

- COMUNICAT DE PRESA -

Atentionare – COD ROSU IN PIATA IMOBILIARA DIN BUCURESTI

Context actual:

Primaria Capitalei a publicat propunerea pentru ordinea de zi a Consiliului General al Municipiului Bucuresti pentru data de 26.02.2021, pe care apar urmatoarele puncte supuse aprobarii Consiliului General al Municipiului Bucuresti:

- Proiect de hotărâre privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 339/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Sector 2 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Sector 3 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 717/2019 privind rectificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 49/2019 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 443/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Zona de Sud a Sectorului 4 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 242/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ Coordonator Sector 5 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/14.02.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 336/2020 privind rectificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 68/2020 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;

Textul proiectelor de hotarare continue urmatoarele propuneri de articole:

Art. 1 Cu incepere din data de 5 martie 2021, HCGMB [...] privind aprobarea Planului urbanistic zonal - PUZ COORDONATOR, se suspenda pentru o perioada de 24 de luni.

Art. 2 (1) Pe perioada de suspendare a [...], certIFICATELE de urbanism si autorizatiile de construire / desfiintare emise de Primarul Municipiului Bucuresti si de primarii sectoarelor Municipiului Bucuresti vor respecta prevederile documentatiilor de urbanism anterioare.

(2) Prevederile alin. (1) se aplica inclusiv certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire / desfiintare aflate in curs de emitere la data intrarii in vigoare a prezentei hotarari.

In cazul in care aceste prevederi vor fi aprobate, urmatoarele atentionari sunt necesare pentru cei implicati in domeniul imobiliar si domeniile adiacente, precum domeniul constructiilor, potentiali cumparatori, cei implicati in domeniul lucrarilor publice;

Atentionari catre Dezvoltatori Imobiliari, Investitori, Fonduri de Investitii, daca proiectul de HCGMB va fi aprobat:

- La acest moment, majoritatea proiectelor imobiliare din Capitala, dintre acestea enumerand: proiectele rezidentiale, logistice, cladiri de birouri, industriale au la baza PUZ-urile deja aprobate pentru Sectoarele 2-6. Suspendarea acestora sau suspendarea aplicarii acestora va face foarte dificila edificarea unor astfel de cladiri si, in lipsa unui Plan Urbanistic General (PUG) actualizat, vor fi necesare refacerea documentatiilor urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), ceea ce inseamna o amanare a initierii oricarui proiect cu o perioada de 1-2 ani (durata medie a unui PUZ) sau asteptarea trecerii termenului de suspendare propus de 24 de luni;
- Forma propunerii de suspendare, daca va ramane in forma aceasta, stabileste ca suspendarea se va aplica atat **certIFICATELE de urbanism si autorizatiile de construire / desfiintare emise cat si celor in curs de emitere**, ceea ce inseamna ca prevederile acestora pot avea efecte si pentru trecut, nu doar pentru viitor, cu efecte imprevizibile si cu potentiale prejudicii directe pentru proiectele deja initiate. Prejudiciile indirecte, care ar putea fi datorate in baza contractelor deja semnate sunt greu de estimat si difera de la caz la caz, dar este foarte probabil ca acestea sa apara;
- Este de asteptat ca riscul de finantare sa creasca extrem de mult in conditiile in care bancile vor acorda cu o dificultate si mai mare finantari pentru proiecte imobiliare noi, in conditiile unei impredictibilitati a posibilitatii de construire. De asemenea, finatarea externa si atragerea de investitori straini pentru proiecte in Capitala se va diminua, pe masura si proportional cu cresterea riscului investitional, cauzat de modificarea actelor normative de natura administrativa care privesc suspendarea PUZ-urilor de sector;
- Sa ia in considerare cu seriozitate situatia actuala generata de o posibila suspendare si sa nu se raporteze la asteptarile si posibilitatile de construire din anii anteriori. **Rezultatele din trecut nu sunt o garantie pentru viitor;**

Atentionari catre clientii cumparatori, firme de constructii si din domeniile conexe, daca proiectul de HCGMB va fi aprobat:

Recomandari pentru clientii cumparatori:

- Pentru cei care doresc sa isi achizitioneze un imobil nou, va exista un **risc de diminuare a posibilitatii de achizitie a unei locuinte** in viitor, deoarece pe perioada suspendarii, vor exista

foarte putine proiecte, care vor mai putea fi initiate in lipsa unor reglementari urbane clare. In cazul in care totusi doresc sa o faca, sa analizeze in ce masura suspendarea PUZ-urilor de sector ii afecteaza sau ii poate afecta;

- Sa aiba in vedere o diminuarea a posibilitatii de finantare, deoarece este de asteptat ca bancile sa analizeze posibilitatile noi in edificare, cu luarea in considerare a cresterii riscului, din cauza modificarii si impredictibilitatii normelor urbanistice;
- Pentru cei care au semnat deja antecontracte de vanzare-cumparare, si daca se vor aproba in forma propusa, riscurile pot fi majore, mergand de la posibilitatea de a pierde finantarile bancare in cazul amanarii edificarii proiectelor pentru o perioada de 2 ani si pana la posibilitatea de a aparea dificultati de natura legala (obtinerea documentelor pentru vanzare, actiuni in instanta etc)

Recomandari pentru firmele din domeniul constructiilor:

- Este de asteptat ca suspendarea PUZ-urilor si implicit a autorizatiilor de construire sa conduca la o diminuare sau chiar suspendarea a lucrarilor, care au fost deja initiate sau care erau in planurile dezvoltatorilor imobiliari, fiind un efect imediat.
- Se recomanda prudenta in dezvoltarea activitatii in domeniul de construire si o atentie foarte sporita la atragerea de finantare pentru dezvoltare oricarei activitati in domeniul construirii in Capitala, deoarece efectele suspendarii sunt extrem de imprevizibile si foarte probabil negative pentru domeniul construirii.

“ASOCIAȚIA DEZVOLTATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA – URBANIS “ (prescurtat ADIRU), este cea mai importanta asociatie de profil din Romania, fiind o asociatie independentă, apolitică, nonguvernamentală.

ADIRU a participat in mod activ atat la intalnirile cu Guvernul Romaniei privind prelungirea programului Prima Casa pana in anul 2021, cat si la intalnirile cu reprezentantii Fondului Monetar International si ai Bancii Mondiale in legatura cu dezvoltarea si situatia pietei imobiliare din Romania.

Cu stimă,

Data: 22.02.2021

PREȘEDINTE,

Grigore Cătălin Florin

SECRETAR GENERAL,

Ivan Bogdan Cosmin

