

ANALIZA, STRUCTURA ȘI DIRECȚII DE DEZVOLTARE ALE PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE CAZ MUNICIPIUL GALAȚI

Florin Marian BUHOCIU

Prof. univ. dr. ec., Universitatea „Dunărea de Jos” - Galați,
e-mail: florin.buhociu@ugal.ro

Lucean MIHALCEA

Conf. univ. dr. ec., Universitatea „Dunărea de Jos” - Galați,
e-mail:lucean.mihalcea@ugal.ro

Abstract. This paper has proposed to analyze the main elements underlying the evaluation of a municipality-related real estate development pole passing through a slowdown. Its purpose is to provide those interested, public administration, companies and citizens, not least that municipality, relevant information on the structure of the housing market and its trends, closely related to the potential economic and social development of the municipality concerned. Based on the analysis performed, it can complete development strategies related to the city studied, encompassing social and urban studies marketing. In the case study were processed and valued elements of economic documentation made by the author for PUG Galati. The main chapters of the paper analyzes the structure of the real estate market, forecasting its economic-development binomial real estate development. The two planes are the main complex housing the city of Galați.

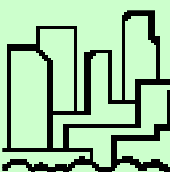
Key words: real estate market, business potential, growth hub, urban marketing, social marketing, building permit, real estate projects.

1. Introducere

Analiza pieței imobiliare și evoluția acesteia constituie o adevărată provocare datorită complexității elementelor care o compun și-i determină evoluția. Piața imobiliară este influențată de numeroși factori socio-economici și la rândul ei influențează nivelul mai multor indicatori atât la nivel microeconomic cât și la nivel zonal, regional.

Cu toată această analiză complexă de identificare a tendințelor principale în evoluția pieței imobiliare, considerăm că sunt necesare studii care să

realizeze acest lucru, chiar și în condiții de declin economic și social, situație care din păcate o întâlnim și în țara noastră. Piața imobiliară este un adevărat "barometru" al situațiilor de declin sau de creștere economică, ea fiind în fapt un sector-cheie al economiei naționale. Iar dacă vorbim numai de sectorul construcțiilor noi, putem aprecia că acesta înglobează și pune în valoare rezultatele obținute în alte sectoare din "amonte" de acesta, determinându-le în bună măsură eficiența economică și în final profitabilitatea (Kotler *et al.*, 1999).



2. Analiza structurii pieței imobiliare

2.1 Analiza pieței de terenuri

Terenuri concesionate de Primărie. După 1990 Primăria Municipiului Galați, prin serviciile de specialitate a concesionat suprafețe însemnate de terenuri către diverși solicitanți, în principal persoane fizice, societăți comerciale și instituții publice. Au fost analizate contracte de concesionare terenuri din anii 2007, 2008, 2009 și considerăm, pe baza acestor date că cel puțin pentru următorii doi, trei ani tendința de reducere a suprafețelor concesionate se va menține. În continuare prezentăm structura contractelor de concesionare terenuri din anii 2007, 2008 și 2009 (Primăria Galați 2010).

Suprafețe concesionate pe ani: 2007 (Fig. 1), 2008 (Fig. 2), 2009 (Fig. 3). Din datele prezentate alăturat putem trage următoarele concluzii:

- pe fiecare tip de titular de contract

suprafețele concesionate scad în fiecare an. În anul 2009 scăderea este foarte mare atingând chiar zero mp pentru instituțiile publice.

- pentru fiecare din anii analizați scăderea suprafețelor concesionate este foarte mare.

Tabelul 1. Contracte concesionare terenuri (m²)

Titular contract	ANUL		
	2007	2008	2009
Persoane fizice	1194,00	1156,00	773,00
Societăți comerciale	5151,00	1502,00	297,00
Instituții publice	42,00	114,00	0,00

Aceste scăderi majore de terenuri concesionate de Primărie considerăm că se datorează următoarelor cauze:

- Primăria Galați are foarte puține terenuri libere, apte pentru închiriere sau concesionare;
- Cea mai mare parte a terenurilor sunt în proprietate privată fiind deja ocupate cu diferite tipuri de construcții.

