

STUDIUL PENTRU 2022-2026

Blocarea autorizațiilor de construcție produce pierderi de 10,4 miliarde euro din valoarea adăugată în PIB

● Iancu Guda, analist financiar: "Aportul direct al industriilor de construcții și tranzacții imobiliare la formarea PIB-ului generat în București a scăzut de la 14,2% în 2019 la 13,3% în 2021" ● Iancu Guda: "Contribuția Bucureștiului la formarea PIB-ului național s-a redus de la 37% în 2019 la 34,6% în 2021" ● Antoanela Comșa, președintele Gran Via Real Estate: "Prețurile apartamentelor vor continua să crească nu doar ca urmare a inflației, ci și pe fondul cererii constante și a scăderii ofertei" ● Antoanela Comșa: "«Mafia imobiliară» nu ar exista fără ajutorul autorităților"

Contribuția Bucureștiului la formarea PIB-ului la nivel național a scăzut cu 2,4 puncte procentuale din 2019 până în 2021, arată primul studiu de impact privind blocajul procesului de autorizare din București, efectuat de analistul financiar Iancu Guda, care estimează că, din acest motiv, pierderile în cazul veniturilor fiscale vor atinge 17,2 miliarde de lei (3,45 miliarde de euro) până în 2026.

Analiza, prezentată la finele lunii septembrie, în cadrul conferinței "The Future of Quality Living", organizată de Bucharest Real Estate Club (BREC), precizează că blocajul administrativ și incertitudinea climatului urbanistic se reflectă și în aportul direct al industriilor de construcții și tranzacțiilor imobiliare la formarea PIB-ului din București, iar dacă în 2019, acesta se situa la 14,2%, în 2020 a ajuns la 14%, iar în 2021 la 13,3%.

La nivel național, industriile de construcții și tranzacțiilor imobiliare



au fost foarte dinamice în ultimii ani, contribuind cel mai mult la revenirea economiei după impactul pandemiei de Covid-19, potrivit studiului, care menționează: "Aceste sectoare au înregistrat cea mai mare creștere a locurilor de muncă în 2021, comparativ cu 2019 (+80.703 noi locuri de muncă), cea mai mare creștere a veniturilor (+90 miliarde de lei), cea mai mare creștere a soldului activelor fixe (+44 miliarde de lei), reflectând cele mai mari investiții comparativ cu orice alt sector de activitate. Datele statistice arată că, deși la nivel național a existat un trend ascendent, Bucureștiul a înregistrat o scădere considerabilă. Având în vedere polarizarea acestui sector (95% din companii au venituri sub un milion de euro, reprezentând 29% din total venituri), scăderea numărului de autorizații de construire determină ca 9 din 10 companii active în sectoarele analizate, care își desfășoară activitatea în București, să fie expuse riscului de insolvență. Principala vulnerabilitate a acestor companii este dimensiunea redusă, în contextul unui grad de îndatorare foarte ridicat (aproape 80%)".

Conform raportului citat, estimarea pierderilor pentru veniturile fiscale este de 17,2 miliarde de lei (3,45 miliarde de euro), în timp ce pierderea întreagă de valoare adăugată în economie este de aproximativ 52 de miliarde de lei (10,4 miliarde de euro) pentru 2022-2026.

Analistul Iancu Guda a declarat în cadrul conferinței BREC: "Costurile de oportunitate sunt enorme, în condițiile în care veniturile fiscale potențiale care se pot pierde s-ar

putea orienta către construcția a cinci spitale, cinci licee și zece școli primare cu grădinițe, în fiecare sector din București. Alternativ, cu aceste fonduri se poate reface întreaga rețea uzată de termoficare a Bucureștiului".

Și Despina Ponomarenco, președintele BREC, a spus: "Consecințele lipsei de predictibilitate și a blocajului administrativ pot genera pierderi financiare mai mari decât cele 10,4 miliarde de euro estimate în studiu, prin reticența investitorilor internaționali și locali în a-și plasa capitalul în noi investiții pe piața bucureșteană. Valoarea acestor pierderi este imposibil de cuantificat".

Antoanela Comșa, președintele Gran Via Real Estate: "Prețurile apartamentelor vor continua să crească"

Prețurile apartamentelor vor continua să crească nu doar ca urmare a inflației, ci a cererii constante și a scăderii ofertei din domeniu, a atras atenția, la conferința BREC, Antoanela Comșa, președintele Gran Via Real Estate. Domnia sa a precizat: "Toată lumea așteaptă scăderea prețurilor apartamentelor, însă trebuie să fie foarte clar - avem o inflație, la care se adaugă alte costuri. Nu trebuie să uităm că în procesul de realizare a unei construcții, avem un material care se produce folosind energie; acel material pleacă de la fabrică spre un depozit, astfel că trebuie plătit un transport, o depozitare, apoi transportul către șantier etc. Nu cred că

vom vedea prea curând prețuri mai mici pentru transport și energie. Deci, nu avem cum să vedem prețuri mai mici pentru materialele de construcții. În plus, se vehiculează ideea creșterii salariului minim la 3.000 de lei, deci vedem și o manoperă crescută".

