

Tipare spațiale de dezvoltare imobiliară în Târgu Jiu

George Iulian Zamfir

Cercetător în proiectul REDURB

Notă: text în lucru

Cu o populație de aproximativ 82 de mii de locuitori la recensământul din 2011, Târgu Jiu, reședința județului Gorj, este al 25-lea oraș ca mărime din țară. Este amplasat în sfera de influență a Craiovei, centrul regional național de sud-est. Poziționarea geo-economică nu îi aduce mari avantaje, fiind lipsit de acces la proiecte de autostradă, șosea expres, aeroport sau cale feroviară de mare viteză. Cu toate acestea, zona urbană Târgu Jiu derulează activitate economică semnificativă în domeniul energetic. Complexul Energetic Oltenia (CEO), producător de energie electrică pe bază de cărbune, este cel mai semnificativ angajator, hidroenergia și extracția de petrol fiind de asemenea prezente în regiune. Economic relevant este faptul că o parte importantă e celorlalte dezvoltări industriale locale a complementat sectorul producției energetice. Precum restul orașelor din România, Târgu Jiu a traversat o etapă a deindustrializării, cât și o fază ulterioară de reindustrializare. Ansamblul Brâncuși (Masa Tăcerii - Poarta Sărutului - Coloana Infinitului) a fost obiectul unor tentative de rebranduire urbană înspre dezvoltarea domeniului turistic. Aflat acum într-o perioadă de transformare, orașul iese în evidență printr-o piață imobiliară surprinzător de activă. Un dezvoltator imobiliar intervievat descrie problemele de perspectivă ale orașului, în unison cu alte voci intervievate: *„La noi în zonă mai sunt venituri de la acest complex energetic. Nu e în poteca nimănui orașul ăsta. Dacă cumva se va ajunge la închiderea complexului, cum s-a întâmplat și cu complexul huilei, și oamenii vor rămâne fără locuri de muncă, nu avem un drum expres, nu avem autostradă, nu are ce să lege”*.

Întrebarea centrală a acestui demers este de ce platformele industriale din Târgu Jiu au trecut printr-un grad relativ scăzut de reconversie, în comparație cu alte studii de caz din REDURB cum ar fi Cluj-Napoca sau Brașov? Pentru a răspunde, trebuie să căutăm un răspuns privind dezvoltarea imobiliară generală a orașului.

Răspunsurile tentative la aceste întrebări se bazează pe câteva elemente specifice ale dezvoltării imobiliare din oraș. Pe scurt, acestea sunt: integrarea aproape completă a malului drept al râului Jiu în proiectele din ultimii 10 ani; formarea a câtorva zone de dezvoltare rezidențială, în special zona Bicz; constanța unei cereri relativ crescute de locuințe, în contextul unei oferte până recent stagnante; interesul foarte recent de refuncționalizare a fostelor platforme industriale. Mai departe vom prezenta câteva elemente ale politicii urbane, tipuri de

proiecte imobiliare și indicatori economici pentru a înțelege complexul de factori care influențează dezvoltarea imobiliară.

Principalele zone industriale ale orașului se regăsesc în partea de nord și de sud, însă varii unități industriale se regăsesc și în zona de vest, în speță fosta fabrică de ciment Bârsești, cât și în zona de est, unde funcționau o fabrică de confecții și unități ale industriei alimentare (lactate, conserve, moară). Fiecare dintre aceste zone are propriile caracteristici, atât în privința țesutului urban, cât și al semnificației economice. Zona de nord este în continuare cea în care se desfășoară cea mai intensivă producție industrială. Menționăm aici Artego, una dintre cele mai importante întreprinderi de mase de cauciuc din regiune și printre cei mai importanți angajatori din oraș, cât și Crilemar – producător de mase plastice; sau SEBN – producător de cablaje auto. Concernul SUCCES, de origine locală, are desfășurate varii activități în numeroase zone ale orașului: lanțuri de supermarketuri, betoniere, școală de șoferi, și altele.

Tabelul de mai jos indică un fapt crucial: cu o cifră de afaceri de aproximativ 3.3 miliarde de lei în 2021, CEO domină peisajul economic al județului, activitatea sa ridicând județul în comparațiile naționale poate mai sus decât ar fi de așteptat.

2012 - Cele mai mari companii din Gorj după cifra de afaceri				
	Companie	Activitate	Valoare în mil Ron	Valoare în mil Euro
1	Societatea Complexul Energetic Oltenia	Producție electricitate	2,648	530
2	Artego SA	Benzi cauciuc transport cărbuni	155	31
3	Societatea Mecanică Sadu a Romarm SA	armament	41	8.2
4	Grupul Reparații Industriale și Montaj Excavatoare (GRIMEX)	Utilaje pentru extracție și construcții	31	6.2
5	UMR SA	Construcții metalice	22	4.4
2021 - Cele mai mari companii din Gorj după cifra de afaceri				
	Companie	Activitate	Valoare în mil Ron	Valoare în mil Euro
1	Societatea Complexul Energetic Oltenia	Producție electricitate	3,300	745
2	Tobacco Logistics & Marketing	Distribuție tutun	290	66
3	Artego SA	Benzi cauciuc transport cărbuni	172	39
4	Ydail Construct SRL Turceni	Companie construcție drumuri	82	19
5	Marigab Com SRL Turceni	Comerț en detail	74	17

Fig 1. Date privind cifrele de afaceri ale celor mai mari companii din jud. Gorj în 2012 și 2021.