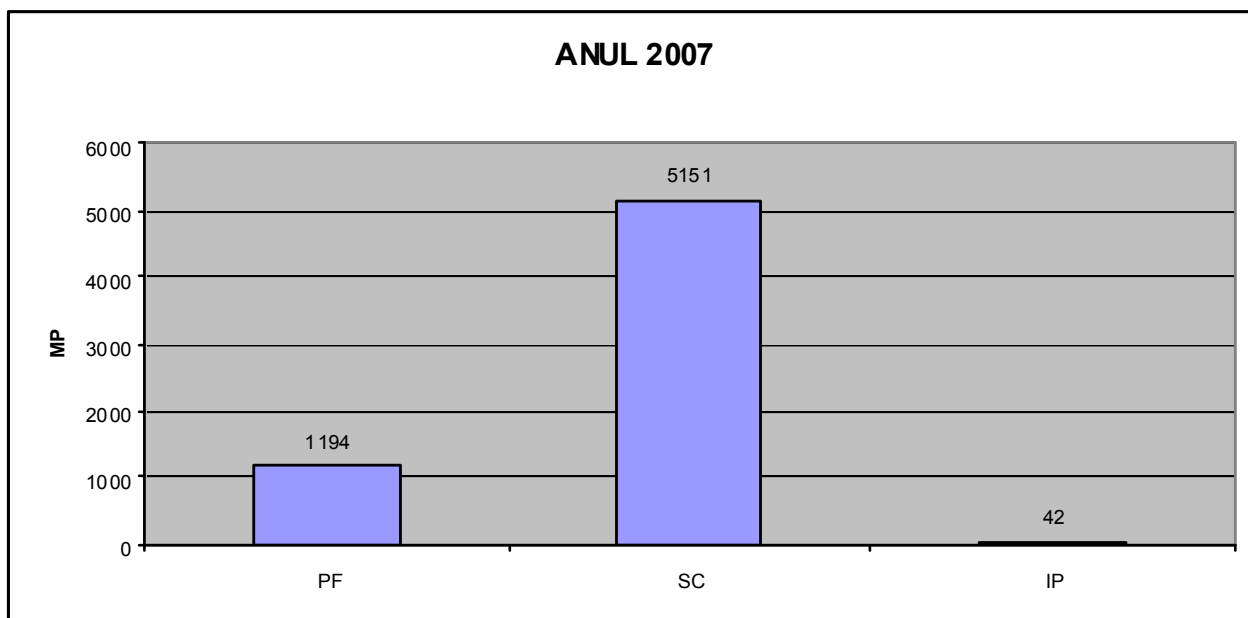


Fig. 1. Suprafețe concesionate în anul 2007

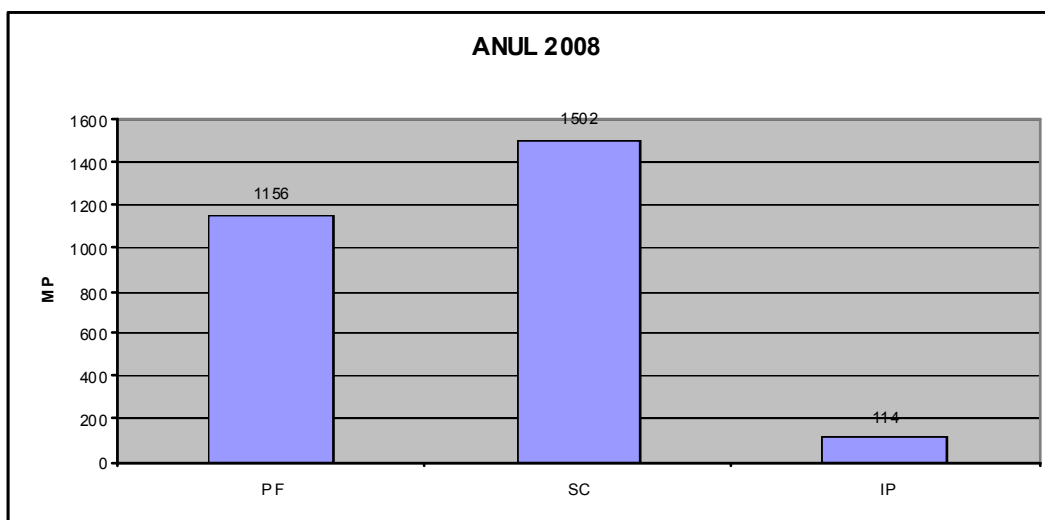


Fig. 2. Suprafețe concesionate în anul 2008

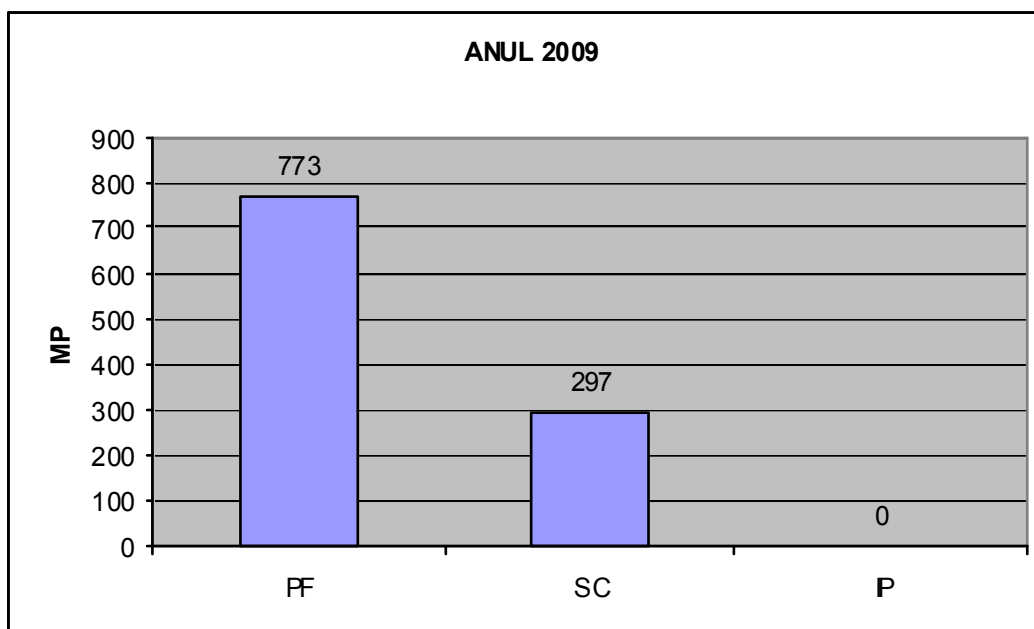


Fig. 3. Suprafețe concesionate în anul 2009

Este deci foarte dificil de a găsi terenuri libere în intravilanul Municipiului Galați pe care să se poată realiza diferite tipuri de construcții.

