

ZF Expert - Salvarea constructiilor: concesionari, reabilitarea termica, reducerea TVA si garantarea creditelor bancare

 Ioan Aschileanu Este vicepreședintele ARACO și președintele Consiliului de Administrație al Grup 4 Instalatii.	În România toate companiile de stat administrează bani, ceea ce este greșit pentru că nu există o fermă în aplicarea normelor legislative. Construcții care să participe la licitații trebuie să aibă toate plățile la zi. Dar din ce, dacă nu încasează plățile restante de la stat? În plus, la proiectele cofinanțate de stat, banii de la UE sunt blocați în bănci până când Guvernul face propriile plăți.
 Bogdan Georgescu Este Managing Partner și reținer al firmei de consultanță europeană Cofin International. A lucrat pentru de profit în valoare de 17 milioane de euro în 2008. Georgescu a fost reținer al altor trei firme a carei valoarea netă a fost înregistrată în perioada 2008-2010.	Băncile sunt principalul element din acest blocaj. De nu acordă finanțări deosebite este un risc foarte mare la exit, în vânzarea produsului final, atât în cazul dezvoltării unui apartament, cât și a unui mall sau a unei clădiri de birouri. Problemele erau mult peste o medie normală din regiune, în condițiile în care cererea era ridicată, iar fiecare dezvoltator vindea la prețuri care putea fi absorbit de piață.
 Romeo Bogdanovici Ocupă funcția de director de proiecte pentru proiectul de reabilitare a clădirii de birouri din cadrul Ministerului de Interne, unde este responsabil de proiectarea și execuția lucrărilor de reabilitare a clădirii.	Până în luna aprilie constructorii au încasat circa 55-60% din costurile pe anul trecut. Chiar dacă Guvernul a trimis bani, aceștia nu au ajuns la constructorii de cele mai multe ori fiind blocați la nivelul consilierilor locali. În plus băncile nu au putut să le umblă pentru a ajuta activitatea din construcții, creditele fiind blocate timp de două luni.
 Dan Ioan Popp Este unul dintre activiștii și liderii politici din Cluj și unul dintre cei mai importanți parteneri de proiecte imobiliare din zona.	Piața închirierilor este serios afectată și neprofesionistă. Este ca la mica publicitate. Ar trebui să ajungem la nivelul la care un cuplu să se gândească să aibă 50.000 de euro. Ce facem cu ei? Nu cumpărăm un apartament și îl îngropăm. Bani sau stăm cu chirie și cu restul banilor ne facem o afacere și profit. Dacă îl pui în construcție, nu produce nimic.
 Adrian Florescu Este directorul general al ARACO și președintele Consiliului de Administrație al companiei Grup 4 Instalatii.	În prezent se vorbește foarte mult de casa peșii, de locuințe inteligente, însă focusul ar trebui să fie mai mult către reabilitarea clădirilor vechi care au pierdut mari de energie prin ziduri și prin geamuri. Programul de reabilitare termică ar relansa activitatea constructorilor mici, care au în prezent mari probleme de susținere a afacerilor.

Catalin Lupoaie , Cristi Moga
14.05.2009

Constructorii și dezvoltatorii considera ca inceperea unui program agresiv de reabilitare termica ar putea salva activitatea companiilor mici de constructii, care ar putea sa intre in faliment din cauza declinului din constructii, in timp ce reducerea TVA de la 19% la 5% pentru toate tipurile de locuinte noi ar dinamiza segmentul tranzactiilor imobiliare.

Sfatul constructorilor si dezvoltatorilor pentru repornirea pietei constructiilor este ca in urmatoarea perioada statul „sa puna reflectorul” intr-o anumita directie de dezvoltare si sa fie mult mai disciplinat in derularea platilor catre constructori

In caz contrar, Asociatia Romana a Antreprenorilor din Constructii (ARACO), care reprezinta 1.300 de companii, va prelua penalitatile de la membrii asociatiei care au intampinat intarzieri de la stat si vor da in judecata Guvernul.

„Daca o companie va da in judecata statul pentru intarzierile platilor, Guvernul are parghiile necesare pentru a castiga. De aceea vom da in judecata statul prin cadrul asociatiei, care va reprezenta toti membrii care au probleme de acest gen”, a declarat Ioan Aschileanu, vicepresedinte al ARACO si presedintele Consiliului de Administratie al companiei Grup 4 Instalatii din Cluj, cu afaceri anuale de peste 15-20 mil. euro.

Membrii ARACO sustin ca un loc de munca in constructii creeaza alte sapte locuri in industriile conexe, de aceea trebuie accelerate investitiile statului in acest domeniu.

In plus, constructorii sustin ca nu este practicata perceperea penalitatilor de catre stat pentru intarzierea platilor.