În privința salarizării, urmărind figurile 2, 3 și 4 se observă cum câteva trenduri care se regăsesc și în alte județe, situație care reflectă politica de dezvoltare inegală urmărită din ce în ce mai intens prin crearea de poli regionali de dezvoltare. Până în anul 2014, salariul mediu pe județul Gorj se situa deasupra valorii medii naționale, scăzând apoi sub medie și menținând o creștere mai lentă, care sugerează decuplarea graduală a județului de la activități economice cu angajați de înaltă calificare. De asemenea, conform datelor INS prin Tempo online observăm și reducerea drastică a numărului de angajați între 1990 și 2020, de la aproximativ 160 de mii la aproximativ 70 de mii. Fig. 4 reflectă modul în care industriile extractivă și prelucrătoare au fost principalele ramuri afectate în timp. Evoluția numărului de șomeri înregistrați (Fig. 5), care arată o scădere treptată între 2010-2022, este dificil de corelat direct cu numărul posturilor pierdute, o dată din pricina intervalelor diferite, a doua oară din pricina tipurilor de politici de înregistrare a forței de muncă. De asemenea, este relevant și nivelul de emigrație, însă datele identificate momentan (Fig. 6) nu oferă o imagine completă. Este însă de așteptat, precum este și confirmat

prin interviuri, că soluția pentru o parte semnificativă a populației a constat în varii forme de migrațiune: fie înapoi înspre zonele de origine din țară în cazurile celor mutați pentru angajare, fie în străinătate sub formă definitivă sau temporară.

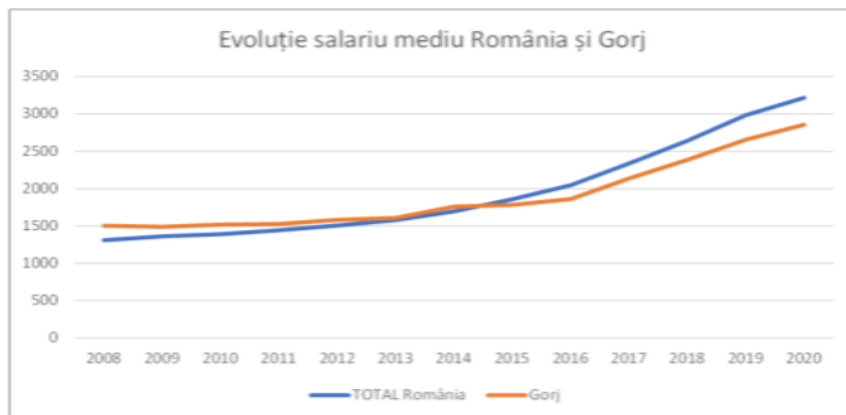


Fig. 2. Evoluția salariului mediu în România și județul Gorj în perioada 2008-2020. Sursa: INS.

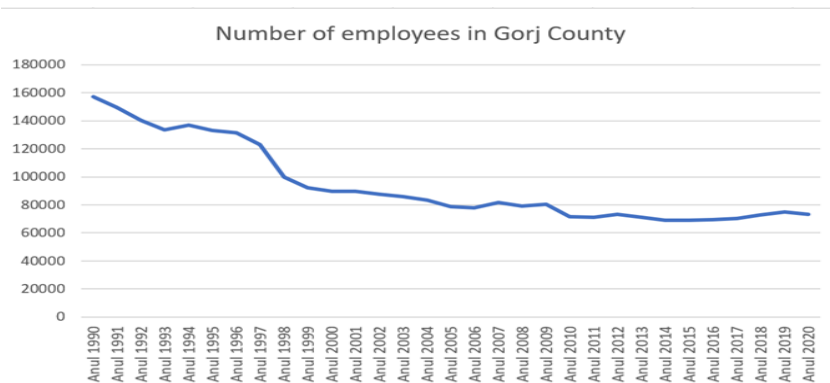


Fig. 3. Evoluția numărului de angajați în județul Gorj în perioada 1990-2020. Sursa: INS

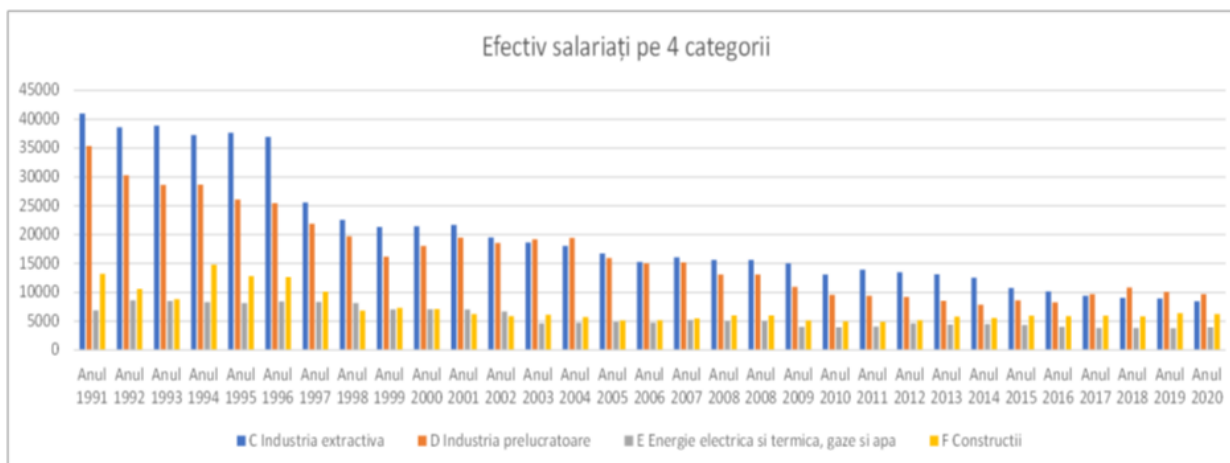


Fig. 4. Evoluția efectivelor de salariați pe patru categorii de activitate economică în perioada 1991-2020. Sursa: INS