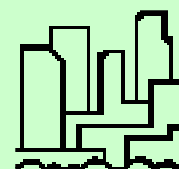
2.2 Evoluția numărului de autorizații de construire (AC) emise de Primărie

Au fost luate în considerare autorizațiile de construire emise în perioada 2007 - 2010 de Primăria Municipiului Galați - **Tabelul 2.**

Pe baza acestor date constatăm că în anul 2007 au fost emise 246 AC, în anul 2008 au fost emise 241 AC, în anul 2009 au fost

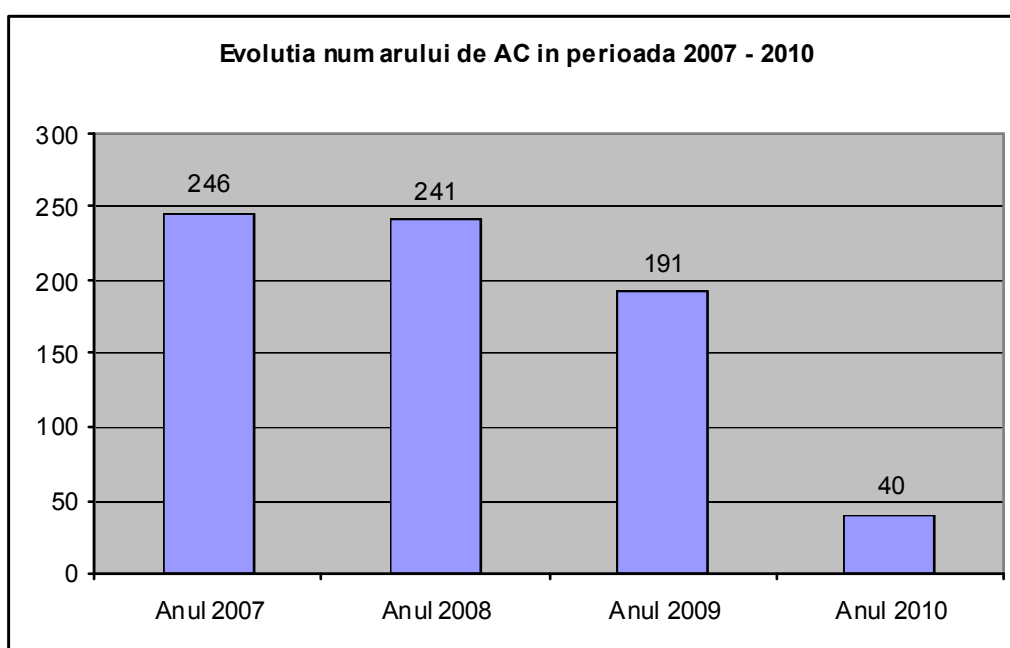
emise 191 AC iar anul 2010 au fost emise numai 40 AC (Fig. 4).

Se observă o reducere a numărului de AC în ultimii trei ani cu două excepții în anul 2009: a crescut numărul de AC pentru spații industriale și pentru birouri. Acest aspect este pozitiv arătând o tendință către o dezvoltare economică sănătoasă care, în anul 2010 din cauza crizei economice, a cunoscut o scădere dramatică. Evoluția numărului de AC pentru locuințe individuale și colective este prezentată în următoarele două grafice.



Tablelul 2. Situație autorizații de construire emise – perioada 2007- 2010 (Primăria Galați 2010)

NR. CRT.	TIP LUCRARI CONSTRUCȚII	ANUL 2007	ANUL 2008	ANUL 2009	ANUL 2010
1.	LOCUIȚE INDIVIDUALE	168	145	116	30
2.	LOCUIȚE COLECTIVE	6	5	2	-
3.	SPAȚII COMERCIALE	13	17	10	2
4.	SPAȚII INDUSTRIALE	34	34	43	6
5.	SPAȚII HOTELIERE	-	1	1	-
6.	SPAȚII BIROURI FIRME	13	12	14	1
7.	SPAȚII DE AGREMENT	2	18	2	-
8.	DOTĂRI SPORTIVE	4	2	2	-
9.	BISERICI, SPAȚII DE CULT	5	5	-	-
10.	CENTRE SOCIALE, AJUTOR SOCIAL	1	2	1	1

**Fig. 4.** Evoluția numărului de AC în perioada 2007-2010

2.2.1 Analiza pieței de locuințe

Evoluția numărului de AC pe tipuri de locuințe: locuințe individuale - Fig. 5, locuințe colective - Fig. 6. Dacă AC-urile pentru locuințele individuale au o tendință evidentă de scădere la cele colective scăderea este mai accentuată, ajungând chiar la zero în anul 2010.

2.2.2 Complexe rezidențiale 2007 - 2010

În Municipiul Galați au fost realizate sau sunt în curs de finalizare mai multe complexe imobiliare care, prin oferta de

apartamente, încearcă să rezolve cererea de locuințe. Dezvoltarea imobiliară este de fapt un vector important al dezvoltării economice în general, fiind și un catalizator pentru dezvoltarea acesteia. În continuare vom prezenta unele dintre cele mai importante complexe imobiliare care oferă apartamente cu un număr diferit de camere pe terenuri din diferite zone ale orașului (Eurisko Real Estate Consulting, 2005).

1 - Pe strada Domnească, lângă magazinul PRAKTIKER, dezvoltator S.C. BEYLER S.R.L. Galați. Complexul

cuprinde blocuri de câte 16 etaje fiecare. A fost finalizată structura de rezistență dar firma a intrat în insolvență, nefiind livrat nici un apartament.

