

**Universitatea „Babeş-Bolyai”, Cluj-Napoca
Facultatea de Sociologie și Asistență socială
Școala Doctorală Sociologie**

**Cartierele Post-socialiste și Dezvoltarea Urbană. Locuire și
mobilitate în cartierul Florești din zona orașului Cluj-Napoca**

Teză de Doctorat

Coordonator științific: Petru Iluț

Doctorand: Mircea Troc

**Cluj-Napoca
2014**

Cuprins

1. Introducere	3
2. Urbanizare socialistă.....	8
3. Tranziția la capitalism.....	27
4. Transformări urbane post-socialiste.....	34
5. Privatizarea locuințelor.....	47
6. Metodologie.....	53
7. „Boom”-ul imobiliar și dezvoltarea cartierului Florești.....	57
8. Transformări ale structurii populației și evoluția producției de locuințe.....	64
9. Rezultate.....	104
9.1. Particularități spațiale.....	104
9.2 Profilul locuitorilor.....	108
9.3 Mobilitate și locuire.....	112
10. Discuții.....	115
11. Concluzii.....	137
12. Bibliografie.....	143
13. Anexe.....	150

Cuvinte cheie:

cartiere post-socialiste, post-socialism, urbanizare, dezvoltare urbană, urbanizare socialistă, mobilitate spațială, locuire, producția de locuințe

Introducerea si structura lucrării

În a doua jumătate a anilor 2000', la o distanță de aproximativ zece kilometri de orașul Cluj-Napoca a fost construit cartierul Florești, pe teritoriul comunei cu același nume. Noua zonă rezidențială reprezintă cel mai important proiect imobiliar din zona Clujului de după 1989 la mai bine de 15 ani după încheierea construcțiilor cartierelor de blocuri care găzduiesc marea majoritate a locuitorilor orașului. Construcția cartierului Florești a avut loc pe fondul unui adevărat „boom” imobiliar în timpul unei perioade de puternică dezvoltare economică a orașului. Un număr mare de clujeni s-a mutat în Florești începând cu finalizarea primelor imobile, comuna triplându-ți populația între 2002 și 2011.

Însă, în ciuda acestei etichetări a Floreștiului ca fiind o zonă rezidențială mai degrabă indezirabilă comparativ cu cartierele de blocuri sau cu celelalte spații de locuit ale orașului Cluj-Napoca, mutările în noul cartier au continuat chiar și după acest moment. Lucrarea de față își propune să evidențieze relația acestei zone rezidențiale cu orașul Cluj. Este evident încă de la prima vedere faptul că dezvoltarea spectaculoasă a Floreștiului în ultimii ani este puternic legată de orașul Cluj-Napoca și de evoluția sa din ultimele decenii. Acest studiu dorește evidențierea acelor elemente din dezvoltarea urbană a Clujului care au avut un rol decisiv în construcția cartierului Florești. Însă pe lângă întrebarea „de ce a apărut cartierul Florești?” este esențială și încercarea răspunsului la întrebarea „de ce se mută locuitorii Clujului în Florești?”, mai ales după ce numeroasele probleme ale acestuia au ajuns atât de larg cunoscute.

Floreștiul este o zonă destinată locuirii ridicată în întregime în timpul perioadei post-socialiste în condițiile unei economii de piață și nu în cadrul unei economii centralizate precum zonele rezidențiale în care trăiește marea majoritate a locuitorilor Clujului. Din această perspectivă este importantă pentru lucrarea de față stabilirea modului în care a fost construit cartierul, în special comparativ cu construcția cartierelor de blocuri de dinainte de 1989. Ce anume este diferit și cum s-a ajuns la situația de locuire prezentă. În acest context este de asemenea importantă ilustrarea a ceea ce înseamnă locuirea în acest nou tip de spațiu rezidențial. Cine locuiește în Florești, în ce condiții și de ce în Florești și nu în altă zonă rezidențială? Este de asemenea importantă stabilirea legăturilor cu orașul Cluj-Napoca după încetarea construcțiilor și ocuparea apartamentelor. În ce măsură face Clujul parte din traseele zilnice ale locuitorilor și cum se raportează floreștenii la oraș după realizarea mutării? Floreștiul poate fi considerat ca fiind o extensie a orașului sau o

localitate/zonă rezidențială independentă, cu o viață rural/urbană separată. Pentru a afla răspunsul la aceste întrebări este importantă stabilirea modului în care spațiul cartierului este efectiv folosit sau „consumat” din punct de vedere al locuirii. Cu alte cuvinte, ce se întâmplă în Florești în afara apartamentului.

Înainte de a trece însă la prezentarea principalelor secțiuni ale lucrării de față sunt necesare o serie de clarificări legate de orientarea cercetării de față. Localitatea Florești prezintă un peisaj puternic contrastant între zonele cu o densitate ridicată a locuitorilor reprezentate de ansamblurile de locuințe construite în a doua jumătate a anilor 2000’ și casele țărănești ale locuitorilor mai vechi ai comunei. Se creează o distincție clară, atât la nivel spațial, cât și social între așezarea rurală Florești, cu o vechime de mai multe secole și cartierul Florești, apărut cu câțiva ani în urmă. Obiectivul acestei lucrări este de a cerceta componenta urbană din acest hibrid rural\urban al acestei localități, concentrându-mă pe zona cartierului recent construit. Astfel, este important de precizat faptul că orice menționare a numelui Florești face referire la cartier și va exclude zona rurală a localității (a caselor țărănești), cu excepția cazurilor când se va specifica includerea acestei părți a comunei. Zona rurală a Floreștiului și comunitatea care o ocupă nu este inclusă în obiectivele acestei lucrări și este tratată, în măsura posibilităților, ca o entitate separată.

