Față de Sinaia petrecăreață, Predeal rămîne orașul unui loisir sobru, de tip familial, evident că al „marilor familii”. În vastul sanctuar de plăceri locale si risipă balkanică, definit, la extreme, de Bran și Vălenii de Munte iar la mijlocul

„clasic“ de un șir încă sporadic ce pornește de la Poiana Brașov și se încheie la Breaza, acestea rămân încă, vreme de cel puțin un deceniu, imaginarul **arc de boltă** ce definește întregul eșafodaj. **Poimîine**, poate, accentul se strămută aiurea; dar este un viitor prea îndepărtat, aproape astral.

În sfîrșit, spre a rezuma, voi spune că, în materie de „vacanțier“ și prezirism două modificări substanțiale se întrevăd. Abia acum se încep investiții imobiliare cu obiectiv turistic și se sistematizează acest gen de programe. Hotelerie, pensiuni și moteluri dacă există sau pot deveni – se privesc cu atenție ca și terenurile bine așezate ce pot ușura construcția ce se face „de la iarbă“. Cei ce fac plasamente în turism vizionează, deci, cu penetrație mai mare ocaziile și încep să cîntărească propunerile cu seriozitate. Banii se vor „introduce“ curînd. Și **geografia turistică** se apreciază în vederea unei valorificări mai nimerite. Acum, de fapt, se **deschid ochii** pentru prima dată asupra României, măcar în plan de potențial și se schițează direcții spre a se „ocupa“ o piață astăzi încă foarte permeabilă. Ca de obicei, aci interesează **aglomerațiile constituite** (stațiuni, „zone de loisir“, regiuni tradiționale de turism) ce se pot cumpăra ori exploata prin control, ori **regiunile fără stăpîn**, încă virgine însă destinate unei exploatații complete. Evident, se preferă ariile destelenite, cu vad format dar prețul, de obicei ridicat, inhibă și se studiază alternative. De aceea, toate coastele de Litoral golașe și izolate, pe unde nu vezi țipenie de om, Delta și luncile Dunării, înșiruirile montane ca de „Mică Helveție“ din Ceahlău, peisajele „franceze“ din Apuseni și „italiene“ din Argeș primesc o prețuire ce pînă ieri nu se imagina. Este întîiul pas ce se face într-o modificare a geografiei pure din teritoriu în **geografie a banului**, ce se continuă și se intensifică pe intervale nu mici. Abia către 2008 acest proces se accelerează și, peste încă vreo cîțiva ani, poate încetinește dar nu se curmă.

Modificările sînt vizibile și în reacția individuală, cu precădere la **omul ce trăiește pe picioarele lui**. Aci mentalitatea dobîndită recent va dicta. Reîntoarcerea la valorile tradiționale și la natură – de fapt o filosofie a vieții cu o uimitoare consecvență **de fond** – se constituie ca o direcție intuitivă dar colectivă și creează consecințe vădite și valori.

„Casa ieftină“, cabana, poate, uneori, chiar și o casă gospodărească bine clădită interesează fiindcă scopul nu-i „imaginea de înlesnire“ ci confortul sufletesc obținut cu ban mediu. Aceste dezvoltări se prevăd în regim de stabilitate și nu sînt semne că în următorul deceniu ar putea deveni firave, ba chiar dimpotrivă căci **vremea extravagantă** s-a dus, deja, ca o febră puerperală ce s-a lecutit.

## VARIABLE: CELE ȘAPTE NECUNOSCUTE

Oricît de omogen s-ar constitui o piață imobiliară și va funcționa, totuși modificări cu origini exterioare acesteia dar cu efecte cu neputință de anticipat sînt încă posibile. Există, în ultima analiză, șapte necunoscute ce pot schimba radical ponderea ce se acceptă azi, indiferent dacă s-ar manifesta în doar o singură varianta. Întîi de toate, sînt **ipotezele administrative și teritoriale**, totuși puțin plauzibile, măcar în acest deceniu ce urmează.

**„România Mare”**. O „România Mare” ce ar rezulta din unificarea cu Basarabia, spre a exemplifica, reclamă deziderate ce nu se anticipează azi și altfel de priorități spre a funcționa corespunzător. Indiferent dacă principiul tranzitoriu semi-chinez „o țară – două guverne”, ce se invoca pe la începutul anilor '90, s-ar aplica sau nu, realitatea ar cere decizii obligatorii și neîntîrziate: o altă țesătură în căile de comunicații spre a reface sistemul circulației al unui organism astăzi secționat; inevitabile migrații interne de populație ce angajează suprasolicitari în regiunile cu atracțiozitate unde se adună masse, și vacuizări, de unde se pornește în bejenie; piețe imobiliare noi, regionale, cu diferențe mari ce îngăduie plasament speculativ; invazie de capital achizitoriu; suplimentări de regiuni ce interesează și presiune mai puțin activă față de ceea ce azi se urmărește aici, prea de tot atent. Într-un cuvînt, cresc și scad “cotele” de valori în direcții ce nu se pot prevedea. O „Țară nouă”, cu un Litoral necalculabil de extins și cu adaosul încă virgin și neagregat, cu teren arabil chiar și mai ieftin decît cel mai ieftin din Bărăgan , cu podgorii ce interesează nu doar pe români și, în definitiv, cu un fond imobiliar ce este o enigmă nedezlegată pentru noi astăzi, este cu neputință a nu înclina măcar centrul de greutate. Enigme ar fi, de fapt, pretutindeni în această materie și este cu neputință de schițat vreo umbră de prognoză cîtă vreme nici măcar vreun scenariu general nu s-a întreprins pînă azi, cu seriozitate și minim document, ceea ce arată cît de inutil apare a emite măcar un gînd pe această temă, ce se ia în calcul prognostic din ce în ce mai firav și se tratează cu o stranie lipsă de curiozitate intelectuală, de parcă implică populații din Patagonia și de la Cercul Polar. Totuși, o **variantă restrînsă** ar putea interveni **dacă și cînd** s-ar corecta organizarea teritorială de acum, în forma reînființării de „județe dispărute” ceea ce ar fi o eroare ce prelungește instabilitatea, prea îndelungată. Nu mai vorbim, evident, despre „federalizare”, „regionalizare”, „autonomii” și alte aiureli istorice, tocmai bune spre a complica, fără vreun remediu posibil ulterior, maladia lipsei de identitate, de acum.