2 - Pe Faleza Superioară a Dunării, complexul de apartamente în blocuri P+7E, realizat de S.C. VEGA '93 S.R.L. Galați. Apartamentele, cu grad ridicat de

confort au fost vândute în totalitate la diferiți proprietari.

3 - Pe terenul aflat la intersecția B-dului. G. Coșbuc cu strada Tecuci, pe partea dreaptă. Complexul realizat tot de S.C. CLIMATEC S.R.L. Galați cuprinde blocuri P+8E, apartamentele fiind puse deja în vânzare.

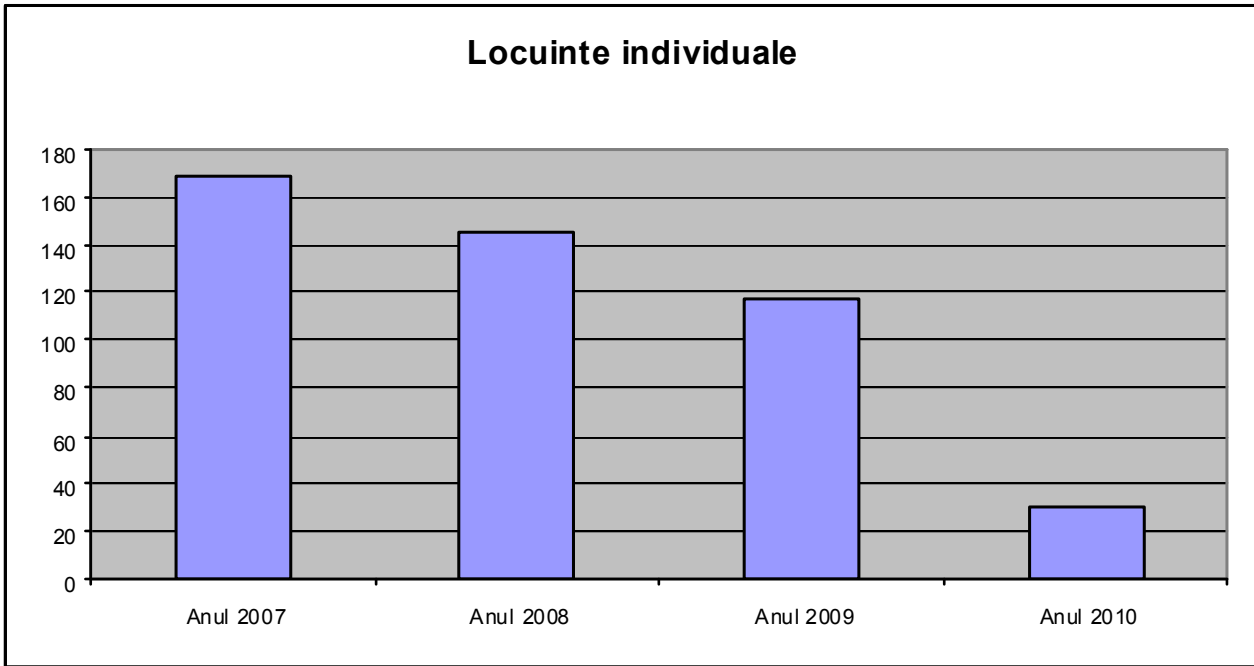


Fig. 5. Evoluția numărului de AC pentru locuințe individuale

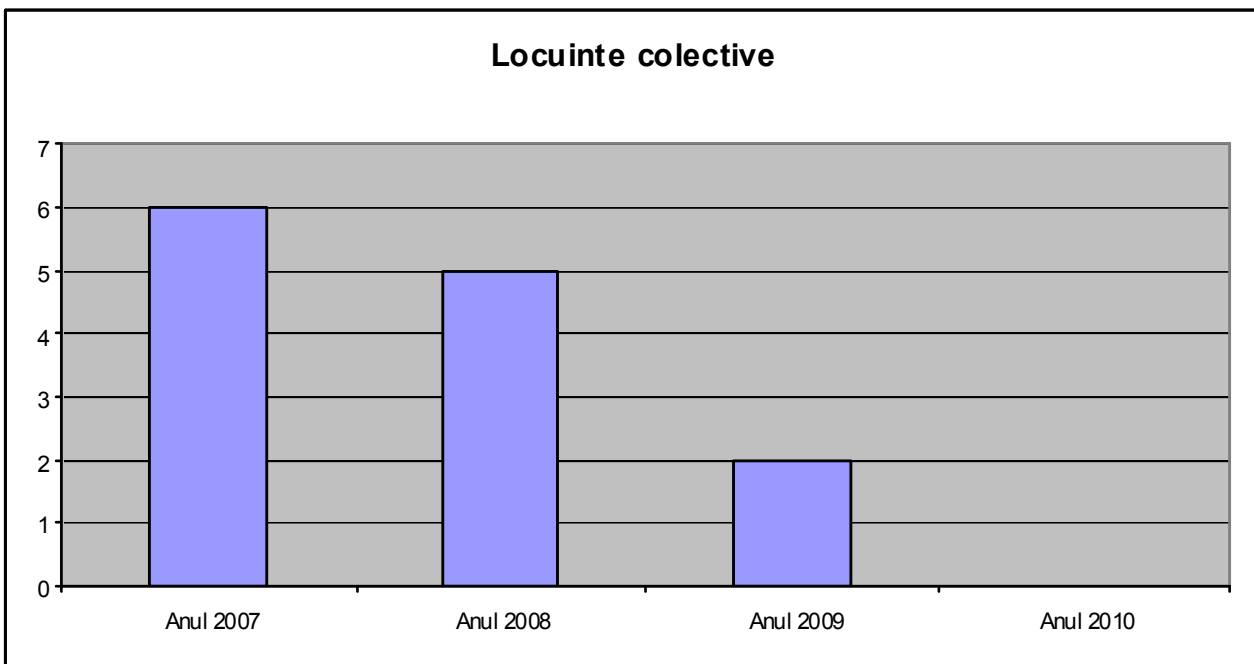
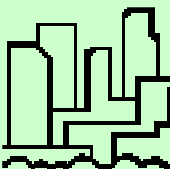


