

ROMANIA

Acord de Servicii de Asistență Tehnică Rambursabile
privind Programul de Dezvoltare Urbană Brașov (P166263)

Strategia de Management al Activelor Brașov

Iulie 2019



DECLINAREA RESPONSABILITĂȚII

Acest raport este un produs al Băncii Internaționale pentru Reconstrucție și Dezvoltare / Băncii Mondiale. Constatările, interpretările și concluziile exprimate în acest document nu reflectă în mod obligatoriu opiniile Directorilor Executivi ai Băncii Mondiale sau ale Primăriei Municipiului Brașov. Banca Mondială nu garantează acuratețea datelor incluse în prezentul document.

Acest raport a fost transmis în iulie 2019, în baza Acordului privind Serviciile de Asistență Tehnică privind Programul de Dezvoltare Urbană Brașov, semnat între Primăria Municipiului Brașov și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare la data de 12 aprilie 2018. Raportul este parte din Livrabilul 3 din cadrul Acordului menționat mai sus.

MULȚUMIRI

Acest raport a fost livrat în conformitate cu prevederile cuprinse în Acordul de Asistență Tehnică privind Programul de Dezvoltare Urbană Brașov, încheiat între Primăria Municipiului Brașov și Banca Mondială. Raportul a fost elaborat sub îndrumarea și supervizarea lui David N. Sislen (Manager de practică în domeniile Social, Urban, Rural și Reziliență, pentru Europa și Asia Centrală) și Tatiana Proskuryakova (Manager de țară pentru România și Ungaria). Acest raport a fost elaborat sub coordonarea lui Dean Cira (Specialist principal în domeniul urban) de o echipă formată din Gary Claude Goliath (Specialist în dezvoltare urbană), Valerie Joy Eunice Santos (Specialist în dezvoltare urbană), Marcel Ionescu-Heroiu (Specialist senior în dezvoltare urbană), Maria-Magdalena Manea (Ofițer de operațiuni), Ioana Irimia (Specialist în comunicare), George Moldoveanu (Asistent de informații) și Adina Vințan (Ofițer de operațiuni).

Echipa dorește să-și exprime recunoștința pentru excelenta cooperare, îndrumare și feedback-ul oferit în timp util de către reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov, în special domnului George Scripcaru, domnului Laszlo Barabas, doamnei Marilena Manolache, doamnei Cecilia Doiciu, domnului Dragoș David, domnului Bogdan Micu, doamnei Raluca Baco și doamnei Gabriela Vlad, precum și numeroșilor actori locali și regionali, care au contribuit la elaborarea acestui raport.

LISTA ACRONIMELOR

BM	Banca Mondială
BPO	Business Process Outsourcing (Externalizarea proceselor de afaceri)
CF	Cartea Funciară
CIF	Codul de Identificare Fiscală
CPU	Certificat de Planificare Urbană
EUR	Moneda Uniunii Europene
INS	Institutul Național de Statistică
PIB	Produsul Intern Brut
PUD	Planul Urbanistic de Detaliu
PUG	Planul Urbanistic General
PUZ	Planul Urbanistic Zonal
RevPAR	Venitul pe cameră disponibilă
RON	Leul românesc
SAR	Servicii de Asistență Tehnică Rambursabile
SCD / GBA	Suprafața Construită Desfășurată
SIB / GLA	Suprafața Închiriabilă Brută
SSC	Shared Services Centers
SUA	Statele Unite ale Americii
TIC/IT&C	Tehnologia Informației și Comunicațiilor
TVA	Taxa pe Valoare Adăugată
UE	Uniunea Europeană
VBD	Valoarea Brută de Dezvoltare
VEI	Valoarea Estimată de Închirierii
VNE	Venitul net din exploatare
WAULT	Media ponderată a duratei neexpire a contractelor de închiriere
ZUF	Zona Urbană Funcțională

CUPRINS

1	Instrucțiuni	11
1.1	Angajament	11
1.2	Surse de informare	11
1.3	Ipoteze.....	11
1.4	Conținutul raportului.....	13
2	Sumar executiv	15
2.1	Situația actuală.....	15
2.2	Provocări principale.....	15
2.3	Abordare.....	16
3	Prezentare generală macroeconomică	18
3.1	Romania.....	18
3.2	Brașov - Context	20
3.3	Economia Brașovului	22
3.4	Brașov - Proiecte majore de infrastructură.....	30
4	Piața spațiilor de birouri	33
4.1	Prezentare generală	33
4.2	Stocul de spații de birouri.....	33
4.3	Cererea de spații de birouri.....	36
4.4	Chirii.....	36
4.5	Prognoze și concluzii	36
5	Piața de retail	37
5.1	Prezentare generală	37
5.2	Proprietari și dezvoltatori.....	37
5.3	Oferta de retail	37
5.4	Concluzii	40
6	Piața rezidențială	41
6.1	Zonele principale	41
6.2	Tendențe, stocuri și prețuri	42
6.3	Absorbția rezidențială	44
6.4	Prețuri.....	45
6.5	Piața de închiriere de la nivelul sectorului rezidențial din România	48
6.6	Studii de caz din sectorul rezidențial.....	49
6.7	Concluzii	51
7	Piața hotelieră	52
7.1	Prezentare generală	52
7.2	Piața hotelieră din Brașov	54
7.3	Tarifele hotelurilor din Brașov.....	58
7.4	Concluzii	59
8	Piața industrială.....	60
8.1	Prezentare generală	60
8.2	Fondul industrial.....	60
8.3	Concluzii	62

9	Piața de investiții	63
10	Infrastructura de învățământ din municipiul Brașov	68
10.1	Grădinițe, școli primare și gimnaziale	68
10.2	Învățământul terțiar, universități și campusuri	70
10.3	Concluzii	71
11	Infrastructura medicală din municipiul Brașov	72
11.1	Concluzii	73
12	Amenajări din sectorul de divertisment în Brașov	74
12.1	Parcuri publice.....	74
12.2	Teatre și clădiri de operă	74
12.3	Muzee	75
12.4	Cinematografe	75
12.5	Amenajări sportive	75
12.6	Parcuri acvatice și parcuri de distracții.....	76
12.7	Amenajări de divertisment în centrele comerciale	76
12.8	Săli de evenimente și săli de bal.....	77
13	Centre de expoziții	78
13.1	Prezentare generală	78
13.2	Concluzii	78
14	Centre de date	79
14.1	Prezentare generală	79
14.2	Fondul de centre de date în România și în Brașov	79
14.3	Concluzii	81
15	Studii de caz din România.....	85
16	Studii de caz din străinătate	88
17	Analiza terenului.....	99
17.1	Prezentarea generală a sitului	99
17.2	Dreptul de proprietate	100
17.3	Planificare	103
17.4	Amenajări relevante în zona terenului analizat	104
18	Concluzii și provocări.....	107
18.1	Principalele provocări legate de sit	107
18.2	Funcționalități de dezvoltare.....	107
18.3	Previziuni financiare	114
19	Scenarii de dezvoltare a sitului	117
19.1	Prezentarea general a scenariilor.....	117
19.2	Comparație – toate cele 3 scenarii.....	119
19.3	Dezvoltarea propusă a site-ului – Scenariul 1	120
19.4	Dezvoltarea propusă a sitului – Scenariul 2	126
19.5	Dezvoltarea propusă a sitului – Scenariul 3	134
19.6	Considerații pentru Strategia Primăriei Municipiului Brașov	140
20	Anexe	142

LISTA DE TABELE

Tabelul 1. România - Tabel sintetic: prognoza de creștere economică.....	18
Tabelul 2: Județul Brașov - Evoluția principalilor indicatori economici	23
Tabelul 3. Brașov - principalele companii ca număr de angajați.....	23
Tabelul 4: Județul Brașov - Câștigurile medii nete și numărul de angajați per sector de activitate	26
Tabelul 5: Județul Brașov - Creșterile preconizate ale salariului net	27
Tabelul 6: Județul Brașov - Creșterea preconizată a numărului de angajați	27
Tabelul 7. Accesibilitatea locuințelor în România și în județul Brașov, bazată pe metoda „multiplului mediu”	28
Tabelul 8: Accesibilitatea locuințelor în România și în județul Brașov, bazată pe metoda evaluării venitului rezidual	29
Tabelul 9: Piața spațiilor de birouri din Brașov - Indicatori principali.....	33
Tabelul 10. Principalele clădiri de birouri pentru închiriat din Brașov, în funcțiune și în construcție	35
Tabelul 11: Principalele centre comerciale și parcuri de retail existente în municipiul Brașov	38
Tabelul 12: Municipiul Brașov - Principalii indicatori rezidențiali	42
Tabelul 13: Prognoza privind evoluția populației rezidente la nivelul județului Brașov.....	44
Tabelul 14: Municipiul Brașov - Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat a apartamentelor în a doua jumătate a anului 2018	45
Tabelul 15: Municipiul Brașov - Prețul mediu al chiriei rezidențiale în a doua jumătate a anului 2018.....	46
Tabelul 16: Municipiul Brașov - Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat a caselor în a doua jumătate a anului 2018.....	47
Tabelul 17: România - Numărul de hoteluri și apart-hoteluri (inclusiv hoteluri locale)	52
Tabelul 18: România - Înnoptări în funcție de tipul de hotel	53
Tabelul 19: România - Evoluția înnoptărilor în funcție de preferințele pentru un anumit tip de hotel.....	53
Tabelul 20: Județul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri și apart-hoteluri.....	55
Tabelul 21: Municipiul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri și apart-hoteluri	55
Tabelul 22: Municipiul Brașov - Rata anuală de ocupare în hoteluri	57
Tabelul 23: Municipiul Brașov - Tarife pe noapte ale hotelurilor.....	58
Tabelul 24: Municipiul Brașov - Tarife pe noapte ale apart-hotelurilor.....	58
Tabelul 25: Stocul industrial modern din județul Brașov	61
Tabelul 26: București - Mari acorduri de investiții în spații de birouri în anii 2017 și 2018	64
Tabelul 27: Mari acorduri de investiții în sectorul de retail în anii 2017 și 2018	65
Tabelul 28: București - Mari tranzacții din sectorul hotelier în perioada 2017 și 2018 (achiziționare 100%)	65
Tabelul 29: România – Randamente pentru cele mai bune proprietăți în primul trimestru din 2019	66
Tabelul 30: Municipiul Brașov - Mari acorduri de investiții între anii 2015 și 2018.....	66
Tabelul 31: Județul Brașov - Populația de vârstă universitară în 2018*	70
Tabelul 32: Județul Brașov - Populația de vârstă universitară în 2019*	71
Tabelul 33: Centre de expoziții în principalele orașe din România.....	78
Tabelul 34: Numărul centrelor de date din România la nivelul lunii iunie 2019	80
Tabelul 35: Țările cu cele mai multe centre de date din întreaga lume la nivelul lunii iunie 2019 (primele 17 poziții).....	80
Tabelul 36: Operatori de centre de date cu mai mult de un astfel de centru în România	81
Tabelul 37: Dimensiunile centrelor de date din România	81
Tabelul 38: Numărul de angajați din sectorul informațiilor și comunicațiilor în România și în cele mai importante județe din țară la nivelul anului 2017	81
Tabelul 39: Utilizări adecvate pentru dezvoltarea propusă a sitului „Rulmentul”	108
Tabelul 40: Utilizări necorespunzătoare privind dezvoltarea propusă e terenului analizat	113
Tabelul 41: Scenariul 1 - Detalii ale proiectului	120
Tabelul 42: Scenariul 2 - Detalii ale proiectului	127
Tabelul 43: Scenariul 3 – Detalii ale proiectului	134

LISTA DE FIGURI

Figura 1. România - Prognoza creșterii PIB pentru 2019	18
Figura 2: România - Rata șomajului în 2018.....	19
Figura 3: Localizarea Brașovului pe harta națională a României.....	20
Figura 4: România și județul Brașov - Evoluția PIB-ului	22
Figura 5: Județul Brașov - Rata șomajului în 2018	24
Figura 6. Județul Brașov - Sectoare de activitate	24
Figura 7: Județul Brașov vs. media națională - Evoluția salariului mediu net	25
Figura 8. Județul Brașov - Sectoare de activitate.....	25
Figura 9: Județul Brașov - Câștigurile nete medii lunare pe sectoare de activitate în anul 2017	27
Figura 10: Proiectele de autostrăzi și drumuri expres propuse pentru conectarea Brașovului	30
Figura 11: Varianta tehnică a viitorului pasaj supratran de la Gara CFR Brașov	31
Figura 12: Vedere aeriană a viitorului pasaj supratran de la Gara CFR Brașov.....	31
Figura 13: Principalele clădiri de birouri pentru închiriat de peste 5.000m ² din Brașov.....	35
Figura 14: Densitatea stocului de centre comerciale în principalele orașe.....	38
Figura 15: Harta centrelor comerciale din municipiul Brașov	39
Figura 16: Principalele cartiere ale Brașovului	41
Figura 17: Municipiul Brașov - Evoluția stocului rezidențial	42
Figura 18: Municipiul Brașov - Fondul locativ nou (1990-2017)	43
Figura 19: Municipiul Brașov - Evoluția numărului de autorizații de construcție eliberate în ultimii 15 ani	43
Figura 20: România - Numărul de hoteluri și apart-hoteluri (inclusiv hoteluri locale)	52
Figura 21: Județul Brașov - Numărul de hoteluri și apart-hoteluri existente.....	54
Figura 22: Județul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri și apart-hoteluri.....	54
Figura 23: Județul Brașov - Șederi peste noapte în hoteluri și apart-hoteluri în anul 2018	55
Figura 24: Municipiul Brașov - Șederi peste noapte în anul 2018	56
Figura 25: Municipiul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri.....	56
Figura 26: Parcurile industriale existente în județul Brașov	61
Figura 27: România - Volumele investiționale de-a lungul timpului (mii de euro în 18 ani)	63
Figura 28: Municipiul Brașov - Instituțiile de învățământ de lângă situl Rulmentul	69
Figura 29: Municipiul Brașov - Principalele spitale publice și private.....	72
Figura 30: Vecinătățile terenului analizat	100
Figura 31: Baza de date cadastrală eTerra ANCP - Vedere asupra terenului analizat	101
Figura 32: Planul cadastral al terenului analizat	101
Figura 33: Forma relativă a terenului analizat.....	102
Figura 34: Vedere asupra terenului analizat în funcție de proprietari	102
Figura 35: Planul Urbanistic General aferent zonei analizate	103
Figura 36: Planuri urbanistice zonale aferente suprafeței din imediata vecinătate	104
Figura 37: Principalele clădiri din zona înconjurătoare a terenului analizat.....	105
Figura 38: Scenariul 1 - Planul de intervenție: Clădirile menținute (negru) și zonele demolate (roșu).....	123
Figura 39: Scenariul 1 - Planul rețelei stradale: Infrastructură nouă (albastru) și cea existentă, propusă spre modernizare (verde)	123
Figura 40: Scenariul 1 - Planul loturilor aparținând terenului analizat	124
Figura 41: Scenariul 1 - Planul funcțiilor pe terenul analizat	124
Figura 42: Scenariul 1 - Planul sitului analizat: vedere unidimensională.....	125
Figura 43: Scenariul 1 - Planul sitului analizat: vedere tridimensională.....	125
Figura 44: Scenariul 2 - Planul de intervenție: Clădirile menținute (negru) și zonele demolate (roșu).....	131
Figura 45: Scenariul 2 - Planul rețelei stradale: Infrastructură nouă (albastru) și cea existentă, propusă spre modernizare.....	131
Figura 46: Scenariul 2 - Planul loturilor aparținând terenului analizat	132
Figura 47: Scenariul 2 - Planul funcțiilor pe terenul analizat	132
Figura 48: Scenariul 2 - Planul sitului analizat: vedere unidimensională.....	133

Figura 49: Scenariul 2 - Planul sitului analizat: vedere tridimensională.....	133
Figura 50: Scenariul 3 - Planul de intervenție: Clădirile menținute (negru) și zonele demolate (roșu).....	137
Figura 51: Scenariul 3 - Planul rețelei stradale: Infrastructură nouă (albastru) și cea existentă, propusă spre modernizare.....	137
Figura 52: Scenariul 3 - Planul loturilor aparținând terenului analizat	138
Figura 53: Scenariul 3 - Planul funcțiilor pe terenul analizat	138
Figura 54: Scenariul 3 - Planul sitului analizat: vedere unidimensională.....	139
Figura 55: Scenariul 3 - Planul sitului analizat: vedere tridimensională.....	139
Figura 56: Municipiul Brașov - Informații despre terenuri de vânzare.....	156
Figura 57: Municipiul Brașov - Harta terenurilor de vânzare	157

Capitolul I. Context

1 Instrucțiuni

1.1 Angajament

Primăria Brașovului este interesată de red dezvoltarea unui teren de 31,3 ha, parte a fostei platforme Rulmentul, însă nu s-a identificat o strategie clară pentru atingerea acestui obiectiv. Acest sit este parțial deținut de Primăria Municipiului Brașov și parțial deținut de stat (și în administrarea municipalității).

Obiectivul acestei analize a pieței imobiliare este de a sprijini municipiul Brașov în ceea ce privește stabilirea potențialului imobiliar al amplasamentului, dată fiind dinamica orașului și a vecinătăților, precum și în ceea ce privește utilizarea informațiilor pentru a-și decide strategia de red dezvoltare dorită pentru amplasament.

Acest Raport a fost pregătit în scopul de a sprijini Primăria Municipiului Brașov, pe baza unei analize a pieței imobiliare specifice amplasamentului, să înțeleagă în special condițiile pieței imobiliare, cererea și clasele de active care sunt susceptibile a fi vizate de dezvoltarea propusă. Studiul a fost pregătit pentru a oferi informații în legătură cu potențialele piețe care vor ajuta municipalitatea la stabilirea strategiilor de dezvoltare ce urmează a fi adoptate pentru amplasamentul vizat.

1.2 Surse de informare

Prezentul studiu se bazează pe informațiile furnizate (în formă electronică, tipărită sau pe bază de interviuri) de Primăria Brașovului, precum și pe publicațiile Băncii Mondiale, toate complementare în sprijinirea scopului lucrărilor. Acest studiu se referă efectiv la contextul pieței imobiliare care sprijină oportunitățile de dezvoltare, dar echipa nu acceptă nici o responsabilitate cu privire la alte elemente specifice discutate, inclusiv de natură tehnică, de implementare efectivă, legale, de mediu, de achiziție sau similare, și reține că piețele imobiliare pot suferi și ele modificări. Prin urmare, se recomandă actualizarea periodică a prezentului studiu, aliniindu-l la evoluția pieței și la schimbările din cadrul proiectului de dezvoltare.