Oficialul Gran Via Real Estate a continuat: "Cererea este constantă în București. Cred că anul viitor, cel puțin după primăvară, vom asista la deblocarea autorizării construcțiilor din Capitală. În prezent, însă, lucrurile nu sunt deloc pozitive din cauza acestui blocaj administrativ din București. Deja se văd consecințe în situațiile financiare ale companiilor. Planurile urbanistice locale noi sau cele care erau în derulare sunt blocate, nu s-a mai aprobat nimic de doi ani, iar acest lucru se vede în valoarea adăugată diminuată generată de aceste industrii în București".

Antoanela Comșa a mai spus: "Primarul general al Capitalei, Nicușor Dan, a propus suspendarea Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) de sector. Este adevărat că unele dintre ele aveau probleme, dar domnul Nicușor Dan merge pe ideea că prin acest tip de suspendare va găsi o cale să deblocheze urbanistic Bucureștiul, ceea ce nu se întâmplă. Cred că dânsul a luat această decizie pentru că spera ca justiția să anuleze PUZ-urile de sector, lucru care s-a și întâmplat (...) Singurul sector care mai are un PUZ valabil este Sectorul 6. Vedem cu toții că Primăria Capitalei nu a aprobat niciun PUZ sau schimbarea destinației unui teren. Astfel, proiectele mari anunțate sunt, în majoritate, fie în afara Bucureștiului, fie în Sectorul 6".

Antoanela Comșa: "Anularea PUG-ului va fi un dezastru pentru București. Vom vedea, probabil, un preț de 300.000 de euro pentru un apartament cu două camere"

Anularea PUG-ului va fi un dezastru pentru București, pentru că, în conformitate cu legislația în vigoare, dacă se anulează PUG-ul, se va construi doar în baza Codului Civil și a unei hotărâri de guvern din anul 1996, adică ne întorcem în trecut, ceea ce este destul de dificil pentru

București, spune doamna Comșa, subliniind: "Bucureștiul este în Top 10 capitale europene. Este inadmisibil ca astăzi să nu putem să construim. Ce se va întâmpla, vom vedea cu toții în viitor. Vom vedea, probabil, un preț de 300.000 de euro pentru un apartament cu două camere, pentru că toată lumea trebuie să înțeleagă că prețul nu este dat doar de cost plus profit. Mai avem și oportunitatea, cererea, oferta, iar atât timp cât cererea va fi constantă și oferta mică, prețurile vor fi mari".

Conform domniei sale, nu vom putea vedea un PUG real, corect executat, mai devreme de patru ani de la momentul la care se va da ordinul de începere a acestuia. Antoanela Comșa a menționat: "În prezent există un contract în derulare pentru realizarea acestui PUG, care expiră în anul 2023. PUG-ul a fost pus în stand by o mare perioadă de timp, perioadă în care Bucureștiul s-a dezvoltat. Deci, studiile realizate în 2019, în 2018, astăzi nu mai sunt valabile. Probabil că nu vom vedea un PUG prea curând în vigoare, mai ales că, din păcate, semnale de la Primăria Capitalei nu există. Nu găsim o cale de comunicare cu administrația, nu avem răspunsuri".

Antoanela Comșa: "Dacă noi, dezvoltatorii, nu am exista, lumea nu ar avea unde să lucreze, unde să-și facă cumpărăturile și unde să locuiască"

Antoanela Comșa a adus în atenție faptul că primarul Capitalei declară public că dezvoltatorii sunt "mafia imobiliară", "rechini imobiliari" etc., însă, potrivit oficialului BREC, "mafia imobiliară n-ar exista fără ajutorul autorităților". Domnia sa a spus: "Dacă noi, dezvoltatorii, nu am exista, lumea nu ar avea unde să lucreze, unde să-și facă cumpărăturile și unde să locuiască. "Mafia imobiliară" nu ar exista fără ajutorul autorităților, pentru că dezvoltatorii nu ar putea construi dacă nu ar primi autorizație de construire și nu ar putea să vândă dacă nu ar avea o recepție semnată cu autoritățile. Deci, nu e doar de o parte ceea ce se întâmplă".



Bucharest Real Estate Club (BREC) este cea mai mare organizație a pieței de real estate, companiile membre ale acesteia fiind 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.