**„Sarmisegetuza”**. Improbabilă în acest deceniu este deopotrivă și modificarea Capitalei, deși ideile de acest fel circulă fără a se putea încă dezbate public cu seninătate. Un anumit gen de conservatism, ce ignoră privirea de sus ce îmbrățișează istoria lungă, „lasă lucrurile așa cum sînt”. Dar a se modifica o Capitală nu-i o catastrofă și nici o aventură dacă procesele diverse ce

se adună o cer și fac decizia obligatorie. Suceava, Iași, Cluj, Tîrgoviște, Alba Iulia, spre a nu pomeni Curțile domnești de odinioară (constituind acestea capitale sezoniere) sînt, la rîndul lor, Capitale ce erau într-un ier repartizat diferit și azi nu mai sînt. Dar cine mai știe pe unde se găsește Baia, capitala Moldovei din Evul Mediu, azi un sătuc incețoșat și dramatic, pe lîngă Mănăstirea Rîșca? Astfel încît ipoteza rămîne validă și astăzi chiar există argumente. La drept vorbind, Bucureștii sînt, în calitate de Capitală, o creație otomană, alegîndu-se în chip de oraș, de șes, cu vulnerabilitate și la numai două poște de frontieră, expus recuceririlor lesnicioase, ilustrînd, așadar, vasalitatea. Aceasta ar fi, în definitiv, **motivația simbolică**. Dar și Londra, stabilită de ocupantul roman drept capitală în virtutea apropierii de marea ce îi dădea expunere totală, exemplifică acest caz și rămîne pînă azi ceea ce se știe și nu deranjează. Mai degrabă **motivația morală** se individualizează. Tradițional pestriț și „cosmopolit” la nivel de Balkani, Bucureștii rămîn **orașul de adunătură** ireductibil. El nu arată vreo metafizică și este incapabil de a-și valorifica funcția virtuală de metropolă pentru toată românimea, și de **locus centri**, situat mai sus de Dunărea văzută ca un fluviu interior față de toți „fedații” din Sud, Vest și Răsărit. Fără sens ofensiv ci mai degrabă expresie regresivă și de consumpțiune internă fără rost înalt, Bucureștii sînt, pînă astăzi chiar, orașul cu nucleul de bogătași, rezidenți de iarnă, plecați verile la moșie ori pe Riviera și, în sine, organizat nesistematic și leneș în forma unei federații de sate.

**Răul etern românesc**, București se definește, totuși, atît de constitutiv autohton încît este o neputință parcă a-l scădea aducîndu-l către margine; de altfel, prin decizie administrativă rămîne nădejde firavă. Unii ar dori, și visează, Capitala în munți, imaginînd o Sarmisegetuza de azi, inexpugnabilă și semeață, arătînd autoritate și evidențiind puterea, dar această ipoteză este de neimaginat azi, într-o țară ce parcă nici nu mai știe pentru ce trăiește.

**Sistemul circulatoriu**. Altfel de așezare economică s-ar produce totuși dacă în interval scurt ar fi putut apărea alte șosele și mai cu seamă autostrăzi căci, în această speță, totul reacționează repede și aduce schimbări în sistem anarhic, de „viitură”. Și receptivitatea socială s-ar manifesta curînd, cu efect vădit și masiv în imobiliar. De altminteri, căile noi de circulație modelează și corodează, fiind cu probabilitate factorul principal ce schimbă fața unei colectivități alături de identificarea de resurse noi cu valoare.

Pe la începutul secolului XIX, Piteștii se întăresc și se afirmă cînd se văd așezați deodată în calea „șoselei” de București și atrag comerțul diversificat de la munte și de la șes. Atunci se declasează Rucărul, ce nu se recuperează ca însemnătate nici azi măcar, deși rămîne ca o **idee** de noblețe imaginară. Cînd, peste încă aproape un secol, **drumul de fier** îi îngăduie negustorului să ajungă mai degrabă în Capitală decît la Pitești, orașul aristocrației comerciale și al latifundiarilor de Subcarpați se trezește peste noapte deposeat de „coroană”. Astfel de fracturi – ce nu aduc decît scurtă neorînduială

dar sacrifică **temple de comerț instituite** – au o frecvență istorică aici. Pînă către 1940, România își desfășurase o întreagă geografie de târguri, iarmaroace și oboare ce se organizau cu socotință și ceremonial, întocmai la soroc. Această lume, cu secretele ei astăzi complet impenetrabile ori, poate, risipite, s-a destrămat nu de tot lent cînd apar șosele de circulație rapidă ce largesc orizontul. Dar reziduuri rămîn și se refac cu mică febră cîteodată, unele pînă azi dar fără cine știe ce urmări, căci, în fond, **constituirea sistemului circulator** este încheiată la noi. Ceea ce, în materie de **direcții și legături**, a trebuit să se formeze cu **necesitate**, s-a format și doar se va dubla, prin alternativa paralelă, ori se va întări și moderniza. Altfel de căi și de legături importante – și cu o clătinare de afacere imobiliară ce s-ar simți – vor fi, deci, cu greu de închipuit. Exemplele se știu și se evocă și nici măcar afacerea visată de speculatorii ce plăteau bine ca să afle mai devreme pe unde va trece autostrada București-Brașov nu a devenit o adevărată afacere căci nu vor fi căi completamente noi ci doar „alternative”. Semi-inutilitatea Transfăgărășanului confirmă aceste încheieri.