Fig. 6. Evoluția numărului de AC pentru locuințe colective



4 - Pe terenul aflat la intersecția B-dului. G. Coșbuc cu strada Tecuci, pe partea stângă. Complex realizat de S.C. MELCRET S.R.L. Galați cuprinde un bloc P+10E, apartamentele fiind în stare de finalizare.

5 - Pe terenul amplasat pe strada Energiei nr. 18 S.C. ROKACONSTRUCT MODERN S.R.L. Galați realizează 4 blocuri P+5E, cu 1, 2 și 3 camere. Apartamentele sunt dotate cu centrală termică, aer condiționat, termoizolație și parcare subterană.

6 - Pe strada Brăilei, de la sensul giratoriu spre cartierul Micro 19 s-a finalizat un bloc P+10E. Acesta are la parter spații ocupate deja de servicii medicale.

7 - Pe B-dul. G. Coșbuc nr. 251, pe terenul S.C. TREFO S.A. Galați se realizează complexul imobiliar "Italian Residence", care, conform ofertei comerciale, va cuprinde:

- 50 de blocuri cu până la 14 etaje, adică aproximativ 5.000 de apartamente, pe o suprafață de 13 ha,
- parcări subterane pentru 5.000 de mașini, dotări socio-culturale,
- mall cu o suprafață de 80.000 mp, cu 2 nivele subterane și 3 nivele supraterane.

Acest complex imobiliar, va fi, în ipoteza finalizării lui conform proiectului și ofertei comerciale, cel mai mare complex imobiliar cu locuințe individuale la bloc, cu 1, 2 și 3 camere. De asemenea, va oferi și suprafețe mari de spații comerciale de închiriat, complexul imobiliar putând să devină un punct important de atracție la nivelul Municipiului Galați.

8 - Complex locuințe individuale Traian Nord - Arcașilor

9 - Complexul Dimitrie Cantemir din cartierul cu același nume construit pe malul drept al Siretului, și care este finanțat de Primărie, aici fiind realizate locuințe sociale pentru ANL.

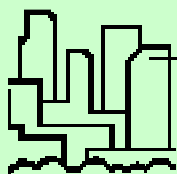
În Anexele 1 și 2 am prezentat complexele rezidențiale prezentate mai înainte .

2.2.3 Forme noi de finanțare pentru stimularea achiziției unei locuințe

Criza economico-financiară a afectat major și sectorul imobiliar, astfel încât în anul 2009 ritmul de finalizare și de vânzare de spații rezidențiale s-a redus la jumătate față de anul 2008. În această situație dificilă au apărut mai multe soluții de finanțare a dezvoltării imobiliare.

Astfel, Guvernul României a lansat programul "Prima Casă", prin care acordă un împrumut garantat de stat de maximum 60.000E celor care intenționează să-și achiziționeze prima locuință. Se pot cumpăra atât locuințe noi, stimulând deci construcția de apartamente în complexe rezidențiale noi, cât și apartamente din fondul vechi de locuințe. De asemenea tot în acest program se acordă credite mai mari pentru locuințe colective, stimulând astfel realizarea de construcții noi. În anii următori Programul a ajuns la varianta "Prima Casă 4" cu facilități suplimentare.

Sectorul bancar a propus soluții pentru sprijinirea celor care au contractat un credit imobiliar, dar din diferite motive întâmpină dificultăți în achitarea ratelor la acesta. Metoda utilizată este cea de refinanțare a creditului, operațiunea putând fi derulată fie prin banca la care a fost contractat primul credit, fie printr-o altă instituție financiară care acordă facilități de creditare mai avantajoase decât banca care a acordat primul credit.



