

Consultanții de la Impuls, parte a Luxemburger Team Group acuză dezvoltatorii imobiliari și susțin că imobilele de birouri din România suferă de deficiențe majore care le împiedică să își găsească chiriași sau cumpărători.

Consultanții Impuls susțin că blocajele pe piața tranzacțiilor pentru clădirile de birouri existente sunt întreținute de carențele de construcție și nu exclusiv de volumul de cerere. Potrivit companiei, costurile de întreținere mari, calitatea și problemele de autorizare sunt în topul dificultăților cu care se confruntă proprietarii în procesul de închiriere sau vânzare.

„Clădirile de birouri construite în perioada de boom nu au fost ridicate cu gândul la viitor, ci la tranzacții rapide. Cumpărătorii, interesați și ei de venituri imediate sau extinderea accelerată a portofoliilor, au avut o atitudine similară. Astăzi, există o prudență mai mare, de fapt normală, pentru achiziții și închirieri, care scoate la lumină problemele clădirilor existente; probleme pe care nimeni nu mai dorește să le ignore”, spune Tudor Popp, managing partner Impuls.

Acesta dă ca exemplu faptul că, în România, costurile de întreținere se încadrează între patru și șapte euro/mp. În Germania, de exemplu, aceleași costuri se situează la un nivel de 2-4 euro/mp, în condițiile în care costurile forței de muncă, care joacă un rol important, sunt mult mai ridicate. Diferența mare este dată de costurile de investiție (reparații, îmbunătățiri) pe care proprietarii le transferă de obicei tot chiriașilor.

„De circa trei ani nu prea mai există cerere reală pentru calitate la închiriere, ci mai degrabă pentru preț. Însă clienții nu sunt dispuși să asimileze costuri de întreținere mari a căror sursă se găsește de fapt tot în calitatea construcției, în ineficiența energetică și randamente tehnice

slabe, spre exemplu. Este un cerc vicios, iar proprietarii se află astfel într-o situație dificilă, forțați să realizeze investiții pentru remediere sau, în extremis, să vândă clădirile ca active în dificultate”, completează Popp.

Potrivit Impuls, dificultățile se vor acutiza pe măsură ce va crește gradul de eliberare al clădirilor de birouri care fac parte din prima generație de construcții (ca efect al migrării marilor clienți către spații proprii sau noi) și care necesită remediere sau chiar reinventare.

„Clădirile care punctează extrem de slab la calitate, costuri, parări, siguranță sau locație vor avea nevoie de noi concepte pentru a-și găsi clienți. Acestea se pot traduce chiar în redefinire structurală și funcțională. Edificii publice de arhitectură comunistă au trecut prin astfel de procese ample și au fost transformate în hoteluri, mall-uri sau și-au completat funcționalitățile existente. Vor urma cu siguranță și multe clădiri de birouri. Cert este că investițiile în reabilitarea și reinventarea spațiilor de birouri sunt necesare. Acestea vor constitui un segment de piață cu o evoluție ascendentă în perioada următoare, sub presiunea băncilor finanțatoare, a asigurătorilor și a investitorilor care nu mai sunt dispuși să își asume riscuri și vulnerabilități”, indică Tudor Popp.

Reprezentantul Impuls precizează și faptul că la problemele existente se adaugă și dificultățile care țin de conformarea cu normele legale, documentații sumare, inclusiv din cauza experienței limitate și a necunoașterii legislației în domeniu. Aceste situații fac dificile tranzacțiile în lipsa măsurilor reparatorii și de conformare cu legislația.

Compania Impuls, fondată în 2006, este specializată în consultanță, proiectare și proiect management pentru dezvoltatori, investitori și chiriași.

*** sursa - businesscover.ro