„Pana in luna aprilie constructorii au incasat circa 55-60% din restantele pe anul trecut. Chiar daca Guvernul a trimis banii, acestia nu au ajuns la constructori, de cele mai multe ori fiind blocati la nivelul consiliilor locale. In plus bancile nu au pus si ele umarul pentru a ajuta activitatea din constructii, creditele fiind blocate timp de doua luni", afirma Romeo Bogdanovici, presedintele ARACO Bucuresti si directorul de resurse umane al Hidroconstructia, cel mai mare constructor de pe piata locala.

Statul este foarte prost organizat in ceea ce priveste investitiile, si invitatii prezenti la sesiunea ZF Expert au dat drept exemplu Germania unde exista Ministerul Investitiilor, care coordoneaza toate proiectele mari ale statului si este ajutat de un alt minister care preia investitiile si le verifica.

„In Romania toate companiile de stat administreaza bani, ceea ce este gresit pentru ca nu exista o fermitate in aplicarea normelor legislative. Construcorul ca sa participe la licitatii trebuie sa aiba taxele platite la zi. Dar din ce, daca nu incaseaza platile restante de la stat? In plus, la proiectele cofinantate de stat, banii de la Uniunea Europeana sunt blocati in banci, pana cand Guvernul face propriile plati", spune Aschilean.

Reprezentantii ARACO afirma ca nicio investitie nu ar trebui inceputa pana nu este obtinuta finantarea si pana nu este clarificata exproprierea terenurilor.

Bancile, principalele vinovate pentru lipsa investitiilor

Atat constructorii, cat si consultantii si dezvoltatorii imobiliari sustin ca o mare parte din blocajul de pe piata constructiilor este cauzat de decizia bancilor de a fi foarte prudente.

„Costul dezvoltatorilor este acelasi de anul trecut, deoarece desi putem presupune ca aceste costuri s-au redus in prezent, contractele pentru apartamentele de pe piata au fost semnate la preturile vechi. Desi costurile de constructie au scazut, nimeni nu prea mai construiește in aceasta perioada", spune Bogdan Georgescu, managing partner si actionar al celei mai mari firme de consultanta imobiliara, Colliers International.

In conditiile in care costurile au ramas aceleasi pentru apartamentele a caror finalizare se apropie, singurul indicator la care pot umbla dezvoltatorii este marja de profit, care poate fi reduca pentru obtinerea unui pret final mai mic.

„Profiturile erau mult peste o medie normala din regiune, in conditiile in care cererea era ridicata, iar fiecare dezvoltator vindea la pretul care putea fi absorbit de piata. Dupa ce preturile au scazut destul de mult in ultimele luni, vedem o asezare. Oamenii au inceput sa se obisnuiasca cu criza", apreciaza Georgescu.

Constructorii se plang ca dobanzile la credite sunt mult peste nivelul inflatiei, iar in contextul in care statul nu achita facturile restante poate intra in faliment.

„Circa 75% din lucrarile de constructii sunt cele industriale si de infrastructura, inasa in cazul acestor lucrari intarzierile de plati de la stat se ridica la circa 7-9 luni. Constructorii lucreaza in baza unor linii de credite care de cele mai multe ori sunt in lei la o dobanda de circa 20% pe an, adica de circa 1,2-1,3% pe luna", spune Aschilean.

Dobanzile mari la credite si intarzierea platilor de la stat au lovit puternic in profiturile companiilor.

„Nu exista constructori care sa dezvolte activitatea corect si sa aiba un castig de peste 6%, pentru ca marjele sunt foarte reduse in aceasta industrie", afirma Adrian Florescu, directorul general al ARACO.

Vanzarile de locuinte, intr-un blocaj psihologic

In prezent vanzarile de locuinte sunt blocate atat din cauza restrictionarii accesului la credite bancare, dar si pe fond psihologic, potentialii cumparatori constientizand ca preturile ar putea continua sa scada.

„Bancile sunt principalul element din acest blocaj. Ele nu acorda finantari deoarece este un risc foarte mare la exit, la vanzarea produsului final, atat in cazul dezvoltarii unui apartament, cat si a unui mall sau a unei cladiri de birouri. Perceptia riscului este inca foarte mare", apreciaza directorul Colliers.

„Banca spune: daca eu te finantez acum - iti dau bani pentru a cumpara un apartament de 60.000 de euro, care in urma cu cateva luni era 75.000 sau 90.000 de euro, ce voi face eu daca pretul continua sa scada si ajunge la 30.000-40.000 de euro?", exemplifica Dan Ioan Popp, CEO si actionar al companiei de dezvoltare imobiliara Impact.

Popp apreciaza ca piata locala a locuintelor nu poate evolua independent, tinand cont de statutul de membru al Uniunii Europene, astfel ca nu ne putem decupla de la preturile locuintelor din regiune.

„Suntem in piata europeana acum, iar 80% din economie nu mai apartin autohtonilor. Piata nu o face un constructor, ci deciziile sunt luate de catre anumiti profesionisti, care au decis ca intr-un anumit numar de ani ar trebui sa traim la acelasi nivel. Preturile locuintelor ar mai putea sa scada o luna, doua, pana va hotari cineva sa se dea drumul la robineti", considera reprezentantul Impact.