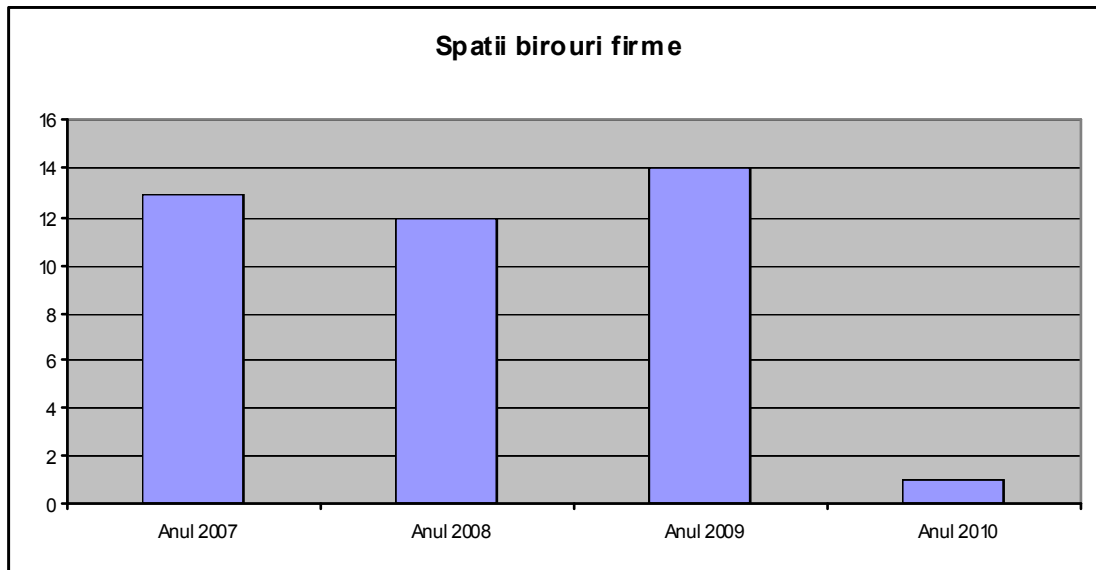


Fig. 7. Evoluția numărului de AC pentru spații de birouri

O altă formă de finanțare este creditarea achiziției unui apartament chiar de către dezvoltatorul imobiliar. Viitorul proprietar poate contracta un credit cu dezvoltatorul imobiliar, urmând să plătească ratele lunare la acesta direct la firma respectivă (Colliers International 2005, *Romanian Real Estate Overview*, Colliers România, București).

2.3 Analiza pieței de spații pentru birouri

Pentru spații de birouri evoluția numărului de AC este următoarea: Fig. 7. Se observă o dinamică crescătoare pozitivă în perioada 2007 - 2009 în principal pentru spațiile comerciale și cele pentru birouri de firmă. În schimb în 2010 scăderea numărului de AC este generală, aceasta fiind chiar zero pentru spațiile hoteliere.

Dacă spații noi pentru birouri se construiesc mult mai puține, în schimb spații existente cu aceste destinații se tranzacționează pe piața imobiliară.

Pentru birouri există și clădiri proiectate și realizate pentru această funcțiune dar și apartamente de bloc

care se pretează unei astfel de activități.

2.4 Analiza pieței de spații comerciale

Dinamica număr AC emise

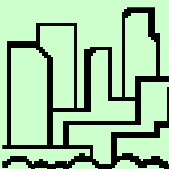
- Spații comerciale - Fig. 8
- Spații industriale - Fig. 9
- Spații hoteliere - Fig. 10

3. Previziunea pieței imobiliare

3.1 Previziuni privind piața terenurilor cu destinație rezidențială

Pentru anul 2012 și în continuare oferta de terenuri pentru diferite tipuri de dezvoltări rezidențiale va fi limitată din două motive:

- Primăria nu mai dispune de suprafețe mari de terenuri libere în intravilan.
- Criza economico - financiară a afectat major nivelul prețurilor terenurilor deci proprietarii care doresc să vândă terenuri nu vor face acest demers decât forțați de împrejurări. În prezent sunt foarte puține tranzacții de vânzare - cumpărare terenuri datorită incertitudinilor privind nivelul activității economice din zonă.



