

**(JORNADA)** LA NUEVA PUBLICACIÓN OFRECE INFORMACIÓN DE GRAN INTERÉS PARA QUIENES ESTÉN INTERESADOS EN INVERTIR EN EL PAÍS RUMANO

## Presentada la Guía de la Promoción Inmobiliaria en Rumanía



**Promotores españoles con experiencia en el país rumano participaron en la jornada**

### La guía se presentó en el transcurso de una jornada que concitó el interés de profesionales de todos los sectores

**A**SPRIMA ha publicado, junto a Garrigues, la "Guía de la Promoción Inmobiliaria en Rumanía" que, estructurada en cuatro capítulos, recoge datos de gran interés sobre la situación económica y del mercado inmobiliario de Rumanía, cuestiones sobre la seguridad jurídica y situación urbanística, aspectos relativos a la financiación y a la fiscalidad y direcciones de interés.

Con la publicación de este monográfico sobre el país rumano, se da continuidad a la serie de estudios iniciada el pasado año, con Polonia, para analizar la situación socioeconómica y el mercado inmobiliario

en países que tienen interés para las empresas españolas en general y promotoras en particular.

Según recoge la guía, la entrada de Rumanía en la Unión Europea en 2007 ha generado condiciones de estabilidad y crecimiento lo que ha estimulado la llegada de inversores extranjeros, no sólo en lo que al sector inmobiliario se refiere sino también en el conjunto de la economía.

Además hay que tener en cuenta que este país goza de unas condiciones impositivas favorables y una mano de obra más barata y especializada, lo que unido a los fondos europeos que recibirá en los

próximos años (más de 200.000 euros) y de otras instituciones hacen prever una evolución positiva.

Rumanía, que en 2007 alcanzó los 21,5 millones de habitantes y pasó a ser el noveno con más población de Europa, tiene una gran demanda de vivienda que ha sido cuantificada por el Instituto de Estadística y la Autoridad Nacional de la Vivienda (ANL) en más de un millón de viviendas.

La escasez de oferta residencial, la falta de experiencia en el sector y la existencia de rasgos comunes con España, hacen de Rumanía un país atractivo en el que el valor de los trabajos de construcción se ha ido incrementando en los últimos años, alcanzando un crecimiento en torno al 33,6% en el año 2007 y con una participación en el empleo superior al ocho por ciento.

La construcción anual de viviendas en este país puede cifrarse en unas 30.000 al año que se reparten prácticamente al 50 por ciento entre el medio urbano y el medio rural, destacando actualmente las viviendas unifamiliares que representaron más del 85 por ciento de la producción durante el año 2005.

La demanda de espacios residenciales ronda los 4,8 millones de metros cuadrados, lo que equivaldría a 48.000 aparta-



**Yolanda Fernández, directora de Análisis de Mercados Inmobiliarios de Asprima, y Constantino Ene, Ministro Consejero de Asuntos Económicos y Comerciales de la Embajada de Rumanía.**

mentos de cien metros cuadrados, con un valor de mercado de unos 7.200 millones de euros, lo que arroja una media de 1.500 euros/metro cuadrado.

Hay que señalar que es la incipiente clase media el principal motor de la demanda de vivienda y que es la receptora de aproximadamente el 75 por ciento de los espacios residenciales entregados.

De otro lado, es importante resaltar que el 66 por ciento de las viviendas rumanas han sido construidas antes de 1977, lo que evidencia la antigüedad del parque y la necesidad existente de trabajos de rehabilitación.

Respecto al mercado de oficinas, que comienza a extenderse a otras zonas más al norte del país, los precios se segmentan según la clase, estimándose las rentabilidades que pueden obtenerse en torno al nueve por ciento.

En cuanto al mercado de inmuebles comerciales los inversores muestran un gran interés por el país debido especialmente a la carencia de espacios comerciales de calidad y de ocio.

La demanda del mercado industrial y de almacenes está aumentando y los inversores finales están buscando activamente productos de inversión. Este segmento cerró el año 2008 con un volumen de transacciones que superó los 330.000 metros cuadrados.

### Jornada sobre Rumanía

El acto de presentación de esta nueva publicación de la patronal madrileña se enmarcó dentro de la celebración de una nueva jornada organizada por ASPRIMA y PROMOMADRID sobre las "Perspectivas para la Promoción Inmobiliaria en Rumanía", y que despertó el interés de numerosas personas que llenaron el Auditorio de Suero de Quiñones.

El presidente de Promomadrid, Jesús Sáinz, y que participó en la presentación de esta jornada, hizo referencia a la importancia de aumentar la integración de la economía madrileña en la economía mundial y, subrayó la importancia notable que el sector promotor ha tenido en el PIB de la Comunidad por lo que, en momento como este es necesario buscar salidas que compensen la caída de la demanda.

En este sentido, Sáinz puso de manifiesto la relevancia de Promomadrid, creada en 2004 para promocionar la región en el

exterior y fomentar la inversión de capital extranjero en la comunidad de Madrid.

En la jornada dedicada al país rumano intervino el eurodiputado Gerardo Galeote, quien aseguró que la Unión Europea ha reconocido la capacidad de Rumanía para absorber los fondos comunitarios de manera eficaz.

Galeote señaló que las prioridades de los fondos europeos que se destinan son el desarrollo de infraestructuras de base, el aumento de la competitividad a largo plazo, el uso eficiente del capital humano y la promoción del desarrollo territorial sostenible.