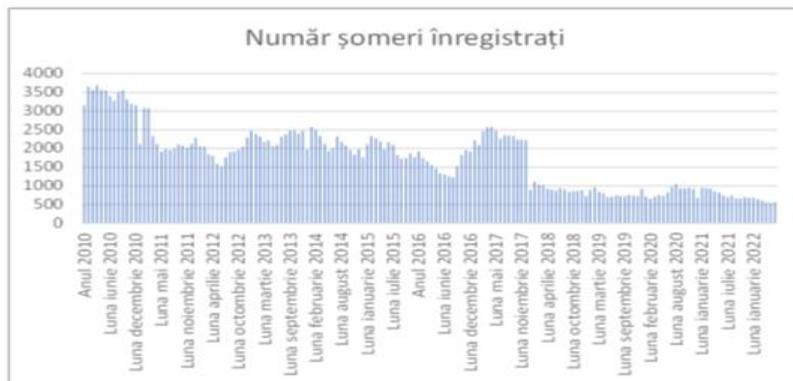


Fig. 5. Evoluție număr șomeri înregistrați în Târgu Jiu în perioada 2010-2022. Sursa: INS

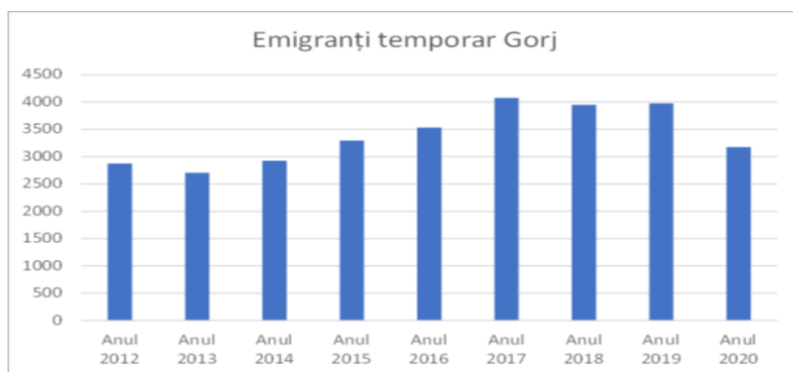


Fig. 6 Evoluție număr emigranți temporar din județul Gorj în perioada 2012-2020. Sursa: INS

Insuficienta reglementare a problemelor de urbanism de către administrația locală este văzută ca o piedică majoră în fața investițiilor în domeniul imobiliarelor și a dezvoltării economice în general. Problema este foarte clar semnalată de două indicatoare: lipsa unui PUG actualizat și a tuturor complicațiilor care reies din această lipsă; și dificultățile de a avea pe poziții de administrație publică cu responsabilități în zona urbanistică persoane cu pregătire adecvată. Atât poziția de arhitect-șef al județului, cât și cea de arhitect-șef al municipiului au fost vacante pentru perioade îndelungate. De asemenea, direcțiunea departamentului de urbanism din primăria Târgu Jiu a fost menținută prin interimat.

Nu am întâlnit o explicație clară pentru care adoptarea noului PUG a fost amânată nedefinit. De altfel, Târgu Jiu nu este singurul oraș cu această problemă. Problemelor de fond li se adaugă și unele de operativitate administrativă: dacă întreg demersul de obținere a unui PUG nu este realizat într-un termen relativ restrâns, unele documente care stau la baza realizării, cum ar fi avizele, expiră. În lipsa acestui document, PUZ-urile au constat modalitatea de reglementare a noilor proiecte imobiliare, de orice mărime au fost acestea.

Chiar dacă, de la înălțime, zonele periferice ale orașului par relativ ofertante pentru dezvoltare imobiliară, apar două impedimente. Pe de-o parte, în această fază a dezvoltării urbane, investitorii în proiecte imobiliare rezidențiale, mai ales de locuințe colective, fac eforturi pentru a ocupa spațiile centrale sau semicentrale disponibile. Pe lângă prețul de vânzare mai ridicat acordat de amplasare, costurile de realizare sunt mai reduse, în special în privința racordării la utilități. Pe de altă parte, există situații specifice care nu permit folosirea terenurilor. De exemplu „*aici e ceva în est, reglementări aeriene, e baliza... reglementare în 400 de metri - nu ai voie cu construcții de nu știi ce înălțime. Înainte era suprafață mai mare, au îmbunătățit baliza și au scăzut, e mai bine. Mai încolo e izlaz comunal, nu poți să îl scoți decât cu referendum*” (angajat al primăriei).