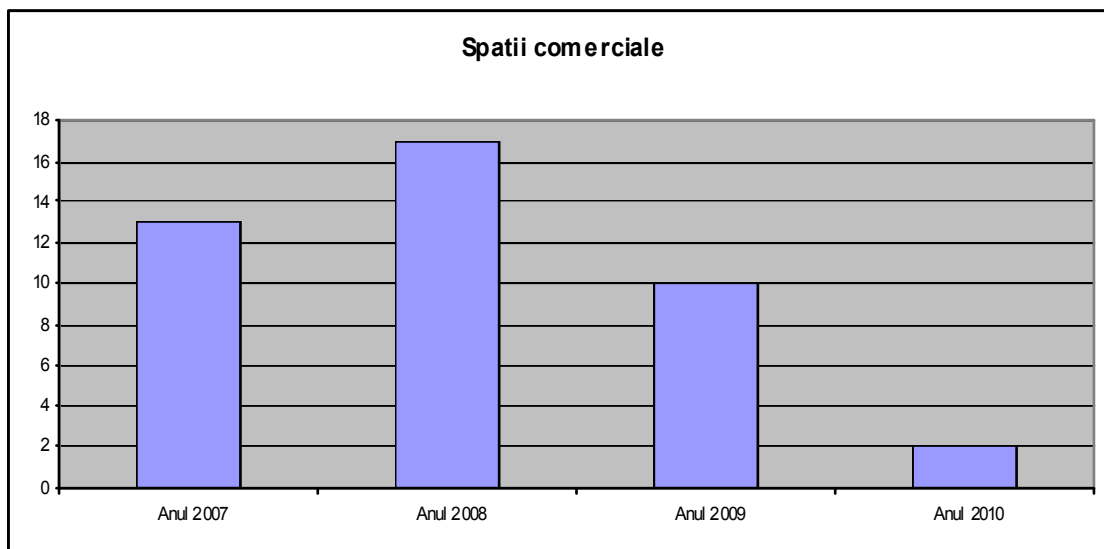


Fig. 8. - Dinamica numărului de AC pentru spații comerciale

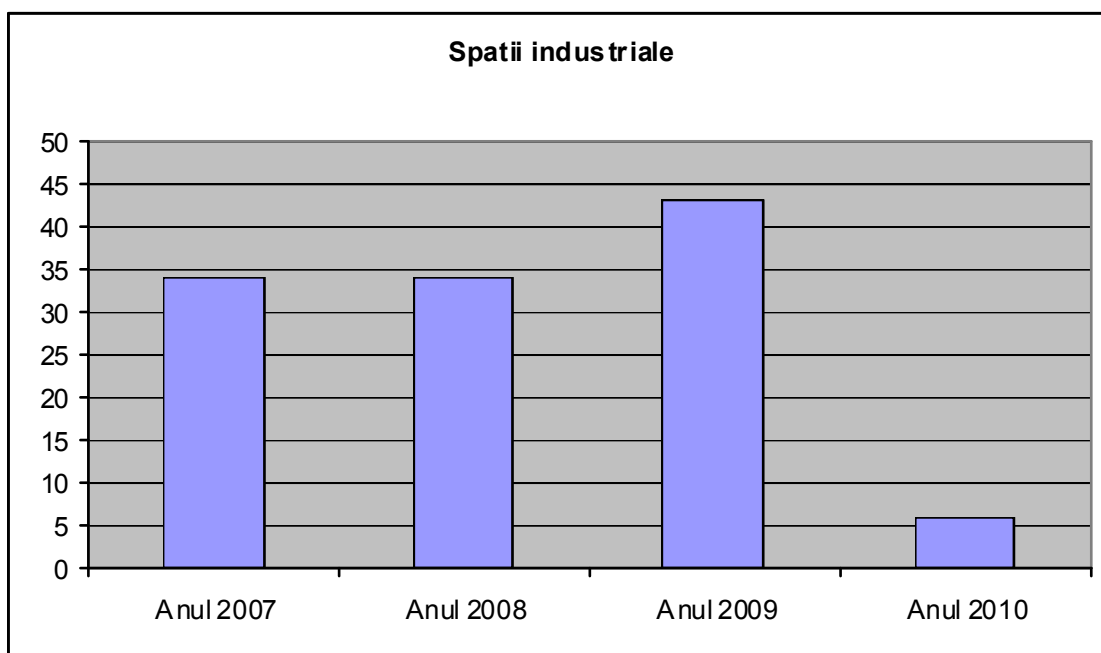


Fig. 9. Dinamica numărului de AC pentru spații industriale

O soluție este aceea de a realiza dezvoltări rezidențiale în comunele limitrofe Municipiului Galați în zona periurbană a acestuia: Vânători, Tlucești, Satul-Costi, Smârdan, Șendreni.

3.2 Previțiuni privind evoluția pieței de locuințe

Și în anii următori va exista la nivelul Municipiului Galați o cerere însemnată pentru locuințe noi, fie în apartamente

în blocuri, fie în construcții tip vilă. Unele dintre actualele complexe rezidențiale au oferit locuințe noi chiar în anul 2010, altele începând cu 2011.

Oferta spațiilor rezidențiale noi se va menține la nivelul actual sau se va reduce, datorită nefinalizării unor complexe rezidențiale. Cererea se va menține la nivelul actual cu mențiunea că se va opta pentru apartamente cu suprafețe mai mici .

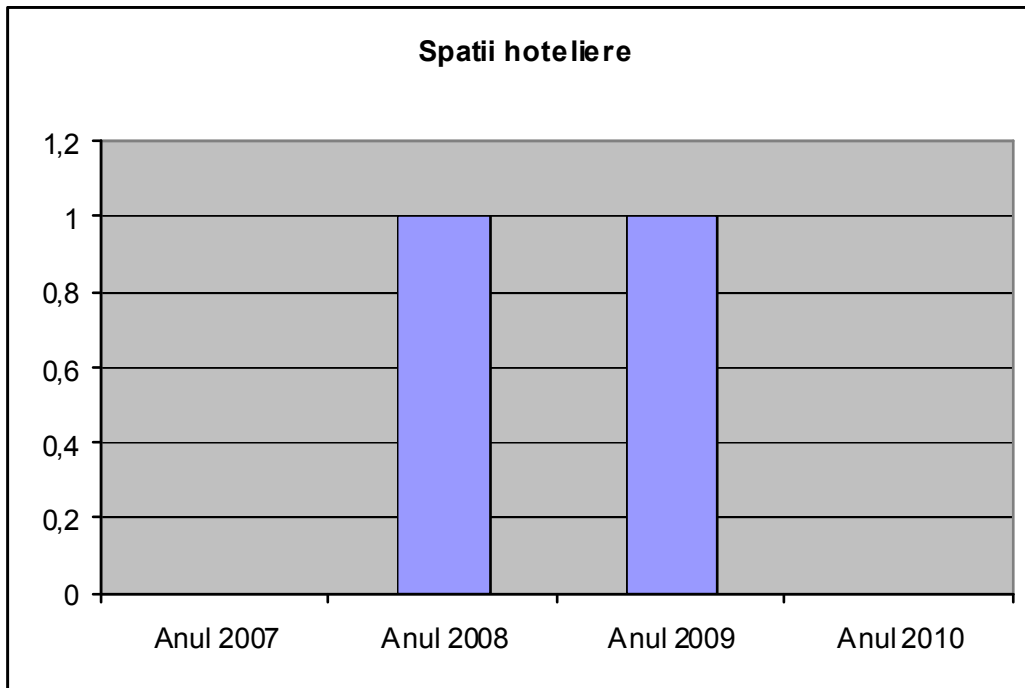


Fig. 10. Dinamica numărului de AC pentru spații hoteliere

Criza economico-financiară însă va afecta atât dezvoltatorii imobiliari, cât și potențialii cumpărători. Este important ca statul să sprijine realizarea de locuințe noi, acest aspect putând fi finalizat pe două direcții:

- facilități fiscale și bancare pentru dezvoltatorii imobiliari,
- facilități de garantare credite imobiliare pentru cumpărători, într-un quantum care să asigure posibilitatea achiziționării cel puțin a unui apartament cu 2 camere. Sistemul bancar trebuie să ofere soluții pentru a sprijini pe cei care au contractat credite imobiliare, atât prin varianta refinanțării acestora, așa cum am arătat mai sus, cât și prin dobânzi acceptabile pentru potențialii solicitanți de credite imobiliare.

