


Cartierele muncitorești, insulele bogaților

 Vlad Odobescu

vlad.odobescu@evz.ro

Organizarea demografică a Capitalei se modifică odată cu dezvoltarea imobiliară a orașului, este concluzia unui studiu făcut de compania de consultanță Coldwell Banker. Procesul, numit gentrificare, înseamnă orientarea populației înstărite către zonele aglomerate - locuite înainte de persoane cu venituri mici -, sau a fostelor cartiere muncitorești.

Investitorii nu găsesc terenuri virane în centru, așa că se reorientează către alte zone ale Bucureștiului, precizează Cătălin Secăreanu, manager al Departamentului Offices&Retail din cadrul Coldwell Banker. „Poate cea mai dinamică direcție a gentrificării urbane se referă la ridicarea în timp a unor zone semicentrale, care au cunoscut un avânt puternic datorită unor noi proiecte amplasate în perimetrul respectiv”, arată Secăreanu.

Zona Vitan, de exemplu, acolo unde în 1999 s-a construit primul mall din România, a cunoscut o explozie a prețurilor apartamentelor: înaintea deschiderii centrului comercial, un apartament costa 5.500 de euro, iar acum ajunge la 85.000. Prețurile au crescut de 15 ori în Vitan. Spre comparație, imobilele din Drumul Taberei s-au scumpit de zece ori în aceeași perioadă.

Facilitățile comerciale au atras populația cu venituri mari, forțându-i pe vechii proprietari să se mute în cartierele marginase. Până la sfârșitul anului viitor vor fi încheiate lucrările la trei noi ansambluri rezidențiale. Apartamentele vor costa între 1.000 și 1.500 de euro pe metru pătrat.

Ruptura dintre clasele sociale

O altă direcție a gentrificării o reprezintă schimbarea propriu-zisă a aspectului zonelor și vizează arii extinse: perimetrul cuprins între Calea Călărași și Bd. Unirii, Dacia-Calea Moșilor-Ștefan cel Mare, Mântuleasa, Vatra Luminoasă sau Lacul Tei, apreciază Secăreanu.

Un factor ce contribuie la gentrificare este dezvoltarea sectorului de servicii în defavoarea sectorului producției industriale. Avantajele implicate de fenomenul gentrificării sunt reabilitarea clădirilor cu valoare arhitecturală și creșterea taxelor ca urmare a creșterii valorii locuințelor și terenurilor. Dezavantajele se leagă de „ruperea” geografică a claselor sociale, precum și de cea a legăturilor comunitare din interiorul cartierelor gentrificate ori de costurile mutărilor familiilor.