1.3 Ipoteze

- S-a presupus că nu există probleme juridice; s-a considerat un drept de proprietate deplin asupra amplasamentului, fără servituți, drept de trecere sau alte probleme care ar putea avea un impact de natură juridică asupra dezvoltării potențiale.
- Suprafața terenului și suprafețele clădirilor sunt corecte, după cum au informat autoritățile locale (fără documentație cadastrală).
- Clădirile, din punct de vedere tehnic, pot fi modificate conform scenariilor de dezvoltare (nu există expertiză tehnică a clădirii sau alte detalii tehnice, cum ar fi: înălțimea interioară, planurile etajelor, suprafețele pentru fiecare din clădirile existente).
- Documentația cadastrală va fi actualizată în conformitate cu reglementările locale.
- Terenul este curat, lipsit de contaminări și orice dezvoltare viitoare nu ar fi afectată.
- Circulația internă se va dezvolta conform propunerilor formulate în scenarii.
- PUG va fi actualizat și va permite o dezvoltare cu utilizare mixtă.
- Statul român, împreună cu autoritățile locale vor sprijini dezvoltarea viitoare, în ciuda limitărilor curente (de exemplu: dezvoltarea unui parc de distracții pe terenul aflat în proprietatea statului român).
- Se presupune că întregul amplasament nu este încadrat pe lista monumentelor istorice și nu este situat într-o zonă protejată; în scopul scenariilor, ca urmare a discuțiilor avute cu Primăria, patru dintre clădirile mai vechi au fost păstrate în toate scenariile, și din cauza vârstei și a elementelor istorice și de arhitectură, deși nu s-a găsit nicio referire clară dacă acestea sunt monumente de arhitectură sau nu.

- Autoritățile locale vor sprijini potențialul investitor pentru realizarea dezvoltărilor viitoare ale terenului (de exemplu: prioritizarea analizei documentației necesare pentru obținerea autorizațiilor de construcție pentru teren).
- Cu excepția dezvoltărilor care sunt în construcție și menționate în prezentul raport, nu au fost luate în considerare alte proiecte de propuneri viitoare în imediata vecinătate, cu un eventual impact asupra dezvoltării proprietății. Se presupune că reglementările locale, ordonanțele, politicile guvernamentale sau altele asemenea nu au consecințe negative, de natură să influențeze dezvoltarea amplasamentului.
- Toate ipotezele privind chiriile, randamentele, prețurile și valoarea dezvoltării brute, pe parcursul proiecțiilor / scenariilor financiare se referă la proiectul considerat ca fiind finalizat, în funcțiune și conform celor prevăzute în scenarii, fără a lua în considerare starea actuală a clădirilor sau costurile aferente demolării și reamenajării, care se presupune că au fost realizate de potențialul investitor. Scopul acestei analize nu a fost să se determine valoarea curentă a proprietății cu atât mai puțin costurile asociate reamenajării. Ca atare, chiriile menționate nu reflectă nivelul chiriilor pe care Primăria Municipiului Brașov îl poate obține în prezent, dacă lasă terenul și clădirile în starea lor actuală.

1.4 Conținutul raportului

Capitolul II sintetizează constatările privitoare la situația curentă și perspectiva pieței imobiliare, punând în lumină o abordare specifică și adăugând comentarii referitoare la dezvoltarea amplasamentului care face subiectul acestui raport și dezvoltând un raționament corespunzător, care este detaliat în cele ce urmează în câteva analize ale piețelor generale și specifice, precum și ale proiectelor care pot avea impact asupra dezvoltării subiectului.

Următoarele Capitole III și IV prezintă o macro-analiză a piețelor economice și imobiliare specifice, cu unele indicații și comentarii în legătură cu amplasamentul studiat.

Capitolul V – Facilități publice și alte piețe - furnizează o analiză a sectoarelor publice care pot fi de interes pentru amplasamentul în cauză, precum și o analiză detaliată a piețelor „netradiționale”.

Capitolul VI – Studii de caz – prezintă câteva studii de caz atât din România, cât și din străinătate, de reamenajare a platformelor industriale pentru alte utilizări. Scopul este de a înțelege cum au fost re-dezvoltate alte platforme industriale și dacă se pot propune unele dintre aceste utilizări în cadrul scenariilor pentru redezvoltarea amplasamentului.

Capitolul VII – Analiza terenului – discută situația efectivă, face o prezentare generală a vecinătăților terenului și oferă, de asemenea, detalii referitoare la dreptul de proprietate și detalii despre urbanism.

Capitolul VIII – Concluzii și Provocări – include un capitol în care se ajunge la un set de idei cu privire la principalele provocări ridicate de amplasamentul analizat; apoi discută principalele funcționalități luate în considerare în cadrul scenariilor și include un tabel cu principalele ipoteze financiare care vor fi luate în calcul în scenariile propuse.

Capitolul IX – Dezvoltarea sitului – acest capitol descrie în detaliu fiecare scenariu de dezvoltare, incluzând conceptul, proiecțiile financiare și planurile propuse. La sfârșitul acestui capitol, se fac câteva comentarii cu privire la eventualele etape care, dintr-un punct de vedere strategic, sunt recomandate a fi luate în considerare de Primăria Municipiului Brașov.

Capitolul X – Anexele – prezintă și explică sursele de informație folosite, precum și terminologia imobiliară specifică. Ultima anexă include un tabel comparativ cu terenuri de vânzare în zona Brașov, pentru a oferi o imagine de ansamblu cu privire la valoarea, pe metrul pătrat, pe care terenul analizat (considerat liber și fără sarcini) ar putea să o obțină. Aceasta se leagă în principal de propunerea de a ceda un teren de aproximativ 15.000m² în partea de vest a proprietății, cu vedere la stradă.

Capitolul II. Sumar Executiv

2 Sumar executiv

Raportul tehnic analizează piața imobiliară din Brașov și propune trei scenarii potențiale de dezvoltare ale terenului. Ipotezele de lucru care stau la baza acestor scenarii sunt detaliate în secțiunea 19.

Aceste scenarii sunt concepute pentru a ajuta Primăria Municipiului Brașov să evalueze ce ar putea fi construit în mod fezabil la fața locului și totodată influențele cererii de piață, care ar putea sprijini aceste planuri. Analiza tehnică și financiară nu este concepută pentru a îndrepta alegerea către un scenariu anume. Mai degrabă, ea ar trebui utilizată de municipalitate pentru a-și îmbogăți și mai mult viziunea de dezvoltare cu referire la un sit care va avea un impact major asupra dezvoltării orașului.

Prin natura lor, siturile catalitice mari, cum ar fi cel din Brașov, ar trebui să facă obiectul unor analize multiple, care să includă măsurarea impactului financiar, al celui economic, al celui de mediu și social, precum și al altor tipuri de impact. Utilitatea prezentului raport este de a demonstra valoarea financiară pe care situl o poate crea, dată fiind realitatea specifică pieței din Brașov.

Orașele nu vor alege și nici nu trebuie să aleagă întotdeauna maximizarea rezultatelor financiare. Mai degrabă, rolul lor este de a echilibra nevoile financiare și de altă natură, pentru a ajunge la un scenariu de dezvoltare care să sporească sustenabilitatea orașului și bunăstarea cetățenilor săi.

2.1 Situația actuală

- Proprietatea este situată în partea de nord a orașului, la aproximativ 3km de centrul orașului. Proprietatea în cauză este parte a fostei fabrici de avioane IAR (fondată în 1925) și este formată din mai multe loturi adiacente cu suprafața de aproximativ 313,000m² și clădiri cu o suprafață de 133.000 de metri pătrați.
- Aproximativ 57% din proprietate este proprietatea Primăriei Municipiului Brașov și aproximativ 43% este proprietatea statului român, având ca administrator Primăria Municipiului Brașov (Consiliul Local al Municipiului Brașov).
- Restricții referitoare la parcela de teren: Întrucât o parte din teren este deținută de statul român prin Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului (prin intermediul AVAS), iar Primăria a primit doar dreptul de a administra terenul, există unele limitări. Terenul a fost dat în administrarea Primăriei în baza Hotărârii de Guvern nr. 1136/2010, cu scopul explicit de a crea o structură de sprijinire a mediului de afaceri (incluzând și centrul de expoziții). O schimbare a destinației trebuie aprobată de proprietarul terenului. La ora actuală, de exemplu, nu este permisă construirea de blocuri de apartamente pe această suprafață.
- Echipa este la curent cu faptul că un nou PUG (Plan Urbanistic General) se află în procedură de licitație.

2.2 Provocări principale

Ca prim pas, recomandăm municipalității să ia în considerare rezolvarea oricărei probleme ori incertitudini cu privire la terenurile în cauză. Acest lucru va debloca inițierea unor discuții cu investitorii privați și va spori încrederea investitorilor în inițiativele Primăriei. Prin urmare, recomandările implică următoarele:

- Actualizarea documentației cadastrale;
- Actualizarea PUG (Plan Urbanistic General);
- Dezvoltarea unui PUZ pentru a facilita vânzarea Lotului nr. 8 (Scenariul 1 și 2) - pentru a-i putea schimba destinația în cea de tip comercial;
- Se recomandă elaborarea unui studiu de mediu, dat fiind că o parte a terenului poate fi contaminată din cauza activității industriale care s-a desfășurat în trecut pe acest teren;
- Se recomandă elaborarea unui studiu tehnic pentru fiecare clădire în parte. Câteva clădiri sunt învechite și nu se cunoaște starea actuală în care se găsesc acestea;
- Reconsolidarea și restaurarea clădirilor vechi (de peste 90 ani), care au elemente aparținând stilului arhitectural al anilor 30. Clădirile fac parte din istoria industrială a orașului și, după cum s-a convenit

cu municipalitatea, în toate scenariile s-a luat în considerare păstrarea a patru dintre clădirile vechi, în lipsa unor informații clare privind includerea acestora sau nu în clasa monumentelor istorice

2.3 Abordare

Scenarii

Considerând scenariile posibile și analizând ce ar fi viabil din punct de vedere arhitectural, în urma demolării, împreună cu firma de arhitectură s-au estimat următoarele amprente la sol care pot fi menținute din clădirile vechi, precum și cu suprafețe aferente de parcuri și zone verzi:

Scenariul 1: 61% clădiri menținute; 13.3ha de parcuri și spații verzi create pe loturi; o suprafață suplimentară de ~6.900m² de spații de infrastructură verde, create în imediata vecinătate a infrastructurii străzilor;

Scenariul 2: 36% clădiri menținute; 14.2ha de parcuri și spații verzi create pe loturi; o suprafață suplimentară de ~6.900m² de zone de infrastructură verde, create în imediata vecinătate a infrastructurii străzilor;

Scenariul 3: 8% clădiri menținute; 17.5ha de parcuri și spații verzi create pe loturi; o suprafață suplimentară de ~6.980m² de spații de infrastructură verde, create în imediata vecinătate a infrastructurii străzilor.

Metodologie

Pentru fiecare scenariu s-a determinat valoarea brută de dezvoltare (VBD) a proiectului considerat ca finalizat.

Prin urmare, toate ipotezele din toate previziunile financiare se referă la schema completă și preconizată în scenarii, fără a se ține seama de starea actuală a clădirilor sau de costurile asociate demolării și reamenajării.

Capitolul III. Prezentare generală macroeconomică

3 Prezentare generală macroeconomică

3.1 România

România a înregistrat în 2018 o creștere a PIB-ului de aproximativ 4.3%, ca urmare a unui puternic an 2017, când PIB-ul a crescut cu 6.8%. A fost al optulea an consecutiv de creștere. Vânzările cu amănuntul, care au înregistrat în 2018 una din cele mai ridicate rate de creștere din Uniunea Europeană (a patra cea mai mare valoare înregistrată în Uniunea Europeană), continuă să fie motorul principal al economiei, pe fondul creșterii salariilor medii nete.

Tabelul 1. România - Tabel sintetic: prognoza de creștere economică

PRINCIPALII INDICATORI MACRO-ECONOMICI: 2012-2020	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019F
PIB (creștere %)	3.3	3.5	3.9	4.8	6.8	4.3	2.8
Cheltuieli de consum (creștere %)	2.7	3.9	5.4	8.0	10.0	3.7	3.5
Construcții – valoare brută adăugată (creștere %)	2.8	4.1	1.8	13.0	(1.1)	(4.1)	2.9
Total populație (mii)	19,974.6	19,899.4	19,801.7	19,687.8	19,560.6	19,427.9	19,296.6
Forța de muncă (mii)	13,011.2	12,886.7	12,710.5	12,575.2	12,433.7	12,297.4	12,166.8
Rata șomajului (%)	7.1	6.8	6.8	5.9	4.9	4.2	4.2
Cheltuieli de vânzare cu amănuntul (creștere%)	5.3	5.1	6.2	9.0	12.3	7.3	6.9
Rata dobânzii băncii centrale (%)	4.0	2.8	1.8	1.8	1.8	2.5	3.0
Indicele prețurilor de consum (creștere%)	4.0	1.1	(0.6)	(1.6)	1.3	4.6	3.1
Indicele producției industriale (creștere%)	7.7	6.2	2.7	3.1	8.6	4.9	3.6
Curs de schimb (EUR/RON)	4.4	4.4	4.4	4.5	4.6	4.7	4.6
Curs de schimb (USD/RON)	3.3	3.3	4.0	4.1	4.1	3.9	3.9
Exporturi (creștere%)	18.7	8.8	4.3	8.1	10.4	5.4	3.1
Importuri (creștere%)	8.7	9.0	7.6	9.6	12.0	8.1	2.1
Salariul mediu net (creștere%)	7.5	8.2	8.8	10.1	14.3	13.6	9.3

Sursa: Oxford Economics Forecast, CNP

Conform Oxford Economics, creșterea fost generalizată, dar determinată în principal de cererea internă. După o expansiune de 9% în 2016, vânzările cu amănuntul au înregistrat o creștere puternică de 12.3% în 2017 și de 7.3% în 2018 – una din cele mai ridicate valori din UE (a patra cea mai mare valoare din UE).

Figura 1. România - Prognoza creșterii PIB pentru 2019



Sursa: Oxford Economics, ianuarie 2019

Banca Națională a României a majorat rata dobânzii de politică monetară la 2.50% în mai 2018, de la un minim istoric de 1.75% stabilit în mai 2015, dată fiind creșterea inflației și creșterea economică ridicată. Aceasta va determina rate ale dobânzii ceva mai mari pentru împrumuturile în moneda locală; totuși se așteaptă un număr tot mai mare de credite oferite de băncile comerciale locale. În noiembrie 2018, Consiliul de administrație al Băncii Naționale a României a decis menținerea ratei dobânzii de politică monetară la valoarea neschimbată de 2.50%.

Rata cursului de schimb a fost foarte stabilă, în ciuda turbulențelor recente din UE și Statele Unite, menținându-se constant în intervalul de 4.39-4.66 Ron / Euro în ultimii 5 ani. România are încă drept scop aderarea la zona euro, dar nu a fost stabilită o dată clară după amânarea țintei anterioare din 2019. Moody's, Fitch și Standard & Poor's evaluează în unanimitate România ca fiind recomandată pentru investiții, cu o perspectivă stabilă spre pozitivă.

Perspectivile pentru economia locală depind de UE, care preia peste 70% din exporturile românești. România este influențată de starea economiei din zona euro, care se poate transforma într-un element de frână.

3.1.1 Inflația

Conform datelor publicate de Banca Națională a României pe baza tendințelor de la nivelul prețurilor de consum, în perioada august 2017 – august 2018, indicele prețurilor de consum a atins 5.06%, valoare ridicată după o perioadă de deflație, cauzată în principal de reducerile recente ale TVA pe care Guvernul le-a introdus. Conform Oxford Economics, se preconizează că inflația va rămâne în jurul valorii de 3% în 2019.

3.1.2 Șomajul

Rata șomajului în 2018 a fost estimată la circa 4.2%. Pe termen lung, este foarte posibil ca România să sufere din cauza lipsei de forță de muncă calificată, cu toate că Guvernul caută să creeze până în 2020 încă 640.000 de noi locuri de muncă.

În câteva județe, în special în vestul țării, precum și în București, rata șomajului se situează sub 2 sau 3%, datorită investițiilor străine semnificative, în special în servicii, IT și industria prelucrătoare.

Pe termen lung, ratele șomajului deja scăzute din România sunt prognozate să scadă în continuare, chiar dacă ele sunt în prezent semnificativ mai mici decât media europeană. Conform Oxford Economics, se preconizează că șomajul – așa cum este definit de Organizația Internațională a Muncii – va continua să scadă în 2018.

Figura 2: România - Rata șomajului în 2018



Sursa: Oxford Economics, ianuarie 2019

3.2 Braşov - Context

3.2.1 Localizare si populație

Județul Braşov este situat în partea centrală a României, în regiunea sud-estică a Transilvaniei. Se învecinează la vest cu județul Sibiu, la sud cu județele Argeş, Dâmbovița și Prahova, la est cu județul Covasna și la nord cu județele Mureş și Harghita. Județul are o suprafață de 5.363 km² și reprezintă aproximativ 2.3% din teritoriul României.

Județul Braşov este acoperit în cea mai mare parte de dealuri și munți, Munții Carpați situându-se în partea de sud a județului. Județul este traversat de râul Olt.

Municipiul Braşov este capitala administrativă a județului Braşov. Cele mai apropiate orașe mari sunt Ploiești (la 101 km spre sud), Sibiu (la 142 km spre vest) și Pitești (la 149 km spre sud). Capitala României, București, este situată la aproximativ 161 km spre sud.

Conform recensământului din 2011, populația județului a fost raportată la circa 550.000 de locuitori, densitatea fiind de 102 locuitori pe km² față de media românească de 84 locuitori pe km². Populația a înregistrat o scădere de aproximativ 7% de la recensământul din 2002, în acord cu media națională. În 2011, populația orașului era de circa 253.000 de locuitori, în timp ce densitatea a stagnat la circa 854 locuitori pe km². Orașul este al șaptelea oraș ca mărime din România sub aspectul populației, după București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Constanța și Craiova.

Din punct de vedere istoric, Braşovul a avut întotdeauna o bună reprezentare culturală a minorității germană și ungară. Conform recensământului din 2011, 7% din populația județului era reprezentată de minoritatea ungară, iar 1% de cea germană.

Figura 3: Localizarea Braşovului pe harta națională a României



Sursa: Jones Lang Lasalle

Infrastructura rutieră este bine dezvoltată, Brașovul reprezentând un punct de întâlnire major între regiunile istorice ale Transilvaniei și Munteniei, fiind traversat de trei Drumuri Europene (E60, E68 și E574), care leagă Brașovul de București, Pitești, Sibiu, Târgu Mureș și Bacău.

Brașovul este deservit de Regia Autonomă de Transport Brașov (RATBV), compania de transport local, care asigură necesitățile de transport urban cu autobuze.

Cunoscut și sub denumirea de Kronstadt, orașul a fost înființat în secolul al XIII-lea, bucurându-se de o puternică influență germană / saxonă pe tot parcursul existenței sale. Brașovul a fost un important oraș și cetate medievală atât din punct de vedere economic/comercial, cât și din perspectivă culturală, fiind un însemnat centru universitar.

Cele mai apropiate aeroporturi se află la Sibiu, Târgu Mureș și București. Un alt aeroport este actualmente în curs de construcție în comuna Ghimbav, municipiul Brașov, dar nu are o dată clară de finalizare.

