

## Piata terenurilor: investitii sau speculatii?

Adrian Nicolescu

Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare. In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate. Din pacate numai uneori cumparatorul sau proprietarul apeleaza si la opinia unor specialisti (evaluatori, agenti sau consultanti imobiliari), care raspund solicitarii prin estimarea valorii de piata, fiind confruntati cu probleme ce afecteaza rezultatul lor :

- Cea mai probabila utilizare a terenului liber ar putea sa nu fie aceeasi cu cea prevazuta in planurile urbanistice; daca proprietatile invecinate, care s-au dezvoltat sub aceeasi utilizare permisibila, inregistreaza rate mari de neocupare este indicata considerarea unei utilizari alternative;
- Singurele vanzari disponibile, presupun cumparatori care s-au gandit la o anumita utilizare sau la utilizari specifice proprietatilor pe care le-au achizitionat; sunt oare aceste proprietati comparabile?
- Proprietatile care reprezinta cu adevarat vanzari comparabile ar putea fi greu de identificat, daca utilizarea optima sau durata de absorbtie pe piata a proprietatii dezvoltate nu sunt corect estimate;
- Consultantul trebuie sa ia in considerare si sa argumenteze fezabilitatea economica si durata probabila de absorbtie a utilizarii adecvate terenului. Valorile estimate se refera adeseori la valoarea reziduala a terenului, obtinuta prin scaderea costurilor dezvoltarii din valoarea de piata a proprietatii terminate. Sunt oare testate astfel de valori si din prisma investitorului? In perioada dezvoltarii se pot modifica costurile de constructie si amenajare, precum si durata de executie a lucrarilor, astfel incat investitorul-cumparator prudent va fi dispus sa plateasca terenul la un pret testat prin analiza de risc al investitiei.

Determinarea utilizarii optime este o provocare in special in cazul terenurilor libere intravilane. Cateodata aceasta utilizare este aparenta, iar durata de existenta a utilizarii este greu de stabilit in conditiile in care are un mare efect asupra pretului.

Pentru a reflecta cu acuratete valoarea, vanzarile comparabile trebuie sa aiba un potential de utilizare similar si o durata de utilizare similara. Durata se refera la absorbtia proprietatii in totalitatea ei, dupa terminarea dezvoltarii; este un element critic al valorii in abordarea dezvoltarii, reprezentand o variabila importanta ce influenteaza valoarea de piata a imobilului finalizat.

Complexitatea estimarilor creste cand proprietatea are un potential de utilizare mixt. Terenurile libere in exces din vecinatatea proprietatilor avand utilizari permise prin zonarea curenta, pot indica o alta utilizare sau combinatie de utilizari, care ar trebui considerate proprietatii oferitate.

Caracteristicile unei pietei in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren viran variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedevelopata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei; ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung.

Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si

utilizării și tendința participanților pe piața de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte.

Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piața, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-întreprinzătorii. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificare prețurile mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile întreprinzătorilor. Vânzătorii, cumpărătorii și mai ales consultanții acestora trebuie să înțeleagă nu numai caracterul pe termen scurt al pieței pentru parcela liberă, dar și cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

Se pune întrebarea: piața terenurilor libere este condusă de investitori sau de speculatori? În consultanța imobiliară, implicit și în evaluare, provocarea este data de analiza modului în care interacționează aceste două tipuri de forțe ale cererii.