Pentru a atinge obiectivele menționate mai sus este necesară, în primul rând, prezentarea contextului în care s-a format cartierul Florești. Construcția cartierului vine după o perioadă de intense transformări urbane care au afectat atât orașul Cluj-Napoca, cât și celelalte mari așezări urbane din România, în urma trecerii de la socialism la capitalism. Deși subiectul principal al acestei lucrări este Floreștiul, analiza apariției acestui cartier suburban este strâns legată de cea a orașului Cluj-Napoca, orice referire la cartier făcând trimitere în mod sau altul la legătura sa puternică cu orașul. Deși Floreștiul nu este din punct de vedere administrativ un cartier al orașului Cluj, apariția și dezvoltarea acestuia nu pot fi analizate decât făcând legătura cu transformările post-socialiste ale orașului Cluj-Napoca și a gestionării cartierelor de locuințe moștenite din perioada socialistă. Cartierul Florești nu a apărut din neant și, bineînțeles, nici ca o simplă extindere a comunei omonime, ci a luat ființă într-un anumit context, în care nu doar Clujul, ci și celelalte orașe din țară au suferit schimbări profunde. Așadar, înainte de a vorbi despre cartierul Florești și despre aspectele care îl definesc, este necesară o analiză a contextului apariției sale și a elementelor principale care au influențat forma actuală a suburbiei. Însă acest context are diverse ramificații care fac ca această analiză să depășească perioada de timp a celor două decade post-socialism. Un

loc deosebit de important îl are urbanizarea socialistă din timpul anilor 70' și 80', în timpul căreia au fost construite zonele rezidențiale în care locuiește marea majoritate a populației orașului. Transformările urbane care au urmat tranziției de socialism-capitalism au avut un impact semnificativ asupra mobilității spațiale din cadrul lor și asupra distribuției populației în cadrul fondului locativ existent. De asemenea, perioada „boom”-ului imobiliar nu poate fi înțeleasă în totalitate fără a vorbi de politicile locale din timpul primilor 15 ani de post-socialism.

În general, se poate vorbi de două contexte, diferite ca amploare și generalitate, dar aflate într-o strânsă legătură. Avem pe de o parte contextul mai larg al transformărilor socio-economice cauzate de trecerea de la socialism la capitalism și de cealaltă parte, un context mai restrâns, local și subordonat celui dintâi, al dezvoltării urbane a orașului Cluj-Napoca înainte și după trecerea la capitalism. Niciunul din cele două contexte nu poate fi înțeles fără celălalt, iar relația de subordonare vine în principal din faptul că trăsăturile celui de-al doilea context sunt într-o mare parte manifestările locale, la nivelul orașului, ale celui dintâi.

Prin urmare, înainte de a vorbi despre Florești este obligatorie o analiză a transformărilor suferite de orașul Cluj-Napoca până în momentul "boom"-ului imobiliar din a doua jumătate a anilor 2000', în încercarea de a expune cele două contexte și elementele cheie ale acestora care au influențat apariția și forma actuală a cartierului. Tratarea celor două tipuri de contexte nu poate fi făcută în întregime separat, tocmai din cauza puternicei inter-relaționări dintre transformările socio-economice de la nivelul întregii societăți și efectele lor locale. Însă nici nu înseamnă că aceste efecte și contexte locale sunt identice în toate centrele urbane din țară sau regiune, aici intervenind acele particularități ale contextelor locale precum caracteristicile dezvoltării urbane precedente, compoziția socio-economică, orientarea politicilor locale și alte aspecte care pot diferenția dezvoltarea unui anumit oraș de celelalte orașe ale țării.

Contextul larg în care a apărut cartierul Florești este cel al trecerii de la sistemul de producție socialist la cel capitalist. Este vorba de un proces de amploare, atât în ceea ce privește profunzimea transformărilor la nivelul societății, cât și din punct de vedere geografic, afectând nu doar România, ci toate țările din fostul bloc sovietic. Contextul local este puternic legat de dezvoltarea orașului în timpul celor aproape 50 de ani de administrație comunistă, ale cărui rezultate au influențat puternic evoluția spațiilor de locuit din Cluj-Napoca. Este de asemenea de o importanță majoră perioada primilor ani de după trecerea la capitalism, atât în cadrul contextului larg, cât și al celui local, fiind perioada în care, pe fondul tranziției post-socialiste, s-au luat hotărâri

care au afectat puternic producția și modul de repartizare al locuințelor. Cartierul Florești a fost primul mare proiect imobiliar de mare amploare din zona Clujului de după 1989, momentul în care s-a încheiat ultimul mare val de construcții rezidențiale din perioada socialistă. Pentru a înțelege ce anume aduce diferit un proiect recent de o asemenea anvergură față de cele din perioada precedentă este utilă o expunere a caracteristicilor urbanizării, producției și repartizării locuințelor înainte de tranziția la capitalism. Particularitățile locale ale transformărilor urbane survenite în această perioadă sunt puse în legătură atât cu situația la nivel național, cât și cu cea din cadrul celorlalte țări din fostul bloc comunist.