Brașovul este cel mai important oraș din zona centrală a României, fiind considerat un important centru comercial datorită poziției sale strategice la zona de confluență a trei regiuni istorice. În perioada comunistă, a trecut printr-un amplu proces de dezvoltare industrială, care a cuprins construirea de unități industriale precum Hidromecanica, Roman (producătorul român de camioane, inițial construite sub licență MAN), Rulmentul (fost producător de rulmenți din metal), Tractorul (fost constructor de tractoare), Roua, IUS, Fartec. Aici a ajuns să fie concentrată o parte importantă a industriei românești (este vorba mai cu seamă de industria grea).

Toate locațiile industriale menționate mai sus au fost închise sau și-au redus semnificativ activitatea ori au fost relocate. În ultimele decade, Brașov a trecut de la industrie la turism, tendință alimentată de popularitatea din ce în ce mai mare a stațiunilor montane ca destinații de vacanță, cum ar fi Poiana Brașov, Predeal, Bran sau Făgăraș.

Cele mai dezvoltate industrii din Brașov sunt industria de retail și cea a automobilelor. Printre alte ramuri industriale bine dezvoltate se numără industria farmaceutică, transportul rutier, de construcții și industria lemnului.

3.2.2 Turismul

Principalele atracții turistice din județul Brașov sunt următoarele: Cetatea Râșnovului, Cetatea Rupea, Cetatea Făgărașului, biserica fortificată Prejmer, Castelul Bran, canionul Șapte Scări, Rezervația de urși din Zărnești, mănăstirea Constantin Brâncoveanu, Parcul de aventuri Brașov, stațiunile de schi Poiana Brașov și Predeal printre altele.



Cetatea Râșnovului

Cetatea Râșnovului este unul dintre monumentele istorice ale României. Este situată la Râșnov, județul Brașov, în imediata apropiere a Brașovului.



Cetatea Rupea

Cetatea este situată pe vârful unui deal situat lângă Munții Carpați.



Cetatea Făgărașului

Monument istoric din Făgăraș.



Biserica fortificată Prejmer

Una dintre cele mai bine păstrate biserici fortificate din Europa de Est (și listată de UNESCO), Biserica Prejmer se află la 16 km nord-est de Brașov.



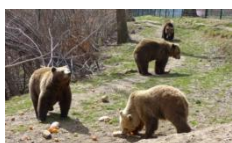
Castelul Bran

Cunoscut în afara României sub numele de Castelul lui Dracula, acesta este un adevărat punct de reper în România.



Canionul Șapte Scări

Este un canion montan sculptat de pârâul Șapte Scări din România, în județul Brașov. Traseul din canion este amenajat cu scări și platforme metalice.



Rezervația de urși din Zărnești

În România sunt mulți urși. Sanctuarul urșilor se află nu departe de Brașov și la o distanță nu prea mare de mers cu mașina din București.



Parcul de aventuri Brașov

Parcul de aventuri Brașov este un loc dedicat activităților sportive și de agrement în aer liber, având 15 rute cu niveluri progresive de dificultate.



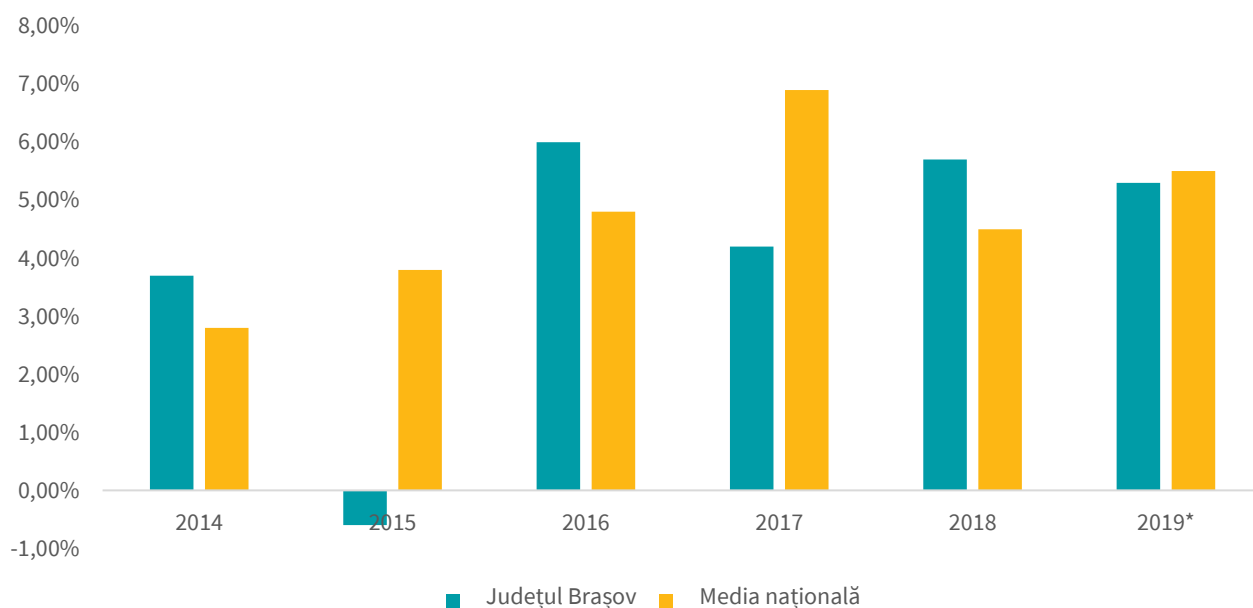
Poiana Brașov

Este o stațiune mare și importantă din România (în regiunea Transilvaniei), care oferă schiorilor o impresionantă coborâre pe verticală de 775 de metri. Poiana Brașov este cea mai potrivită pentru schiori și practicanți ai snowboardului de nivel intermediar, dar există și un teren pentru schiorii începători și avansați.

3.3 Economia Brașovului

Brașovul este o parte a regiunii centrale a României care contribuie cu aproximativ 11% la PIB-ul țării. Județul Brașov contribuie cu 3% - 4% la PIB-ul României, iar orașul găzduiește circa 3% din populația țării.

Figura 4: România și județul Brașov - Evoluția PIB-ului



Sursa: Comisia Națională de Prognoză – Decembrie 2018

În cele de mai jos sunt sintetizați principalii indicatori economici pentru județul Brașov:

Tabelul 2: Județul Brașov - Evoluția principalilor indicatori economici

JUDEȚUL BRAȘOV	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
PIB (milioane de €)	€ 5.153	€ 5.342	€ 5.566	€ 6.114	€ 6.654	€ 6.991
Evoluția reală a PIB (% de la an la an)	3,90%	5,30%	4,50%	6,70%	4,70%	5,70%
PIB pe cap de locuitor (€ pe an)	€ 9.322	€ 9.696	€ 10.104	€ 11.098	€ 12.088	€ 13.132
Rata șomajului (%)	4,30%	3,80%	3,50%	2,80%	2,50%	2,30%
Salariul mediu net (€ pe lună)	€ 362	€ 401	€ 450	€ 507	€ 576	€ 625

Sursa: Comisia Națională de Prognoză – Decembrie 2018; *Prognoză

Potrivit Oficiului Național al Registrului Comerțului, la sfârșitul anului 2018, numărul societăților active înregistrate în județul Brașov a crescut cu 7,1%, în comparație cu numărul societăților active înregistrate la finele anului 2017, ajungând la un număr total de 30.658 companii active.

Industria cu gradul cel mai înalt de dezvoltare din Brașov sunt industriile de retail și de automobile. Alte ramuri industriale bine dezvoltate sunt industria farmaceutică, de logistică rutieră, cea a construcțiilor și industria lemnului.

În Brașov, cea mai mare companie după cifra de afaceri este Autoliv Romania SRL (sisteme de protecție a vehiculelor), urmată de Selgros Cash & Carry (cu sucursale în diferite orașe din România, dar cu sediul în Brașov) și Schaeffler Romania (componente mecanice). Alte companii importante prezente în Brașov sunt: Preh Romania, Stabilus Romania, Kronospan Romania și Hutchinson.

În ceea ce privește numărul de angajați, cele mai importante companii care își au sediul în județul Brașov (o parte dintre acestea pot avea filiale și în alte localități din România) sunt următoarele: Autoliv Romania SRL, Schaeffler Romania SRL, Selgros Cash & Carry SRL, DTR Draxlmaier Sisteme Tehnice Romania SRL și Quin Romania SRL.

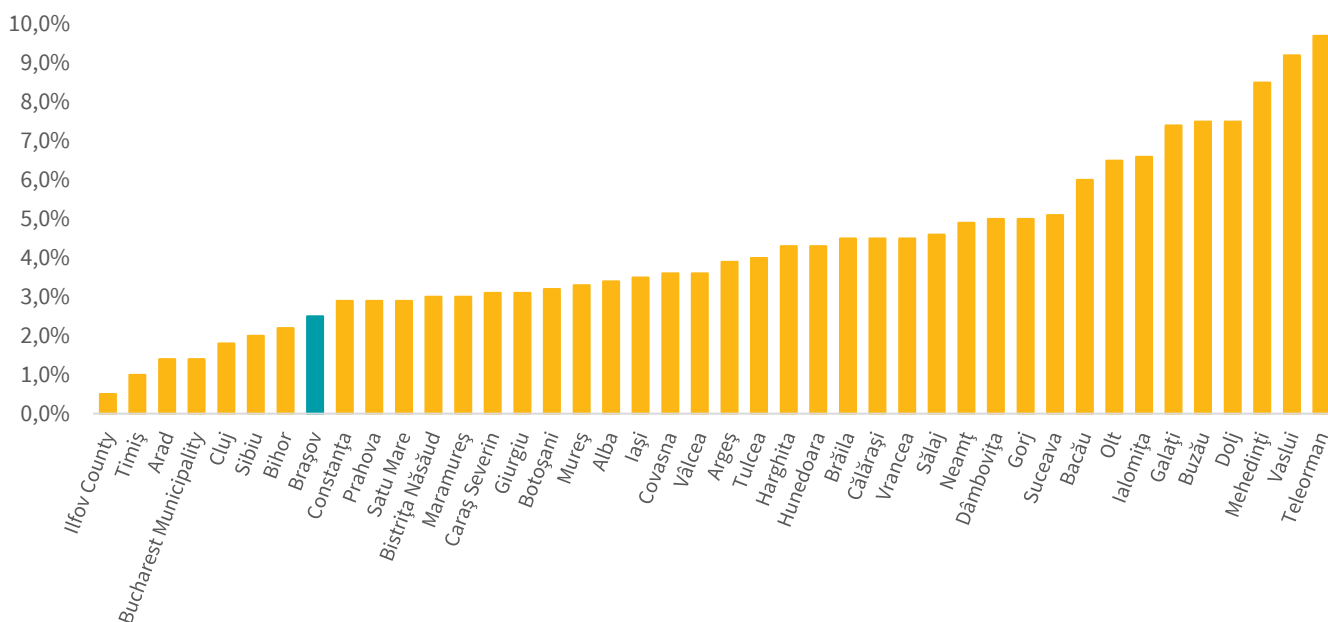
Tabelul 3. Brașov - principalele companii ca număr de angajați

	COMPANIE	INDUSTRIE	NUMĂR DE ANGAJAȚI
1	Autoliv Romania SRL	Sisteme de protecție a vehiculelor	~9,700
2	Schaeffler Romania SRL	Componente mecanice	~4,400
3	Selgros Cash & Carry SRL	Retail	~4,300
4	DTR Draxlmaier Sisteme Tehnice România SRL	Accesorii interioare auto și piese electronice	~1,700
5	Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud SA	Furnizor de electricitate	~1,700
6	Societatea de Reparații Locomotive CFR – S.C.R.L Brașov S.A.	Locomotive – reparații și întreținere	~1,500
7	Quin Romania SRL	Sisteme de automobile	~1,400

Sursa: Market research, <http://www.mfinante.ro/infocodfiscal.html>. Notă: numărul de angajați specificat mai sus reflectă angajații care muncesc în Brașov și în ramurile companiilor care au sediul în Brașov.

Conform datelor Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză, rata șomajului înregistrată în 2018 în județul Brașov a fost de 2.5%.

Figura 5: Județul Brașov - Rata șomajului în 2018

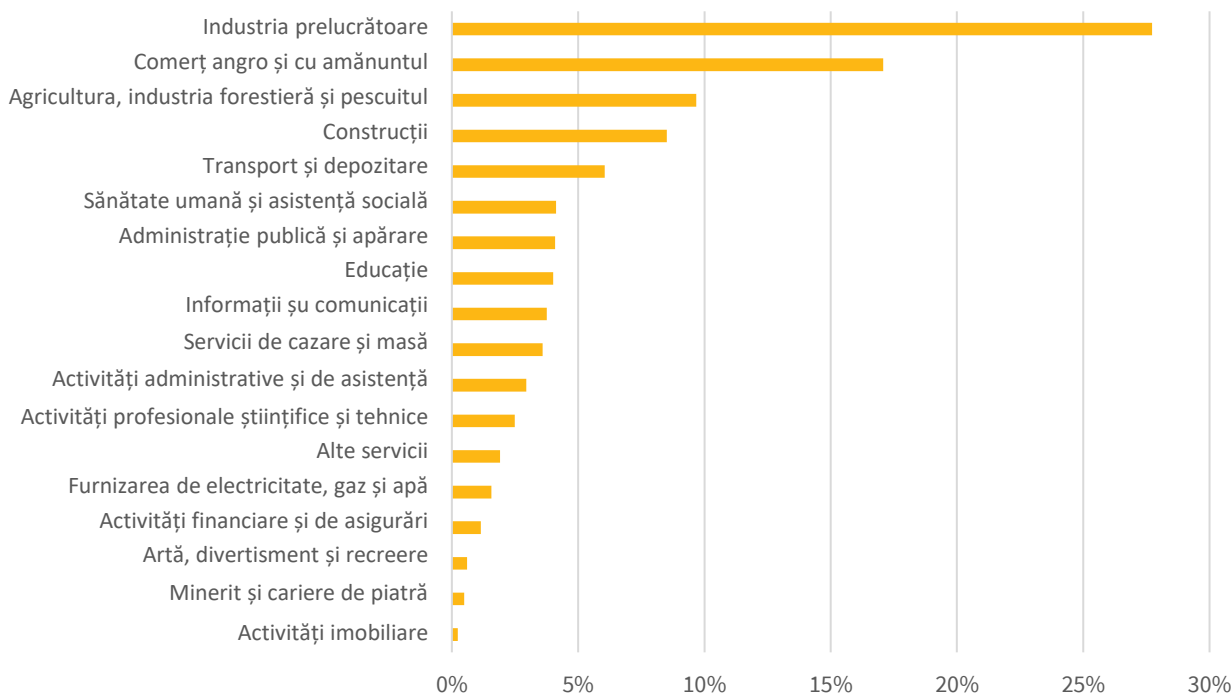


Sursa: Comisia Națională de Prognoză – Decembrie 2018

3.3.1 Forța de muncă și afinența

Județul Brașov are peste **172.000 de angajați**, reprezentând **aproximativ 3,5%** din numărul total de angajați din România, care a fost de aproape 5 milioane în 2017.

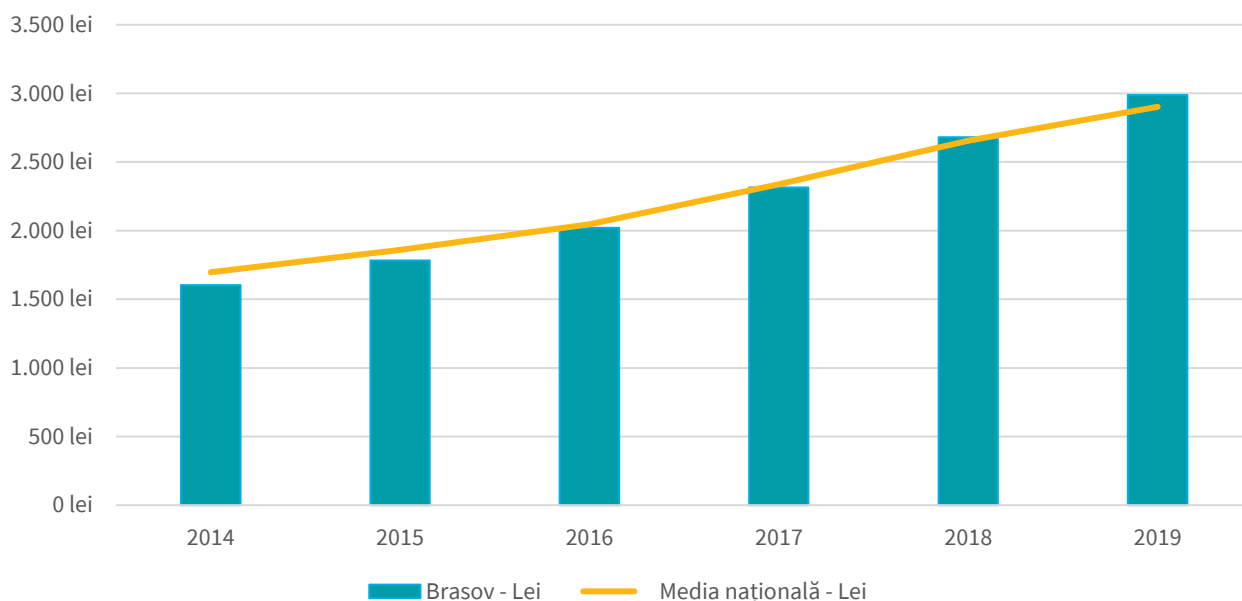
Figura 6. Județul Brașov - Sectoare de activitate



Sursa: Oxford Economics

Evoluția salariului mediu net în județul Brașov este la aproximativ același nivel cu media națională. Cu toate acestea, salariul mediu net înregistrat în anul 2018 în județul Brașov este cu ~26% sub nivelul celui din municipiul București.

