

Lipsa predictibilitatii manifestata prin proiectul de modificare a masurilor fiscale va genera dezechilibre majore în piata (dezvoltatori imobiliari)

Lipsa predictibilitatii manifestata în prezent prin proiectul de modificare a masurilor fiscale afecteaza nu doar mediul de business, dar si pe consumatori si va genera dezechilibre majore în piata, considera reprezentantii celor mai mari companii din real-estate, membri ai organizatiei Bucharest Real Estate Club (BREC).

Acestia au participat marti la dezbaterile Residential Conference - The Future of Quality Living, temele principale fiind turbulentele care afecteaza domeniile constructiilor si real-estate din România.

"Chiar daca, pe fond, dezvoltatorii sunt de acord ca planul Guvernului de crestere a taxelor este rezonabil, având în vedere faptul ca nivelul acestora este mai mic în România decât în alte tari, ei considera ca astfel de modificari trebuie anuntate din timp pentru ca mediul de afaceri sa își adapteze planurile de investitii în consecinta", se arata într-un comunicat al BREC.

Andrei Diaconescu, co-fondator One United Properties, a vorbit în acest sens despre dispozitii tranzitorii care ar fi trebuit adoptate ca parte a planului de modificare a pachetului fiscal.

"Gasesc rezonabil planul Guvernului, chiar daca nu sunt de acord cu cresterea taxelor. Când vin bani europeni prin PNRR sau alte mecanisme, înțeleg de ce se elimina facilitatile fiscale pentru unele categorii cum ar fi constructorii, dar sunt investitori privati care nu beneficiaza de fonduri europene si care au proiecte mari, care se dezvoltă timp de mai multi ani. În cazul lor, rezonabil ar fi fost sa beneficieze de dispozitii tranzitorii, care sa le dea ragazul sa își adapteze planurile", a spus Andrei Diaconescu.

La rândul sau, Tinu Sebesanu, CEO Impact Developer and Contractor, dezaproba felul în care au fost dezbătute modificarile de natura fiscala si timpul scurt de implementare.

"În Germania o crestere a taxelor cu 1% s-a anuntat cu 3 ani înainte. Statul german a anuntat de curând stimulente pentru dezvoltatorii rezidentiali. Bugetul României are de ani de zile o hemoragie si noi suntem donatori permanenti de sânge. Impactul noilor masuri nu este major, dar creeaza masuri prociclice si am fi vrut mai multa predictibilitate", a subliniat Tinu Sebesanu.

În aceste conditii, lipsa predictibilitatii este motivul pentru care Cordia, parte a grupului maghiar Futureal, si-a schimbat planurile privind România.

"Planurile noastre nu au putut fi dezvoltate în România asa cum ne-am propus initial. A trebuit sa ne îndreptam momentan, ca investitor international, spre alte piete, unde sunt conditii favorabile si predictibile. În Spania avem un proiect în dezvoltare si am cumparat alte doua terenuri, ultima tranzactie, în valoare de 46 de milioane de euro, fiind printre cele mai mari din Costa del Sol în 2023. Acesti bani ar fi putut sa vina în România, o piata în care vom ramâne si în care vom continua sa dezvoltam proiecte rezidentiale", a spus Mauricio Mesa, general director, Cordia Romania si Spania.

Vorbind tot despre predictibilitate, Laurentiu Afrasine, CEO Akcent Development, a facut referire la o întâlnire oficiala a dezvoltatorilor imobiliari, anul trecut, cu premierul Nicolae Ciuca, care le-a dat asigurari ca Guvernul nu avea nicio intentie de a modifica taxele.

"Sigur ca va fi un impact pe mai multe niveluri, mai ales cel emotional pentru cumparator, care se va confrunta cu

noile preturi", a spus Afrasine.

Dezvoltatorii au aratat, pe de alta parte, ca se confrunta în continuare cu blocajul urbanistic care se manifesta cronic deja la nivelul Bucurestiului si începe sa își faca simtite efectele si în alte orase mari.

Ca solutii, Andrei Diaconescu sustine ca primul pas este deblocarea Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) de sector iar urmatorul adoptarea Planului Urbanistic General (PUG).

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.