

REAL ESTATE

Cum arata balanta imobiliara - Intre corsetul Prima Casa, atractia terenurilor si avantajul retailerilor

14 octombrie 2014, ora 14:38 | 260 afisari

Aboneaza-te la: [RSS](#) [Newsletter](#)Trimite prin: [Twitter](#) [Facebook](#) [LinkedIn](#) [Email](#)

Piata imobiliara romaneasca da semne de revigorare, conform unui studiu facut de Maravela|Asociatii. Acest lucru se datoreaza mai ales zonei de office, unde sunt anuntate destule proiecte, dar si terenurilor agricole, ce sunt la mare cautare in prezent, si sectorului de retail, intr-o continua expansiune, care contrabalanseaza stagnarea segmentului rezidential.

Cu toate acestea, piata mai are de infruntat o noua provocare, aceea a introducerii in legislatia fiscala a impozitarii progresive pe cladiri in functie de destinatia acestora, impozitul pe cladirile nerezidentiale fiind semnificativ mai mare fata de cel pe cladirile rezidentiale, conform proiectului noului Cod Fiscal, se precizeaza in studiu.

Segmentul rezidential, in continua reconfigurare

In segmentul rezidential se poate observa o usoara timiditate cu privire la investitii, investitorii straini fiind tot mai putini. Se poate spune ca segmentul rezidential este in stagnare, profilul investitional la acest moment fiind conturat in jurul programului „Prima Casa”.

“Am observat ca investitorii straini sunt destul de vizibili si aici ne raportam atat la informatiile din piata, cat si la clientii nostri, cum ar fi Hanner AB, unul dintre cei mai dinamici dezvoltatori de proiecte rezidentiale inca activi pe piata din Romania. Investitorii locali sunt sensibil mai numerosi, inasa volumele dezvoltate de acestia sunt mici, ei construiesc ansambluri de mici dimensiuni, capitalizarea investitiei fiind astfel destul de redusa”, afirma Marius Patrascanu, partner Maravela|Asociatii.

Cu toate acestea, piata este intr-un proces continuu de reconfigurare, de reasezare, de adaptare la noile conditii economice. Se remarca, astfel, tendinta de cumparare de terenuri pentru investitii viitoare, datorata faptului ca, la momentul actual, preturile terenurilor sunt accesibile, iar achizitia acestora in astfel de conditii este considerata o investitie profitabila.

In plus, tot mai multe banci si-au creat propriile vehicule de administrare a activelor imobiliare, ceea ce este un semnal pozitiv in dinamica pietei imobiliare, care da astfel semne de deblocare. De asemenea, exista o serie de fonduri de investitii medii si mici care aloca pentru Romania capitaluri intre 20 si 50 de milioane de euro si care achizitioneaza active de la banci, in cadrul executarilor silite sau in cadrul procedurilor de insolventa.

Parcurile Tetarom din Cluj, exemplu de succes pe zona industriala

In ceea ce priveste zona industriala, noutatile sunt destul de putine, remarcandu-se, in general, cresterea numarului de achizitii de terenuri pentru dezvoltarea de facilitati industriale, in zonele de vest

si nord-vest, respectiv, Timisoara, Arad, Oradea.

„Dezvoltarea segmentului industrial este inceata, dar certa. In ciuda oscilatiilor legislative in domeniu, infiintarea de parcuri industriale a devenit si se mentine tot mai atractiva, prezentand avantaje atat din punct de vedere organizational si functional, cat si din punct de vedere fiscal (de exemplu, conform noii legi a parcurilor industriale, Legea nr. 186 / 2013, parcurile industriale sunt scutite, in anumite conditii, de la plata impozitului pe proprietate sau de la plata taxelor privind emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizatiilor de construire)”, explica Marius Patrascanu.

Este notabila dezvoltarea parcului industrial Tetarom IV din zona Cluj-Napoca (Feleacu), ce se va desfasura pe o suprafata de 86 de hectare, valoarea contractului de lucrari fiind de 36 de milioane de lei. Lucrarile nu au fost inca incepute, din cauza unor complicatii juridice aparute ca urmare a atribuirii contractului de lucrari. De asemenea, este de mentionat si extinderea parcului industrial Tetarom I din Cluj – Napoca cu 12 hectare. Lucrarile au fost demarate in aceasta vara, iar investitia este estimata la 42 de milioane de lei.

„Parcurile Tetarom sunt o poveste de succes in domeniu, de unde si necesitatea a patru astfel de parcuri la Cluj-Napoca, companii de renume facand parte din acestea. De exemplu, ultimele doua nume sonore care s-au alaturat parcurilor Tetarom sunt Bosch si DeLonghi, aceasta din urma preluand locul Nokia, tranzactie finalizata cu succes de avocatii nostri asociati, Gelu Maravela, Alina Popescu si Marius Patrascanu”, afirma Cristina Mihalachioiu, managing associate in cadrul Maravela|Asociatii.

Dreptul de preemtiune ingreuneaza piata terenurilor agricole

Terenurile agricole reprezinta o zona destul de dinamica pentru piata imobiliara, cu atat mai dinamica cu cat s-a liberalizat vanzarea acestora catre straini, ceea ce a crescut interesul acestora pentru investitii.