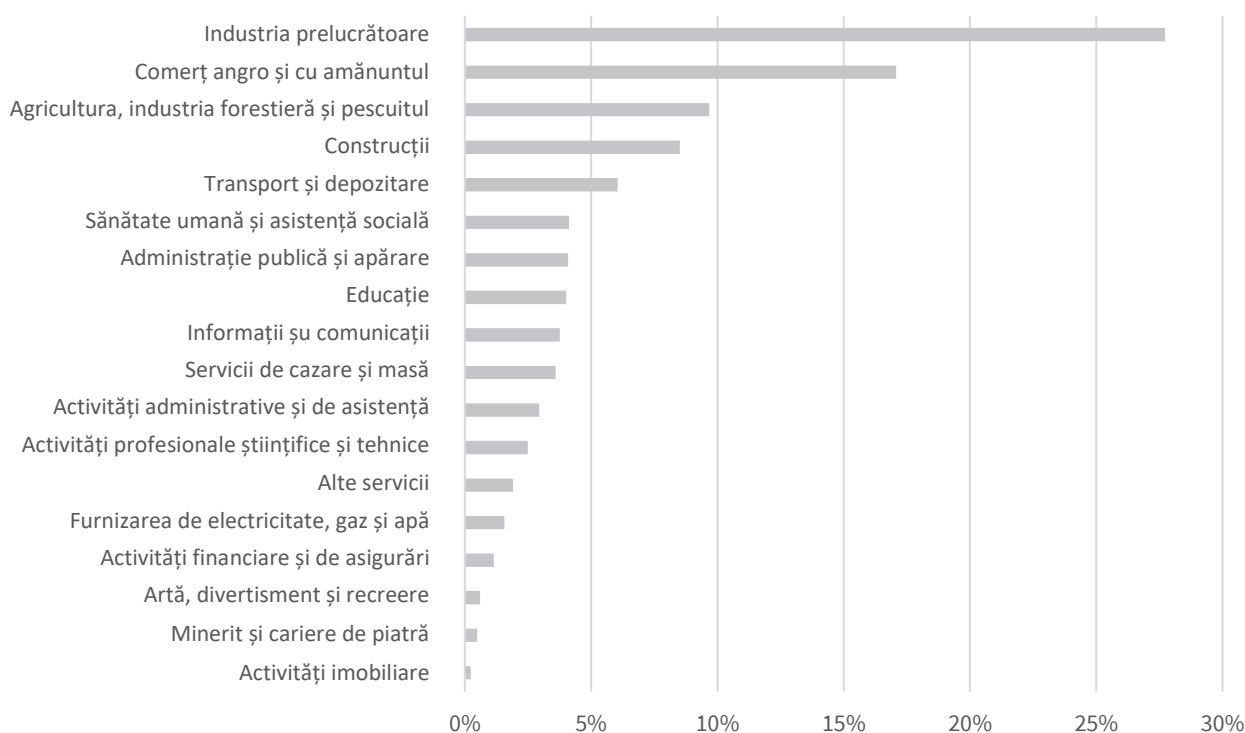
Figura 7: Județul Brașov vs. media națională - Evoluția salariului mediu net



Sursa: Comisia Națională de Prognoză – Decembrie 2018. * Prognoză

Conform *Oxford Economics*, în 2018, sectorul prelucrător a fost cel mai mare sector de activitate din Brașov (28% din toate locurile de muncă), urmat de comerțul angro și cu amănuntul (17%), agricultura, industria forestieră și de pescuit (10%) și sectorul construcțiilor (9%).

Figura 8. Județul Brașov - Sectoare de activitate



Sursa: Oxford Economics

Datele Institutului Național de Statistică și cele ale Comisiei Naționale de Prognoză întăresc, așa cum se vede în tabelul de mai jos, constatările Oxford Economics, arătând că cel mai mare sector de activitate este cel al industriei prelucrătoare (cu 29,7% în 2017), urmat de sectorul comerțului angro și cu amănuntul (cu 16,7% în 2017) și de sectorul construcțiilor, cu 7,1%.

Doar angajații din sectorul informatic și al comunicațiilor câștigă, în medie, peste 1.000 de euro net lunar. Angajații din sectorul administrației publice și cei care lucrează în sectorul electricității și gazelor câștigă, în medie, peste 700 de euro net pe lună. În 2017, aceste trei sectoare au totalizat 12.653 de angajați, sau 7,34% din totalul forței de muncă din județul Brașov.

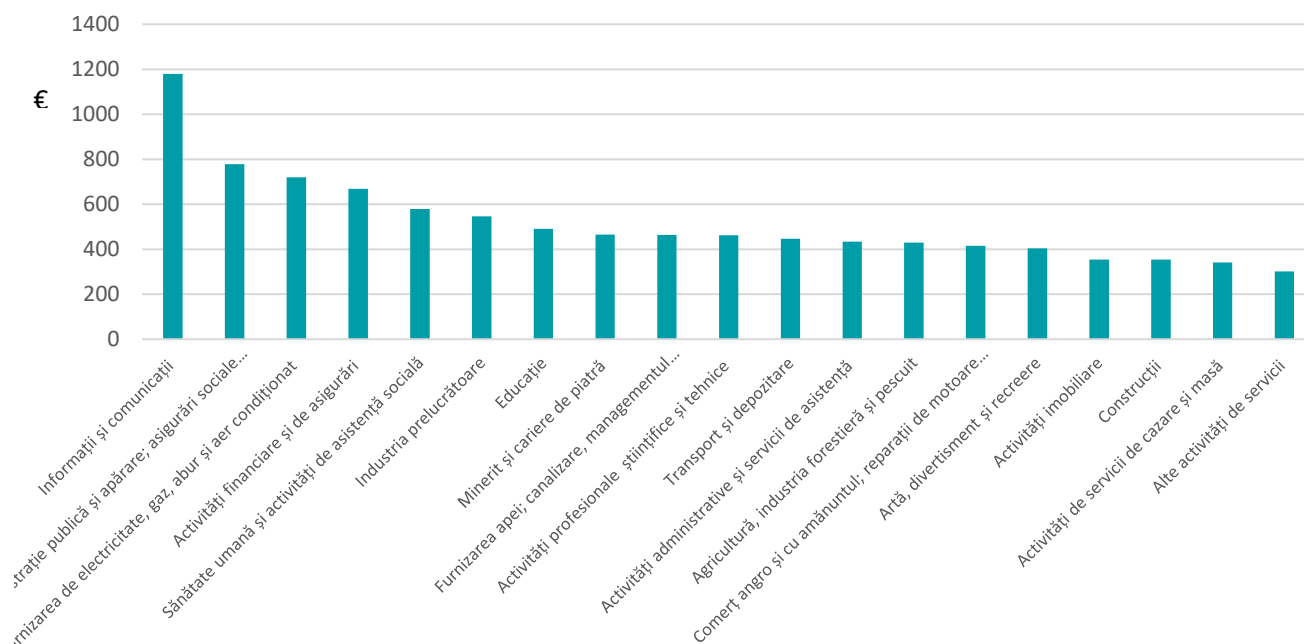
În paralel, peste 96.720 de angajați din județul Brașov, echivalentul a peste 56% din numărul total de angajați, câștigau sub 500 de euro net pe lună.

Tabelul 4: Județul Brașov - Câștigurile medii nete și numărul de angajați per sector de activitate

Activitatea economică din 2017	Câștigurile medii nete în Lei (2017)	Câștigurile medii nete în € (2017)	Numărul de angajați în sector (2017)	Procent din numărul total de angajați
Total pentru România	2.338	512	4.945.868	
Total pentru județul Brașov	2.314	507	172.326	100
Agricultură, industria forestieră și pescuit	1.961	429	3 55	2,0
Minerit și cariere de piatră	2.126	465	572	0,3
Industria prelucrătoare	2.496	546	51.219	29,7
Furnizarea de electricitate, gaz, abur și aer condiționat	3.291	720	1570	0,9
Furnizarea apei; canalizare, managementul deșeurilor și activități de remediere	2.118	464	3.617	2,1
Construcții	1.617	354	12.159	7,1
Comerț angro și cu amănuntul; reparații de motoare pentru vehicule și motociclete	1.895	415	28.714	16,7
Transport și depozitare	2.043	447	9.583	5,6
Activități de servicii de cazare și masă	1.561	342	8.183	4,7
Informații și comunicații	5.387	1 179	5.677	3,3
Activități financiare și de asigurări	3.053	668	1.937	1,1
Activități imobiliare	1.619	354	1.290	0,7
Activități profesionale științifice și tehnice	2.113	463	5.363	3,1
Activități administrative și servicii de asistență	1.981	434	11.062	6,4
Administrație publică și apărare; asigurări sociale obligatorii	3.557	779	5.406	3,1
Educație	2.241	491	9.552	5,5
Sănătate umană și activități de asistență socială	2.643	579	9.797	5,7
Artă, divertisment și recreere	1.845	404	2.036	1,2
Alte activități de servicii	1.376	301	1.134	0,7

Sursa: Institutul Național de Statistică INSSE, Baza de Date Online TEMPO

Figura 9: Județul Brașov - Câștigurile nete medii lunare pe sectoare de activitate în anul 2017



Sursa: Institutul Național de Statistică INSSE, Baza de Date Online TEMPO

După cum rezultă din tabelul de mai jos, se preconizează că salariul mediu net în județul Brașov va crește cu 74% până în anul 2022, raportat la nivelul din anul 2017.

Tabelul 5: Județul Brașov - Creșterile preconizate ale salariului net

An	Salariul net în Lei	Salariul net în € pe baza ratei de schimb din 2018	Creștere salarială în % față de 2017
2017	2.314	497	-
2018	2.711	583	17
2019	3.177	683	37
2020	3.428	737	48
2021	3.714	798	61
2022	4.017	863	74

Sursa: Comisia Națională pentru Strategie și Prognoză (CNP)

După cum rezultă din tabelul de mai jos, se preconizează o creștere cu peste 20% a numărului de angajați din județul Brașov până în anul 2022, în comparație cu anul 2017, ajungând la un total de 207.000. Prin urmare, mai multe persoane vor avea o sursă stabilă de venit.

Tabelul 6: Județul Brașov - Creșterea preconizată a numărului de angajați

An	Număr de angajați	Creșterea numărului de angajați în % față de 2017
2017	172.300	-
2018	179.900	4,4
2019	186.700	8,4
2020	193.700	12,4
2021	200.400	16,3
2022	207.200	20,3

Sursa: Comisia Națională pentru Strategie și Prognoză (CNP)

3.3.2 Estimări privind accesibilitatea chiriilor

Deși nu există o măsură convenită universal cu privire la ceea ce constituie o „locuință accesibilă”, în conformitate cu Programul Națiunilor Unite UN-Habitat, există totuși unele măsuri comune, care sunt asociate cu două componente: costurile locuințelor și venitul gospodăriei.

Prima este raportul dintre prețul locuinței și venit, sau „multiplul mediu”. Raportul este calculat prin împărțirea prețului mediu al locuinței la venitul mediu al gospodăriei. În principiu, acesta arată numărul de salarii medii anuale necesare pentru a cumpăra o casă la un preț mediu.

A doua măsură a accesibilității este evaluarea venitului rezidual. Acesta este reprezentat ca procent din veniturile cheltuite de gospodărie pe costurile legate de locuință și demonstrează capacitatea unei gospodării de a întreține financiar o locuință fără compromiterea celorlalte cheltuieli necesare, nelegate de întreținerea locuinței. Deși nu există un procent universal convenit, potrivit aceleiași surse, locuința este, în general, considerată accesibilă atunci când o gospodărie cheltuiește până la 30% din venitul său pe cheltuielile legate de locuință, cum ar fi rambursările ipotecare (pentru proprietari-locuitori), chiriile (pentru chiriași) și cheltuielile de funcționare, cum ar fi impozitele, plățile legate de asigurări și servicii.

Guvernele din întreaga lume utilizează propriile definiții cu privire la ceea ce reprezintă o locuință accesibilă. De exemplu, guvernul britanic consideră că o casă accesibilă pe piața de închiriere este una care nu costă mai mult de 80% din chiria medie de pe piața locală.

În SUA, potrivit definiției furnizate de Departamentul pentru Locuințe și Dezvoltare Urbană (HUD), locuințele la prețuri accesibile sunt casele care îl costă un proprietar sau chiriaș nu mai mult de 30% din venitul brut al gospodăriei, incluzând utilitățile.

Un alt criteriu de referință folosit pentru definirea accesibilității locuințelor la nivel internațional este cel propus în „Studiul privind accesibilitatea locuințelor” de către Demographia International, folosind metoda „multiplului mediu”. Acesta măsoară accesibilitatea locuințelor prin împărțirea prețului mediu al locuințelor la venitul mediu brut anual al locuințelor înainte de impozitare. Un raport de până la 3,0 definește o locuință accesibilă, un raport între 3,1 și 4,0 una moderat inaccesibilă, raportul între 4,1 și 5,0 corespunde unei locuințe inaccesibile și un raport mai mare de 5,1 este considerat a defini o locuință „extrem de inaccesibilă”.

Prin aplicarea acestui „multiplu mediu” și ținând cont de puterea de cumpărare din România, obținem cifrele care urmează. Luând în considerare că, în ianuarie 2019, câștigul salarial mediu pe angajat în România a fost de 4.837 lei, potrivit Institutului Național de Statistică, sau echivalentul a 1.028 euro, și având în vedere doi angajați pentru fiecare gospodărie, o locuință accesibilă în România nu ar trebui să coste mai mult de 74.016 euro. O unitate rezidențială de peste 125.827 euro este „extrem de inaccesibilă” pentru românul obișnuit.

În județul Brașov, câștigul brut per angajat este ceva mai scăzut față de media din România. În ianuarie 2019, acesta s-a situat la nivelul de 4.637 lei, sau echivalentul a 979 euro. Având în vedere doi angajați per gospodărie, o casă accesibilă în Brașov nu ar trebui să depășească 70.488 euro. O proprietate rezidențială de peste 119.830 euro este „extrem de inaccesibilă”. Detalii suplimentare pot fi găsite în tabelul de mai jos.

Tabelul 7. Accesibilitatea locuințelor în România și în județul Brașov, bazată pe metoda „multiplului mediu”

JUDEȚ/ȚARĂ	VENIT MEDIU BRUT PER ANGAJAT ÎN IANUARIE 2019	PREȚ ACCESIBIL PENTRU LOCUINȚĂ	PREȚ MODERAT INACCESIBIL PENTRU LOCUINȚĂ	PREȚ FOARTE INACCESIBIL PENTRU LOCUINȚĂ	PREȚ EXTREM DE INACCESIBIL PENTRU LOCUINȚĂ
România	€ 1.028	≤ € 74.016	€ 76.483 – 98.688	€ 101.155 – 123.360	≥ € 125.827
Brașov	€ 979	≤ € 70.488	€ 72.838 – 93.984	€ 96.334 – 117.480	≥ € 119.830

Sursa: Jones Lang Lasalle Research, prin aplicarea metodologiei folosite de Demographia International Housing Affordability Survey.

În cele de mai jos, se va aplica și **evaluarea venitului rezidual pentru România**, folosită de Departamentul pentru Locuințe și Dezvoltare Urbană din SUA. După cum s-a menționat mai sus, acesta afirmă că, pentru o casă accesibilă, o persoană nu ar trebui să plătească mai mult de 30% din venitul brut al gospodăriei. **În România**, folosind aceleași cifre din punct de vedere al câștigurilor de mai sus, **o casă accesibilă nu trebuie să coste mai mult de 617 euro pe lună**. Această cifră include ipoteca sau chiria, dar și toate celelalte cheltuieli asociate proprietății, și anume: utilitățile, impozitele, taxele și asigurarea. Aplicând aceeași procedură pentru **județul Brașov**, obținem un **cost total de până la 587 euro pe lună pentru o locuință accesibilă**.

Tabelul 8: Accesibilitatea locuințelor în România și în județul Brașov, bazată pe metoda evaluării venitului rezidual

JUDEȚ/ȚARA	VENIT MEDIU BRUT PER ANGAJAT ÎN IANUARIE 2019	COSTURI LUNARE TOTALE PENTRU O LOCUINȚĂ ACCESIBILĂ*
România	€ 1.028	€ 617
Brașov	€ 979	€ 587

Sursa: Jones Lang Lasalle Research, prin aplicarea metodologiei utilizate de Departamentul pentru Locuințe și Dezvoltare Urbană din SUA. *Include ipoteca sau chiria, plus utilitățile, impozitele și asigurarea.

Calculule de accesibilitate prezentate în cele de mai sus se pot aplica atât pentru proprietăți de nivel inferior, cât și pentru proprietăți din gama de lux.

3.4 Brașov - Proiecte majore de infrastructură

Brașovul se bucură de o localizare centrală în țară și grație acestui fapt este un important centru de transporturi, asigurând legătura între principalele provincii ale României. Potrivit planificărilor stabilite de autoritățile locale și centrale, Brașovul va beneficia de câteva dezvoltări majore ale infrastructurii de transport, de natură să îmbunătățească nivelul de conectivitate a orașului.

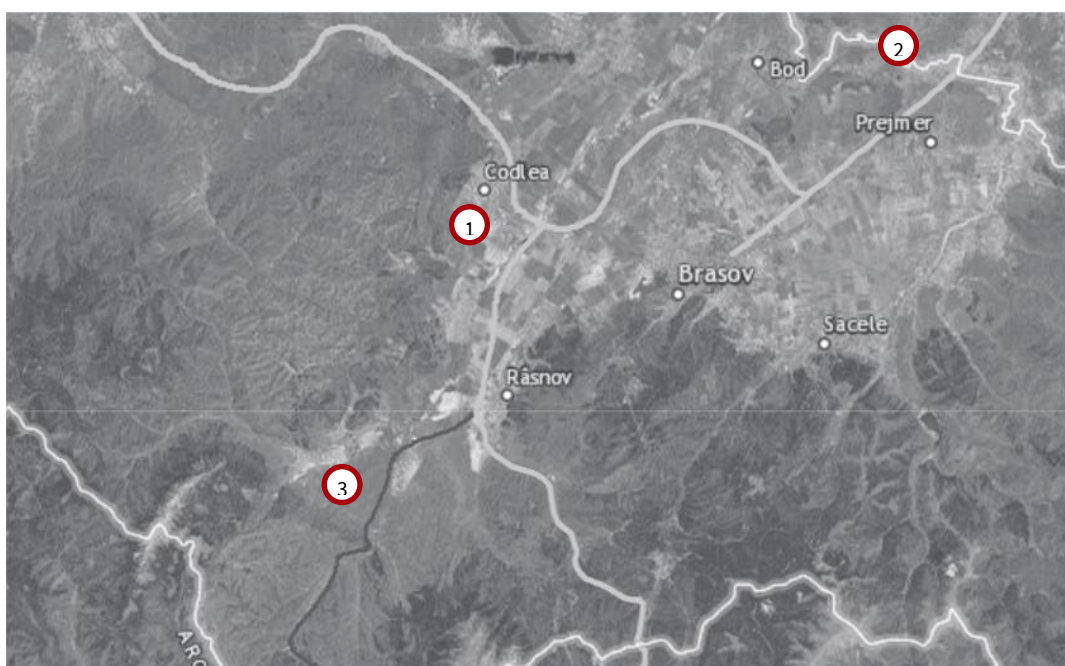
După cum se poate vedea în Master Planul General de Transport al României, Brașov va fi conectat la două autostrăzi majore și un drum expres:

1. A3, cunoscută și ca autostrada 'Transilvania', care leagă Bucureștiul de Ploiești, Brașov, Sibiu, Cluj-Napoca, până la granița cu Ungaria. Are o lungime totală de 438 km. La ora actuală, este operațional segmentul de la București la Ploiești și, de asemenea, încă două secțiuni între Sebeș și Cluj-Napoca. Un alt segment între Sebeș și Cluj-Napoca este în construcție.
2. A5, cunoscută și sub denumirea de autostrada 'Moldova', cu o lungime totală de 160 km, va lega Brașovul de Bacău și întreaga regiune a Moldovei. Proiectul urmează a fi implementat cu fonduri europene între 2021 și 2026, în conformitate cu Master Planul General.
3. Drumul expres Pitești-Brașov, cu o lungime totală de 124 km.