Cu o miză în chip evident consistentă se evocă adeseori **ipotezele geopolitice**, de fapt niște **modele de aspect integraționist**, ce nu sînt chiar atît de noi la români, dar se privesc cu o exuberanță stranie cînd ar trebui măcar tratate **cum grano salis**.

„**Efectul OTAN**”. Unii pun nădejde în Pactul Nord-Atlantic dar și pe această temă apar legende și lipsesc analizele fără prejudecăți, ori există și nu sînt publice. În 1998, un personaj cu funcție respectabilă începuse să-mi descrie diversitatea investiției imobiliare ce va aduce OTAN, începînd de la construcții de baze militare sub forma unor adevărate orașele noi, dotate cu baruri, discoteci, super-marché-uri, săli de forță și chiar terenuri de baseball și pînă la blocuri de garsoniere pentru soldați, semănînd cu hotelul. Era o imagine a paradisiului terestru. Este, însă aceasta, plauzibilă? În 1995, o companie imobiliară înființată la repezeală în Londra și unde Guvernul american avea cam 70% participație majoritară, își cumpărase un mic palat în București spre a-i sluji drept birouri. Directorul american, ce mă vizitase în semn de curtoazie, dăduse a se înțelege că orice investiție viitoare OTAN se va canaliza pe aici și strategia ar fi elaborată deja. **Cît și cum** din aceasta evident că se va vedea și **dacă** va fi cazul. Sigur este că legenda orașelor militare înălțate ca Las Vegas pe un cîmp pustiu este nostimă și fabulatorie. Aici, OTAN nu va constitui baze militare și aeroporturi, pentru că, de fapt, acestea există și nu trebuie decît să se dezafecteze spre a le face loc americanilor și nu va cumpăra blocuri în orașe căci **componenta militară** pretinde rigoare, disciplină și fereală. Mai mult decît atît, **modelul de enclavă**, aplicat în Germania, este istoricește caduc și inoperant.

„**Efectul UE**”. Prin raport la **participația OTAN**, ce nu aduce – oricît de sistematică – decît consecințe limitate, „integrarea în Uniunea Europeană” (cum se spune, în limbajul administrativ, fără nuanțe) schimbă mult realitățile, deși, din păcate, nu exclusiv în forma unei „Pays de Coccagne”, cum se prezintă

adeseori. Și în această materie, scenariile nu circulă, deși probabil că există. Fapt este că, din punct de vedere imobiliar, rezultatul este suficient de complex și nu aduce defel cu interpretările triumfaliste, de uz curent. Ideea că abia atunci „vin investitorii” (văzuți ca o grupare filantropă, ce risipește bani în stînga și în dreapta, spre binefacerea primitorului popor român) este atît de primitivă încît nici nu merită evocată. Pînă azi, cine a avut „de venit” a venit căci contrar aserțiunilor necalificate legislația imobiliară era încă demult îngăduitoare și permeabilă. În Polonia, unde abia către anul 2000 s-a permis să se cumpere apartamente de către străini iar „redobîndirile” au fost tratate mai responsabil „șurubul legal” a rămas multă vreme vădit mai strîns decît aici. Noutăți vor fi, bineînțeles, pe piețele azi „interzise” (deși **permeabile în forme para-legale**) și, întii de toate, în materie de exploatație agricolă. Arendașii de azi (italieni, de regulă, în Banat și Transilvania) vor cumpăra, la preț jos, teren arabil dacă nu chiar și podgorie (ceea ce își doresc) dar speculațiile visate de unii români vor aduce, prin diferențe, doar cîștiguri mici. Cînd maximum de valoare pentru **un hectar românesc** nu va depăși vreodată 3.000 de dolari americani, înțelegem, de fapt, sensul evoluției. Mize cu valoare medie se vor pune și în materie de reorganizări și remodelări de spații industriale, azi atît de sinistru abandonate încît **răul final este deja atins**.

„Dezvoltările”, cum se numesc azi construcțiile de cartiere, se extind în mod categoric, cu probabilitate prin „înghițire” de antreprenori și promotori locali căci apare **antrepriza străină susținută de finanțatori**, capabilă să se sprijine pe un „picior” mare.

În general, piața de investiții se intensifică iar **imobiliarul primitiv și intuitiv** de pînă atunci se diversifică în date ce se înțeleg greu la nivelul de astăzi, prea amatoristic. Apare **cumpărătorul sistematic** de case de raport, oricît de mari, lucrînd cu unicul criteriu al profitului; dar este un cumpărător expert, ce negociază sîngeros și strîns la pungă. În schimb, falimentul **blocurilor de birouri** (ca afacere atracțioasă) se profilează amenințător. Și așa mai departe. Dar sensul mișcărilor nu este doar „de acolo înapoi”. Dacă „liberalizarea autorizației de muncă” se va face cîndva și pentru români, atunci vom avea o migrație masivă, ce golește unele regiuni (în genul comunelor abandonate din fosta RDG, pe unde azi suflă vîntul prin ferestrele sparte) și poate chiar emigranți ce își părăsesc casele ori le vînd ieftin și nesocotit. Sigur este că „munca în străinătate” aduce capital și injectează bani ceea ce s-a observat sistematic încă din vara lui 2003 dar va putea să se intensifice la momentul propice. De fapt, **proporțiile** vor fi importante, rezumînd în limbaj esopic: „cît vine și cît pleacă”, ceea ce azi nu se întrevede.