Continuând cu această linie a investițiilor primăriei în spațiile marginale ale orașului, trebuie să notăm proiectele de locuințe sociale, ANL sau de concesiune pentru construcție de locuințe unifamiliale. Acestea se află în zona de est și nord-est a orașului și, chiar dacă în același timp sugerează că au fost utilizate terenuri cu valoare mai scăzută, reprezintă eforturi de a extinde zona urbanizată. În nord regăsim ansamblul de locuințe ANL de lângă Artego, cât și mini-cartierul Preajba, iar în est este cartierul Narciselor, după terenul unității militare. Tot în aceeași zonă, primăria realizează un parc de agrement pe un fost teren militar. Zona reprezintă un domeniu de interes pentru administrația locală, tot aici existând în trecut o tentativă de realizare de blocuri de locuințe publice: „*Am mai încercat să luăm unitatea asta militară, dar în 3 ani trebuia să facem 7 sau 11 blocuri pentru tineri și 30 la sută să le dăm MAPN, dar nu am făcut rost de fonduri și a trecut înapoi în proprietatea statului. Și acum ne-au dat terenul ăsta cu destinație specială, unde facem parcul. Partea asta va rămâne în domeniul public și va fi dezvoltată ca si zonă de agrement, socială pentru bătrâni, parcă... un azil. Instituții publice, dar mare parte agrement*”.

Pe același principiu, primăria are în lucru un proiect de sistematizare a zonei foste centrale termice a orașului (CET Romanești), care era aproape finalizată în 1989, dar a fost imediat ulterior dezmembrată.

Astfel, în timp ce dezvoltatorii privați încearcă să profite de valoarea ridicată a spațiilor centrale și semi-centrale, pe de altă parte primăria încearcă să dezvolte imobiliar zonele periferice prin investiții directe sau prin amenajare teritorială pentru atragerea de investiții. De reținut aici este că această abordare este recentă. Potrivit unui lider sindical, reacția mediului local, atât administrativ, cât și de afaceri, a fost de împotrivire la investiții externe: „*I-a blocat. Noi ani de zile nu am avut mall, Dedeman, nimic. Cât timp a fost administrația veche. Îi blocau să vină, nu le dădeau voie. Erau câteva magazine mai mici care trebuiau să trăiască. Pe urmă au venit. Era mall în toată țara asta în cele mai mici orășele, la noi nu*”.

În ceea ce privește **situația fostelor platforme industriale**, nu există un trend dominant în Târgu Jiu. În oraș găsim atât foste întreprinderi care funcționează în continuare sub regim

privat; zone industriale neutilizate; spații care au fost reconvertite la altă activitate industrială/comercială; terenuri care au fost viabilizate pentru dezvoltare rezidențială. De notat este deindustrializarea relativ târzie comparativ cu alte orașe. Un posibil răspuns pentru acest decalaj este faptul că Complexul Energetic Oltenia este în continuare unul dintre cele mai semnificative surse de energie electrică din țară, ceea ce a determinat și o prelungire a activităților industriilor conexe din oraș. Astfel că, în medie, terenurile industriale din Târgu Jiu probabil că au fost circulate într-o măsură mai redusă și mai târziu decât în alte orașe. Două exemple de reconvertire industrială sunt producătorul de mase plastice Crilelmar, care a preluat spațiul fostei fabrici de sticlă din zona de nord; și SEBN, producătorul de cablaje auto care a preluat o parte din spațiul fostului combinat de prelucrare a lemnului, tot în zona de nord.

Apariția investitorilor în producție industrială este văzut ca o consecință a lipsei forței de muncă din alte regiuni. Un angajat al primăriei conchide că *„s-au reactivat cam în momentul când piața de muncă în Ardeal e deja ocupată, deci... Și nu mai găsesc forță de muncă, se mută spre sud. În Ardeal e deja ocupată piața, nu prea mai găsesc să lucreze și automat caută spre sud. Bine că nu închid acolo, extind”*.

În același timp, platformele industriale sunt surse importante de valoare financiară pentru proprietari chiar și în cazul în care nu sunt implicate direct în producție. Din extrasele de carte funciară pe unele parcele din oraș, am observat câteva indicii. O dată, terenurile sunt foarte fragmentate, cum ar fi în cazul fostei fabrici de țigarete și fabrica de pâine. În ambele cazuri, cât și în cazul Lidl, construit pe spațiul fostei fabrici de cărămidă, în proximitatea fabricii de țigarete, unele parcele au fost folosite pentru obținerea de credite bancare de la băncile Piraeus, Transilvania sau CEC. Lidl a ipotecat terenul în cadrul unui credit acordat de Banca Europeană de Reconstrucție și Dezvoltare de 20 de milioane de Euro. Aceste practici indică faptul că, chiar și atunci când aparent aceste spații industriale nu sunt direct productive, sau chiar în paralel cu activitatea de producție, ele sunt integrate în strategii financiare extralocale.

Presiunea imobiliară nu a fost exercitată într-un grad ridicat asupra platformelor industriale pentru că existau suficiente spații disponibile pentru dezvoltare, în opinia unui lider sindical din Târgu Jiu. Un exemplu este fosta fabrică de țigarete, poziționată în centru-nord, la începutul zonei industriale, care ar fi fost pusă la vânzare pentru aproximativ 5 milioane de euro, prețul pentru cele 4 hectare fiind ridicat pentru piața imobiliară. Mai mult, pe lângă acest preț direct și instant, urmează cheltuielile legate de amenajare, deci și posibilă demolare. În același timp, cazul fabricii de confecții, recent intrată în reconversie, arată că presiunea imobiliară a atins pragul necesar pentru investiție în astfel de zone.

