

Dezvoltatorii rezidentiali din Bucuresti reclama dificultatile legate de diferite initiative ale autoritatilor locale

Cei mai multi dintre dezvoltatorii rezidentiali din Bucuresti vor continua sa investeasca în noi proiecte în urmatoarele 24 - 48 de luni, pe fondul cererii mari de locuinte, desi sunt nemultumiti de dificultatile legate de diferitele initiative ale autoritatilor locale, releva un sondaj realizat în rândul mai multor dezvoltatori rezidentiali din Capitala.

"Piata rezidentiala din România trece printr-o perioada favorabila din punct de vedere al vânzării, ceea ce încurajeaza dezvoltatorii deja activi pe acest segment sa continue investitiile chiar daca anul acesta a fost marcat de multe initiative legislative locale sau guvernamentale care au îngreunat activitatea. Astfel, potrivit unui sondaj realizat în rândul mai multor dezvoltatori cu portofolii rezidentiale importante în Bucuresti, majoritatea spune ca vor continua sa investeasca în noi proiecte în urmatoarele 24-48 de luni, pe fondul cererii mari de locuinte, media investitiilor fiind de 15 milioane de euro pe proiect", se mentioneaza în sondajul mentionat.

Dezvoltatorii rezidentiali reclama însa dificultatile legate de diferitele initiative ale autoritatilor locale, respectiv blocarea pe o perioada de un an a PUZ-urilor, dar si ale celor centrale, referindu-se în special la amânarea majorării plafonului maxim la care se aplica TVA redus de 5% la achizitia de locuinte.

"Planurile noastre de investitii sunt foarte clare si continua fara nicio întârziere. Avem un portofoliu de circa 3.900 de apartamente aflate în diverse stadii de dezvoltare si în permanenta cautam sa identificam noi oportunitati de investitii. Fiind însa un dezvoltator care investește în locuinte premium, amânarea majorării plafonului maxim pentru care se aplica TVA redus nu ne ajuta deloc. Era o masura pe care o asteptam, dar în acelasi timp si clientii nostri. În aceste conditii, sunt foarte multi clienti care au amânat decizia de cumparare si sunt în expectativa", sustine Elena Dumitrache, directorul de vânzari al Eden Capital Development.

Reprezentantii dezvoltatorilor considera ca amânarea acestei masuri nu face decât sa limiteze potentialul clientului de face un upgrade al standardului de locuire.

"Mai mult de jumatate dintre clientii care vor sa cumpere o locuinta în proiectele noastre au deja un apartament si doresc sa se mute într-unul mai mare si cu caracteristici premium. TVA de 5% în loc de 19% cât trebuie sa plateasca acum ar fi un ajutor extraordinar de important pentru aceasta categorie de clienti pentru a face pasul urmator spre o calitate mai buna a vietii", mai spune Elene Dumitrache.

De asemenea, dezvoltatorii atrag atentia si asupra efectelor pe care blocarea PUZ-urilor le poate avea asupra pietei rezidentiale, care în final se vor traduce în cresterea preturilor, pe fondul unei cereri ridicata si a unei oferte din ce în ce mai reduse.

"Masura afecteaza activitatea de dezvoltare bineînțeles, mai ales a dezvoltatorilor care vor sa investeasca în noi proiecte, pentru ca trebuie sa gaseasca terenuri care au deja PUZ-uri aprobate, dar care costa mai mult decât terenurile cu aceleasi caracteristici aflate în aceeași zona. Sunt dezvoltatori care si-au asumat acest cost suplimentar, pentru a-si duce la bun sfârșit planurile de investitii pe care si le-au propus. În acelasi timp, reducerea ofertei de locuinte în Bucuresti a determinat o crestere a cererii pentru locuintele din afara orasului, unde nu exista problema PUZ-urilor", spune Vlas Veaceslav, CEO Ecovillas Company.

Reprezentantii dezvoltatorilor apreciaza ca o consecinta a blocării PUZ-urilor va fi evident cresterea preturilor de vânzare a locuintelor, care oricum sunt sub presiune din cauza scumpirii materialelor de constructii si implicit a costului de constructie. În opinia lor, nevoia de locuinte noi este o nevoie reala pe piata din Bucuresti, ceea ce se

vede în evoluția vânzării din ultimul an și jumătate, perioada marcată de incertitudini sociale și economice.

"Ritmul vânzării de locuințe se menține ridicat și îl vedem și în proiectele de care ne ocupăm. De exemplu, în proiectul Estoria City din zona de Est a Bucureștiului, în doar două luni am reușit să vindem jumătate din prima fază a componentei rezidențiale. Avem avantajul de a avea deja PUZ-ul aprobat, ceea ce ne oferă un confort din acest punct de vedere pentru că putem livra la timp toate fazele proiectului. Piața rezidențială este una dintre cele mai dinamice segmente imobiliare, și pe fondul unui stoc de locuințe depășit atât din punct de vedere al construcției, cât și cel al confortului, credem că orice măsură care ar putea facilita înnoirea acestui stoc ar aduce un beneficiu întregii comunități", arată Adina Iuga, senior director Imoteca.

Dezvoltatorii intervievați subliniază necesitatea păstrării unor măsuri unitare (ex: actualizarea continuă a plafonului de TVA la cursul euro, păstrarea aceluși reguli până la finalizarea unei construcții etc), precum și atenția continuă asupra pieței rezidențiale, întrucât, deși ne aflăm în plină expansiune și tot acest segment livrează sume importante la bugetul de stat, conceptul de "merge și așa" poate avea consecințe dezastruoase pe termen lung.

Eden Capital Development este unul dintre cei mai mari dezvoltatori imobiliari din București și are în portofoliu șapte ansambluri construite deja sau aflate în curs de dezvoltare, printre care Cortina North, Cortina Academy, Cortina Residence Baneasa.

Eco Villas a livrat până în prezent 190 de locuințe prietenoase cu mediul înconjurător în proiectele Ecovillas și Loft Green Apartmants din Mogoșoaia, însă are planuri de dezvoltare de noi ansambluri de locuințe și în București, pentru care analizează achiziția de terenuri.