



BREC: Marii dezvoltatori imobiliari vor predictibilitate fiscală

● Blocajul urbanistic, semnal de alarmă pentru accesibilitatea Bucureștiului

Lipsa predictibilității manifestată în prezent prin proiectul de modificare a măsurilor fiscale afectează nu doar mediul de business, dar și pe consumatori și va genera dezechilibre majore în piață, consideră reprezentanții celor mai mari companii din real-estate, membri ai organizației Bucharest Real Estate Club (BREC).

Chiar dacă, pe fond, dezvoltatorii sunt de acord că planul Guvernului de creștere a taxelor este rezonabil, având în vedere faptul

că nivelul acestora este mai mic în România decât în alte țări, ei consideră că astfel de modificări trebuie anunțate din timp pentru ca mediul de afaceri să își adapteze planurile de investiții în consecință.

Andrei Diaconescu, cofondator al One United Properties, a vorbit în luna septembrie, la dezbaterile Residential Conference - The Future of Quality Living, despre dispoziții tranzitorii care ar fi trebuit adoptate ca parte a planului de modificare a pachetului fiscal. Domnia sa a spus: "Găsesc rezonabil planul

Guvernului, chiar dacă nu sunt de acord cu creșterea taxelor. Când vin bani europeni prin PNRR sau alte mecanisme, înțeleg de ce se elimină facilitățile fiscale pentru unele categorii cum sunt constructorii, dar sunt investitori privați care nu beneficiază de fonduri europene și care au proiecte mari, care se dezvoltă timp de mai mulți ani. În cazul lor, rezonabil ar fi fost să beneficieze de dispoziții tranzitorii, care să le dea răgazul să

(continuare în pagina 14)

(urmare din pagina 13)

își adapteze planurile".

La rândul său, Tinu Sebeșanu, CEO Impact Developer and Contractor, a dezaprobat felul în care au fost dezbătute modificările de natură fiscală și timpul scurt de implementare, subliniind: "În Germania, o creștere a taxelor cu 1% s-a anunțat cu trei ani înainte. Statul german a anunțat de curând stimulente pentru dezvoltatorii rezidențiali. Bugetul României are de ani de zile o hemoragie și noi suntem donatori permanenți de sânge. Impactul noilor măsuri nu este major, dar creează măsuri prociclice și am fi vrut mai multă predictibilitate".

Vorbind tot despre predictibilitate, Laurențiu Afrasine, CEO Akcent Development, a amintit că, la o întâlnire oficială a dezvoltatorilor imobiliari, care a avut loc anul trecut, cu premierul Nicolae Ciucă, acesta le-a dat asigurări că Guvernul nu avea vreo intenție să modifice taxele. În noua situație, Laurențiu Afrasine a afirmat: "Va fi un impact pe mai multe niveluri, mai ales pe cel emoțional pentru cumpărător, care se va confrunta cu noile prețuri".

Lipsa predictibilității a determinat Cordia să-și schimbe planurile privind România

Lipsa predictibilității este motivul pentru care Cordia, parte a grupului maghiar Futu-

real, și-a schimbat planurile privind România. Mauricio Mesa, director general al Cordia Romania și Spania a explicat: "Planurile noastre nu au putut fi dezvoltate în România așa cum ne-am propus inițial. A trebuit să ne îndreptăm momentan, ca investitor internațional, spre alte piețe, unde sunt condiții favorabile și predictibile. În Spania avem un proiect în dezvoltare și am cumpărat alte două terenuri, cea mai recentă tranzacție, în valoare de 46 de milioane de euro, fiind printre cele mai mari din Costa del Sol în 2023. Acești bani ar fi putut să vină în România, o piață în care vom rămâne și în care vom continua să dezvoltăm proiecte rezidențiale".

Compania a anunțat în 2019 un buget de 120 de milioane de euro pentru dezvoltarea de proiecte și 40 de milioane de euro pentru achiziția de terenuri, având în prezent un portofoliu care îi permite dezvoltarea a peste 2.000 de apartamente.

Andrei Diaconescu,
One United Properties:
"Primul pas pentru deblocarea Bucureștiului - liber la PUZ-urile de sector"

Dezvoltatorii se confruntă în continuare cu blocajul urbanistic ce se manifestă cronic deja la nivelul Bucureștiului și începe să își

facă simțite efectele și în alte orașe mari.

Vorbind despre soluțiile pentru deblocarea Bucureștiului, Andrei Diaconescu, reprezentantul One United Properties, a declarat: "Primul pas este deblocarea Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) de sector, următorul - adoptarea Planului Urbanistic General (PUG). PUG ar fi trebuit să fie gata mult mai repede, deja durează de câțiva ani. Dacă nu ai PUG, nu poți dezvolta nimic pe un teren de peste 3.000 mp. În final, toată lumea are de suferit. Ducem toți povara traficului, orașul se dezvoltă spre periferie, dar școlile, teatrele, locurile de muncă sunt în București, deci crește traficul de tranzit, situație care nu știi dacă este luată în calcul de autoritățile locale".

Consecința incertitudinii urbanistice este scăderea accesibilității Bucureștiului, în condițiile în care cererea pentru apartamente și spații noi de birouri își va reveni, dar oferta va scădea, conchid reprezentanții BREC.

Bucharest Real Estate Club (BREC) include investitori majori, locali și internaționali, activi pe segmentele proiectelor de regenerare urbană, clădirilor de birouri, parcurilor logistice și industriale, parcurilor de retail, investițiilor rezidențiale, cu portofolii cumulate de peste 10 miliarde de euro.

Sursa foto: facebook / Bucharest Real Estate Club

