

Comunicat de presa

## Reprezentantii dezvoltatorilor cer relaxarea politicilor de creditare, iar din partea statului subventii pentru constructia de cladiri verzi

*Bucuresti, 21 Octombrie 2011*- Publicatia de business in limba engleza **The DIPLOMAT Bucharest** a organizat joi **20 Octombrie** a cincea editie a dezbaterii "**The Real State of Romania's Real Estate**", sub egida **Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului**, avand co-organizator firma de avocatura Noerr, si parteneri companiile Erste Group Immorent Romania IFN SA , H&J Martin si New Kopel Group.

“In Romania exista o cerere crescuta in ceea ce priveste segmentul rezidential, de case cu preturi intre 35.000-55.000 de euro,” a declarat Andrew Prelea – CEO Ozone Homes. Principalul factor pentru a iesi din recesiune ar trebui sa fie sectorul imobiliar. Cota TVA de 24% este primul lucru care ar trebui sa fie eliminat, iar politicile de creditare ar trebui sa fie ceva mai relaxate, a propus Prelea.

“Principalii parametri care afecteaza sectorul rezidential sunt piata si pretul la care se pot vinde locuintele, pretul terenului si legislatia,” sustine Bogdan Cernescu – GM Erste Group Immorent IFN Romania.

### Pretul terenurilor a scazut, dar nu au ajuns acolo unde trebuie sa ajunga

“In conditiile actuale ale pietei a porni de la costuri pentru stabilirea preturilor de vanzare a locuintelor este o abordare gresita. Trebuie sa pornim de la preturile la care se pot vinde locuintele, iar piata ne poate da acest indicator. Trebuie apoi sa mergem la costul de constructie si cel al terenurilor. Terenurile sunt inca scumpe, cel putin pentru dezvoltarile rezidentiale mari. Au scazut, dar nu au ajuns acolo unde trebuie sa ajunga. Pe termen mediu si lung vom asista la o specializare, un apetiti mai scazut si mai putini jucatori ca odinioara. Experienta ultimilor 3 ani ne-a aratat ca sectorul imobiliar nu mai este cel mai sigur pariu si ca acest sector nu poate fi deconectat de economia reala,” a declarat Bogdan Cernescu – GM Erste Group Immorent IFN Romania.

Pentru ca proiectele sa ajunga la costuri de constructie rezonabile, pretul terenului pentru locuinte nu trebuie sa fie mai mare de 100 de euro pe un punct de CUT (coeficient de utilizate a terenului, care in cazul locuintelor este de 3-3,5).

“Preturile terenurilor in Romania sunt nejustificat de mari. Avem atâtea terenuri ale fostelor fabrici in Bucuresti, incât si daca ne-am apuca toti sa construim câte 20 de proiecte pe an si n-am termina in 50 de ani toate terenurile,” a afirmat Ionut Bordei – CEO Cordia Futureal.

“Singurul cost care poate fi redus in vederea scaderii pretului de vânzare a locuintelor este cel cu terenul, care se situeaza inca la niveluri foarte mari. Este exagerat un profit de 30% in aceste timpuri, cel mult profitul ajunge la 10-15%, iar daca ai 20% esti fericit. De marja de 30%, se vorbea in 2004-2007,” sustine Daniel Fuchs, General Manager Spiegelfeld.

“Suntem martorii unei maturizari a pietei de real estate. Am cumparat platforma Timpuri Noi, dovada ca suntem increzatori in piata româneasca, dar in acelasi timp trebuie sa fim constienti de

realitatile locale si internationale. Ne dorim o maturizare mai rapida a pietei pentru ca preturile terenurilor sunt mari,” a afirmat Antoniu Panait – Managing Director, Interprime Properties. Strategia bancilor pentru piata de real-estate vizeaza acum proprietatile ce produc venituri. “In 2012 ne vom concentra pe office, industrial si logistic, retail - chiar daca mai putin, dar o vom face in continuare - si ocazional in segmentul de turism si rezidential. Dimensiunile proiectelor bancabile pentru acest an sunt comparabil cu cele din 2010,” a explicat Ana Dumitrache – Sef Department Real Estate Financing, Erste Bank BCR.

### Ministerului Dezvoltarii propune introducerea obligativitatii certificatelor de eficienta energetica

“Ne concentram pe gasirea unei alternative la proiectele de eficienta energetica, de aceea, purtam discutii avansate la nivelul Uniunii Europene pentru a atrage 4 % din fonduri, reprezentand 800 de milioane de Euro pentru dezvoltarea proiectelor de constructii eficiente energetic. Suntem in faza in care asteptam raspunsul din partea UE pentru aceste fonduri. Trebuie specificat ca in strategia de atragere a fondurilor din partea Uniunii Europene Romania sta bine, contractarea acestor fonduri se realizeaza de catre institutiile abilitate. In privinta absorbtiei acestor fonduri insa, nu putem vorbi de acelasi lucru”, a declarat Eugen Curteanu – Secretar de Stat in cadrul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

“Referitor la abordarea strategiei de eficienta energetica a cladirilor, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului a publicat in aprilie in acest an lista proiectelor ce vor fi dezvoltate in parteneriat public-privat, incluzand de asemenea, si proiectul primului cartier eco din Romania, Eco-Ghencea, localizat in Vestul Bucurestiului. Acest cartier se doreste a fi proiectul pilot pentru implementarea unui nou model integrat de dezvoltare urbana in Romania. Cartierul va fi dezvoltat sub regimul ANL si estimez ca studiul de fezabilitate va fi terminat in primavara lui 2012, dupa care vom organiza licitatiile pentru desemnarea partenerilor pentru acest proiect. Dat fiind ca e un proiect complex, de aproximativ 10,000 unitati locative dezvoltate pe un teren de 101.5 hectare, vom lua in considerare dezvoltarea acestuia in parteneriat cu mai multi dezvoltatori,” a explicat Curteanu. O referinta importanta in stabilirea si trasarea strategiei de eficientizare energetica a cladirilor o reprezinta Directiva 31/2010 a UE si propunerea Ministerului Dezvoltarii cu privire la introducerea obligativitatii certificatelor de eficienta energetica. “Astfel, avem in vedere legiferarea sanctiunii de relativa nulitate a actelor juridice semnate fara certificatul de eficienta energetic,” a declarat Secretarul de Stat.

Intalnirea exclusivista a reunit la Willbrook Platinum Business & Convention Center factori de decizie ai celor mai mari dezvoltatori din Romania, fonduri de investitii, agentii de real-estate si institutii financiare.

*The DIPLOMAT Bucharest este singura publicatie lunara de business in limba engleza din Romania, specializata pe analize din diferite sectoare de business, avand o distributie nominala de 5000 de persoane la nivel decizional, formata din top management companii romanesti si multinationale, autoritati romane, institutii financiare internationale, corp diplomatic, ONG etc. Avand peste 7 ani de activitate, The DIPLOMAT organizeaza si evenimente sub forma de dezbateri la cel mai inalt nivel pe diferite domenii: real-estate, logistica, infrastructura, managementul deseurilor, medicina privata, automotive, leasing operational etc.*

Magda Ion

Business Development Director

Address: Calea Mosilor nr. 306, Bl. 56,

Sc. A, ap. 7, et.2, Sector 2, Bucuresti.

Tel: +4021 210 1336

Mob: +4072 303 7007

Web: [www.thediplomat.ro](http://www.thediplomat.ro)

The Magazine for informed internationals