În iunie 2019, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) a anunțat că societățile de construcții vor construi încă 54,9 km din autostrada Transilvania, între Biharia (de la apropierea graniței cu Ungaria) și Suplacu de Barcău, la circa 100 km vest de Cluj-Napoca. Noua secțiune urmează să fie livrată peste doi ani.

Anterior, în mai 2019, CNAIR a solicitat finanțare de la UE pentru studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru noua autostradă din Bacău. Documentația trebuie pusă la dispoziție în interval de 30 de luni. Tot în mai 2019, CNAIR a depus cererea de finanțare pentru obținerea de fonduri UE pentru studiul de fezabilitate și proiectul tehnic privind prima etapă a noii autostrăzi Pitești-Brașov, secțiunea de la Pitești (centura ocolitoare A1 Pitești) până la Mioveni (centura ocolitoare Sud). Conform Master Planului General de Transport, proiectul trebuie să fie implementat între anii 2030 și 2036.

Figura 10: Proiectele de autostrăzi și drumuri expres propuse pentru conectarea Brașovului



Sursa: Master Planul General de Transport al României, <http://mtransporturi.maps.arcgis.com/>

Noul Aeroport Brașov

La ora actuală, la Ghimbav, lângă Brașov, este în curs de construcție un nou aeroport, care este primul proiect de acest tip din România după 1989.

Pista de 2.800m lungime a fost livrată deja în 2014. Căile de acces și platforma de îmbarcare-aterizare au fost finalizate la sfârșitul anului 2018.

În iunie 2019, procedura de achiziție publică pentru construirea terminalului de pasageri a fost suspendată ca urmare a unei contestații depuse de unul dintre concurenți. Până ce autoritățile competente nu dau o soluționare, procesul de construcție nu poate începe.

Viitorul pasaj supraterran peste gara Brașov, o nouă cale de acces

Un proiect important pentru infrastructura locală, care va avea un impact direct asupra accesibilității sitului 'Rulmentul' dinspre sud, este noul pasaj supraterran propus a fi construit deasupra gării Brașov.

La începutul anului 2019, Comisia de Trafic din Primăria Brașov a aprobat traseul noului pasaj peste Gara Brașov, cu două benzi în fiecare direcție. Aceasta va conecta noua dezvoltare imobiliară de pe fosta uzină Tractorul cu Bulevardul Gării, creând astfel o nouă alternativă la Strada 13 Decembrie pentru a ajunge în centrul Brașovului („centrul civic”). Construcția va începe aproape de intersecția dintre strada Tudor Arghezi și strada Zaharia Stancu. Astfel, zona Rulmentul din apropiere va beneficia, de asemenea, de această investiție printr-un acces secundar, pe lângă cel existent, din strada 13 Decembrie.

Figura 11: Varianta tehnică a viitorului pasaj supraterran de la Gara CFR Brașov



Sursa: <https://newsbv.ro/2019/01/31/decis-varianta-tehnica-pasajul-gara-brasov/>

Figura 12: Vedere aeriană a viitorului pasaj supraterran de la Gara CFR Brașov



Sursa: <https://www.bizbrasov.ro/2015/01/27/foto-cum-va-arata-primul-pod-hobanat-al-brasovului-care-se-va-construi-la-micsunica/>

Capitolul IV. Principii imobiliare fundamentale

4 Piața spațiilor de birouri

Această secțiune sintetizează situația actuală a pieței de birouri din Brașov și prezintă informații privitoare la stocuri, clădiri importante de birouri existente, oferind și comentarii cu privire la cererea și chiriile din zonă. Aceste informații sunt utile pentru a înțelege potențialul dezvoltării sectorului de birouri în această zonă, dar și pentru a afla dacă există interes pentru construirea și închirierea de birouri pe terenul analizat, iar, dacă da, cine ar fi potențialii dezvoltatori și ocupanți și ce chirii ar putea fi obținute.

4.1 Prezentare generală

Economia românească se transformă încet într-o economie orientată spre servicii, cele din domeniul IT înregistrând o creștere marcată. Acest lucru a sporit nevoia de spații de calitate pentru birouri, care să poată susține noua generație de funcționari. Începând să se dezvolte la sfârșitul anilor 1990 și să devină mai însemnată la mijlocul anilor 2000, piața modernă de birouri din București înregistra la sfârșitul anului 2018 un stoc de peste 2,65 milioane m² suprafață închiriabilă brută (GLA – Gross Lettable Area). Piețele mari de birouri în afara Bucureștiului includ Timișoara și Cluj-Napoca, ambele cu un stoc modern de birouri de aproximativ 320.000m² GLA, urmate de Iași și Brașov.

Tabelul 9: Piața spațiilor de birouri din Brașov - Indicatori principali

	TRIMESTRUL 2 2019	PERSPECTIVĂ PE 12 LUNI
Stoc total birouri (estimate în m ²)	150.000	
În proces de dezvoltare (m ²)	25,000 (AFI Brașov – în curs de construcție) + planificat (Coresi)	
Interval de închiriere (Chiria Brută) – Central (€/m ² /lună)	10 – 13	
Interval de închiriere (Chiria Brută) – Non-Central (€/m ² /lună)	8 – 10	

Sursă: Jones Lang Lasalle

4.2 Stocul de spații de birouri

Piața de birouri din Brașov a început să se dezvolte în ultimii ani, ca urmare a cererii generate, în principal, de domeniul IT și de companiile din domeniul BPO, care au văzut în acest oraș o alternativă eficientă din punctul de vedere al costului la un București deja foarte aglomerat.

Stocul actual modern este al cincilea ca mărime din România, de aproximativ 150.000m², incluzând spații atât din clasa A, cât și din clasa B, cele mai mari proiecte fiind Coresi Business Park și Brașov Business Park. Acest stoc corespunde unei densități de circa 600m² GLA de spații moderne de birouri la 1.000 de locuitori.

Unii dezvoltatori au achiziționat foste platforme industriale pentru dezvoltarea de proiecte mixte. Printre aceștia se numără Ceetrus (fostul Immochan), care a achiziționat fosta platformă Tractorul, și Afi Europe, care construiește în prezent un centru comercial și două clădiri de birouri pe locul fostei fabrici Hidromecanica.

Există trei zone principale de birouri:

- una lângă ieșirea spre București, spre sud, unde se află Brașov Business Park și Clădirea Canam;
- o zonă spre nord, reprezentată în principal de Coresi Business Park;
- zona centrală a orașului (centrul civic), unde sunt situate majoritatea clădirilor mai mici de birouri. Această zonă este preferată de operatorii din sectorul serviciilor, cum sunt băncile, serviciile financiare și firmele de avocatură printre altele.

Coresi Business Park a fost dezvoltat pe locul fostei uzine Tractorul și face parte din schema de utilizare mixtă a Ceetrus (fosta Immochan). Proiectul de birouri include un amestec de clădiri noi și clădiri industriale vechi, reconvertite în birouri din clasa A. În prezent, există aproximativ 60.000m², a treia fază de 15.000m² a proiectului fiind livrată în luna iunie 2019. Noua clădire include, printre altele, la parter un spațiu comun de lucru (spațiu de co-working) și o zonă de conferințe care se întinde pe o suprafață de 1.300m². Rata actuală de neocupare se situează la aproximativ 8.000m² (~13,5%). Proiectul este destinat să ajungă la o suprafață 100.000m² în următorii 4-5 ani. Întreaga schemă mixtă a inclus amenajarea unei zone verzi de o suprafață de aproximativ 20.000m².

Brașov Business Park a fost dezvoltat de Ravensdale Investments, parte a Vlerick Vastgoed (Belgia), în două etape. La ora actuală, acesta are 20.000m² GLA construiți în 2 clădiri și o rată de neocupare de 402m² (~1.9%). A mai fost planificată o etapă, dar a fost sistată pentru un timp. La nivelul lunii iulie 2019, proprietarii intenționau să înceapă pregătirile pentru cea de-a doua etapă de 16.000m², care se estimează a fi încheiată până în 2021.

CORESİ BUSINESS PARK



BRAȘOV BUSINESS PARK



Astfel, în cele două mari proiecte prezentate mai sus, care cuprind mai mult de jumătate din stocul modern, rata de neocupare este, în medie, de 10% (prin comparație, în București, aceasta este la aproximativ 8,1%).

În completarea stocului speculativ, în Brașov există o serie de clădiri ocupate de proprietari și care sunt deținute, în principal, de bănci și de instituții financiare.

În ceea ce privește proiectele în curs de dezvoltare, AFI Europe construiește două clădiri de birouri totalizând 25.000m² care urmează a fi livrate în două etape. O primă etapă de 15.000m² GLA va fi recepționată în prima jumătate a anului 2020, urmând ca de cea de-a doua de 10.000m² GLA să fie livrată după această dată. Coresi tocmai a finalizat a treia etapă de 15.000m² și intenționează să continue procesul de dezvoltare, pentru a ajunge la 100.000m² în următorii ani. Parterul noii clădiri recepționate include și un spațiu comun de lucru, precum și o zonă de conferințe.

La sud, aproape de Brașov Business Park, trebuia să fie dezvoltat centrul de Afaceri Kronvest, cu un total de 20.000m² GLA. Construcția a început în anii 2008-2009, dar proiectul a fost suspendat.

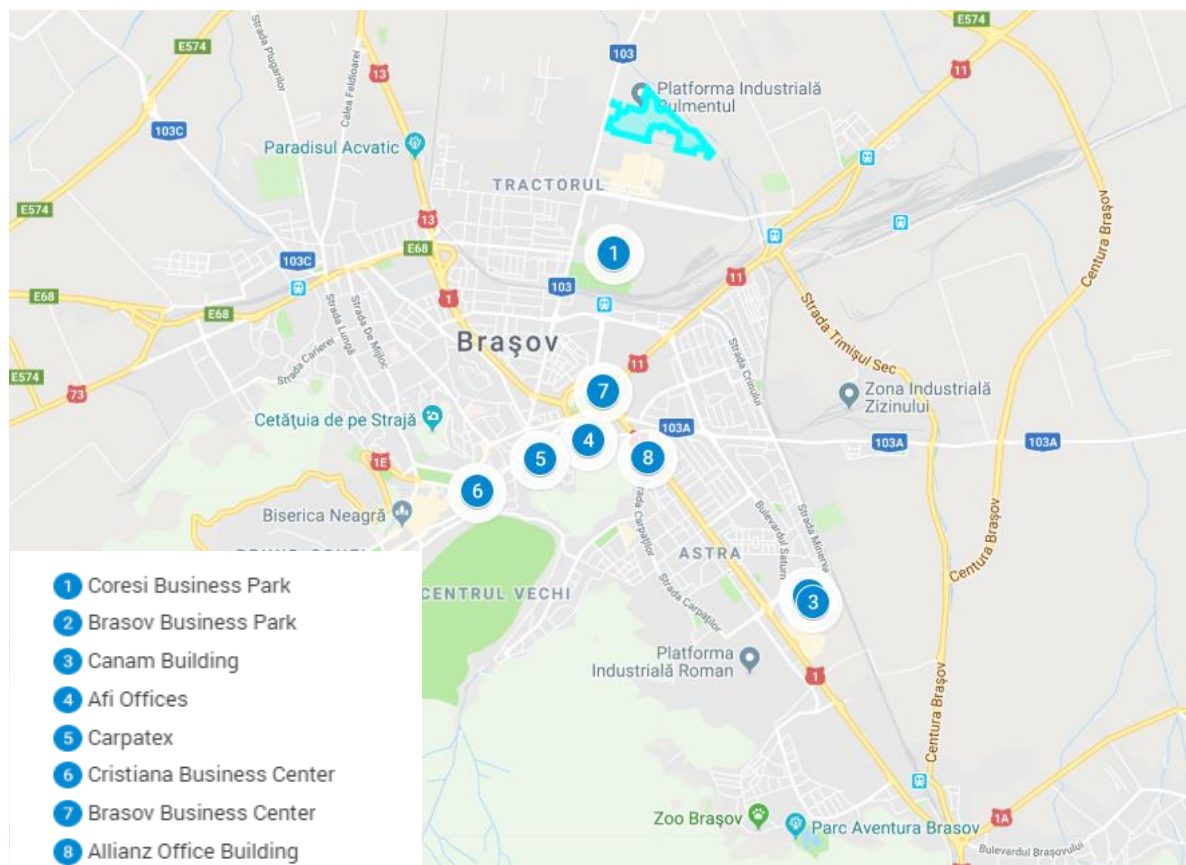
În 2014, Primăria Municipiului Brașov a inițiat un proiect pentru construcția Centrului de Afaceri, Transfer Tehnologic și Incubator de Afaceri (CATTIA). Centrul, cu o suprafață construită de peste 11.000m², a fost amplasat la marginea orașului, în cartierul Bartolomeu. A fost înaintată o cerere de finanțare pentru obținerea de fonduri UE cu scopul de a acoperi jumătate din investiție. Complexul includea un centru de conferințe, un amfiteatru, o zonă pentru expoziții și facilități destinate producției și cercetării. Proiectul trebuia să fie recepționat în anul 2016, dar s-a confruntat cu diverse obstacole chiar de la început, iar livrarea a fost amânată de câteva ori: mai întâi, procedura de licitație a fost contestată, apoi primul contractant căruia i s-a atribuit proiectul nu l-a putut finaliza, contractul fiind anulat și realocat unei alte companii. Acest lucru a generat întârzieri care au dus la nerespectarea termenelor-limită și la pierderea fondurilor europene. În iunie 2019, proiectul a fost aproape finalizat, dar nu a fost încă recepționat.

Tabelul 10. Principalele clădiri de birouri pentru închiriat din Brașov, în funcțiune și în construcție

DEZVOLTARE	LOCALIZARE/ADRESĂ	GLA	COMENTARII
Coresi Business Park	Strada Turnului, nr.5	59.200m ²	Trei faze încheiate; proiectul va atinge 100.000m ² de spații de birouri; dezvoltat de Ceetrus (fost Immochan), Franța.
Brașov Business Park	Strada Ionescu, nr.1	21.000m ²	Două clădiri; dezvoltat de Ravensdale Investments, parte a Vlerick Vastgoed, Belgia.
Birourile AFI din Brașov (în construcție)	Strada 15 Noiembrie	25.000m ²	Două clădiri: Faza 1: 15.000m ² ; Faza 2: 10.000m ² . Proiectul este conceput ca o clădire de birouri din clasa A și este certificat de LEED Gold Green. Dezvoltat de AFI Europe Romania, parte a Afi Europe (filiala proprietăților din Africa și Israel – societate publică imobiliară israeliană).
Birourile Carpatex	Nicolae Titulescu, nr.2	15.000m ²	Dezvoltat de Carpatex (local)

Sursa: Jones Lang Lasalle

Principalii dezvoltatori care acționează și pe piața birourilor din orașele din afara Bucureștiului sunt Ceetrus, Iulius Group (care operează în Cluj, Timișoara și Iași atât pe piața de retail, cât și pe piața birourilor), Prime Kapital (foarte activă în sectorul de retail, dezvoltând mici parcuri de retail în orașe secundare și terțiare; în prezent, acesta dezvoltă Silk District, primul său proiect cu utilizare mixtă din România la Iași, incluzând 100.000m² de birouri cu termen de recepționare 2024) și NEPI (cel mai mare proprietar de centre comerciale din România, care deține la ora actuală un număr de 12 lanțuri de birouri în toată România; cu toate acestea, el caută să-și vândă portofoliul). Dintre dezvoltatorii ante-menționați, Ceetrus și NEPI sunt deja prezenți pe piața din Brașov, dar NEPI intenționează să vândă clădirea de birouri, în vreme ce AFI Europe intră pe piață cu un centru comercial și două clădiri de birouri.

Figura 13: Principalele clădiri de birouri pentru închiriat de peste 5.000m² din Brașov

Sursa: Jones Lang Lasalle

4.3 Cererea de spații de birouri

La nivel național, dezvoltarea sectorului de afaceri, alături de expansiunea sectoarelor IT&C, BPO și SSC, precum și de consolidarea activităților marilor companii reprezintă principala sursă a cererii de spații de birouri. Majoritatea chiriașilor s-au concentrat până acum în Cluj și Timișoara, cele două piețe fiind cele mai dezvoltate (cu excepția celei din București) și foarte căutate de chiriași. Iași și Brașov și, mai recent, Sibiu, urmează piețelor din Cluj și Timișoara sub aspectul interesului din partea dezvoltatorilor și chiriașilor.

Cererea este, în mod tradițional, generată de companiile de BPO și IT. CGS se numără printre cei mai mari chiriași din Brașov, ocupând mai mult de 5.000m² în oraș. Printre alți chiriași importanți se numără: Siemens și Tata Technologies, Water Romania, Raiffeisen Bank, Fresenius Nephrocare, IBM Romania, Arvato Services s.a.

Orașul are un fond mare de forță de muncă multilingvă, datorită unei importante minorități germane, fiind și un important centru academic, cu aproximativ 17.000 de studenți înscriși atât în universitățile publice, cât și în cele private.

Cererea de birouri va fi impulsionată și mai mult de inaugurarea unui aeroport.

4.4 Chirii

Chiriile brute solicitate pentru cele mai bune clădiri de birouri au rămas stabile pe parcursul anilor și variază între 10 euro și 13 euro per metru pătrat pe lună. În zonele care nu sunt centrale se percep chirii care se încadrează între 8 euro și 10 euro per metru pătrat pe lună.

În perspectivă, în intervalul următoarelor 12 luni nu se prognozează presiuni pe aceste chirii.

4.5 Prognoze și concluzii

Ca destinație pentru spații de birouri sau ca destinație de afaceri, Brașovul se află printre primele cele mai importante 5 orașe. Luând în considerare stocul existent și cererea actuală și comparându-le cu cele din alte orașe mari (cu excepția Bucureștiului), cum sunt Timișoara și Cluj-Napoca, unde densitatea birourilor este în prezent de aproximativ 900-1.000m² la 1.000 de locuitori, se poate concluziona că există încă potențial de dezvoltare, densitatea birourilor moderne din Brașov fiind de circa 600m² la 1.000 de locuitori.

Proiectele în curs de dezvoltare sunt clădirile de birouri AFI Brașov de 25.000m² GLA și clădirile de birouri Coresi, cu 15.000m² de birouri livrate deja și cu intenția de a se ajunge la 100.000m² în următorii 4-5 ani. Acest lucru se va traduce în Brașov printr-o densitate de 620m² la 1.000 de locuitori în anul următor, odată ce birourile AFI vor fi recepționate. În următorii 4-5 ani, va putea fi atinsă o țintă de aproximativ 870m² la 1.000 de locuitori, atunci când Coresi va finaliza toate clădirile planificate și dacă faza 2-a a proiectului Brașov Business Park va fi încheiată, așa cum se intenționează. Pentru a se atinge o densitate de circa 1.000m² la 1.000 de locuitori (adică un stoc de aproximativ 250.000m² GLA), va fi necesară o dezvoltare suplimentară de spații de birouri de circa 35.000m², care să se adauge peste ceea ce este deja în construcție.