„Piata inchirierilor este semicenusie si neprofesionala. Este ca la mica publicitate. Ar trebui sa ajungem la nivelul la care un cuplu sa se gandeasca: avem 50.000 de euro. Ce facem cu ei? Ne cumparam un apartament si ingropam banii sau stam cu chirie si cu restul banilor ne facem o afacere si profit. Daca ii pui in constructie, nu produci nimic", spune Popp.

Directorul Impact spune ca ponderea apartamentelor inchiriate de catre firma a ajuns la o treime din totalul apartamentelor contractate si cunoaste cazuri de fonduri care ar fi dispuse sa inceapa o afacere de inchiriere a unor portofolii de locuinte, cu conditia crearii cadrului legal pentru aceasta activitate.

Pe de alta parte, Popp este in continuare de parere ca sistemul de vouchere ar putea fi folosit si in piata imobiliara, respective crearea unui sistem prin care anumiti cumparatori sa primeasca lunar un tichet valoric cu care sa poata achita o parte din rata bancara.

„Cel mai destept este sa stimulezi cererea. In momentul in care beneficiarul este facut sef, sa spunem, i se suspenda dreptul de a primi voucher deoarece nu se mai incadreaza in acea categorie. Utilizarea lui ar trebui permisa atat pentru achizitii cat si la inchiriere", spune Popp.

TVA de 5% pentru toate locuintele noi

Seful Colliers considera ca reducerea TVA pentru achizitia de apartamente noi, de la 19% la 5%, care este aplicabila in prezent doar pentru apartamentele cu un pret mai mic de 380.000 de lei, ar trebui extinsa si pentru locuintele mai scumpe, tinand cont ca pe fondul scazut al tranzactiilor oricum nu se atrag bani la buget.

„Reducerea de TVA pentru tranzactiile cu locuinte ar trebui extinsa si pentru apartamentele mai scumpe, tinand cont ca in lipsa tranzactiilor oricum nu se platesc deloc bani catre stat. Masura ar putea produce efect, chiar daca ar fi aplicata pentru o perioada scurta, de sase luni, tinand cont ca ar insemna o diminuare semnificativa a pretului apartamentelor", spune Georgescu

El apreciaza ca este neproductiva stabilirea unor taxe exagerat de mari, pentru care pot fi gasite alternative prin care nu se mai cotizeaza la buget deloc.

„Am cumparat un Porsche mai vechi din Germania, cu norme Euro 2, pe care am incercat sa il inmatriculez in Romania. Taxa stabilita a fost de 10.000 de euro, astfel ca am mers in Germania si l-am inmatriculat cu 450 de euro. Mi-a parut rau ca statul roman nu a mai incasat nimic, dar niciun om normal nu ar fi platit acea taxa in Romania", spune Georgescu.

O alta solutie ar putea fi reprezentata de garantarea pentru o perioada determinata a creditelor populatiei, care se confrunta in aceasta perioada si cu riscul disponibilizarilor. Potrivit unui sondaj realizat recent pe site-ul ZF, 15% dintre repondenti spun ca nu cumpara in aceasta

perioada apartamente deoarece sunt nesiguri pe locurile de munca si evolutia cursului valutar si a dobanzilor.

Constructorii afirma ca pretul la materiale de constructii la nivel de producator nu vor mai scadea in urmatoarea perioada, ci din contra, ar putea sa creasca, pentru ca vor creste cheltuielile, pe fondul reducerii cererii. „In viitor costul constructiei nu o sa scada, pentru ca deja a scazut foarte mult, pentru ca producatorii locali au vrut sa scape de stocuri. Costul de productie nu a scazut, dimpotriva, pentru ca produc mai putin, costurile sunt mai mari si vor cauta sa-si optimizeze cheltuielile", considera Aschilean.

Chiar daca la nivel european se vorbeste mai mult de casele pasive, focusul ar trebui sa fie mai mare pe anveloparea si reabilitarea cladirilor vechi, care ar crea locuri de munca pentru companiile mici de constructii, care sunt cele mai amenintate de faliment.

„In prezent se vorbeste foarte mult de casa pasiva, de locuinte inteligente, insa tinta ar trebui sa fie mai mult reabilitarea cladirilor vechi, care au pierderi mari de energie prin ziduri si prin geamuri. Programul de reabilitare termica ar relansa activitatea constructorilor mici, care au in prezent mari probleme de sustinere a afacerilor", spune Florescu de la ARACO. Constructorii considera ca de la inceputul anului statul a luat doar decizii negative asupra pietei constructiilor si promisiunile nu s-au materializat. „Legislatia este o mare problema in prezent, pentru ca au aparut tot felul de aberatii, cum ar fi faptul ca anumiti combustibili sau TVA nu mai sunt deductibile. O sa ajungem ca in anii '85-'90, cand constructorii erau trimisi pe santier cu basculantele, ca sa reducem cheltuielile", explica Aschilean.