Cazuri de refuncționalizare de foste situri industriale

În zona Bicz se aflau spații ale **Antreprizei de Construcții Hidrotehnice**, terenul fiind vizat de dezvoltatori imobiliari în continuarea dezvoltării accelerate a întregului mini-cartier. De asemenea, în aceeași zonă se afla o întreprindere cu atribuții în realizarea drumurilor forestiere,

cu spații de depozitare a utilajelor în spatele străzii Lotrului. Dezvoltatorul care a preluat o parte din teren este implicat în domeniul construcțiilor în Franța, conform intervievaților.

Fosta fabrică de confecții, este poziționată chiar în vecinătatea parcului Coloanei Infinitului. Coloana Park este un proiect multifuncțional în derulare, aici urmând să fie realizate apartamente și spații comerciale variate. Dezvoltatorul este RBS AG Construct – București, unul dintre fondatori fiind originar din Gorj. Firma obține terenul în 2021. Din extrasele de carte funciară reiese gestionarea unei ipoteci în baza OUG 110/2017 de 4 mil lei (FNGCIMM) Programul de susținere a întreprinderilor mici și mijlocii și a întreprinderilor mici cu capitalizare de piață medie - IMM INVEST ROMÂNIA. Din perspectiva unui lider sindical, falimentul recent al fabricii de confecții a survenit în urma lipsei de personal, nu din lipsa comenzilor.



Fig. 7. Fosta fabrică de confecții, în pregătirea convertirii în proiect imobiliar cu funcțiuni rezidențiale și comerciale. Sursa: foto autor.

Fosta **fabrică de cărămidă** Unirea se afla poziționată în proximitatea fabricii de țigarete pe str. Ecaterina Teodorescu. Terenul de aproximativ un hectar a fost achiziționat de LIDL, care a deschis acolo un magazin în anul 2012.

Un alt exemplu este fosta **întreprindere I.J.I.L.**, care avea ca obiect reparațiile de utilaj minier. Aceasta era poziționată în zona centrală pe str. Severinului, peste râul Jiu de Piața centrală agro-alimentară. În 2012, Hotel Ymy a fost deschis în acea zonă, unde acum se găsesc amenajate și cinci terenuri de tenis de câmp.

Două exemple de zone în dezvoltare imobiliară: malul drept al Jiului și zona est



Fig. 7. Hartă sistematizare Mun. Târgu Jiu care prezintă râul Jiu neamenajat; din perioada socialistă, dată necunoscută. Sursa: foto autor

O expresie clară a dezvoltării imobiliare recente din oraș este valorizarea malului drept al râului Jiu. De la nord la sud, o serie de proiecte fie au transformat, fie au inclus în ultimii 10-20 de ani în sfera imobiliară parcele care nu fuseseră parte din zona construită a orașului. De ce până atunci această zonă nu a intrat în această sferă imobiliară de valorizare? În special avem în vedere faptul că o astfel de poziție urbană are de obicei un rol istoric în alte localități. Pare că răspunsul direct e în strânsă legătură cu modul în care s-a realizat sistematizarea râului în perioada socialistă, care a produs implicit teren viabil nou pentru construcții – fie prin desecare, fie prin protecție la inundații. Din interviurile realizate nu a reieșit un răspuns clar pentru care această zonă a devenit de interes imobiliar doar recent.



Fig. 8. Zone de dezvoltare imobiliară pe malul drept al Jiului (hartă fundal preluată de pe Google Maps).

De la nord la sud, zonele Bicz – Stadion – Kaufland – Mall – Dedeman – CET s-au dezvoltat în ritmuri și etape diferite. De altfel, mai la nord se găsește și zona Șișești/Dumbrava, unde în ultimii 15 ani s-au construit locuințe unifamiliale, cât și zone de agrement și un Hotel Ramada. Însă dezvoltările imobiliare de aici poate nu sunt cu mult diferite de alte zone ale orașului.

Zona străzii Bicz este cea mai surprinzătoare. Strada, paralelă cu râul Jiu, împarte zona în două. Pe partea stângă, în proximitatea râului, nu existau construcții, însă partea dreaptă era ocupată de căminele muncitorești ale Antreprizei de Construcții Hidrotehnice. Spre finalul anilor 2000 a demarat construcția de locuințe unifamiliale, în urma clarificării situației juridice a terenurilor. În partea stângă a început evacuarea unei părți semnificative a familiilor din căminele muncitorești, iar construcțiile au fost demolate. Deja mai multe proiecte imobiliare de amploare sunt în derulare, unul dintre acestea prevăzând peste 20 de blocuri.



Fig. 9. Bloc din zona Bicz și panou cu planul de proiect Natura Residence. (Foto autor).

Mai jos de zona Bicz se află noul stadion municipal, o investiție publică consistentă, în valoare de 121 de milioane lei realizată prin Compania Națională de Investiții și finalizată în 2019, după ce cu un an înainte fusese recepționată învecinata Sala Sporturilor, o investiție tot prin CNI, de 10 milioane de lei.



Fig. 10. Noul stadion municipal și noua sală a sporturilor din Târgu Jiu. Sursa: foto autor.

Mai departe spre sud, trecând peste parcul central și piața agroalimentară, ajungem la o zonă în care complexele comerciale de mari dimensiuni au luat avânt: „unde e Interex, îi zicem noi, a fost primul angro. Bucata asta de teren aici, acolo deja e restaurant. Și bucata unde e restaurantul, a fost a primăriei. Ne-a dat-o hidroelectrică prin anul 2002-3 nouă. Și noi am scos la concesiune. Ulterior după 10-15 ani, cei care au avut construcții au și cumpărat terenul practic. Și s-a deschis Decathlon, Interex, Anna.” (angajat primărie).