În sfîrșit, areorei evocate dintr-o teamă superstițioasă de a nu chema răul, **ipotezele catastrofice** trebuie evocate căci, din păcate sînt mai probabile decît cele ce depind de om.

„**Marele Cutremur**”. Aproximativ anul 2000 aduce în București și o maladie socială resuscitată, ce s-ar putea denumi **psihoza seismică**. În conținutul acesteia intră și un reflex milenarist ce traduce frica de sfârșitul lumii dar și stimul organizat administrativ și întreținut. La acea dată, prin decizia unui ministru sunt recenzate imobile șubreze care primesc de îndată un indicator ce prevestește răul, denumit de concetățenii lui Caragiale „bulina roșie”.

Apare, în prea scurtă vreme, și **montajul parazitar**, alcătuit dintr-un consorțiu de companii de proiectare, avize, organizări de lucrări și altele din aceiași făină. Efectul public este simțitor deși sunt încă destui cei ce nu mai cred că astfel de concluzii ar fi adevărate. De fapt, piața imobiliară ar fi trebuit să reacționeze cu rapiditate dar, și în acest caz, modificările s-au produs cu o relativă încetineală. Contrar ipotezelor catastrofiste, nu s-a putut cumpăra imediat „apartament ultracentral” pe nimic și nici către 2004 măcar acest gen de ocazie nu apare frecvent. Încă destui străini, motivați de noțiunea de „Downtown”, aleg soluții ce uimesc pe localnici dar arareori se comentează astfel de opțiuni; rămâne uimirea.

Dar diminuări simțitoare **de preț și de interes** sunt evidente deși consecințele se văd și mai bine în mentalități. Astăzi, cine vrea să cumpere „elegant” manifestă prevedere la **orice clădire cu o oarecare vechime** și greșește dar alege mai degrabă „blocurile de antreprenori sălbatici”, ridicate, precum ciupercile după ploaie, în toate zonele „cu blazon”, fără nici măcar a verifica realitatea de pe teren. Astfel încât se cumpără prudent – dacă nu chiar având un nod în gât – clădirea veche, deja cu preț micșorat dar se preferă „noul” ilustrat de obicei de un fel de club de speculatori ce cumpără teren și clădesc cu repeziciune în „rezidențial”. Bineînțeles, astfel de atitudini legendare sunt rele căci resping **analiza punctuală, cazul, construcția în sine**. Nu rezultă de nicăieri că un imobil de o anumită vârstă ar fi obligatoriu de respins iar „noul” – stabil, solid și neafectabil. Expertiza, de fapt, ar trebui să hotărască, dar aceasta nu se face de obicei, iar ceea ce este „nou” nu se verifică defel. Dezechilibrul există, deci, și generează adesea erori căci frica de o moarte cumplită și de pierdere gravă de avere împiedică gândirea lucidă.

Un fapt este însă în afară de orice îndoială, deși nu se cunoaște ori nu se invocă în mod curent. Desfășurat în etape ce conduc azi la imaginea a patru orașe diferite ce coexistă, Bucureștii se așează pe dealuri, în foste alpii de râu și de lacuri astăzi secate și pe terenuri „recuperate” prin adaos de pământ peste gunoaie, bălegar de grajduri și argilă din cărămidăriile de odinioară. Evident, efectele acestei situații se întrevăd chiar dacă sursa e puțin cunoscută. **Fondul imobiliar cu tradiție** se declasează indiferent dacă se documentează sau nu afecțiuni iar „noul” se preferă, aducând ponderea cumpărătorilor în zone de „rezidențial nou” cum sunt Dorobanți – Floreasca, Popa Savu – Aviatorilor, Școala Herăstrău și Băneasa – Pipera. „Părăsit”, din punct de vedere

psihologic, **orașul vechi** se estompează ca însemnătate până la **momentul critic** ce va hotărî, de fapt, care va fi viitorul lui.

Din nefericire, reacția psihologică nici nu contează cine-știe-ce căci rămîne în afară de orice discuție iminența unui seism de proporții. El afectează cu siguranță în chip major Bucureștii și există ideea, încă nepopularizată, că acesta este sfîrșitul „marelui oraș”, distrus în arii vitale și periclitat într-o proporție considerabilă dintr-un fond imobiliar uzat și chiar nesigur. Din această perspectivă, nu atît pagubele (ce se evaluează, în teorie, la cote astronomice) ar fi esențiale ci **inutilizarea orașului prin blocaje** ce vor dura intervale lungi. Aceasta ar modifica accentele urbane și ar obliga reorganizarea **celui de-al cincilea București** ori inițierea altui oraș și semi-abandonarea celui vechi, devenit un gen de **rezervație** și reconstituit în exotic tradițional și muzeistic.

**Modificarea climei.** Prea puțin evocate, **schimbările de climă**, ce se observă, în mod popular, cu uimire, ar preschimba nu doar Bucureștii – precum un seism major – ci însăși fața României. Aceasta este, de fapt, **adevărata maldie mortală** ce pare a se strecura tăcut și fantomatic în realitatea ce ne înconjoară deși nu este percepută și înțeleasă. Omul, lipsit de obicei de perspectivă istorică, își închipuie că lumea a fost întotdeauna așa cum „a apucat-o el” și nu crede că acum două sute de ani Cîmpia Română era o imensă pădure de nepătruns și nici că, pe la anul 40 0 înainte de Hristos, jumătate din Dobrogea era un fel de golf al Mării Negre iar mai încoace, în vremea Bizanțului, Dunărea avea șapte și nu trei guri de vărsare precum azi.