3.3 Previziuni privind piața de spații pentru birouri

Piața pentru spații de birouri a avut o evoluție foarte bună până în anul 2009 inclusiv. Acest lucru s-a datorat prelungirii și în anul 2009 a tendinței

de dezvoltare economică din perioada anterioară. În schimb începând cu anul 2010 scăderea numărului de AC pentru aceste dezvoltări a fost extrem de puternică, ajungând chiar la zero, pentru unele tipuri de construcții, tendința care s-a menținut și în anul 2012. Prețurile de vânzare - cumpărare sau tarifele de închiriere spații de birouri vor avea o tendință de scădere, proporțional cu reducerea activității economice. După stabilizarea economiei naționale și la nivel local vor apare semne de dezvoltare a activităților din zonă, acest lucru urmând a genera și nivele superioare de valorificare spații de birouri .

3.4 Previziuni privind piața de spații comerciale

Dezvoltarea de spații comerciale va urma același trend ca cel pentru birouri. Oferta pentru următorii ani implică finalizarea hipermarketului EUROMALL aflat în construcție pe strada Ana Ipătescu , vis-a vis de Autogară. Finalizarea acestui spațiu comercial va revitaliza întreaga zonă în care se află acesta.

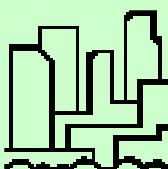




Fig. 11. Anexa 1 – Municipiul Galați – Komplexe rezidențiale

3.5 Previziuni privind piața de investiții imobiliare

Cererea de tranzacții investiționale va fi direct legată de revitalizarea întregii economii iar la nivel local de apariția de proiecte noi de dezvoltare ca de exemplu în turism (valorificarea poziției municipiului între Dunăre, Siret, Prut și Lacul Brateș). Stabilizarea economică a zonei va permite atragerea de investiții care vor permite relansarea pieței de investiții imobiliare.

4. Binomul dezvoltare imobiliară - dezvoltare economică

Dezvoltarea economică are ca latură esențială creșterea bunăstării individuale. Acest lucru se traduce și prin creșterea solicitărilor de locuințe noi sau prin creșterea gradului de confort ale celor existente. Rezultă, deci, că există o

legătură biunivocă între dezvoltarea imobiliară și dezvoltarea economică, fiecare dintre cei doi membri ai binomului fiind un stimul de creștere pentru celălalt (IHS România, 1999).

Dezvoltarea imobiliară presupune finalizarea de locuințe și spații comerciale, care înglobează materiale și servicii dintre cele mai diverse, impulsționând direct dezvoltarea altor sectoare din economie și implicit dezvoltarea economică în general. La nivelul Municipiului Galați este important să se creeze premisele pentru a se obține creșterea economică, cel puțin în anumite sectoare. Având în vedere tendințele socio - demografice (îmbătrânirea populației și reducerea numărului de locuitori ai municipiului) trebuie avute în vedere inițiative și

Urbanism

măsurile proactive pentru crearea de noi locuri de muncă, în special pentru populația tânără, care, în condițiile existenței în oraș a doua Universități, asigură acestora o calificare superioară de nivel european. Dezvoltarea imobiliară este tocmai acel sector economic care poate genera locuri de muncă, inclusiv pentru cei cu calificare superioară (Programul de Reformă Guvernamentală, 2004). De asemenea, acest sector poate valorifica și resursele naturale din zona Municipiului Galați.

Rezultă că binomul *dezvoltare imobiliară* - *dezvoltare economică*, prin

*Direcții de dezvoltare ale pieței imobiliare. Studiu de caz
 Municipiul Galați • F. M. Buhociu, L. Mihalcea*

componentele calitative și cantitative intrinseci fiecărui termen al acestuia și care reprezintă vectori de creștere economică, reprezintă un domeniu în care statul, sectorul bancar, dezvoltatorii imobiliari, autoritățile locale și nu în ultimul rând locuitorii Municipiului Galați, trebuie să-i acorde importanța cuvenită, pentru că poate reprezenta o soluție la actuala situație dificilă prin care trece economia națională.

5. Anexe

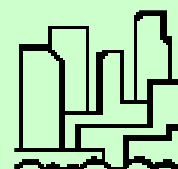
Fig. 11 - Anexa 1

Fig. 12 - Anexa 2



Fig. 12. Anexa 2 - Municipiul Galați - Complexe rezidențiale - Cartier Dimitrie Cantemir

Primit: 8 aprilie 2012 • Acceptat în forma finală: 29 aprilie 2012



BIBLIOGRAFIE

Colliers International (2005), *Romanian Real Estate Overview*, Colliers România, București

Eurisko Real Estate Consulting (2005), *Romanian Property Overview 7-10*

IHS România SRL (1999), *Ghidul formulării politicilor urbane*

Kotler P. et. al (1999), *Marketing Places Europe*, Financial Time Prentice Hall, Peatson Education Ltd.

Primăria Galați (2010), *Instituția Arhitectului Șef*, <http://www.primaria.galati.ro/>

Programul de Reformă Guvernamentală Prin Parteneriate Durabile (GRASP/USAID) (2004), *Ghid de Dezvoltare Turistică*, Editura AFIR, București