Ca atare, în primul scenariu, s-a considerat că, în cazul în care sunt menținute o mare parte din clădirile vechi existente, în cadrul acestora se pot îngloba circa 1.000m² de spații comune de lucru (spații de co-working), spre a fi închiriate întreprinderilor mai mici. În cadrul celui de-al doilea scenariu, s-au luat în considerare aproximativ 10.000m² GLA de spații de birouri. În oricare dintre cazuri, opinia generală este că spațiul pentru birouri care va fi creat în cadrul amplasamentului analizat va beneficia de pe urma noului nucleu de birouri construit în cadrul Coresi Business Park.

5 Piața de retail

În această secțiune s-a efectuat o scurtă analiză a pieței de retail din Brașov. Scopul este de a înțelege dacă dezvoltarea pieței de vânzare cu amănuntul ar fi fezabilă pe terenul analizat, dar și de a afla ce tip și ce nivel de chirie se pot obține pentru situl în cauză. Dată fiind piața actuală și vecinătatea imediată a Centrului Comercial Coresi, se consideră că un alt centru comercial tradițional de mari dimensiuni nu ar fi cea mai bună alegere. Totuși, ar fi potrivită dezvoltarea unui centru mai mic de retail în partea de sud-vest a terenului. În scenariile propuse, s-a luat în considerare realizarea de spații comerciale pentru vânzarea cu amănuntul la parterul blocurilor de apartamente.

5.1 Prezentare generală

Piața comerțului cu amănuntul (sau de retail) din Brașov este bine dezvoltată, comercianții naționali și internaționali din toate sectoarele principale fiind foarte bine reprezentați aici. Orașul a fost vizat de toți marii retaileri internaționali activi în România.

Stocul modern de spații de retail, incluzând 6 centre comerciale de peste 10.000m² și două parcuri de retail de peste 5.000m², este estimat la circa 145.000m² suprafață închiriabilă brută (GLA).

Cea mai mare concentrare a comerțului cu amănuntul este în sud-est, de-a lungul Căii București, la ieșirea / intrarea dinspre București. Zona include, în principal, depozite de retail: hipermarketuri (Carrefour, Kaufland), cash & carry (Metro, Selgros), DIY (Brico Depot), mobilă (Casa Rusu, Mobexpert, Elvila), show-room-uri (Radacini Motors, Tiriaco Auto – Ford), jucării (Jumbo, care se va deschide în fostul Macro Mall, centru pe care l-au achiziționat în 2018 și pe care intenționează să-l extindă), echipamente sanitare (Romstal) și articole sportive (Decathlon). Zona include și un mic parc de retail (NEPI).

5.2 Proprietari și dezvoltatori

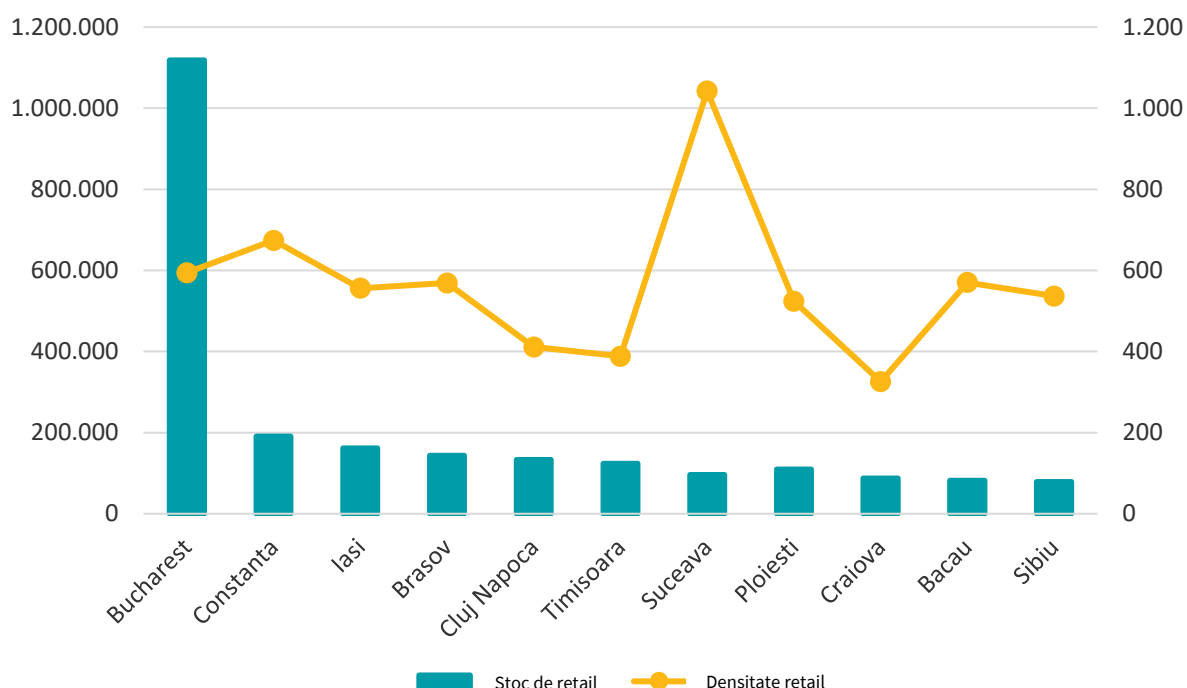
În general, în România există un drept deplin de proprietate asupra centrelor comerciale. Cartea Funciara din România enumeră toate servituțile asupra proprietății și, ca atare, titlul de proprietate este rareori o problemă. Din punct de vedere istoric, piața a fost condusă în principal de dezvoltatori locali sau regionali, dar în trecutul recent a crescut interesul actorilor instituționali internaționali. Primii cinci proprietari de retail din România dețin împreună peste 45% din totalul stocurilor de centre comerciale din țară. Cel mai mare este NEPI Rockcastle, cu aproximativ 20% din întregul stoc. Fondul de investiții sud-african a fost foarte activ în ultimii ani, atât din punctul de vedere al achizițiilor cât și al dezvoltării. Alți proprietari majori din țară sunt Julius Group, Argo Capital, ImmoFinanz și AFI Europe.

În Brașov, dintre marii proprietari menționați mai sus, NEPI deține un mic parc de retail cu o suprafață de 5.300m² în sud, la ieșirea spre/dinspre București, în timp ce AFI Europe construiește un al doilea mare centru comercial în Brașov, situat în zona centrală.

5.3 Oferta de retail

Cu un stoc de aproximativ 145.000m² GLA, Brașovul se situează în prezent pe locul al 5-lea după densitatea în materie de spații moderne de retail, cu circa 570m² GLA la 1.000 de locuitori. Această densitate va atinge 740m² GLA la 1.000 de locuitori în 2020, când se va inaugura AFI Brașov.

Figura 14: Densitatea stocului de centre comerciale în principalele orașe



Sursa: Jones Lang Lasalle

Tabelul 11: Principalele centre comerciale și parcuri de retail existente în municipiul Brașov

NR.	PROIECT	TOTAL - M² GLA	CENTRE COMERCIALE - M² SIB	PARCURI DE RETAIL - M² GLA	DATA DESCHIDERII	CHIRIAȘI STABILI
1	Coresi Shopping Resort	69.500	45.300	24.200	2015	Auchan, Flanco, JYSK, LC Waikiki, Pepco
2	Unirea Shopping Center	18.000	18.000		2008	Noriel, Flanco
3	Carrefour Brașov	17.000	17.000		2017	
4	Auchan City	12.300	12.300			
5	Eliana Mall	12.000	12.000		2004	Takko, Deichmann
6	Magnolia Mall	10.000	10.000		2006	Carrefour Market, Pepco
7	NEPI Retail Project	5.300		5.300	2012	C&A, Deichmann, Takko, DM, Flanco, New Yorker (680)
GLA Total (existent)		144.100	114.600	29.500		

Sursa: Jones Lang Lasalle

Cel mai mare lanț modern de retail din oraș este reprezentat de Coresi Shopping Resort, dezvoltat de Ceetrus (fostul Immochan) și inaugurat în 2015. Lanțul include atât un centru comercial, hipermarketul Auchan, ca ancoră, cât și un parc de retail.

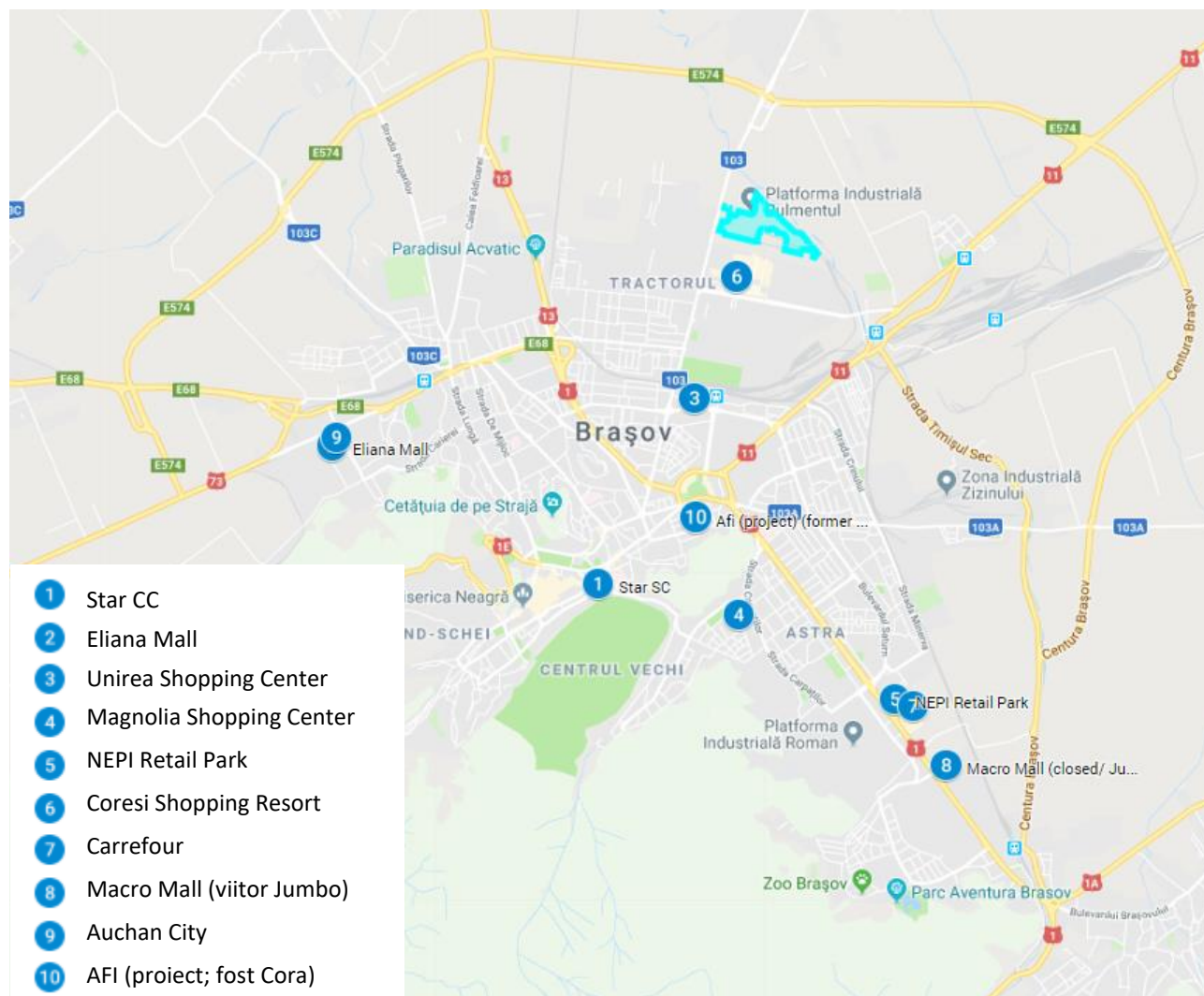
Restul centrelor comerciale care fac parte din stocul modern de retail au suprafețe mai mici, cuprinse între 10.000 și 18.000m² GLA, și au fost inaugurate în intervalul 2004-2017.

Sectorul parcurilor de retail este reprezentat, în principal, de unitățile aparținând lanțului Coresi Shopping Resort, cu o suprafață de 24.200m² GLA. În afară de acestea, mai există în oraș două parcuri de retail mai

mici, unul deschis de NEPI în sud, de 5.300m², și un altul de 2.000m², La Strada Concept, deschis în anul 2018 în partea de vest a orașului.

Principalul proiect aflat în proces de dezvoltare este AFI Brașov, dezvoltat de AFI Europe. Proiectul, care va aduce încă 45.000m² GLA pe piața locală, este pre-închiriat în proporție de 90% și va avea ca ancoră pe Carrefour. Centrul este în curs de construire, iar recepția a fost anunțată pentru primăvara anului 2020.

Figura 15: Harta centrelor comerciale din municipiul Brașov



Sursa: Jones Lang Lasalle

Sectorul depozitelor cu amănuntul este bine reprezentat de unități independente (DIY, cash & carry, supermarket, discount-uri, mobilă, etc.). Toți chiriașii mai importanți sunt reprezentați. Printre aceștia, se numără:

- Cash & Carry – Metro (2 unități), Selgros
- Hipermarketuri – Auchan, Carrefour (unul în funcțiune, unul în procesul de dezvoltare - AFI Brașov), Kaufland (două unități)
- DIY și materiale de construcții – Dedeman, Leroy Merlin, Brico Depot, Hornbach, Arabesque, Tekzen, Ambient
- Mobilă - Mobexpert, Elvila, Staer, Casa Rusu, Lem's (2 unități), Jysk (3 unități)
- Discount-uri – Penny Market (5 unități), Lidl (7 unități)
- Sport - Decathlon
- Supermarketuri – Mega Image & shop&GO (11 unități), Profi (14 unități), Carrefour Market (9 unități), Carrefour Express (3 unități), La doi pași (4 unități).
- Jucării – Jumbo (se va deschide în fostul Macro Mall).

5.4 Concluzii

- Orașul se caracterizează printr-o piață de retail bine dezvoltată, toate companiile internaționale și naționale fiind reprezentate aici. Din punctul de vedere al densității de centre comerciale, Brașovul se situează pe locul cinci în România. AFI Europe dezvoltă al doilea centru comercial ca mărime din oraș, care urmează să se deschidă în primăvara anului 2020. Prin urmare, nu pare să fie fezabil ca un alt mare centru comercial sau parc de retail să fie amplasat în această zonă, mai ales că la sudul amplasamentului analizat se află Coresi Shopping Resort.
- Totuși, mai este loc pentru un operator de retail, care a fost deja luat în considerare în scenariile propuse. În două dintre scenarii, s-a considerat că un operator alimentar, cum este Kaufland, ar putea să fie interesat să dezvolte o unitate care are deschidere spre stradă. Acesta ar beneficia de prezența în zonă a Coresi Shopping Resort, creându-se astfel un cluster de retail. Mai mult, peste drum de amplasamentul analizat, se află în curs realizare o dezvoltare rezidențială, astfel că o parte din oameni vor veni fără îndoială să cumpere de aici.
- Pentru al treilea scenariu, s-a considerat că un operator de articole sportive ar putea fi interesat de un centru comercial, inclusiv de dezvoltarea unei săli de sport alături de acesta.

6.2 Tendințe, stocuri și prețuri

6.2.1 Stoc

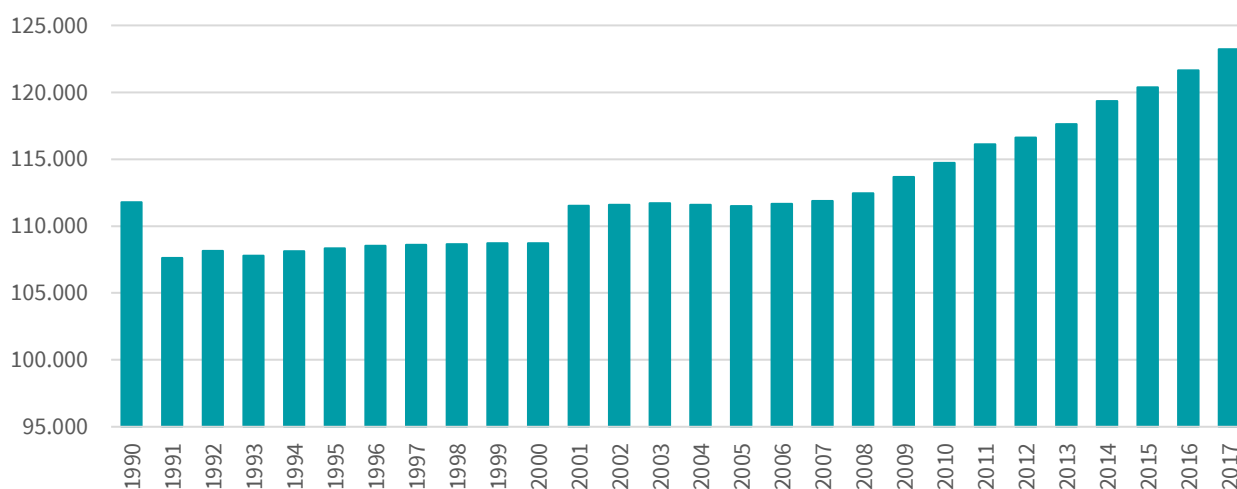
Tabelul 12: Municipiul Brașov - Principali indicatori rezidențiali

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stoc existent (unități)	116.628	117.621	119.334	120.373	121.652	123.228
Densitate (unități /1.000 loc.)	460,6	464,5	471,3	475,4	480,5	486,7
Suprafață medie/Unitate (m ²)	50,0	49,8	49,8	49,8	49,8	49,7
Fond locativ nou (unități)	604	713	906	1.053	1.293	1.676
Creșterea fondului locativ nou (%)	-21%	18%	27%	16%	23%	30%
Autorizații de construcție (număr)	132	156	152	187	209	268
Autorizații de construcție (suprafață-m ²)	115.323	112.972	73.570	202.167	292.654	323.749

Sursa: Institutul Național de Statistică (nivelul anului 2017)

Cele mai recente informații ale Institutului Național de Statistică, furnizate la nivelul anului 2017, indică un număr de 123.228 de unități reprezentând fondul locativ din Brașov. Această cifră reprezintă aproximativ 1,37% din fondul național de locuințe, în Brașov fiind concentrată 1,26% din populația României.

Figura 17: Municipiul Brașov - Evoluția stocului rezidențial



Sursa: Institutul Național de Statistică

Fondul locativ a cunoscut o relativă stagnare între anii 2001 și 2006, media acestuia situându-se în jurul a 112.000 unități. Cu începere din 2008, numărul unităților a crescut, atingând un maxim în 2017, când s-a raportat un număr de 123.228 unități.