Dar indiferent dacă aceste modificări s-ar face repede (într-un cataclism ce creează o spaimă de sfîrșit de civilizație) ori treptat, cum se și produc, de fapt, efectele vor fi considerabile. Un Litoral (sursă de bani și obiect de investiție) mîncat zilnic de o Mare flămîndă și irațională, o cîmpie pîrjolită de secetă și în viitor deșertificată, dealuri ce devin instabile prin despădurire forțată și nesăbuită și, peste toate, o dezlegare de vînturi ce ies din obișnuitul unei tradiții climatice care se sfîrîmă.

Acest **complex de elemente critice** modifică totul și obligă la un efort de adaptare ininteligibil pentru om, deși, de la modul de locuire și pînă la sursele de bani, toate se vād afectate și trebuie să-și preschimbe accentele și sensul de mișcare.

Ipoteza dezastrului capital sub forma unui război devastator se exclude cel puțin deocamdată deși numai Dumnezeu știe dacă nu „plinitu-s-a vremea”. În orice caz, conflictele locale cu miză teritorială – ce mocnesc, totuși, oricît se țin în semi-obscuritate – nu se prevād în imediat ci abia într-un viitor mediu, indefinit și cu înfățișări ce se deosebesc de cele clasice. Aceasta, evident, dacă nu s-a hotărît în alt fel de către „Sfînta Alianță”, ceea ce ar găsi pretendenții pregătiți spre deosebire de noi, care ne iluzionăm cu drogul „Paradisului terestru”.

## MAREA MODIFICARE

**București – cele patru maladii curabile.** Contrar unor previziuni excesive, prea de tot decepționate ori triumfaliste, Bucureștii își consumă în continuare maladiile ce îl macină. Sunt, la o prea repede observare, patru boli ce vor deveni, totuși, cândva, curabile deși poate că nu atât de târziu încât să nici nu mai prezinte importanță.

Înainte de toate, **"redobândirile"**, al căror tratament anarhic ce decurge din filosofia incoerentă, ar fi putut să devasteze piața de reședințe și întîrzie. Dar fenomenul este inerent și a devenit vizibil deja. De fapt, numai complicațiile ce rezultă din „proprietate paralelă” („redobânditori” și „proprietari – foști chiriași”) și caracterul cețos al dispoziției legale ce privește pe „chiriașii nimănuși” fac mai lent un proces în sine necontrolat. Dar prețurile scad, oferta crește și angroșiști de imobile „revendicate”, denumite grațios „cu probleme” nu apar în număr atât de mare încât să oprească dezechilibrul de azi devenit bolnăvicios. Apoi, caracterul epidemic al **antreprizei sălbatice**. Pretutindeni, în București, apar clădiri arătoase, pentru birouri și reședințe, ce se ridică „în regie proprie” dar, de fapt, aparțin unor particulari ce plătesc muncitorii **cu banul jos**, își obțin materiale ieftine pe poarta din spate a fabricilor și vînd ori închiriază într-o manieră dezgustătoare căci „țîn la preț” deși cheltuie mediu. Sunt **companii clandestine de construcții**, ce nu plătesc nici un impozit, și care nici măcar nu se orientează să cîștige rezonabil ci apucă repede și cu lăcomie, ca să se lase de afaceri cândva și să trăiască din rentă.

Urmează **boala propagandei de piață**, ce se rezumă numai la „mitul blocurilor de birouri” iar mîine va îmbrățișa, cu probabilitate, elogiul **clădirilor noi** ce apar în așa-numite „dezvoltări”, de fapt niște kibbutz-uri de lux unde se trăiește scump dar „la comun”. În pofida oricărei realități documentare – ce atestă o scădere de pînă la jumătate în trei ani pentru chiria pe metrul pătrat – propaganda bine plătită insistă asupra succesului acestui gen de plasament deși **prin centrele de afaceri** cîteodată suflă vîntul la modul propriu.

În sfîrșit, **boala mortală**, adică **incapacitatea de a se dezvolta articulat și cu program gîndit organic**, pe termen lung. Într-un oraș fragil, ce s-ar putea compromite la întîiul cutremur major devenind, astfel, de-a dreptul inutilizabil, gîndirea prospectivă este atât de stupefiant de improvizată încît ideea însăși de dezvoltare devine simplă utopie. În loc să se examineze fără prejudecăți drama acestui oraș, care trebuie întins în mod accelerat către Nord, se accentuează pe „sistemul osos” al unui organism – cu vase aproape de sticlă, ce se vor rupe curînd. De fapt, nu piața imobiliară va fi devastată în București ci însăși noțiunea de oraș începe să devină neconținutistică. Cu toate acestea, în acest oraș bolnav, investițiile sunt încă recomandabile și se dezvoltă dar în direcții cu adevărat esențiale. Cînd aci lipsește oferta corespunzătoare a peste 100 de hoteluri, hoteleria se trezește și atrage bani destui, ce nu vor cheltui fără folos. Războiul supermarketurilor, început acum către 2002, continuă și va fi durabil iar spectacolul „ocupării teritoriului” încîntă prin ingeniozitate și tactică eficace, arătînd adeseori manevre demne de o „guerillă urbană”. Reorganizările rezidențiale (Iacul Grivița, Bd. Aerogării, Plumbuita, bd. Petricani) vor modifica fața orașului atunci cînd

vor apărea cu adevărat marii antreprenori întăriți de finanțare și proiecte „comunale” sistematice și croite pe ansamblu, nu lăsate în seama capriciilor fiecărui proprietar și gustului nu o dată aproximativ. Și așa mai departe.

