

Sudul Litoralului a devenit un adevrat El Dorado pentru investitorii din sectorul turistic si imobiliar (analiza)

Sudul Litoralului a devenit un adevrat "El Dorado" pentru investitorii din sectorul turistic si imobiliar în condițiile în care cei peste 250 de dezvoltatori imobiliari din Constanta anunta investitii care depasesc 250 de milioane de euro în urmatorii ani, potrivit unei analize realizate de o firma de consultanta.

Investitiile vor fi directionate în proiecte imobiliare mixte - hoteluri, apartamente, restaurante si alte facilitati turistice în Neptun, Jupiter, Venus, Saturn si Olimp.

"Dupa ce, ani la rând, Mamaia si Navodari s-au aflat în focusul investitorilor, dovada cele peste 50.000 de apartamente si camere de hotel construite în ultimii ani, în ultima perioada dezvoltatorii imobiliari mizeaza tot mai mult pe statiunile din sudul Litoralului. Daca în zona de nord s-a mizat în principal pe constructia de blocuri, în Neptun, Jupiter, Saturn, Olimp si Venus dezvoltatorii au lansat proiecte mixte, cu apartamente, garsoniere, camere de hotel si facilitati turistice precum restaurante, baruri, piscine, zone de entertainment si shopping", arata analiza realizata de firma de consultanta Frames la comanda companiei Sopra Resort.

Potrivit consultantilor, zona de nord a Litoralului este sufocata de cladiri, iar infrastructura utilitara (gaze, curent, strazi, transport în comun rutier/feroviar) lasa de dorit. Aglomeratia, problemele logistice, lipsa locurilor de parcare si numarul redus de facilitati turistice (de la magazine la restaurante, baruri, modalitati de distractie etc.) au facut ca investitorii în domeniu sa se focuseze pe zone cu un potential superior, iar statiunile din sud ofera aceasta infrastructura, a explicat Razvan Popa, Head of Sales la Sopra Resort, companie cu patru proiecte imobiliare în Saturn, Jupiter, Olimp si Neptun.

Afacerile din sectorul dezvoltarii imobiliare din zona Litoralului au crescut spectaculos în ultimii ani. Potrivit datelor de la Ministerul Finantelor, citate în analiza, cifra de afaceri neta a celor 255 de companii cu cod CAEN 4110 (dezvoltare imobiliara) din judetul Constanta a crescut de la 2,87 milioane lei în 2010 la 583,8 milioane de lei în 2020, ultimul an pentru care exista datele finale.

Estimarile Frames indica o cifra de afaceri de 610 milioane de lei în 2021 si de peste 650 milioane de lei în 2022.

Studiul privind potentialul investitiilor de pe Litoral arata, totodata, ca firmele din acest sector au raportat, în 2020, un profit net de 254,3 milioane de lei, fata de 194.146 lei în urma cu 10 ani.

"Statiunile din sud sunt mult mai aerisite din punct de vedere urbanistic, gratie planurilor de dezvoltare locala care limiteaza dezvoltarea imobiliara si impun asigurarea unor elemente de infrastructura urbana esentiale, precum drumuri de acces, utilitati si spatiu verde. În plus, extinderea plajelor si lucrarile de infrastructura realizate cu fonduri UE creeaza un fundament economic, mai ales turistic, semnificativ, cu un potential de crestere a valorii investitiilor imobiliare", afirma expertii.

Șoseaua Constanta-Mangalia, planurile privind realizarea autostrazii litorale, calea ferata recent reabilitata pe relatia Bucuresti-Constanta si accesul facil în statiuni cu trenul, alaturi de planurile privind dezvoltarea aeroportului din Tuzla creeaza premisele unei cresteri semnificative economice.

"Dezvoltarea imobiliara semnificativa, evidentiata de cele peste 100 de proiecte investitionale si a planurilor investitionale cifrate la aproximativ 250 de milioane de euro pentru urmatorii ani, pozitioneaza aceasta zona drept una dintre cele mai dinamice platforme de business din România", a afirmat Adrian Negrescu, managerul Frames.

Potrivit studiului, afacerile din acest sector vor crește semnificativ economia zonei, pentru că business-urile din construcții atrag printre cele mai multe afaceri pe orizontală, de la furnizorii de materiale de construcții, la utilități, resursa umană, comerț și servicii.

În ceea ce privește prețurile, mare parte dintre proiectele în dezvoltare propun prețuri între 75.000-85.000 euro pentru un studio (45-55 mp), între 75.000-170.000 euro pentru apartamente cu 2 camere (55-90 mp) și de la 280.000-1.120.000 pentru penthouse-uri cu suprafețe între 135 și 450 mp.

Consultanții apreciază, în context, că 2021 a fost, la nivel național, cel mai bun an pentru investițiile imobiliare, iar 2022 se anunță a fi un an cel puțin la fel de bun, în pofida inflației și a provocărilor generate de războiul din Ucraina.

"Nici pandemia și nici scumpirile generalizate nu au oprit achiziția de locuințe sau terenuri. Anul trecut, românii au cumpărat 698.756 de imobile, cu peste 95 de mii mai multe decât în 2020. Potrivit datelor Frames, numărul tranzacțiilor imobiliare este cu aproape 14% mai mare comparativ cu 2020, în ciuda scăderii din ultimele trei luni din an. Numărul tranzacțiilor imobiliare a explodat în aprilie cu o creștere de 106%, până la 55.000 de contracte într-o singură lună. În decembrie a fost încheiat, la nivel național, cel mai mare volum lunar de tranzacții din 2021, adică aproximativ 75 de mii de case, apartamente sau terenuri vândute", se precizează în comunicat.

Reducerea TVA la 5%, în cazul apartamentelor care costa cel mult 140.000 de euro, a adus un push semnificativ în zona imobiliară, inclusiv pe zona apartamentelor de vacanță sau cu scop investitional.

Analiza Frames privind dinamica business-ului din sectorul construcțiilor de pe Litoral a luat în calcul datele financiare comunicate la Ministerul Finanțelor și Registrul Comerțului de cele 255 de companii având cod caen 4110 (dezvoltare și promovare imobiliară). Dintre acestea, 249 se aflau în funcțiune la nivelul anului 2020 și numai 2 aveau datorii la stat.