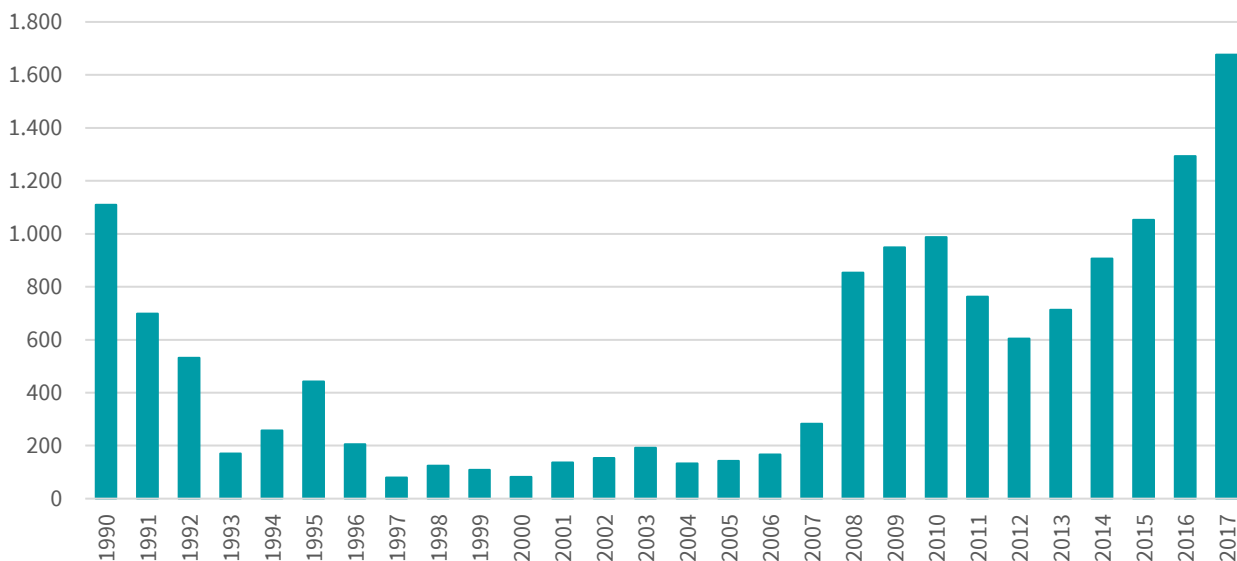
6.2.2 Tendințe

Cererea și, ulterior, oferta de locuințe noi au cunoscut o creștere în ultimii 17 de ani datorită cadrului legal privind împrumutul ipotecar. Oferta de locuințe noi a crescut în mod semnificativ după 2007, fiind stimulată de programul guvernamental „Prima Casă”, inițiat în anul 2009.

Programul „Prima Casă” a încurajat creșterea vânzărilor, cererea pentru cumpărare în vederea închirierii ulterioare crescând și ea în zonele centrale și sub-centrale. În prima jumătate a anului 2016, s-au menținut ritmuri ridicate ale vânzărilor, determinate de ratele scăzute ale dobânzilor, de creșterea limitelor de preț

pentru „Prima Casă”, dar și de cota preferențială a TVA și de dispoziția ridicată spre consum, datorată creșterii veniturilor.

Figura 18: Municipiul Brașov - Fondul locativ nou (1990-2017)



Sursa: Institutul Național de Statistică

După 2015, cererea a fost sprijinită, pe de o parte, de scăderea ratelor dobânzilor ipotecare combinate cu împrumuturile prin programul „Prima Casă”, și, pe de altă parte, de creșterile-record ale PIB-ului și de creșterea rapidă a veniturilor. Rata dobânzii ipotecare s-a stabilizat la cel mai scăzut nivel istoric de 4,0-4,5% în 2015, dar a crescut ușor la sfârșitul anului 2017.

În graficul de mai sus se poate observa că, începând cu anul 2012, oferta de locuințe noi a crescut constant de la un an la altul, atingând în anul 2017 un număr de 1.676 unități rezidențiale noi.

Figura 19: Municipiul Brașov - Evoluția numărului de autorizații de construcție eliberate în ultimii 15 ani



Sursa: Institutul Național de Statistică

Conform surselor oficiale, programul „Prima Casă” va continua cel puțin până în 2021 cu alocarea a circa 2 miliarde de lei anual în perioada 2018-2020 și a circa 1,5 miliarde de lei în anul 2021. Cu începere din anul 2012 numărul de autorizații de construcție eliberate în municipiul Brașov a crescut în mod constant de la un

an la altul, atingând în 2017 un număr de 268 de autorizații de construcție. Totuși, numărul autorizațiilor de construcție a scăzut de la 268 în 2017 la 220 în 2018.

6.3 Absorbția rezidențială

Mulți locuitori ai Brașovului trăiesc în case vechi sau blocuri de locuințe ridicate înainte de 1980. O parte semnificativă a acestor proprietari caută, pe termen mediu și lung, să-și înlocuiască locuința cu una nouă.

Stocul total de locuințe din Brașov se situează în prezent la puțin peste 123.000 de unități.

Din punct de vedere tehnic, durata de viață a structurilor din clădirile curente, inclusiv din clădirile rezidențiale, se situează între 50 și 100 de ani, după cum se arată în codul de proiectare 'Bazele de proiectare în construcții' CR 0 - 2012. Luând în considerare o durată medie de viață de 75 de ani pentru clădirile rezidențiale, rata optimă de înlocuire a fondului locativ existent ar trebui să fie de 1.33% pe an. Prin urmare, doar pentru a menține stocul de locuințe în condiții bune, în Brașov ar trebui livrate în fiecare an 1.636 de unități noi. Însă, în realitate, în Brașov au fost finalizate în ultimii 10 ani doar aproximativ 1.000 de locuințe pe an. Având în vedere, așadar, diferența considerabilă dintre ceea ce este necesar și ceea ce este livrat, se poate spune că fondul de locuințe din Brașov tinde să îmbătrânească și să se degradeze (ceea ce ar putea constitui premisa pentru o viitoare criză a locuințelor).

Conform datelor furnizate de Eurostat, 48,4% din populația României trăiește în case supraaglomerate.

Se consideră că o persoană trăiește într-o gospodărie supraaglomerată dacă această gospodărie nu are la dispoziție un număr minim de camere egal cu:

- una cameră pentru gospodărie;
- una cameră per cuplu în gospodărie;
- una cameră pentru fiecare persoană singură, cu vârsta de 18 ani sau peste;
- una cameră pentru o pereche de persoane singure, de același sex, cu vârsta cuprinsă între 12 și 17 ani;
- una cameră pentru fiecare persoană singură, cu vârsta cuprinsă între 12 și 17 ani și neinclusă în categoria anterioară;
- una cameră pentru o pereche de copii cu vârsta sub 12 ani.

Luând în considerare pentru Brașov același procent de supraaglomerare, înlocuirea unităților învechite nu este suficientă și fondul locativ ar trebui mai degrabă să crească. Ar putea fi necesară o creștere de 24,2% a fondului locativ (reprezentând jumătate din 48.4% – adică din procentul celor care trăiesc în case supraaglomerate), pentru a se asigura o creștere a calității vieții (tradusă printr-un număr optim de ocupanți per locuință / suprafață). Pentru Brașov, acest lucru ar însemna că trebuie adăugate la fondul existent aproape 30.000 de locuințe.

Pentru sporirea fondului locativ la un nivel optim în următorii 25 de ani, ar mai fi necesare încă 1.190 de locuințe pe an, care s-ar adăuga la cele 1.636 de unități necesare pentru înlocuirea stocului îmbătrânit. Drept urmare, prin raportare la populația actuală, ar trebui livrat în Brașov un număr total de 2.826 de unități rezidențiale în fiecare an.

Totuși, trebuie luată în considerare perspectiva scăderii populației de la nivelul județului Brașov în următoarele decade. Prin urmare, cifra de mai sus va trebui corectată.

Tabelul 13: Prognoza privind evoluția populației rezidente la nivelul județului Brașov

JUDEȚ	1 IULIE 2015	POPULAȚIA 2030	SCHIMBARE IN %	POPULAȚIA 2060	SCHIMBARE IN %
Județul Brașov	550.581	536.587	-2,54 %	455.668	-17,3%

Sursa: Comisia Națională de Prognoză

Luând ca reper o scădere cu 17,3% a populației din județul Brașov pe o perioadă de 45 de ani (2015-2060), se poate micșora numărul optim de locuințe pe an (2.826) cu același procent de 17,3%, ajungându-se astfel la un număr de 2.337 de locuințe noi ce ar trebui livrate anual în Brașov.

Prin urmare, cererea potențială în Brașov ar putea ajunge la 23.400 de unități rezidențiale noi pentru următorii 10 ani, dacă este disponibilă finanțare pentru achiziționarea de noi proprietăți.

6.4 Prețuri

Prețurile medii de vânzare pe metru pătrat ale apartamentelor vechi și noi din municipiul Brașov sunt prezentate în tabelul următor.

Tabelul 14: Municipiul Brașov - Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat a apartamentelor în a doua jumătate a anului 2018

CARTIER	TIP APARTAMENT*	STUDIO €/M ²	APARTAMENT CU UN DORMITOR €/M ²	APARTAMENT CU DOUĂ DORMITOARE €/M ²	APARTAMENT CU TREI DORMITOARE €/M ²
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	Vechi	1.270	1.200	1.060	1.100
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	Vechi	1.080	1.080	1.010	1.000
Astra - Răcățău - Calea București - Gării - Vlahuță	Vechi	1.090	1.060	1.010	980
Griviței	Vechi	1.110	1.090	980	910
Avantgarden - Bartolomeu	Vechi	900	980	940	
Noua - Darste	Vechi	960	1.020	930	780
Craiter - Triaj - Harmanului	Vechi	1.030	970	940	870
Tractorul - 13 Decembrie	Vechi	980	1.040	970	860
Schei - Stupini	Vechi	1.070	1.470	1.180	900
Drumul Poienii	Vechi	1.070	1.050	1.030	1.350
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	Nou	1.360	1.250	1.440	
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	Nou	1.130	1.250	1.250	1.110
Astra - Răcățău - Calea București - Gării - Vlahuță	Nou	1.190	1.120	1.150	770
Griviței	Nou			1.240	
Avantgarden - Bartolomeu	Nou	1.160	1.160	1.080	1.130
Noua - Darste	Nou	990	1.030	1.010	
Craiter - Triaj - Harmanului	Nou	810	900	930	

CARTIER	TIP APARTAMENT*	STUDIO €/M ²	APARTAMENT CU UN DORMITOR €/M ²	APARTAMENT CU DOUĂ DORMITOARE €/M ²	APARTAMENT CU TREI DORMITOARE €/M ²
Tractorul - 13 Decembrie	Nou	1.010	1.110	980	800
Schei - Stupini	Nou		970	1.310	
Drumul Poienii	Nou		2.460	2.060	2.310

Sursa: imobiliare.ro.*Nou: apartamente construite după anul 2000. Vechi: apartamente construite înainte de anul 2000.

Prețul mediu de vânzare al noilor apartamente construite în ultimii 18 ani în municipiul Brașov pornește de la 800 de euro/m² în zona de periferie a orașului și ajunge la circa 1.500 de euro/m² în zonele centrale și la 2.500 de euro/m² în zona Drumul Poienii. Prețul mediu de vânzare pentru fondul locativ mai vechi este în jur 800 – 1.500 de euro/m².

Tabelul 15: Municipiul Brașov - Prețul mediu al chiriei rezidențiale în a doua jumătate a anului 2018

CARTIER	TIP APARTAMENT*	STUDIO €/M ²	APARTAMENT CU UN DORMITOR €/M ²	APARTAMENT CU DOUĂ DORMITOARE €/M ²	APARTAMENT CU TREI DORMITOARE €/M ²
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	Vechi	260	350	500	620
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	Vechi	230	350	450	800
Astra - Răcățău - Calea București - Gării - Vlahuță	Vechi	230	300	390	450
Griviței	Vechi	240	330	430	550
Avantgarden - Bartolomeu	Vechi	220	350	400	500
Noua - Darste	Vechi	200	300	350	500
Craiter - Triaj - Harmanului	Vechi	190	300	320	n/a
Tractorul - 13 Decembrie	Vechi	220	350	400	450
Schei - Stupini	Vechi	240	350	480	n/a
Drumul Poienii	Vechi	n/a	550	830	n/a
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	Nou	300	460	600	1.350
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	Nou	300	450	650	1.080
Astra - Răcățău - Calea București - Gării - Vlahuță	Nou	260	400	450	530
Griviței	Nou	300	450	680	n/a
Avantgarden - Bartolomeu	Nou	260	350	450	n/a

CARTIER	TIP APARTAMENT*	STUDIO €/M ²	APARTAMENT CU UN DORMITOR €/M ²	APARTAMENT CU DOUĂ DORMITOARE €/M ²	APARTAMENT CU TREI DORMITOARE €/M ²
Noua - Darste	Nou	230	370	n/a	n/a
Craiter - Triaj - Harmanului	Nou	n/a	340	n/a	n/a
Tractorul - 13 Decembrie	Nou	300	370	470	1.000
Schei - Stupini	Nou	n/a	400	n/a	n/a
Drumul Poienii	Nou	350	730	900	

Sursa: imobiliare.ro. *Nou: apartamente construite după anul 2000. Vechi: apartamente construite înainte de anul 2000.

Prețul mediu de închiriere pentru noile studiouri sau apartamente cu un dormitor construite în ultimii 18 ani pornește de la 200 de euro în zona periferică a orașului și ajunge la aproximativ 750 de euro în zona Drumul Poienii. Prețul mediu al vechiului fond de studiouri și apartamente cu un dormitor este cuprins între 200 și 550 de euro. Chiria lunară pentru apartamentele noi cu două sau trei dormitoare pornește de la 400 de euro și ajunge la 2.000 de euro pentru apartamentele situate în zona centrală a Brașovului.

Tabelul 16: Municipiul Brașov - Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat a caselor în a doua jumătate a anului 2018

CARTIER	CASE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 2000 - €/M ²	CASE CONSTRUITE DUPĂ 2000 - €/M ²	PREȚ TEREN €/M ²
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	940	1.140	250
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	870	790	270
Astra - Răcățoi - Calea București - Gării - Vlahuță	930	980	120
Griviței	850	850	50
Avantgarden - Bartolomeu	780	660	60
Noua - Darste	660	620	80
Craiter - Triaj - Harmanului	720	610	30
Tractorul - 13 Decembrie	1.090	820	90
Schei - Stupini	770	600	40
Drumul Poienii	870	1.250	60

Sursa: imobiliare.ro.

Prețul mediu pentru o casă nouă pornește de la 600 de euro/m² și ajunge la 1.300 de euro/m² în cazul zonelor mai bune. Fondul vechi se oprește la 100-160 de euro/m², ceea ce înseamnă că este cotate sub nivelurile prezentate în tabelul de mai sus, unde prețul mediu se încadrează între 600 și 1.100 de euro/m².

6.5 Piața de închiriere de la nivelul sectorului rezidențial din România

În general, piața de închiriere din România este limitată de faptul că circa 96% dintre români dețin în proprietate locuința în care trăiesc, acest procentaj fiind cea mai mare rată înregistrată la nivelul țărilor din UE. El este efectul programului de privatizare a unităților rezidențiale deținute anterior de statul socialist, program întreprins începând cu 1990. Totuși, aproape jumătate din numărul total al românilor trăiesc încă în locuințe supraaglomerate, iar această rată este, de asemenea, cea mai mare dintre cele înregistrate la nivelul UE. Având în vedere acest lucru, există potențial de creștere pentru piața de închiriere din România.

Una dintre problemele de natură generală în ceea ce privește mărimea pieței este că nu se poate determina numărul efectiv de contracte semnate pentru închirierea de locuințe în România. Acest lucru se datorează faptului că înregistrarea contractului de închiriere la autoritatea fiscală (ANAF) de către persoanele fizice nu este obligatorie. Mai mult, mulți proprietari aleg să nu semneze niciun contract cu locatarii lor.

În prezent, închirierea de proprietăți rezidențiale este reglementată de Codul civil român și Legea locuinței nr. 114/1996.

La nivelul politicilor publice, Guvernul României a oferit sprijin pentru achiziționarea de proprietăți rezidențiale, dar nu și pentru piața de închirieri. În 2009, Guvernul a lansat programul ipotecar „Prima Casă”, pentru a veni în sprijinul tinerilor cu vârsta de până la 35 de ani care vor să achiziționeze prima lor proprietate rezidențială. Sprijinul a constat în acordarea, în anumite condiții, de garanții de stat pentru împrumuturile ipotecare, riscurile asociate creditului și costului global al ipotecii fiind astfel diminuate. Până la sfârșitul anului 2018, au fost eliberate peste 260.000 de garanții de stat pentru achiziționarea sau construirea de unități rezidențiale prin acest program.

Recent, însă, începând cu anul 2019, noile modificări ale Codului fiscal permit investitorilor să beneficieze de reducerea TVA la 5% (spre deosebire de standardul de 19%), indiferent de numărul de unități rezidențiale pe care le cumpără, atâta timp cât unitatea individuală în cauză nu are un preț de vânzare mai ridicat de 450.000 de lei (echivalentul a aproximativ 96.000 de euro) și o suprafață utilă mai mare de 120m². Până anul trecut, o singură proprietate putea fi achiziționată cu TVA de 5%. Este de așteptat ca această măsură să sporească în mod semnificativ numărul investitorilor în proprietăți rezidențiale.

În ceea ce privește impozitarea, în prezent, veniturile obținute din închirierea unei proprietăți rezidențiale sunt impozitate cu o rată fixă de 10%. Acest procent de 10% nu se aplică veniturilor brute obținute din închirierea spațiilor, ci venitului net obținut prin deducerea a 40% din venitul brut. Acest procent de 40% reprezintă un tarif forfetar permis pentru acoperirea cheltuielilor generatoare de venituri.

Conform prevederilor din Codul fiscal, dacă veniturile obținute din închirierea spațiilor (după deducerea tarifului forfetar de 40%) depășesc 12 salarii minime brute, este obligatorie și plata unei contribuții de 10% la asigurările sociale de sănătate (CASS).

Conform noilor reglementări privind condițiile de creditare introduse de Banca Națională a României în octombrie 2018, raportul maxim dintre datorii și venituri începând cu 1 ianuarie 2019 este de 40% din venitul net pentru creditele în moneda națională (lei) și 20% pentru creditele în valută străină.

Raportul total datorii-venituri este determinat ca pondere a obligațiilor totale lunare de plată, aferente venitului net lunar. Rata maximă a împrumutului este majorată cu 5 puncte procentuale pentru împrumuturile legate de achiziționarea primei locuințe care urmează a fi ocupată de cel care împrumută.

Anterior, raportul mediu datorii-venituri pentru creditele ipotecare era de 47%, iar pentru creditele de consum era de 45%. Măsura a avut ca scop să protejeze familiile cu venituri medii și sub medie și să le ajute să-și îmbunătățească capacitatea de plată, menținând totodată buna funcționare a pieței de creditare.

6.6 Studii de caz din sectorul rezidențial

Principalele dezvoltări rezidențiale din zona analizată sunt următoarele: Complexul rezidențial Isaran (apartamente), Complexul rezidențial Maurer (apartamente), Complexul rezidențial Coresi Avantgarden (apartamente), Top City (apartamente), Urban Invest (apartamente), Casa Nobel (apartamente), Grandis Residence (apartamente).

