

Investitiile rezidentiale se muta în judetul Ilfov, însa presiunea pe traficul din Bucuresti va creste

Marile proiecte de infrastructura în desfasurare, respectiv noua centura a Capitalei A0 si Magistrala M6 de metrou care va lega aeroportul Otopeni de Gara de Nord, vor muta interesul investitorilor catre judetul Ilfov, însa presiunea pe trafic în Bucuresti va creste, din cauza lipsei facilitatilor educationale, medicale si a serviciilor din zona respectiva, potrivit discutiilor din cadrul BREC Residential Conference 2024, eveniment ce a avut loc marti.

"Salariul mediu net în Bucuresti este cu 25% peste media tarii, în timp ce Capitala aduna 19% din totalul angajatilor la nivel national, fapt ce duce la o cerere lichida pentru locuinte moderne. Mutarea marilor investitii în Ilfov va aduce însa o presiune în crestere pentru traficul din Bucuresti, din cauza lipsei facilitatilor educationale, medicale si a serviciilor din Ilfov. Dialogul si transparenta între mediul privat, Primaria Municipiului Bucuresti, primariile de sector si Consiliul Judetean Ilfov reprezinta baza pentru identificarea celor mai bune solutii pentru dezvoltarea orasului si pentru nevoia de locuinte moderne în regiunea cu cele mai mari salarii din tara", a declarat Despina Ponomarenco, presedintele Bucharest Real Estate Club (BREC), asociatie care reuneste cei mari jucatori din industrie.

Potrivit unui comunicat al BREC, din datele Imobiliare.ro prezentate la conferinta, în ultimii 10 ani preturile pentru apartamentele noi au crescut cu 74%, cererea a crescut cu 85%, iar tranzactiile cu 69%. În cazul evolutiei fata de 2014 a apartamentelor noi pentru închiriat, cererea s-a majorat cu 341%, închirierile cu 220%, în timp ce cresterea chiriei a fost de 37%.

Evolutia sectorului rezidential nou se bazeaza pe un deceniu de crestere economica. PIB-ul României s-a majorat de 2,5 ori în perioada 2013 - 2023, de la 640 la 1.605 miliarde de lei. Bucurestiul si zona metropolitana au un PIB de aproximativ 90 miliarde de euro, mai mare decât al unor tari din zona (Slovenia 67 miliarde euro, Serbia - 75, Croatia 80) si comparabil cu al Bulgariei - 100 miliarde de euro. La o populatie de 2,2 milioane de locuitori, în Bucuresti si Ilfov au fost livrate 151.953 de locuinte în ultimii 10 ani.

Stocul de locuinte ramâne majoritar învechit, iar conform datelor Eurostat România este una dintre tarile cu cea mai mare rata de supraaglomerare într-o locuinta, la un nivel de 41%.

"Bucurestiul continua sa fie un oras cu multiple oportunitati de dezvoltare, cu un stoc rezidential preponderent învechit si o nevoie locativa în crestere. În acest context, investitiile noastre continua sa vizeze revitalizarea platformelor industriale abandonate si transformarea lor în noi cartiere rezidentiale, care raspund cererii tot mai mari pentru locuintele noastre de calitate superioara, asa cum sunt One Lake District sau One Cotroceni Park. La sfârșitul lunii iunie a acestui an, compania noastra avea 4.041 de unitati în constructie, cu o valoare totala bruta de dezvoltare de 1,3 miliarde de euro. De asemenea, ne îndreptam atentia si catre un nou subsegment de piata, cel al locuintelor premium la preturi accesibile, în dezvoltari la scara extinsa, concepute pentru a satisface nevoile clasei de mijloc în crestere a Bucurestiului si pentru a transforma Capitala", a declarat Andrei Diaconescu, cofondator si co-director general al One United Properties.

Legiferarea REIT-urilor (Real Estate Investment Trusts) este un alt subiect adus în discutie la conferinta BREC, acesta fiind unul dintre proiectele cele mai importante pentru piata imobiliara în 2024.

"Proiectul doreste sa contribuie pozitiv la dezvoltarea pe orizontala a tuturor actorilor implicati în viitorul ecosistem: investitori individuali, sectorul imobiliar si ecosistemul pietei de capital. Proiectul își propune sa reglementeze un instrument care sa se comporte din punct de vedere fiscal si operational exact ca detinerea si

exploatarea unui singur imobil de catre investitori. Instrumentul duce la democratizarea investitiilor în active imobiliare, acestea fiind în mod traditional complexe si costisitoare", se spune în comunicatul post eveniment.

Prin reglementarea REIT-urilor, societatile de profil vor putea strânge capital de la investitori în vederea realizarii de investitii colective. Acest lucru faciliteaza scaderea costurilor de administrare, cresterea randamentelor si accesul la investitii de mari dimensiuni, la care altfel ar fi avut acces doar companiile mari. Accesul facil al investorilor, împreuna cu transparenta investitionala si guvernanta corporativa, sunt principalele argumente din care rezulta obligatia de a fi listat la bursa.

Reglementarea REIT-urilor va permite desfasurarea unor investitii de mari dimensiuni în parteneriat public-privat, pentru proiecte de interes national, pe care statul le va putea finanta de la investitorii interesati. Astfel, investitorii vor putea investi în active complexe (autostrazi, proiecte de infrastructura, centre de agrement etc.) ca si cum ar investi direct în imobile.

"Un cadru legislativ clar pentru REIT-uri va atrage investitori si va stimula atât dezvoltarea pietei imobiliare cât si a celei de capital din România", a declarat la conferinta Diana Morar, deputat PNL, initiatora a proiectului legislativ de reglementare a REIT-urilor în România.

Bucharest Real Estate Club (BREC) este cea mai mare organizatie a pietei de real estate. Companiile membre BREC sunt investitori majori, locali si internationali, activi pe segmentele proiectelor de regenerare urbana, cladirilor de birouri, parcurilor logistice si industriale, parcurilor de retail, investitiilor rezidentiale, cu portofolii cumulate de peste 10 miliarde de euro.