Un alt capitol important este cel al analizei transformărilor urbane din punct de vedere al evoluției populației totale a Clujului și a structurii populației în cei două decenii post-socialiste. Folosind în principal datele culese în cadrul celor trei recensăminte naționale de după 1989, se pot observa modificări importante în structura populației în funcție de educație, ocupație sau vârstă care au constituit un factor esențial în apariția și dezvoltarea Floreștiului. Dat fiind faptul că populația comunei Florești și-a triplat populația în ultimii zece ani în principal datorită afluxului de locuitori din Cluj-Napoca, este foarte utilă evidențierea acelor mișcări din cadrul populației orașului care au contribuit la crearea acestei situații. Făcând o legătură între modificările populației orașului și evoluția producției de locuințe din ultimii douăzeci de ani, se poate evalua măsura în care nevoia de spații de locuit a fost acoperită prin construcțiile rezidențiale realizate în această perioadă. Privatizarea locuințelor sau un spor migratoriu pozitiv sunt factori care au schimbat balanța acestui echilibru cu consecințe asupra dezvoltării construcțiilor imobiliare în perioada „boom”-ului imobiliar în timpul căreia a apărut și cartierul Florești.

Următoarele secțiuni tratează în detaliu problema locuirii în Florești și relația acestuia cu orașul. Această parte a lucrării inițiază cu o trecere în revistă ale principalelor informații obținute în timpul cercetării de teren. Informațiile cu privire la structura pe grupe de vârstă a locuitorilor Floreștiului alături de cele privind locația precedentă și trasele zilnice creează un profil sintetic al locuitorului din cartier și al experienței sale cotidiene de locuire. Următorul subcapitol combină datele obținute pe teren prin intermediul chestionarului și al interviului cu observațiile la fața locului și cu cele obținute din presa locală într-o discuție legată de caracteristicile locuirii în cartierul Florești și de încadrarea fluxurilor de mobilitate spațială între Cluj-Napoca și suburbie în cadrul mai larg al dezvoltării urbane post-socialiste. Este analizat calculul realizat în alegerea unei noi locuințe în condițiile în care, o dată cu privatizarea fondului imobiliar aflat în proprietatea

statului, spațiile de locuit devin investiții care pot aduce profit sau pierderi. De asemenea important este modul în care această predominanță a ipostazei locuinței ca marfă produce modificări în experiența propriu-zisă a locuirii. În același timp se produce o diferențiere a calității locuirii datorită relației de dependență dintre oraș și Florești și a legăturilor proaste cu Cluj-Napoca. Ultima secțiune a lucrării reprezintă o sumarizare a discuțiilor din capitolele precedente, fiind atât o sinteză a rezultatelor obținute în cadrul cercetării de teren, cât și o prezentare a răspunsurilor date de lucrare la întrebările de cercetare stabilite.

Metodologie

Informațiile cuprinse în lucrare se bazează în cea mai mare parte pe datele culese în timpul unei cercetări realizate în cartierul Florești în noiembrie 2011. Scopurile principale ale acestei cercetări au fost de a scoate în evidență caracteristicile noului cartier Florești ca important exemplu de suburbanizare post-socialistă ale unuia dintre cele mai mari proiecte imobiliare de după 1989. Principala metodă utilizată pentru accesarea acestor informații a fost interviul semi-structurat. Spre deosebire de interviul structurat, metodă prin intermediul căreia întrebările și ordinea acestora sunt stabilite de dinainte, fiind date și alternativele de răspunsuri, cel semi-structurat presupune o listă cu teme care vor fi abordate în cadrul discuției. Astfel se obține o mult mai mare libertate a discuției, care poate scoate la iveală teme sau probleme relevante pentru cercetare, care nu ar fi fost acoperite cu o metodă mai restrictivă. Pe lângă informațiile punctuale precum vârsta sau educația, interviul semi-structurat permite abordarea interviuatului în legătură cu probleme mai complexe, care nu pot fi accesate print-un simplu chestionar. Flexibilitatea discuției în cadrul interviului semi-structurat este de asemenea utilă deoarece permite scoaterea la iveală a diferitelor probleme sau informații relevante care nu fac parte din ghidul de interviu inițial.

Ce-a de-a doua metodă utilizată a fost cea a chestionarului realizat într-o arie delimitată a cartierului Florești care cuprinde mai multe ansambluri imobiliare. Principalul avantaj al utilizării chestionarului în acest caz este posibilitatea culegerii informațiilor de la un număr mai mare de persoane decât interviul. Datorită naturii restrictive a interogațiilor realizate prin intermediul acestei metode, informațiile culese prin intermediul chestionarului sunt mai degrabă punctuale, însă permit realizarea unei baze de date consistente, cuprinzând un număr mai mare de persoane chestionate. Întrebările privind vârsta și componența familiei au oferit informații importante în

perioada de început a cercetării de față, în condițiile în care rezultatele parțiale de la recensământul național al populației încă nu erau disponibile.

O altă metodă cu un rol principal în cercetarea de față a fost cea a observației. Tipul de observație utilizat în acest caz a fost cel al observației pasive fără interacțiune socială, fiind cel mai potrivit pentru urmărirea activităților cotidiene în cadrul spațiului cartierului. Observația realizată în mai multe momente ale zilei permite pe de o parte o evaluare a spațiului propriu-zis al cartierului din punct de vedere al existenței sau lipsei spațiilor publice, de socializare etc. De cealaltă parte, face posibilă analiza modului în care acest spațiu este efectiv utilizat de către locuitorii Floreștiului. Se poate astfel afla care sunt zonele care concentrează interacțiuni sociale în anumite momente ale zilei sau activitățile cotidiene din afara apartamentului de-a lungul unei zile.