„Am remarcat, totusi, in practica, un oarecare blocaj in prima jumatate a anului, cand piata a stationat intrucat existau, pe de o parte, prevederi legale care impuneau sub sanctiunea nulitatii respectarea dreptului de preemtiune stabilit de Legea nr. 17 / 2014, iar, pe de alta parte, acestea nu puteau fi aplicate din lipsa reglementarii metodologice”, explica Mihalachioiu.

Chiar si in prezent procedura este anevoioasa, implementarea in cadrul structurilor administrative locale fiind greoaie. Cu toate acestea, rezolvarea aspectelor procedurale privind dreptul de preemtiune este lasata in seama avocatilor si a notarilor instrumentatori ai actelor de transfer, investitorii mentinandu-si interesul.

„Problema dreptului de preemtiune ramane una pur birocratica, introducerea acestui drept neputand asigura, in conditiile actuale ale pietei imobiliare, comasarea terenurilor agricole”, precizeaza Cristina Mihalachioiu.

Cat despre preturile terenurilor agricole, exista o discrepanta semnificativa intre preturile de vanzare, care variaza de la 5.000 – 7.000 de euro per hectar in centrul, vestul si sud-vestul tarii (datorita apropierii de granita) la 2.000 de euro per hectar in Moldova, Muntenia si Campia Baraganului. Nivelul preturilor, dar si faptul ca in multe cazuri suprafetele de teren disponibile nu sunt omogene, ci faramitate, determina abordarea conform careia investitiile sunt de multe ori facute in scop de capitalizare a profiturilor.

„Terenurile achizitionate sunt arendate catre fostii proprietari pentru a fi exploatate, optimizandu-se gradul de valorificare, in vreme ce valoarea lor este utilizata in scop de land banking, respectiv pentru ca investitorii sa le aduca drept garantie pentru obtinerea finantarii necesare unei exploataii agricole profesionale”, precizeaza Marius Patrascanu.

Exod de birouri din Victoriei in Nord

Pe segmentul de birouri, s-a consolidat exodul din Piata Victoriei catre zona de Nord a Bucurestiului – Pipera, Baneasa, unde s-au concentrat un numar impresionant de cladiri de birouri si un numar si mai impresionant de chiriasi de renume.

„Exista premise ca piata de birouri sa isi revina treptat - investitorii fiind mult mai precauti acum si avand tendinta de a se baza pe antecontracte de inchiriere inainte de a demara lucrarile de constructii – si sa se reaseze si sa se echilibreze – stabilirea centrului de interes catre zona Pasajului Basarab dinspre zona Pipera putand deveni un factor de influenta a nivelului chiriilor”, anticipeaza Cristina Mihalachioiu.

Mega Image si retelele de bricolaj, cei mai activi jucatori din retail

Cat priveste sectorul de retail, trebuie facuta distinctie intre zona de mari centre comerciale si lanturile de magazine.

„Desi exista date din care rezulta ca rata generala de neocupare in cadrul spatiilor de retail este in descrestere, din cauza nevoii retailerilor de a se extinde si a lipsei de noi spatii comerciale, explozia de mall-uri anuntata nu va fi cea mai profitabila pentru dezvoltatori, fiind probabil ca piata sa absoarba in bune conditii atat de multe noi aparitii. In schimb, in ultimii doi ani, unele lanturi de magazine s-au dezvoltat cu o viteza ametitoare”, afirma Marius Patrascanu.

Mega Image a avut si continua sa aiba o dezvoltare agresiva, numarand in prezent peste 300 de magazine. Centrele de bricolaj au, de asemenea, aceeasi viteza de crestere: Dedeman, care anunta deschiderea a 4 noi magazine si extinderea in Republica Moldova in 2015 sau Leroy Merlin care a preluat operatiunile din Romania ale Baumax, ajungand astfel la 16 magazine, sunt cele mai bune exemple.

Noi idei de business care ar putea ridica piata

Piata imobiliara inca in stagnare este echilibrata de noi tendinte in mediul de afaceri, de noi idei care ar putea reprezenta o revigorare semnificativa a pietei.

„Investitiile in campusuri universitare ce se doresc a se construi in marile centre universitare, incepand cu Bucuresti, sunt un exemplu la indemana. Exista investitori straini care au dezvoltat astfel de proiecte in strainatate si sunt interesati sa implementeze acelasi tip de proiect si in Romania. In momentul de fata se afla in discutii cu diverse universitati pentru incheierea unui parteneriat in acest sens”, afirma Marius Patrascanu.

„O alta tendinta salutară pentru piata imobiliara sunt parcurile de tip „aventura”, tot mai multe astfel de facilitati de agrement fiind dezvoltate de catre investitori locali atat din fonduri proprii, cat si cu co-finantare de la Uniunea Europeana”, completeaza Cristina Mihalachioiu.

Daca la momentul actual sunt in functiune astfel de parcuri la Brasov, Zarnesti, Gura Humorului, Comana, Balotesti, etc., un nou parc de tip „aventura” tocmai a fost inaugurat la Orastie, investitia ridicandu-se la nu mai putin de 6 milioane de euro.

Comentariile acestui material

[+] [Adauga comentariul tau](#) (niciun comentariu publicat)

Recommend 2 people recommend this. Be the first of your friends.



Materialele zilei din REAL ESTATE

15 octombrie 2014, ora 14:10 in [Real Estate](#) | 351 vizualizari | [1 comentariu](#)



Comunitatea
Premium a
oamenilor de
afaceri

username