În acea zonă s-au aglomerat ulterior alte câteva centre comerciale mari, cum ar fi Kaufland (2007), cât și Shopping City Târgu Jiu, aflat în proprietatea NEPI RockCastle și deschis în 2014. De altfel, fondul de investiții de origine sud-africană NEPI, are printre opțiunile ulterioare de dezvoltare și proiecte imobiliare rezidențiale, conform directorului centrului din Târgu Jiu. Tot în 2014 a fost inaugurat și magazinul Dedeman, amplasat într-o zonă mlăștinoasă desecată, ce a necesitat investiții suplimentare, între Shopping City și fostul CET. Cel mai la sud obiectiv din discuția noastră, CET Romanești, a fost aproape finalizat în 1989, însă ulterior a început demolarea sa. În prezent, primăria pregătește planuri pentru transformarea în parc industrial, parcelarea fiind deja realizată.

În timp ce malul drept al râului, o zonă în mare considerată semi-centrală, a devenit un spațiu de interes în special pentru dezvoltatorii privați, primăria a realizat demersuri pentru extinderea urbanizării pe latura periferică din est, poziționată peste calea ferată și, în mare, peste

zona industrială. Deschiderea acestei zone s-a realizat prin proiecte de locuințe publice și terenuri concesionate pentru realizarea de locuințe unifamiliale, cât și prin proiectarea unui parc de agrement de mari dimensiuni la capătul unității militare, lucrările de amenajare fiind inițiate în 2022. De menționat este și faptul că primele blocuri ANL la începutul anilor 2000 au fost construite în zone relativ centrale, deci ulterior s-a luat decizia de localizare a proiectelor publice de locuințe în zone periferice.



Fig. 11. Dezvoltare imobiliară zona est Târgu Jiu realizată sau impulsionată de administrația locală. Sursa hartă fundal: Google Maps

Dezvoltare și dezvoltatori imobiliari rezidențiali

Mai multe categorii de dezvoltare imobiliară trebuie discutate: rezidențiale, comerciale și infrastructurale. Ne vom concentra acum pe dezvoltarea rezidențială, unde sunt trei categorii:

1. Cei care își construiesc propria locuință familială, adică în sensul obținerii unei locuințe cu valoare principală de utilitate, cât și implicit valoare potențială de schimb;
2. Cei care dezvoltă proiecte imobiliare pentru profit, adică în baza producției de locuințe cu valoare de schimb;
3. Instituțiile publice care dezvoltă locuințe de tip ANL, sociale, sau oferă terenuri în concesiune pentru construcție în regie proprie; cât și CEO, care realizează locuințe pentru strămutații din zonele din județ în care se practică exploatare minieră la suprafață¹.

Pentru început, să vedem situația globală a fondului construit. Numărul de locuințe din oraș a crescut de la 29.347 în 1990 la 38.844 în 2021, deci o creștere de 32 de procente. Fig 12 arată trendul de creștere. Spre exemplu, același indicator arată o creștere de 29.5 procente în cazul Cluj-Napoca, renumit pentru dezvoltarea imobiliară rezidențială.

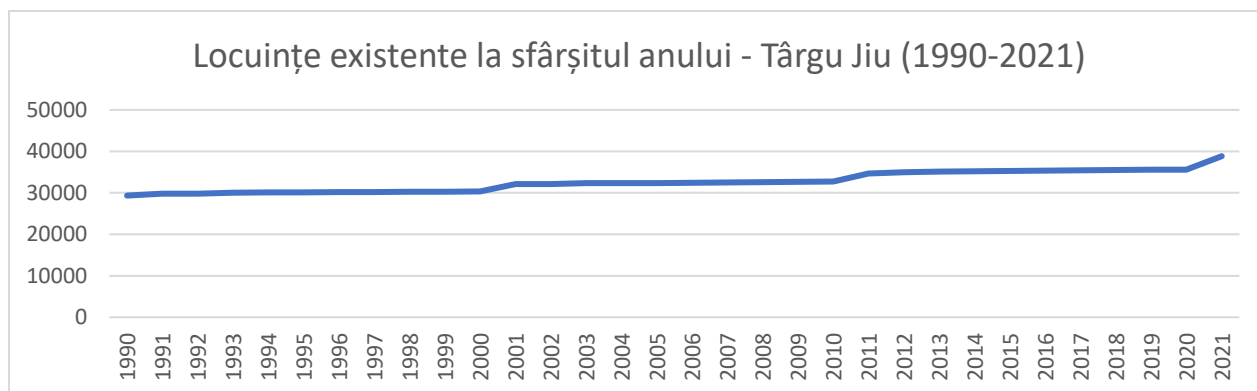


Fig. 12. Locuințe existente la sfârșitul anului în Târgu Jiu pe perioada 1990-2021. Sursa: INS, Tempo online, LOC101B

În ceea ce privește locuințele terminate în cursul anului, Fig. 13 arată o imagine mai variată. La începutul anilor 1990 se finalizau blocurile proiectate în perioada socialistă, unde vedem și un maxim 346 de unități în anul 1991, apoi alte vârfuri sunt în anii 2003 cu 201 unități și 2012 cu 284 de unități. Trendul scade, până în 2021, când sunt finalizate, în creștere, 123 de unități.