Observația își găsește de asemenea utilitatea prin faptul că, în cazul temei cercetării de față, observatorul ia parte la experiența de locuire a floreștenilor. Este, desigur, o experiență incompletă, însă oferă informații de primă mână cu privire la ceea ce este practic un fragment de locuire cotidiană în cartierul Florești. Din această perspectivă, metoda se apropie de tipul observației participative fără interacțiune socială, are permite prin auto-analiză, obținerea unor informații suplimentare cu privire la tema abordată în această lucrare.

O parte importantă a metodologiei utilizate în realizarea acestei cercetări este reprezentată de analiza secundară. Principalele informații supuse analizei sunt cele obținute în cadrul recensămintelor naționale din anii 1992, 2002 și 2011. Datele obținute la recensămintelor reprezintă cea mai importantă sursă pentru observarea modificărilor din cadrul populației sau a evoluției cantitative a mediului construit. În ceea ce privește cea de-a doua categorie, recensămintele oferă informații despre numărul de locuințe construite în ultimii douăzeci de ani în Cluj-Napoca și în Florești și despre proporția spațiilor de locuit aflate în proprietate privată, la care sa adaugă diferite statistici privind fondul de locuințe. Utilitatea acestor surse, în special în cazul celor care privesc diverse aspecte ale structurii populației celor două așezări, constă în faptul că reprezintă centralizarea unor date care cuprind întregul număr de locuitori al orașului și nu doar estimări sau rezultate parțiale, precum în cazul oricărei anchete sociologice la o populație de o asemenea magnitudine. Datele privind populația orașului Cluj-Napoca și a localității Florești, pe lângă oferirea unei imagini a schimbărilor efectivului total al populației între momentele recensării, sunt o sursă foarte utilă pentru surprinderea unor transformări din structura populației. O mică variație a numărului total de persoane care locuiesc o localitate urbană sau rurală pe

parcursul a zece sau douăzeci de ani poate ascunde modificări importante a populației în legătură cu factori socio-demografici precum educația sau vârsta. Pentru a completa tabloul evoluției numărului de locuitori ai Clujului în ultimii 150 de ani au fost folosite efectivele înregistrate în timpul recensămintelor realizate între 1850 și 1977. Aceste surse au fost folosite de asemenea pentru a ilustra modificarea structurii etnice a orașului în acest interval de timp.

Trebuie însă menționat faptul că cele mai multe informații au fost extrase din datele obținute la recensământul din 1992, 2002 și doar într-o mai mică măsură din cel din 2011. Aceasta se datorează faptului că doar datele culese în 1992 și 2002 oferă o imagine relativ detaliată a evoluției populației orașului și zonei metropolitane și a modificărilor structurii populației în funcție de diferite variabile. Din păcate intervalul scurs între 2002 și 2011 este mult mai sărac în informații statistice decât perioadele precedente deoarece doar o parte din datele obținute în cadrul celui mai recent recensământ au fost eliberate până în momentul redactării lucrării de față. În momentul actual singurele informații relevante disponibile pe anul 2011 sunt efectivele de locuitori ale așezărilor urbane și rurale din județul Cluj (făcând posibilă analiza modificării efectivelor de populație ale localităților din zona metropolitană), a populației pe grupe de vârstă din Cluj-Napoca și Florești și a numărului de locuințe aflate în proprietatea statului sau privată. Din acest motiv modificările structurii interne ale Clujului sau Floreștiului din perioada 2002-2011 sunt mai slab acoperite prin date comparativ cu decada 1992-2002. Pentru a completa tabloul schematic al anilor 2000' au fost folosite date din anuarele statistice la nivel național sau local pe diferiți ani și fișele localităților. Utilitatea acestor surse suplimentare constă în oferirea de informații suplimentare în perioada de început a „boom”-ului imobiliar completând datele din intervalul scurs între momentele celor trei recensăminte. O altă sursă utilă de informații privind populația și mediul construit a reprezentat-o memoriul general al Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, care a oferit informații în legătură cu dezvoltarea orașului în perioada 1992-2007.

O metodă secundară de obținere a unor informații suplimentare este analiza calitativă a documentelor. Este vorba de analiza articolelor presei locale, apărute pe internet, cu privire la comuna Florești. Pe lângă articolul propriu-zis, o sursă chiar mai importantă de informații a fost reprezentată de comentariile cititorilor din cadrul acelor articole, oferind reacții, atât din partea locuitorilor cartierului Florești, cât și din partea clujenilor în legătură cu diferite teme legate de suburbie.