Dar oricâte eforturi s-ar depune angajînd „minte și bani”, **vechiul București** pare incapabil de a se stabili altfel decît sub înfățișarea unei uriașe rezervații în genul Amsterdamului lacustru. Și, de fapt, un alt viitor nici nu ar fi de întrevăzut. În acest **oraș construit pentru birje**, cu străzi înguste, „maluri” de construcții prea de tot „definite” spre a le năruși prin implozie, ca să strămuți bulevarde stricînd doar puțin, suportînd zilnic o povară disproporționată față de „oasele” lui subțiri, de dincolo de partea vizibilă, soluția începe să se profileze prin **conservare** și nu **dezvoltare** și fructificări diverse de valori de tradiție ce au farmec, pitoresc și cîteodată chiar și unicitate.

Lipsește voința și gestul dezinteresat, acestea fiind energia secretă ce ar mișca totul cînd va veni sorocul. Chiar dacă azi pentru propagandisticul „Centru istoric” – o rezervație de clădiri vechi, de acum două secole – s-au cheltuit sume exorbitante ce s-au evaporat în buzunare prea largi fără nici măcar o urmă vădită, tema rămîne valabilă încă și dosarul ei nu se poate să nu se închidă odată. Aci măcar stricăciunea nu vine din inițiativă nouă și preschimbări de accent cum se produsese, cu agresivitate, în Parcul Jianu și încep deja să se evidențieze în Parcul Domenii și Cotroceni, acolo unde neo-brîncovenescul de coruptelă stă alături de un gen de Bauhaus interpretat local și surprinzător de adaptabil.

Și în materie de organizări noi, ce se produc de la sine, apar soluții ce ar merita nu doar o examinare ci și decizie spre a desăvîrși ce s-a început. În doar cîțiva ani, o regiune din apropierea Gării de Nord, pe străzi cu nume de cărturari (Iacob Negruzzi, Dissescu, C.C. Arion), în fosta parcelare „Casa Muncii – CFR” apărură depozite de carte, birouri de mici edituri și chiar cîte o mică librărie, ce sporiră pînă la cîteva zeci. Oriunde ar fi „cap”, aci s-ar stimula un gen de **cartier al cărții**, delimitînd parcul definit și scăpînd de la impozite doar pe cei care, editori, librari, anticari și angroșiști de carte, fac investiție în această direcție. Dar, evident, nici o inițiativă nu pleacă de aici, într-un oraș cu cheiuri de rîu urît, pustii și sărăcăcioase care abia așteptaseră să-și primească panourile lui cu buchiniști, cum sînt pe Sena. Se va zice, cu probabilitate, că acestea sînt „fleacuri”, dar în mărunțișuri nefăcute de fel se observă gradul intelectual scăzut, de corigent la toate materiile, ce definește maniera contemporană de a administra viitorul unei colecționate de dimensiunea unui stat.

**„Guvernul de la Snagov”**. Pe la începutul verii lui 2002 cîteva știri alarmiste publicate de ziare (în maniera necalificată ce caracterizează jurnalistică de „știre” din ziua de azi) informară că sediul Guvernului va trebui părăsit fiindcă nu prezintă siguranță iar edificiul va trebui întărit cît de curînd. De îndată s-au emis cîteva soluții, între care o vreme se arătă a fi preferată clădirea în semi-ruină a neterminatei Biblioteci Naționale din Piața Unirii, pe malul bălțit și verzui al Dîmboviței necurgătoare. Idee, neîndoiș, fără de nici un viitor căci ar fi arătat **o miză de concentrație** într-o arie supraaglomerată ce ar trebui, dimpotrivă, decongestionată și golită decît împovărată mai mult decît suportabilul de acum. Abia după vreo cîteva luni apărură – și se comentă cu uimire și în deridare – soluția strămutării Guvernului în Palatul regal de la Snagov. Apoi, după două – trei glume jurnaliste stupide, nu mai urmă nimic.

Evident, ca și în multe alte situații, când în această țară nimic nu se tratează cu seriozitate și aplicat dar nici măcar nu se discută, lămurindu-se definitiv, și aceasta rămase ca o extravaganță emisă spre amuzament. Totuși, este – prin sugestie, măcar – cea mai de seamă idee urbanistică apărută în ultimul deceniu și nu-i exclus să fie chiar și un semn, spre a se încerca reacția publică, absentă însă, precum se vede.

Căci, de fapt, ce presupune aceasta, în subtextul poate nici măcar intuit? Bineînțeles că **un alt oraș**, cu o altă configurație viitoare ce ar trebui să se organizeze astfel încât „Guvernul” – adică inima administrativă care bate, ilustrând statalitatea vie – să se așeze **în mijlocul orașului azi imaginat** și abia mâine constituit.

Și în această speță, lipsind perspectiva istorică nu lucrează imaginația. Omul, prizonier al propriului timp, concepe cu greu că Bucureștii nu aveau aceiași întindere de azi și pe vremea lui Pasvante-Chiorul și se miră aflând că, în fața Palatului Poștelor de azi era, pe la 1850, „barieră” și sfârșit de oraș; că în marginea Parcului Herăstrău de azi și către Piața Aviatorilor se așternea, alături de liziere neregulate de copaci și pe lângă niște finețe, un cătun sărăcăcios, ca pe Bărăgan; că pe la 1910 pe lângă Piața Dorobanți de azi un meseriaș delimita cu un gard ulița pe cîmp, săpînd „Puțul lui Zamfir” ca să-și potolească setea călătorii pe cîmpurile vaste de pe moșia lui „Madam Floreasca”.

În această materie, „noul” de ieri este „vechiul” de azi și „străvechiul” de mâine iar Bucureștii contemporani cu noi ar putea, la o privire cu ocheanul întors din viitor către acum, să fie aproape de nerecunoscut când, preschimbîndu-se, ar putea mâine să aducă Parcul Jianu în starea Cartierului Filaret de la începutul acestui secol.