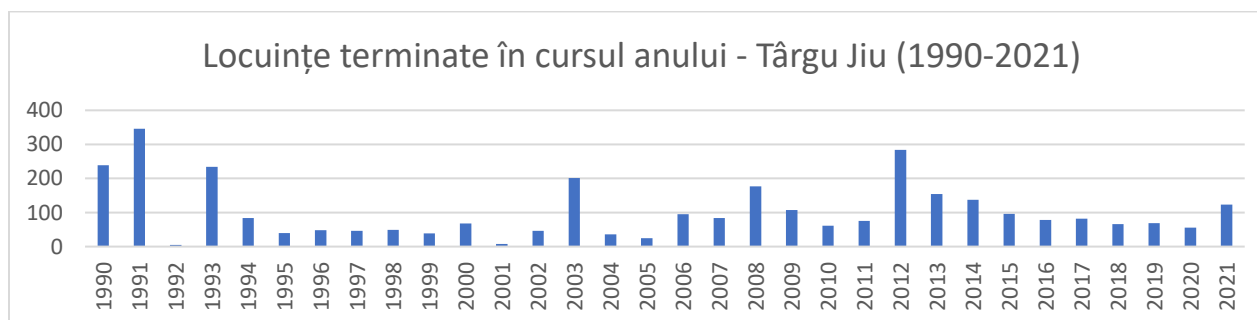


Fig. 13. Locuințe terminate în cursul anului – Târgu Jiu (1990-2021). Sursa: INS, Tempo online LOC104B

¹ Spre exemplu în zona de sud-est, Ghiocelului-Primăverii și puțin în afara orașului în zona Iași-Gorj, str. Rovinari.

Prin varii programe, ANL a realizat 435 de locuințe în Târgu Jiu, ultimele 40 fiind recepționate în anul 2021². Per total, în oraș se regăsesc 970 de locuințe publice, conform Fig. 14, un număr semnificativ, raportat la populație și în comparație cu alte municipii. Probabil că saltul abrupt prezent în grafic pentru anul 2000 este cauzat de o schimbare de încadrare legală a locuințelor respective.

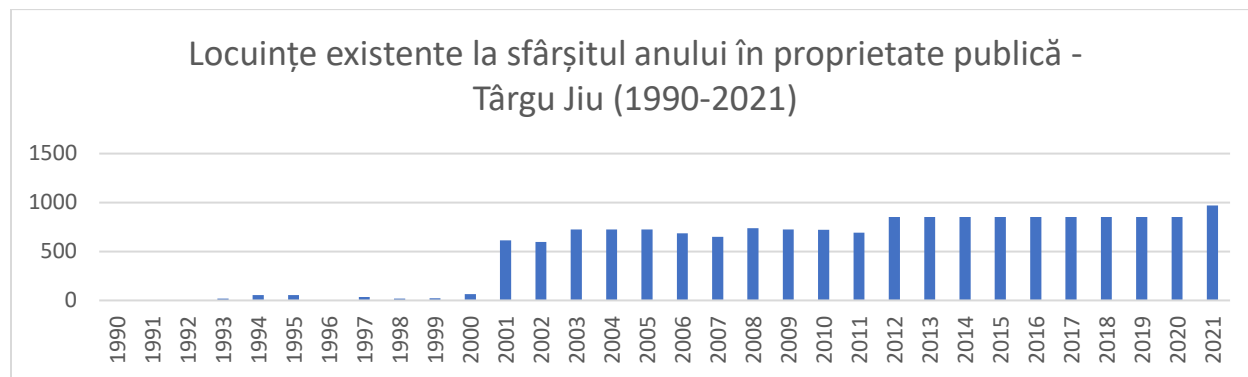


Fig. 14. Locuințe existente la sfârșitul anului în proprietate publică - Târgu Jiu (1990-2021). Sursa: INS, Tempo online LOC101B.

Ne axăm aici mai mult pe această a doua categorie a dezvoltatorilor imobiliari rezidențiali pentru profit, o urgență relativ recentă. Motivul este legat de specificitatea ciclurilor din Târgu Jiu. Din interviuri cu agenți imobiliari reiese faptul că până la criza din 2008, interesul în acest domeniu era manifestat prin tranzacționarea de terenuri pentru locuințe unifamiliale și pregătirea documentațiilor. Construcțiile efective erau reduse numeric. Ulterior crizei au început să apară treptat dezvoltatori imobiliari care pregătesc proiecte complete de locuințe pentru vânzare. Iar construcția de blocuri, chiar și de mărimi reduse de 3-4 etaje, de către investitori, este o noutate a ultimilor 7 ani. În acest moment sunt câteva zeci de astfel de exemple răspândite în zone centrale și semi-centrale, multe dintre acestea promovate de agenția Domina Imobiliare. Solicitățile de autorizare a proiectelor de clădiri cu 6-8 etaje este foarte ridicată, însă nu este posibilă datorită PUG învechit, după cum descrie situația un angajat al primăriei, care continuă spunând că „*m-a frapat câte cereri pot fi de hale metalice, de showroom, persoane fizice sau juridice care vor să construiască. E o invazie. De blocuri nu mai spun, asta m-a șocat*”.

Concepția generală despre dezvoltatorii imobiliari de tip rezidențial din Târgu Jiu este că majoritatea sunt persoane care au obținut capital surplus din alte domenii, pe care recent au început să îl orienteze în această direcție. Pe lângă investitorii locali care își diversifică portofoliile, recent au început să apară investitori din alte regiuni, fie din București sau din străinătate, dar cu rădăcini în Târgu Jiu.