Discuții

Dezvoltarea cartierului Florești este legată de transformări ale structurii populației și de evoluția producției de locuințe. În primul rând avem transformări importante în cadrul populației orașului. Crește numărul celor cu educație superioară, în timp ce populația de muncitori scade și o parte din ea părăsește orașul. Crește constant numărul de studenți și în același timp populația sezonieră a orașului. Această categorie ajunge să reprezinte o proporție tot mai mare populația orașului (aproximativ o treime conform numerelor estimate de Raportul de cercetare al Planului Urbanistic General). În aceeași perioadă are loc privatizarea în masă a fondului locativ aflat în proprietatea statului, iar procentul proprietarilor de locuințe ajunge la un nivel de 95%. Producția de locuințe se oprește brusc după 1989 și rămâne la valori foarte scăzute, până la declanșarea „boom”-ului imobiliar. Ca urmare a dezvoltării pieței imobiliare, distribuția spațială a cartierelor se modifică, fragmentând cartierele în zone „bune” sau „rele”, care concentrează pe de o parte populația cu venituri ridicate, pe de altă parte populația de muncitori în curs de pauperizare.

Perioada anilor 2000’ aduce o revenire a numărului de locuitori aproape de nivelul maxim atins de populația Clujului în 1992. Creșterea de aproape 7000 de locuitori atestată de recensământul din 2011 este produsul unui spor migrator pozitiv și nu al sporului natural, a cărui tendință este de a avea o valoare negativă. Această mișcare a populației înspre Cluj-Napoca poate fi pusă în legătură și cu tabloul mai larg al situației la nivelul zonei metropolitane. Deși marea majoritate a localităților din această categorie au pierdut locuitori, populația metropolitană totală a crescut. Creșterea se bazează pe doar trei comune aflate în imediata apropiere a Clujului: Florești, Baciș și Apahida. Floreștiul are de departe cea mai spectaculoasă creștere între 2002 și 2011, perioadă în care și-a triplat populația, urmată de celelalte două comune, cu creșteri mai modeste. Informații suplimentare legate de fluxurile migrației înspre Florești se pot obține din analiza structurii pe grupe de vârstă.

Structura pe grupe de vârstă, oferă informații care indică faptul că cea triplare a populației comunei între 2002 și 2011 s-a bazat în mare parte tineri între 25 și 35 de ani completând și confirmând datele obținute în chestionarele și interviurile realizate în cadrul cercetării de teren. Datele de la recensământul din 2011 confirmă eticheta de cartier de tineri a Floreștiului, în care numărul celor cu vârste între 25 și 40 de ani reprezintă 42% din populația totală, la care se adaugă un procent de peste 10% copii între 0 și 4 ani, aproape de trei ori mai mare decât cel din Cluj-

Napoca. Această configurație a structurii populației dă un avantaj Floreștiului față de Cluj-Napoca prin faptul că indică populație mai puțin afectată de fenomenul îmbătrânirii populației. Populația localității în starea actuală nu prezintă pericol de îmbătrânire, cel puțin pe o anumită perioadă, datorită numărului mare copii între 0 și 4 ani înregistrați în 2011. Trebuie totuși menționat că este vorba de o situație temporară, un efect al migrației masive a tinerilor și a tinerelor familii în Florești și nu a unei natalități constant ridicate. Dacă structura curentă a populației nu va fi însoțită și de o natalitate la un nivel care să permită realizarea unui spor natural pozitiv și care să permită reproducerea generațiilor, fenomenul îmbătrânirii demografice se va manifesta puternic și în Florești. Va avea însă un ritm mai încet decât în Cluj, unde fenomenul s-a accentuat deja în ultimul deceniu..

Deosebit în înțelegerea relației dintre producție de locuințe și modificările populației este faptul că o mare parte din populația orașului este sezonieră, aici fiind vorba în principal de studenți și de migranți veniți pentru a munci în Cluj-Napoca, acesta fiind orașul care oferă cele mai multe locuri de muncă din regiune, chiar și după apariția crizei economice. Ipoteza că datele de la recensământ arată doar o parte din populația reală a orașului este confirmată de creșterea spectaculoasă a populației din Florești și de creșterea generală a numărului de locuitori din zona metropolitană. Acest aflux de populație nu a apărut brusc în zonele respective, ci este puternic legat de instituțiile de învățământ și de activitatea companiilor care oferă locuri de muncă în Cluj. Din punct de vedere administrativ nu fac parte din oraș, însă au cumpărat locuințe în Florești sau în alte zone suburbane datorită nevoii combinate de a locui și a studia sau munci în zona orașului Cluj-Napoca.. Luând în calcul întreaga creștere a numărului de locuitori între 2002 și 2011 din zona metropolitană, reiese faptul că, până la momentul ultimului recensământ, orașul Cluj a avut de fapt o creștere mult mai mare decât lasă să se vadă populația totală. Situația generală sugerează o creștere a numărului de locuitori în zona Clujului, a unei populații care s-a “revărsat” în zonele aflate dincolo de limitele orașului. De asemenea se conturează o adevărată problemă a lipsei locuințelor din oraș, adâncită de-a lungul anilor 90’ și a începutului anilor 2000’, când producția de locuințe a fost minimă. Însă problema locuințelor era alimentată și din interior, o dată cu o anumită schimbare a stilurilor de viață după trecerea la capitalism care se manifestă și în preferințele tipului de locuire. Gospodăriile familiale devin tot mai puțin frecvente deoarece se dorește din ce în ce mai mult locuirea în propriul spațiu al individului/cuplului/ decât împreună cu alți membri ai familiei părinți/frați/bunici. Tendința de locuire independentă se manifestă și în

cazul tinerelor familii care s-au format în cadrul unei gospodării familiale și care caută propria locuință. Rezultatul acestor schimbări este o tendință de dispersare a locuitorilor în cadrul fondului locativ existent și o scădere a numărului de persoane pe gospodărie. Însemnând practic, un număr mai mic de locuitori pe același număr de locuințe această tendință a accentuat problema lipsei locuințelor în condițiile unui fond locativ cu o creștere lentă și unei creșteri a numărului de locuitori. A contribuit de asemenea dispariția vechiului sistem de alocare a locuințelor din perioada socialistă, care prin intermediul repartizării pe baza listelor de întreprindere și a punctajelor în funcție de situația socială oferea o mai bună conectare a spațiilor de locuit cu tipul și componența gospodăriei.

