

Epstein

Investitorii ar restaura clădiri istorice dacă le-ar obține la prețuri rezonabile

Declarațiile domnului Randy Tharp, director general Epstein Architecture & Engineering România.



Randy Tharp, director general Epstein Architecture & Engineering România

Epstein Architecture & Engineering

Echipa de 25-30 de persoane a companiei Epstein Architecture & Engineering România proiectează în prezent lucrările de extindere a mai multor clădiri industriale.

Echipa din România lucrează de asemenea pentru o serie de proiecte industriale din Rusia.

În opinia lui Randy Tharp, directorul general Epstein Architecture & Engineering România, activitatea companiei se situează la un nivel destul de bun în acest an, în contextul în care mai multe proiecte mari au fost finalizate în anul precedent.

2014 se anunță a fi un an foarte încărcat pentru companie, cu proiecte mari de unități de producție, derulate în special de multinaționale.

Sectorul industrial, pe care s-au concentrat proiectele companiei în ultimii ani, a rămas la un nivel stabil și după anul 2008, chiar cu o tendință de creștere, spre deosebire de alte sectoare imobiliare care au cunoscut un declin în România, menționează domnul Tharp.

Decizia unui dezvoltator imobiliar de a prelua și restaura o clădire istorică trebuie să aibă în primul rând justificări economice. Unul dintre aspectele vizate este locația. În această privință, clădirile vechi din orașe pot reprezenta niște reale oportunități, consideră Randy Tharp, director general Epstein Architecture & Engineering România.

În general, pentru dezvoltatorii de birouri sau retail prezintă interes preluarea și restaurarea unor clădiri vechi de mari dimensiuni. Ori, în general clădirile vechi mari sunt deținute de stat, deci nu sunt disponibile pe piață.

În același timp, proiectele pentru restaurarea clădirilor vechi mai mici sunt mai dificile.

În prezent, chiar dacă piața a trecut prin criza economică, aceste clădiri mai mici, vechi, dar frumoase, poziționate în zone foarte bune, sunt scoase la vânzare la prețuri între 3 și 7 milioane de euro în București. Prețurile sunt foarte mari în condițiile în care nu a mai locuit nimeni în ele o lungă perioadă de timp, deci nu au fost întreținute și se află acum într-un stadiu avansat de degradare. Prin urmare, pe lângă costul mare de achiziție, investitorul trebuie să ia în calcul cheltuielile semnificative prilejuite de restaurare și reabilitare, argumentează domnul Tharp.

„În România, toată lumea a asistat la boom-ul imobiliar și acum așteaptă ca acesta să se întoarcă. Nu o să se întoarcă niciodată, pentru că Bucureștiul nu este Tokyo sau Londra. Piața locală se va extinde, vor mai fi construite clădiri, dar nu în același ritm rapid”, consideră reprezentantul Epstein.

Prin urmare, proprietarii trebuie să își mai reducă din așteptări sau măcar să fie dispuși să negocieze cu potențialii cumpărători, adaugă domnul Tharp.

Pe de altă parte, sunt multe clădiri istorice, de exemplu pe Calea Victoriei din Capitală, pe care investitorii ar putea fi tentați să le dărâme, când în fapt ar obține mai mult dacă acele clădiri ar fi restaurate. S-ar putea ca respectivele edificii să nu întrunească toate condițiile pentru spații de birouri clasa A, de exemplu, însă acesta nu este neapărat un lucru rău, deoarece există pe piață chiriași care caută tocmai chirii mai mici, în clădiri de birouri clasa B, argumentează Randy Tharp.

Chiar și în Chicago (unde se află de altfel și sediul central Epstein Architecture & Engineering), clădirile vechi care nu întrunesc toate caracteristicile pentru clasa A, sunt totuși apreciate de chiriași pentru aspect și anumite trăsături mai speciale (de exemplu geamuri mari, cărămidă la vedere, tavan înalt etc.), adaugă domnul Tharp.

În opinia directorului Epstein Architecture & Engineering România, nu este neapărat mai complicat să restaurezi o clădire veche decât să construiești o clădire de la zero, însă necesită niște abilități suplimentare din partea celor care realizează lucrarea (proiectanți, constructori).



Autoritățile trebuie să responsabilizeze proprietarii și să faciliteze reintegrarea clădirilor vechi în circuitul economic

În situația în care prin tot Bucureștiul sunt vizibile clădiri deteriorate, din care se desprind bucăți de tencuială, autoritățile trebuie să ia măsuri în sensul determinării proprietarilor să își păstreze imobilele în condiții bune. În caz contrar, municipalitatea ar trebui să îi acționeze în instanță și dacă nici atunci nu obțin niciun rezultat, să îi exproprieze și să vândă ulterior bunul unei persoane care îl poate îngriji. Aceasta reprezintă practica în Vestul Europei și SUA. Dacă o clădire privată se degradează și generează un disconfort sau pune în pericol viața persoanelor atunci statul poate pune sechestru pe respectiva clădire. Același lucru se întâmplă și cu clădirile pentru care nu au fost achitate taxele aferente. Ca efect, în general proprietarii vând clădirea până să intervină autoritățile, relatează domnul Tharp.

Nu în ultimul rând, nu trebuie omis faptul că prezența unei clădiri abandonate într-un cartier poate genera un focar de infecție sau poate atrage activitatea infracțională, diminuând implicit și valoarea proprietăților din vecinătate, subliniază domnul Tharp.

În România, până în anul 1989 singurul proprietar de clădiri a fost statul. Când cetățenii și-au redobândit proprietățile, statul a fost reticent în stabilirea limitelor în ceea ce privește proprietatea privată. „Atunci s-a trecut de la o extremă la alta: de la o limitare foarte mare asupra a ceea ce poți face pe proprietatea statului, la situația în care statul îți permite să faci orice pe proprietatea ta. Trebuie să existe o cale de mijloc”, consideră Randy Tharp.

Nu în ultimul rând, autoritățile pot încuraja reabilitarea sau restaurarea unor imobile degradate prin acordarea de facilități investitorilor. În SUA, de exemplu, în cazul clădirilor aflate într-o stare de deteriorare gravă sau cu diferite probleme (contaminare de exemplu) și care nu prezintă interes pentru dezvoltatori, autoritățile acordă stimulente celor care le achiziționează și își asumă să le reintegreze în circuitul economic.

În unele situații, clădirile dezafectate din SUA ajung în posesia municipalităților. Acestea vor să se asigure de reintegrarea lor și obținerea unui beneficiu social (de exemplu crearea de locuri de muncă). Prin urmare, sunt încheiate parteneriate între municipalități și investitori prin care cei din urmă pot obține aproape gratis terenuri (precum foste platforme industriale), dar cu condiția să le decontamineze și să dezvolte acolo o nouă afacere, explică reprezentantul Epstein.