El eurodiputado, quien indicó que la situación actual que atraviesa la economía en todo el mundo no afectará a los fondos que reciben estos países, destacó la necesidad de que exista una mayor seguridad jurídica en el ámbito de las inversiones y específicamente en el sector inmobiliario, de tal manera que las autoridades rumanas aporten garantías registrales de los bienes inmuebles.

En la jornada intervino además el director de la sucursal en Bucarest de La Caixa, Juan Luis Martín, quien destacó que el pulso actual de la construcción en Rumanía sigue siendo fuerte ya que continúa en un momento expansivo que lo sitúa entre los más dinámicos de la Europa emergente.

Martín señaló que no obstante, y en línea con los acontecimientos internacionales, Rumanía está adentrándose en una etapa de debilidad cíclica notable que se deja sentir en el sector de la construcción con un proceso de ralentización del mismo.

A pesar de que las previsiones para 2009 son complicadas, el director de la entidad financiera apuntó que a medio plazo la necesidad tanto de infraestructuras como de vivienda en el país rumano van a seguir siendo importantes.

En este sentido, Martín destacó que el Gobierno rumano ha reservado un 20 por ciento del presupuesto de 2009 a la inversión pública, lo cual proporcionará apoyo al sector que además tiene por delante

potencial de desarrollo en numerosos segmentos tanto de la construcción como del inmobiliario.

También participó en la jornada el Ministro Consejero de Asuntos Económicos y Comerciales de la Embajada de Rumanía en España, Constantino Ene, quien indicó que este país será una isla de desarrollo y consideró que a pesar de la situación actual y de otras previsiones existentes, el crecimiento del país no será menor del 5 ó 6 por ciento durante el año 2009.

Ene quiso subrayar la privilegiada situación geográfica de Rumanía en el centro de Europa y en cuyos alrededores se mueve un mercado de 200 millones de habitantes que son consumidores de productos que se importan en el país rumano y lo convierten en un centro de distribución importante.

El representante de Rumanía apuntó que uno de los sectores importantes de inversión es el de las infraestructuras, sobre todo considerando que el país cuenta tan sólo con 200 kilómetros de autopista y que es preciso modernizar mucho el transporte, especialmente por carretera y también el ferrocarril.

Otros ámbitos que, según Ene, pueden ser de interés para los inversores son el manufacturing, los materiales de construcción, la industria textil y las energías renovables, siendo éste último un ámbito en el que existen diversos proyectos con empresas españolas.

Como dato sobre la presencia española en Rumanía, Ene señaló que en el país del este existen más de 3.400 empresas con capital español, una tendencia que va a continuar aumentando.

Para Ene, Rumanía cuenta con un régimen fiscal competitivo, un mercado muy funcional y un régimen fiscal atractivo, además de tener un gran potencial en recursos humanos con una mano de obra cualificada, políglota y con unos salarios relativamente bajos.

Si bien Ene señaló que no pueden adquirirse terrenos privadamente en Rumanía, si puede hacerse mediante la inscripción



Los numerosos asistentes siguieron con gran atención la jornada

de una sociedad comercial en las mismas condiciones que las rumanas y recalcó la existencia del tratado de doble imposición existente entre España y Rumanía.

Por su parte, el decano de urbanismo de la Universidad de Arquitectura y miembro de la Comisión Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Bucarest, Florin Machedon, expuso la perspectiva de la gestión urbanística del país y señaló Bucarest y su área metropolitana, donde se ha establecido una estructura concéntrica, como las áreas de mayor desarrollo.

El decano subrayó que las antiguas zonas industriales de la ciudad son uno de los principales focos de inversión inmobiliaria y animó a las promotoras a aprovechar la "gran oportunidad" que ofrece, además, la rehabilitación de edificios históricos del centro.

Machedon hizo hincapié en la necesidad de viviendas de la clase media rumana y confirmó el interés de los Ayuntamientos en el régimen de protección social.

A pesar de la situación de crisis actual, Florin Machedon se mostró optimista y afirmó que ninguno de los inversores, principalmente judíos y alemanes, se han marchado de Rumanía.

#### Experiencia española en Rumanía

A lo largo de la jornada participaron promotores con experiencia profesional en Rumanía. Es el caso de Juan José Cer-

cadillo Calvo, consejero delegado de Hecesa Inmobiliaria, quien señaló durante su intervención que la situación del sector promotor en el país rumano pasa actualmente, como en España, por una dificultad de acceso a la financiación, principalmente "respecto al suelo y al arranque de nuevas promociones", aunque esto será algo "transitorio", porque es "obvio" que el mercado rumano necesita una transformación y que el aumento de los salarios se materializará en una mayor demanda de las viviendas.

Asimismo, el presidente de HI Grupo Carlos Junquera, señaló que "la inversión y el posicionamiento hoy en el sector inmobiliario rumano es garantizar el mañana de nuestra actividad y nuestras empresas".

Por su parte, El Director de Negocio Internacional de Pryconsa, Ramón Sevilla Zorzo, destacó que la expansión de la demanda y la mejora de la accesibilidad a la vivienda, son piezas "clave" para la inversión española.

"Rumanía ha supuesto una oportunidad de posicionamiento para muchas empresas por el alto potencial de crecimiento de su mercado y por los beneficios de encontrarse con ciudades de tamaño medio y grande y con un alto potencial expansivo", aseguró Sevilla, quien auguró una previsión expansiva de la demanda y una mejora de la accesibilidad de la vivienda a corto y medio plazo. ■