Producția de locuințe a început să revină o dată cu declanșarea „boom”-ului imobiliar, însă creșterea numărului de locuințe a crescut ca răspuns al mediului privat la cererea de locuințe și nu prin proiecte imobiliare finanțate și coordonate de stat precum în perioada socialistă. Numărul mic de locuințe construite de stat prin Agenția Națională pentru Locuire era departe de a fi suficient pentru a ameliora problema lipsei locuințelor. Însă aceste apartamente sunt construite pentru a fi în cele din urmă vândute familiilor care le ocupă. Chiria parțial finanțată de stat este doar o etapă intermediară până la cumpărarea casei de către locatari. Locuințele construite prin finanțare privată în această perioadă însă nu reușesc să acopere întreaga cerere de locuințe acumulată în douăzeci de ani de capitalism. În contextul încercării agenților privați de a răspunde acestei cereri se dezvoltă cartierul Florești și celelalte zone rezidențiale suburbane de mai mici dimensiuni.

Însă problema locuințelor nu este încă pe deplin soluționată și acest lucru este dovedit de continuarea mutării în Florești a locuitorilor din cartierele Clujului. Fluxul de locuitori înspre Florești continuă deja la mult timp după perioada entuziasmului inițial din timpul „boom”-ului imobiliar și după ce problemele cartierului au ajuns larg cunoscute. Pentru o parte importantă a clujenilor în căutarea unei locuințe (în multe cazuri a primei locuințe) cartierul Florești rămâne singura locație disponibilă. Perioada următoare este însă incertă din punct de vedere al relației dintre dinamica populației și numărul de locuințe disponibile. Ritmul construcțiilor rezidențiale a scăzut brusc din nou după aproape douăzeci de ani, o dată cu apariția semnelor crizei financiare, numeroase proiecte fiind abandonate înainte de a fi finalizate, atât în Florești, cât și în orașul Cluj-Napoca. Evoluția populației orașului este greu de estimat în lipsa datelor, însă se poate presupune că o dată cu încetarea „boom”-ului economic, atractivitatea sa a scăzut. Totuși, chiar și în condițiile crizei economice Clujul rămâne principala sursă de locuri de muncă din regiune și atrage investiții

străine importante ceea ce îi dă un anumit potențial de a atrage noi locuitori. Continuarea mutărilor în Florești poate crește populația totală chiar peste nivelul deja existent, crescând și mai mult presiunea atât asupra serviciilor publice locale cât și a infrastructurii deja suprautilizate a cartierului și a legăturilor cu Clujul.

Concluzii

Apariția cartierului Florești a fost influențată de o serie de transformări pe care orașul Cluj-Napoca le-a suferit în timpul tranziției la capitalism. Au avut loc o serie de transformări în cadrul structurii populației ducând la scăderea populației totale a orașului între 1992 și 2002. Disponibilizările muncitorilor după privatizarea întreprinderilor din perioada primei jumătăți a anilor 90' au determinat migrația unei părți a acestora înspre zonele rurale. În același timp, însă, a crescut contant numărul de studenți, pe măsură ce Clujul a devenit cel mai important centru universitar după capitală, tendință care ca continuat până la finalul anilor 2000'. Între timp, orașul a început să își schimbe profilul, devenind, dintr-un oraș al producției industriale, în egală măsură un oraș al finanțelor și al serviciilor. Schimbarea se accentuează în al doilea deceniu post-socialist, după ce politica de protecționism economic a administrației locale ia sfârșit, atrăgând o serie de investitori străini importanți.

În această perioadă, construcția de locuințe se oprește brusc după 1989 și rămâne la niveluri foarte scăzute față de perioada socialistă în următorii 15 ani. La începutul anilor 90' este privatizat fondul de locuințe din proprietatea statului, transformând, peste noapte, marea masă a chiriașilor la stat în proprietari. Procentul proprietarilor de locuințe depășește valoarea de 95% și se menține la acest nivel până în prezent. În același timp, statul se retrage din rolul de principal producător și distribuitor de locuințe, fiind înlocuit de agenți privați.

Deși după perioada dificilă a anilor 90' și în mod special odată cu începutul „boom”-ului economic al orașului, populația a crescut puternic datorită atractivității economice a orașului, producția de locuințe nu a reușit să țină pasul. Construcția de spații rezidențiale din oraș a început să crească constând în mici extinderi ale cartierelor socialiste și noi zone rezidențiale de dimensiuni reduse. Totuși decalajul dintre nevoia de locuințe și oferta disponibilă creat datorită faptului că producția de locuințe pentru marea masă a locuitorilor a fost practic inexistentă timp de 15 ani a dus la o adevărată problemă a lipsei de spații destinate locuirii.