**„Noul București”.** Ideea „Noului București” plutește în aer, deci, însă nu se dezbate public și nici măcar nu se schițează într-o formă cît de vagă. Nu avem ipoteză și nici scenariu deși, la drept vorbind, constituirea lui a început deja, în mod tacit și, din păcate, nesistematic. La nordul orașului de acum s-au întins, cu sporire de la an la an, cartiere de case arătoase. Bulevardul central fără nume, ce se se denumește încă, în mod barbar „DN1”, de parcă am fi în New York, își populează marginile cu o faună spectaculoasă de magazine diverse, birouri „de văzut marfă” și nu doar pentru negociere și contracte. Otopeni și Balotești au la „fațada” șoselei, o înfățișare de „grande ville” croit din oțeluri și sticlă fumurie iar șoseaua „de centură” primește mari companii ce se stabilesc aici cu sălașul principal. Mai sus, către Săftica, unde vom avea dezvoltare de reședințe nu comerț, mișcarea este mai lentă dar se observă iar către Tîncăbești un cîmp ieri pustiu astăzi se „colorează” comercial. În stînga „bulevardului” către Corbeanca răsar locuințe și chiar o viitoare comună („Paradisul Verde”, care va fi un semi-eșec dacă, nu prea tîrziu, se va transforma de-a dreptul în „unitatea administrativă” de sine-stătătoare, așa cum i se potrivește); către Snagov, Sanctuarul tradițional de protipendadă, răsar case noi atrase de mirajul apelor stranii înfățișate de Mircea Eliade în „Șarpele”. Mai sus, către Ciolpani „comerțul” și „reședința” încă se împletesc primitiv deși Siliștea și, întîi de toate, Izvorani devin cătune de plăcere, tranzit și, adeseori, reședință. De aci încolo, peste lalomița – al doilea rîu al **orașului încă risipit** ce se formează – schimbările se diluează vădit căci dinspre Ploiești – vechiul Abu Dhabi de la mijloc de secol XX, astăzi deklasat dar nu inert – vin îndemnări puține și bani și mai puțini. Aceasta este schița **megapolisului valah** ce se prevedea odată că se va formula și acum începe să capete contururi; avînd marginile în Căldărușani, Tunari,

Pipera, Mogoșoaia, Corbeanca, Scroviște, Pisc. Buftea și Voluntari rămân deocamdată pe dinafară.

Ca și în „Școala Herăstrău“ din București și în cartierul așa zis „Erou Iancu Nicolae“ adaosul nesistematic de proprietăți supără, azi încă prea puțin și corectabil. Vor fi, deci, obligatorii deciziile de autoritate publică, luate cu toată măsura, nu doar cu jumătatea ei.

Oricât ar părea de paradoxal, obstrucțiile nu vor fi mărunte și se vor întrebuița tot felul de stratageme între care „autonomia locală“ va deține locul de căpătii.

De-aceea soluția administrativă nu poate fi decît de „mîna forte“. Odată stabilită **vatra**, teritoriul ei va trebui unificat și dizolvate comunele ce se atașează la un „sector“ bucureștean ori se creează o „zonă specială de dezvoltare“ cu legislație creată ad-hoc, caracterizată prin înlesnire fiscală masivă și stimul maximal spre a se investi repede și mult. Apoi, se definesc, pornind de la un teren enorm dar cu precădere pustiu, regiunile urbane, ponderea economică și socială, destinația și se croiește proiectul, trăgînd cu rigla străzi, bulevarde, piețe și cartiere pe hartă. Urmează infrastructura, momentul capital unde statul, ca actor, își joacă rolul de vedetă. Însă statul singur nu va putea realiza, în timp util, **acelerația** trebuitoare ci doar în asociație cu **mîna privată** ce primește raioane, cvartale, străzi și drepturi procentuale din exploatație în schimbul finanțării obiectivelor ce s-au obținut și care vor putea deveni „proprietate“ cînd se achită totul, prin compensație. Este un credit ipotecar „de stat“, sui-generis, ce ar merita încercat deși s-ar spune că nu place, doctrinar, în ziua de azi.

Consecințele vor fi, la drept vorbind, uriașe. Va trebui un efort în direcția infrastructurii demn de altfel de rînduială decît indisciplina socială de acum. Un **oraș dublat** își reclamă trebuința de a se circula public și, ca atare, transportul urban se re-gîndește, inclusiv cu linii de metro către „noul centru“ ce se pot croi înainte de a se înălța clădire. Prin 1994, o companie britanică aflase despre un proiect ideal, anterior, ce desemna linia de metro către Snagov și se propunea în antreprenor dar, la data aceea, părea o bizarerie. Astăzi, evident, nu mai este căci indiferent dacă va fi (sau nu) **gest de autoritate**, „Noul București“ se agregă și nu trebuie decît să accelerăm un proces care, natural înaintînd, s-ar definitiva cam într-o jumătate de secol.

## RECAPITULATIO: FAȚA IMAGINATĂ A ROMÂNIEI

Indiferent de gradul de evoluție, este în afară de orice îndoială că, în viitor, crește diversitatea pe măsură ce viața se normalizează. Orice trebuințe noi, „roiri“, corecții în maniera de a trăi atrag răspuns economic și, deci, o preschimbare cît de mărunta. Cînd acestea se adaugă apare deodată o „altă față“ decît cea de ieri, făcînd, de la o etapă la alta, să se uite „pînză de viață cotidiană“ rămasă undeva, în trecut. Căci oricîte neajunsuri, incoerențe și prea de tot josnice combinații ar fi, totul ajunge odată să arate altfel.