În privința finanțării proiectelor, se lucrează adesea în sistem de plată a avansului de către cumpărători și utilizarea avansului pentru demararea construcției. Mecanisme complementare pot fi introduse pentru securizarea materialelor de construcții, prin contractarea unui număr de

² <https://www.mdipa.ro/subarticles/5/anlreceptie40locuintetgjiu>

apartamente către furnizori – însă acesta este un exemplu generic oferit de un interviuevat, fără confirmare.

Nici cumpărătorii și nici dezvoltatorii imobiliari nu agreează apelul la instituțiile de creditare, din motivele evidente legate de costul financiar pe termen lung. Pentru dezvoltatori, contractarea unui credit bancar vine cu alte riscuri, pe lângă cele obișnuite: potențiala întârziere cauzată de tergiversarea documentației de către instituțiile publice poate produce pierderi substanțiale lunare prin costurile dobânzii.

Prețurile sunt considerate mari, și crescute recent în mod spectaculos, în raport cu posibilitățile financiare medii ale locuitorilor, dar nu în relația dintre cerere și ofertă. O explicație este aceea că oferta a fost relativ stagnantă pentru o lungă perioadă de timp. Disponibilizările angajaților au produs câteva mutații în această direcție. Pe de-o parte, un procent din cei care se mutaseră în zonă ca angajați în domeniul energetic s-au întors în locurile de origine. Pe de altă parte, un alt procent semnificativ al populației a migrat în străinătate. Însă, o circulație mai intensă a apartamentelor pe piață a avut loc și în urma accesării unor sume mai ridicate de bani în urma disponibilizărilor.

Prețurile ridicate sunt văzute și ca o consecință a proporției crescute de angajați în domeniul public – atât funcționari, cât și cei din industria energetică, care sunt avantajați la obținerea de credite. Pe lângă aceștia, există categoria celor care locuiesc în varii zone ale județului și vor să se mute în oraș.

Complementar, piața chiriilor este la rândul ei stimulată de rezidenți ai altor localități din Gorj care caută oportunități de angajare la Târgu Jiu, cât și de liceeni sau studenți; cât și de lucrări publice sau private care necesită cazarea muncitorilor în oraș pe termen scurt sau mediu, indiferent de locația șantierului în județ.

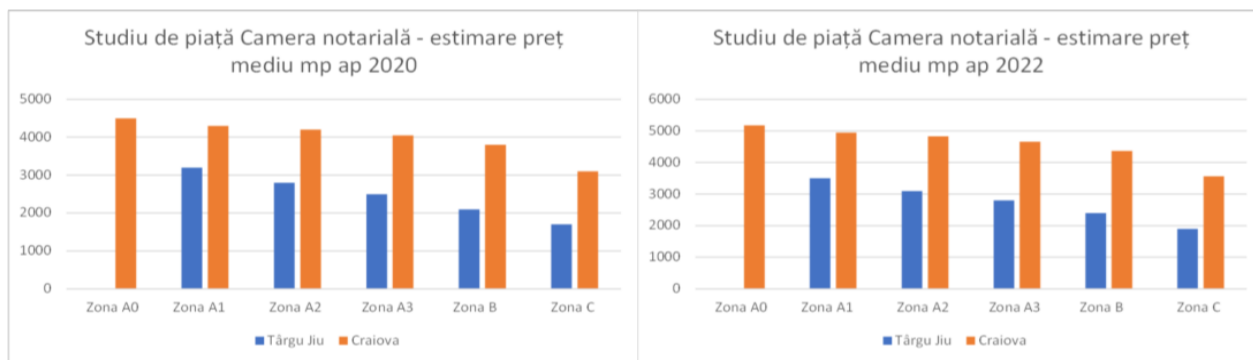


Fig. 15. Prețurile (RON) apartamentelor pe categorii de zone, comparație între Târgu Jiu și Craiova pe anii 2020 și 2022. Sursa: studiile de piață emise de Camera notarială Craiova.

Concluzii preliminare

Într-un context mai larg de dezvoltare teritorială inegală intensificată, orașul Târgu Jiu a ajuns recent într-o etapă de dezvoltare imobiliară deja prezentă în alte regiuni ale țării. Etapa pare să reprezinte și un punct de inflexiune: este un moment în care spațiile pentru dezvoltare rezidențială centrală sau semi-centrală sunt considerate aproape epuizate. Cererea de spații pentru construcție de hale metalice și alte elemente necesare producției industriale, este de asemenea ridicată. Este momentul în care spațiile fostelor platforme industriale devin mai atractive pentru investiție. Coloana Park, proiectul inițiat recent prin care se convertește fosta fabrică de confecții, este cel clar exemplu. Poziția semi-centrală și proximitatea parcului sunt avantaje nete în comparație cu platformele industriale din nord. Însă interesul pentru alte platformele industriale se va concretiza în momentul în care costul de demolare sau convertire va fi considerat optim, comparativ cu celelalte oferte de terenuri din oraș, cât și în funcție de prospectul dezvoltării economice generale. Presiunea pe aceste platforme industriale ar putea scădea în urma realizării unui parc industrial pe spațiul fostului CET Romanești. De altfel, multe dintre incertitudini, inclusiv cea privind fostul CET și actualizarea reglementărilor urbanistice, par să țină de capacitatea de mobilizare a administrației publice.