Cea mai afectată categorie a fost cea a tinerilor. Efectivele acestei categorii au crescut puternic datorită rolului orașului Cluj-Napoca de centru universitar major, ale cărui instituții de învățământ superior au creat numere din ce în ce mai mari de studenți. În condițiile în care cel puțin o parte din aceștia a rămas în Cluj-Napoca după finalizarea studiilor, presiunea asupra numărului total de locuințe a crescut simțitor. Concomitent a avut loc un proces de „dispersare” a locuitorilor în cadrul fondului locativ deja existent, legată de nevoia tinerilor sau tinerelor familii de a locui pe cont propriu și nu în cadrul unei gospodării familiale în care împart același spațiu locativ cu alți membri ai familiei. Mecanismul centralizat de alocare a locuințelor din timpul socialismului, care făcea o anumită corelare între spațiul locativ oferit de stat și dimensiunea gospodăriei a dispărut în momentul privatizării locuințelor. O dată cu formarea și dezvoltarea acesteia după momentul privatizării fondului de locuințe, piața imobiliară devine elementul principal prin care se face legătura între spațiile locative existente și cei care doresc să le ocupe. De-a lungul perioadei anilor 2000’, tinerii născuți în anii 70’ și 80’ s-au maturizat și au întemeiat familii proprii, ocupând același spațiu locativ cu părinții lor. Această generație simte cel mai puternic presiunea găsirii unei locuințe proprii. Faptul că sunt născuți în această perioadă în care natalitatea era mai ridicată decât după 1989 înseamnă ca fac parte cel mai probabil din familii care au în componență mai mulți membri decât familiile cu copii născuți în ultimii 15 ani. Însă sunt lipsiți de mecanismul de alocare a locuințelor din perioada socialistă, iar situația financiară condiționează accesul la un spațiu de locuit, care să nu fie împărțit cu alți membri ai familiei.

Însă accesul la o locuință este dificil. După momentul privatizării fondului locativ deținut de stat, achiziția unei locuințe implică un efort financiar din ce în ce mai mare. Cartierele de blocuri construite înainte de 1989, în care locuiește în jur de 80% din populația orașului Cluj-Napoca suferă la rândul lor transformări în cele două decenii post-socialiste. Privatizarea locuințelor aduce o accentuare a diviziunii între zonele care concentrează locuitorii cu venituri ridicate de cele care sunt ocupate de populația puternic pauperizată după privatizarea industriei locale. Populația cartierelor de blocuri se transformă încet, prin creșterea populației cu educație superioară și scăderea celei cu educație până la nivelul ciclului gimnazial. Numărul de muncitori din cartierele socialiste scade, iar populația pauperizată începe să părăsească aceste zone rezidențiale în favoarea altora mai puțin dezirabile, motivată de posibilitatea obținerii unui profit financiar din diferența de preț. Ce de-a doua decadă post-socialistă aduce îmbunătățiri ale condițiilor de locuit din cartierele de blocuri prin investiții ale municipalității în îmbunătățirea infrastructurii și a utilităților urbane.

De asemenea, sunt deschise o serie de spații comerciale de mari dimensiuni, profitând de piața de desfacere oferită de densitățile urbane ridicate din marile cartiere precum Mărăști sau Mănăștur.

Calitatea locuirii în cartiere se îmbunătățește însă este însoțită de o creștere a prețurilor apartamentelor care devin prohibitive pentru tineri. În același timp, costurile locuirii în zonele rezidențiale construite înainte de 1989 cresc. Datorită privatizării fondului locativ, costurile întreținerii imobilelor sunt suportate de către proprietari și nu de către stat. Aceasta pune o presiune financiară suplimentară asupra locuitorilor, prin cheltuieli precum cele legate de izolarea termică a blocurilor. Ideea generală este că zonele rezidențiale socialiste devin, de-a lungul ultimilor douăzeci de ani, mai dezirabile, dar mai greu accesibile din cauza prețurilor ridicate ale apartamentelor și ale costurilor suplimentare aferente. Tinerii în căutarea unei locuințe proprii, fie că e vorba de familii tinere care locuiesc împreună cu alți membri ai familiei sau de studenți din afara Clujului care locuiesc în chirie (de obicei în același apartament cu alte persoane) sunt puși într-o situație dificilă în cea ce privește achiziționarea unei locuințe proprii.

Cartierul Florești apare drept răspuns al mediului privat la această cerere masivă de locuințe acumulată în de-a lungul primilor 15 ani de capitalism. Construcția Floreștiului este problematică încă de la începuturile sale. Construcția cartierului a avut loc fără realizarea unor investiții prealabile în infrastructură și fără un plan care să unească diversele ansambluri imobiliare într-un plan coerent. Proiectele diferiților dezvoltatori imobiliari au creat zone cu densitate ridicată care alternează cu pășuni, terenuri agricole și terenuri virane cu o conectare „improvizată” și deficientă la infrastructura locală. Rezultatul final, la sfârșitul anilor 2000’ este un cartier cu serioase probleme în ceea ce privește calitatea locuirii și o foarte slabă dezvoltare a infrastructurii care face legătura cu orașul.