**Odată**, deci, fața, imaginată azi, a României va putea aduce la suprafață **potențialul ce există ca zăcămint care iradiază**, adeseori intermitent, slab perceput și risipit.

În **centrul vital** al României, un oraș uriaș ce unește Bucureștii de azi și Ploiești, întinzîndu-se pe zeci de kilometri de **megapolis** va coordona întregul Sud pînă la ulti-

ma limită. Canalul fluvial ce îl unește cu Dunărea va fi împânzit de sate de case noi, de **mal comercial**, de antrepozite, mici concentrări de supermagazine și cvartale de reședințe. Nervuri fine și dese de drumuri vor lega în sistem circulator tot ce apare și solicită contact. Se descoperă valoarea „zonelor libere“ ce abia acum vor fi înțelese corect și, deopotrivă, se constituie **zone de dezvoltare** cu altfel de legislație decât aiurea, unde bat ceasuri cu oră de mișcare economică diferită căci accentul cade acum acolo unde trebuie și doctrina „defavorizării“ compensate fără rost s-a consumat, ca o rătăcire în păduri.

Apar latifundiile. „Argentinizarea“ se impune prin extensiunea „marii proprietăți“ în scop de exploatație.

Se clasicizează noțiunea de reședință alternativă și orașanul înțelege că pînă și o casă bătrînească bine întreținută îl va ajuta să-și facă viața altfel decât era în consumismul dăunător de pînă mai ieri. „Cabane“ de „loisir“ (alcătuite din „cincizeci de scînduri“ și doisprezece butuci) ca și „casa de firmă“ se adaugă acestei voințe de **viața autentică**.

În marginea Dunării, porturile fantomatice de azi redevind **schele** de comerț cerealiier însă, deopotrivă, docuri de comerț general și, unele chiar, debarcadere întinse alături de „garaje“ de ambarcațiuni private, de „plăcere“. Mici orașe pierdute azi în semi-stepsa sărăciei, precum Hîrșova, Ostrov, Corabia și Bechet pot primi pe **omul extravagant** ce își ridică o căsuță cu vedere la fluviu.

Marea Neagră, indiferent dacă poimîine va înghiți nisipul plajelor întinse de azi, se va mărgini în stațiuni „de plombă“ ori de extensiune, acestea adăugîndu-se, una după alta, de la Năvodari către Nord. Cele trei orașe, azi pustii, de la Gurile Dunării ar putea aduce cu o rezervație de Porto – Franco (Sulina) ori cu exotical de tîrgușor pescăresc (Sf.Gheorghe și Chilia-Veche).

Satele de munte, unde „agroturismul“ pătrunde abia dibuit, vor putea fi împânzite de pensiuni mici dar curate, ce aduc nu doar bani ci și civilizație. Ceahlăul ar putea recîștiga o poziție de „far“ baudelairian într-o lume românească ceva mai agregată față de substanța ei necomparabilă.

**Dreptunghiul sacru al loisirului**, dezvoltat azi de la mijlocul României către josul hărții, de la Poiana Brașov la Breaza, se menține dar concentrații noi apar în Apuseni, Maramureș, Neamț, pe Semenic, sub-munte în Vlcea și Gorj, în Buzău, pe Siriu. **Sanctualele se definesc** ca regiuni închise și notorii cu caracter de rezervație, imitînd St. Moritz, Grenoble și Cortina d Ampezzo.

Pretutindeni unde se poate vinde apar negustorii iar rețeaua de supermagazine stabilește acum regula și mercurialul. Companiile – prin efort de participație socială – rezolvă eterna **problemă a locuinței**, făcînd, de fapt, activă și vie solidaritatea nefilantropă. Apoi, în sfîrșit, în formă „curată“ și clasică, mecanismele proprii acestei realități: creditul ipotecar, leasing, asigurări. „Mobilitatea“, (căci casele se mai și „pierd“) și „exploatația“ definesc epoca. Omul învață abia acum că esența vieții lui nu înseamnă nimic din ceea ce vine fără efort depus constant, muncă iscusită și cu efect, pricepere și gînd venit la timp. Dar aceasta este, în ultimă analiză, **Utopia României care produce**, trezită, în sfîrșit, din somnul greu al societății parazitare.

## SUMAR

SFÎRȘITUL CICLULUI INCOERENT .....	3
„ROMÂNIA DE VITRINĂ“	
TREI DIZERTAȚII DESPRE PIAȚA REZIDENȚIALĂ .....	5
„Imobile de prestigiu“, vile și palate .....	5
București: cartiere de vile și „sate de miliardari“ .....	8
Un model utopic: „Comuna din Băneasa“ .....	11
„Condominium“ și „ghetto“ .....	14
„ROMÂNIA CARE LUCREAZĂ“ .....	15
Obiectivele – unicat: cazinouri, parcuri de distracții, ring automobilistic, „Chinatown“, stațiuni balneare .....	15
Contribuția „boierimii pre-fanariote“ .....	18
ROMÂNIA TĂCUTĂ .....	21
„Sate turistice“, repopulare și „gospodărisim“ .....	21
Epiloguri: marea des-proprietărire • Neo-chiaburimea • Noile latifundii .....	23
ANATOMIA PIEȚII DE „LOISIR“ .....	27
O revoluție de mentalitate .....	27
Redescoperirea „omului natural“ .....	28
Dezvoltare prin hărți secrete ? .....	30
Opțiunea enigmatică.....	31
Investiția „micilor proprietari“ .....	33
Regina legendară .....	34
VARIABLE. CELE ȘAPTE NECUNOSCUTE .....	37
MAREA MODIFICARE.....	43
București – cele patru maladii curabile .....	43
RECAPITULATIO: FAȚA IMAGINATĂ A ROMÂNIEI.....	46