Cei care au beneficiat de aceste noi spații de locuit din apropierea Clujului au fost în cea mai mare parte tinerii, fiind categoria cea mai afectată de lipsa de locuințe din oraș. Datorită prețurilor ridicate, locuințele din cartierele orașului Cluj sunt inaccesibile, forțând tinerii care își caută o locuință să părăsească orașul în favoarea Floreștiului. Primele faze ale fluxului de locuitori ai Clujului înspre suburbie sunt mai degrabă mișcări de atracție ale Floreștiului. În această primă fază, cartierul Florești reprezintă un cartier potențial, o zonă rezidențială care, o dată finalizată, va oferi condiții de locuit superioare cartierelor de blocuri din oraș, singurul dezavantaj fiind distanța față de oraș. Puternic alimentată de euforia achiziționării de locuințe din timpul „boom”-ului imobiliar, această etapă se încheie în momentul prăbușirii pieței imobiliare o dată cu instaurarea

crizei financiare. Totuși, mișcarea clujenilor înspre Florești continuă de-a lungul următorilor ani, tinerii fiind în continuare categoria cea mai bine reprezentată. Însă în această perioadă are loc o mișcare de respingere înspre suburbie. Problemele Floreștiului au început să fi cunoscute la scară largă, inclusiv în articolele din presa locală.

Aceste fluxuri de mobilitate spațială pun problema motivației achiziționării unei locuințe într-un cartier în care lipsesc servicii și utilități urbane de bază. Principalul motiv al mutării în Florești conform interviurilor și chestionarelor este cel financiar, adică prețul accesibil al apartamentelor. Alegerea unui spațiu locativ se reduce la un calcul financiar. Achiziționarea unui apartament în Florești este văzută ca o investiție care, într-o anumită perioadă de timp, va aduce un câștig. Cartierele Clujului sunt accesibile, însă doar în regim de chirie, nu și de proprietate privată. Cumpărarea unui apartament în Florești cu ajutorul unui credit bancar implică plata unei rate lunare. În condițiile în care valoarea acelei rate este apropiată de nivelul unei chirii lunare pentru un apartament în oraș, varianta Floreștiului este superioară deoarece la finalul perioadei de plată a ratelor creditului, cumpărătorul va rămâne cu o locuință în proprietate.

Această abordare este puternic influențată de transformarea locuinței înseși, a cărei ipostază de marfă care poate aduce profit devine predominantă o dată cu privatizarea locuințelor și a creșterii masive a proprietarilor de locuințe. Locuința este redusă la un raport matematic, suprafață/preț plasat pe o hartă „curățată” de aspectele calitative ale unei zone rezidențiale, care depășește granițele apartamentului. Pe această hartă abstractă Floreștiul devine o zonă dezirabilă deoarece prezintă cel mai bun (sau accesibil ca preț) raport comparativ cu celelalte zone rezidențiale ale orașului. Locuirea însăși este redusă la spațiul imediat al locuirii, în limitele apartamentului ca proprietate privată. Situația este ilustrată excepțional în cazul Floreștiului prin modul de construcție al cartierului în sine, nefiind oferită o zonă rezidențială pentru o comunitate urbană, ci spațiul bine delimitat al apartamentului (raportul suprafață/preț) repetat la nivelul întregului ansamblu rezidențial și al întregului cartier.

Lipsește aproape în totalitate orice depășește această locuire imediată. Locuirea în sine este redusă la acest spațiu bine delimitat al apartamentului. Este un spațiu maleabil, supus voinței și imaginației proprietarului care investește material și emoțional într-o locuință cât mai apropiată posibil de cea ideală. Însă prin luarea deciziei mutării în Florești este sacrificat exteriorul, un spațiu al nesiguranței și urâtului folosit doar ca zonă tranzitorie înspre oraș sau alt apartament. Adevărata experiență a locuirii în suburbia Florești este cea a retragerii în spațiul interior.

Totuși această retragere în limitele proprietății nu este asumată până la capăt. Sub harta abstractă a rapoartelor cantitative se ascund o serie de calități negative ale spațiului rural/urban al Floreștiului care lasă o serie de nevoi legate de locuire neîndeplinite. Nevoia de parcuri, locuri de joacă, spații comerciale sau de petrecere a timpului liber creează frustrări care nu pot fi soluționate decât prin accesul la utilitățile urbane ale Clujului. Spațiul exterior al cartierului Florești este înlocuit cu cel orașului Cluj-Napoca. Însă această dependență creează o stratificare a locuirii prin intermediul medierii accesului zilnic la oraș de către accesul la mijlocul de transport în comun. Experiența locuirii în cartier devine într-o anumită măsură mai puțin problematică, de exemplu pentru cei care dețin un autoturism personal prin accesul mai ușor la spațiile publice și semi-publice ale Clujului. Astfel, diferențieri apar între cei care dețin o mașină personală și cei care depind de sistemul deficitar de transport în comun, dar și în cadrul familiei. Posesia unui singur autoturism în cadrul unei familii avantajează automat pe membrul familiei care o folosește cel mai des, utilizarea comună a acestuia fiind de multe ori exclusă din cauza dificultății sincronizării programelor zilnice ale întregii familii.

Problemele Floreștiului se manifestă și la nivel identitar. Identitatea de locuitor al Floreștiului nu este asumată de către cei care sunt nemulțumiți de starea actuală a cartierului. Numeroasele aspecte negative ale spațiului exterior și ale locuirii în cartier determină refuzul identificării cu zona de rezidență. Floreștiul are un statut ambiguu în raport cu Clujul, fiind considerat mai degrabă o anexă a orașului sau o zonă problematică cu un statut incert care nu merită asumarea identității de floreștean. Este o imagine care contrastează cu discursul autorităților locale care fac o separație clară între oraș și suburbie, chiar până la nivelul unei anumite rivalități între cele două.