COMPLEXUL REZIDENȚIAL ISARAN



Sursa fotografiei: <https://isaran.ro/>

Adresa: Strada 13 Decembrie

Descriere: peste 1.500 apartamente

Stare:

Finalizat –

- Reședința Isaran 1: 600 de apartamente
- Reședința Isaran 2: câteva sute de apartamente

În curs de construcție –

- Isaran 3: 850 de apartamente

Anul finalizării:

- Reședința Isaran 1: 2015 - 2016
- Reședința Isaran 2: N/A
- Reședința Isaran 3: N/A

Disponibilitate: n/a

Prețuri: 800 - 1.100 de euro/m² suprafață utilă

Dezvoltator: Isaran

COMPLEXUL REZIDENȚIAL MAURER



Sursa fotografiei: <https://maurerimobiliare.ro/>

Adresa: Strada Ioan Popasu, nr. 2

Descriere: 750 de apartamente

Stare: parțial finalizat, parțial în construcție

Anul finalizării: N/A

Disponibilitate: n/a

Prețuri: 950 - 1.300 de euro/m² suprafață utilă

Dezvoltator: Maurer Imobiliare

CORESI AVANTGARDEN



Sursa fotografiei: Jones Lang Lasalle

Adresa: Strada Zaharia Stancu, nr.6

Descriere: peste 2.000 apartamente

Stare: parțial finalizat, parțial în curs de construcție

Anul finalizării: n/a

Disponibilitate: n/a

Prețuri: 1.250 - 1.450 de euro/m² suprafață utilă

Fiecare apartament are o unitate de depozitare și o unitate de parcare, în consecință gama prețurilor nete se situează între 1.150 și 1.350 de euro/m² suprafață utilă

Dezvoltator: Immochan (Ceetrus) și Kasper Development

TOPCITY



Sursa fotografiei: <https://topcity.ro/>

Adresa: Strada Ștefan Baciuc, nr. 42-56

Descriere: peste 1.500 de apartamente

Stare: parțial finalizat, parțial în curs de construcție

Anul finalizării: sfârșitul anului 2019

Disponibilitate: n/a

Prețuri: 1.000 – 1.250 de euro/m² suprafață utilă

Dezvoltator: Solomon Holdings și Terra Investments

CASA NOBEL



Sursa fotografiei: <https://casanobel.ro/>

Adresa: Strada Nicolae Labiș

Descriere: 205 apartamente (Faza I)

Stare: finalizat

Anul finalizării: 2014

Disponibilitate: n/a

Prețuri: 900 - 1.300 de euro/m² suprafață utilă

Dezvoltator: Casa Nobel

GRANDIS RESIDENCE



Sursa fotografiei: <https://grandisresidence.ro/>

Adresa: Strada 1 Decembrie 1918

Descriere: peste 1.000 de apartamente (Faza II și Faza III)

Stare: parțial finalizat (peste 500 de apartamente), parțial în curs de construcție

Anul finalizării: 2019-2021

Disponibilitate: 123 din 534 apart. (23%)

Prețuri: 840 - 850 de euro/m² suprafață utilă pentru apartamentele cu dată de livrare sfârșitul anului 2020

Dezvoltator: Casa Nobel

6.7 Concluzii

- În perioada 2012-2017, stocul rezidențial din municipiul Brașov a înregistrat o creștere medie anuală de 1%, atingând în anul 2017 un număr de 123.228 unități rezidențiale.
- Oferta de unități rezidențiale noi a crescut semnificativ după 2007, stimulată de programul guvernamental „Prima Casă”, care a început în anul 2009.
- Zona Drumul Poienii este cea mai scumpă zonă rezidențială din Brașov, urmată de Centrul Istoric - Centrul Civic - Centru - zona Dealul Cetății.
- În zona Tractorul - 13 Decembrie, prețul cerut pentru apartamentele construite după anul 2000 variază între 700 de euro (pentru apartamentele care au mai mult de 3 dormitoare) și 1.300 de euro (pentru apartamentele cu un dormitor). Pentru apartamentele construite înainte de anul 2000, prețurile solicitate variază între 700 și 1.300 de euro/m².
- În general, piața de închiriere din România este limitată de faptul că circa 96% din totalul românilor dețin în proprietate locuința în care trăiesc, ceea ce reprezintă cea mai mare rată de la nivelul țărilor din UE.
- În ceea ce privește cererea de unități rezidențiale, se estimează că, în Brașov, va fi nevoie anual de un număr de 2.337 de noi locuințe.

7 Piața hotelieră

Analiza pieței hoteliere este realizată pentru a furniza o indicație cu privire la atractivitatea acestei piețe în Brașov. Analiza începe printr-o prezentare de ansamblu a pieței hoteliere din România, incluzând detalii despre unitățile hoteliere și numărul de înnoptări. Analiza continuă cu informații despre numărul existent de hoteluri și hoteluri de apartamente (sau apart-hoteluri) din județul Brașov, accentul fiind pus pe piața ospitalității din municipiul Brașov.

7.1 Prezentare generală

Piața hotelieră din România are în prezent circa 16 lanțuri hoteliere internaționale, care funcționează în 16 județe din România. Aceste lanțuri hoteliere internaționale au în jur de 60 de hoteluri în România, majoritatea fiind hoteluri de 4 stele care funcționează în București.

Cel puțin 15 noi hoteluri afiliate lanțurilor hoteliere internaționale sunt planificate a fi deschise în România în următorii doi ani, din care 7 în București (planificate să aibă circa 1.056 camere de oaspeți), 2 în Otopeni (303 camere de oaspeți), 2 în Brașov (în jur de 232 camere de oaspeți), 3 în Timișoara (420 camere de oaspeți) și 1 în Sibiu (circa 85 camere de oaspeți). De asemenea, recent inauguratul hotel Ibis Styles Bucharest Erbas Hotel (2018), situat în Otopeni, intenționează să-și extindă capacitatea cu 40 de camere suplimentare în următorii ani.

Numărul total al hotelurilor situate în România (inclusiv cele locale și cele afiliate la un lanț hotelier internațional) a crescut de la un număr de 1.319 de hoteluri în 2011 la 1.633 hoteluri în anul 2018.

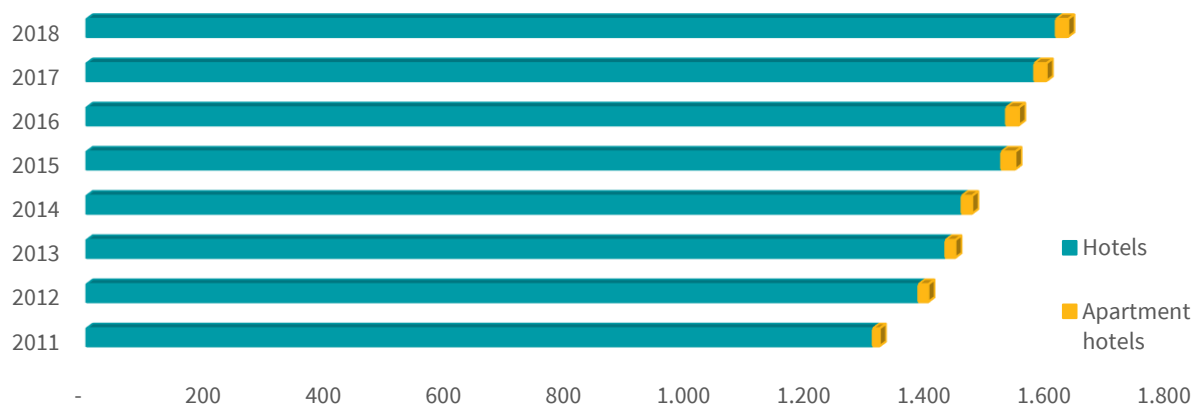
Tabelul 17: România - Numărul de hoteluri și apart-hoteluri (inclusiv hoteluri locale)

România	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hoteluri	1.308	1.384	1.429	1.456	1.522	1.530	1.577	1.613
Apart-hoteluri	11	16	16	17	23	21	20	20
TOTAL	1.319	1.400	1.445	1.473	1.545	1.551	1.597	1.633

Sursa: <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

Prin urmare, în afară de faptul că orașul este, în principal, considerat a fi o destinație pentru corporații, turismul de agrement capătă tot mai mult avânt, întrucât un număr tot mai mare de tineri turiști percep Brașovul ca o destinație ideală și accesibilă pentru un city break.

Figura 20: România - Numărul de hoteluri și apart-hoteluri (inclusiv hoteluri locale)



Sursa: Institutul Național de Statistică România

La nivelul întregii țări, în anul 2017, un procent de 23% din numărul total de șederi peste noapte în hoteluri a fost reprezentat de străini. Mai multe detalii sunt prezentate în următorul tabel:

Tabelul 18: România - Înnoptări în funcție de tipul de hotel

2017	HOTEL DE 5 STELE	HOTEL DE 4 STELE	HOTEL DE 3 STELE	HOTEL DE 2 STELE	HOTEL DE 1 STEA	HOTEL NECLASIFICAT	APART-HOTEL DE 5 STELE	APART-HOTEL DE 4 STELE	APART-HOTEL DE 3 STELE	TOTAL
Români	35%	65%	84%	95%	96%	98%	15%	42%	72%	77%
Străini	65%	35%	16%	5%	4%	2%	85%	58%	28%	23%
Români	424.962	4.052.896	6.732.711	3.991.600	300.671	23.252	1.633	19.638	37.054	15.584.417
Străini	797.607	2.227.511	1.242.022	205.935	13.254	359	9.397	27.653	14.760	4.538.498
TOTAL	1.222.569	6.280.407	7.974.733	4.197.535	313.925	23.611	11.030	47.291	51.814	20.122.915

Sursa: Institutul Național de Statistică România

După cum arată statisticile, preferințele străinilor se îndreaptă spre hoteluri de 4-5 Stele și hoteluri de apartamente (apart-hoteluri). Ca atare, în anul 2017, gradul de ocupare corespunzând străinilor a reprezentat 65% din numărul total al înnoptărilor în hotelurile de 5 stele și 85% din numărul total al înnoptărilor în apart-hotelurile de 5 stele. În anul 2017, în ceea ce privește preferințele pentru tipul de hotel, cel mai mare număr de șederi peste noapte a fost înregistrat la hoteluri de 3 stele (39,6% din numărul înnoptărilor în 2017). Numărul de înnoptări în hotelurile de 3 stele situate în România (în lanțurile hoteliere internaționale, precum și în hoteluri locale) a ajuns la 7,9 milioane, dintre care 1,2 milioane au fost acoperite de străini (16%) și 6,7 milioane (84%) de români.

Tabelul 19: România - Evoluția înnoptărilor în funcție de preferințele pentru un anumit tip de hotel

HOTELURI	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hoteluri de 5 stele	6,0%	6,0%	6,2%	6,4%	5,8%	5,7%	6,1%
Hoteluri de 4 stele	18,6%	20,7%	22,9%	24,0%	26,4%	28,5%	31,2%
Hoteluri de 3 stele	31,9%	34,7%	39,1%	39,8%	39,9%	39,4%	39,6%
Hoteluri de 2 stele	39,7%	35,0%	29,1%	26,9%	24,5%	23,8%	20,9%
Hoteluri de 1 stea	3,0%	2,3%	1,9%	2,1%	1,9%	1,8%	1,6%
Hoteluri neclasificate	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,5%	0,2%	0,1%
Sub-total	99,8%	99,4%	99,8%	99,8%	98,9%	99,4%	99,5%
APART-HOTELURI	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Apart-hoteluri de 5 stele	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
Apart-hoteluri de 4 stele	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,5%	0,2%	0,2%
Apart-hoteluri de 3 stele	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,6%	0,4%	0,3%
Apart-hoteluri de 2 stele	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Sub-total	0,2%	0,6%	0,2%	0,2%	1,1%	0,6%	0,5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sursa: Institutul Național de Statistică România

7.2 Piața hotelieră din Brașov

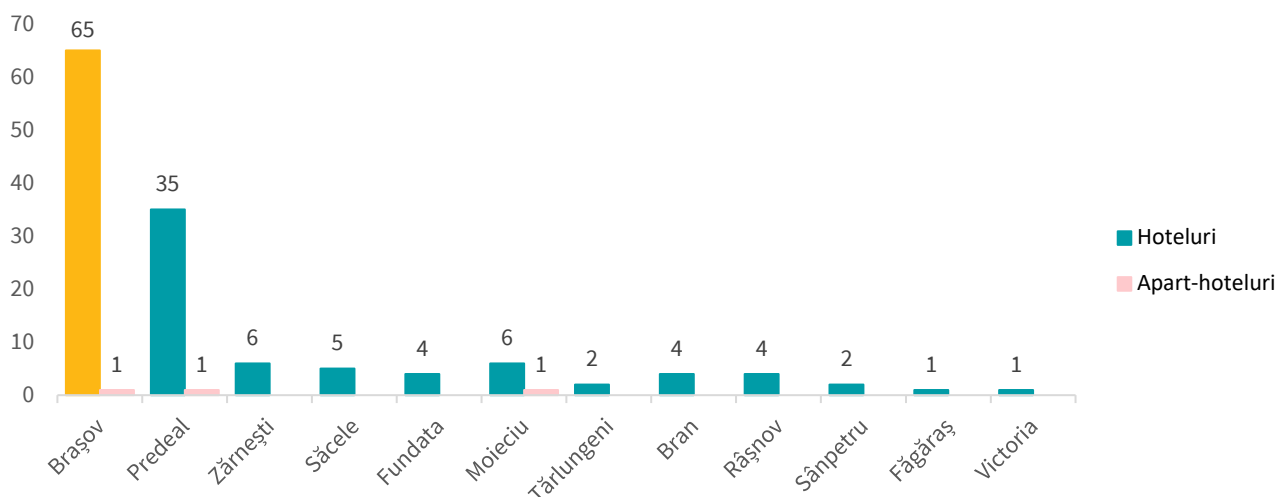
7.2.1 Județul Brașov

Principalele atracții turistice din județul Brașov sunt după cum urmează: Cetatea Râșnovului, Cetatea Rupea, Cetatea Făgărașului, Biserica Fortificată Prejmer, Castelul Bran, Canionul Șapte Scări, Rezervația de Urși din Zărnești, Mănăstirea Constantin Brâncoveanu, Parcul de Aventuri Brașov, stațiunile de schi Poiana Brașov și Predeal, printre altele.

Cele mai apropiate aeroporturi sunt situate la Sibiu, Târgu Mureș și București. În anul 2018, Aeroportul Internațional din Sibiu avea un număr de 662.468 de pasageri, Aeroportul Internațional Transilvania (Târgu Mureș) avea 63.794 de pasageri, în timp ce Aeroportul Internațional Henri Coandă (Otopeni) avea un număr de 13.820.428 pasageri.

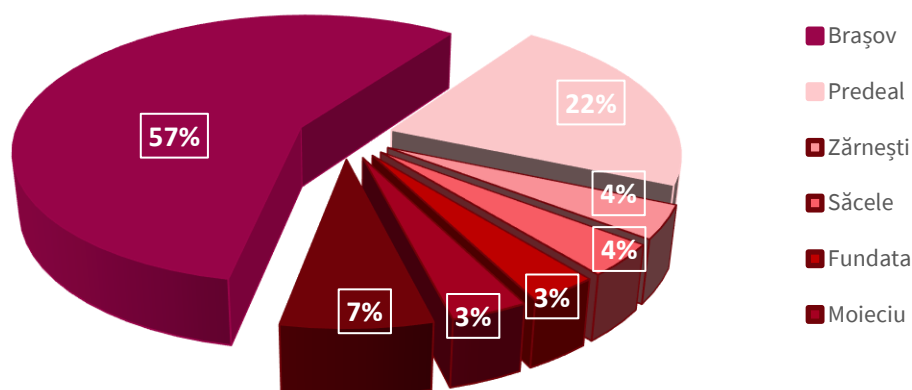
Potrivit celor mai recente date disponibile pe website-ul Ministerului Turismului, Județul Brașov are un număr de 135 de hoteluri și 3 apart-hoteluri. Următoarea figură prezintă oferta hotelieră în Județul Brașov.

Figura 21: Județul Brașov - Numărul de hoteluri și apart-hoteluri existente



Sursa: <http://turism.gov.ro/web/autorizare-turism> (date actualizate la 10 mai 2019)

Figura 22: Județul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri și apart-hoteluri



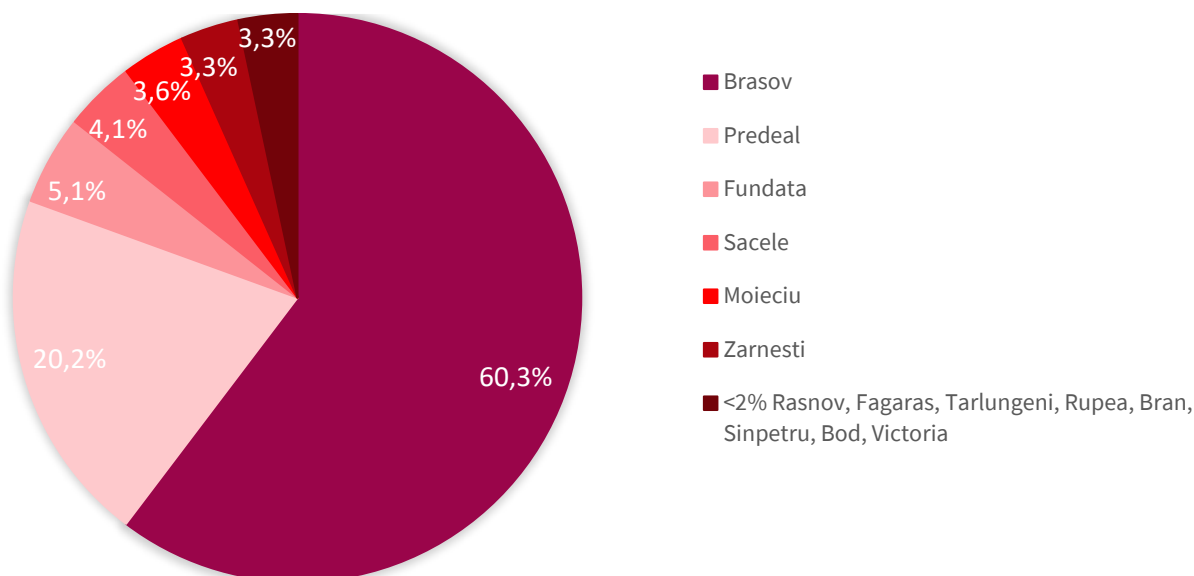
Sursa: Institutul Național de Statistică

Tabelul 20: Județul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri și apart-hoteluri

TIP	BRAȘOV	PREDEAL	ZĂRNEȘTI	SĂCELE	FUNDATA	MOIECIU	ALTELE (<3%)	TOTAL
Hoteluri - nr. de paturi	7.170	2.697	496	476	420	412	893	12.564
Apart-hoteluri - nr. de paturi	38	50				48		136
TOTAL	7.208	2.747	496	476	420	460	893	12.700
%	57%	22%	4%	4%	3%	4%	7%	

Sursa: <http://turism.gov.ro/web/autorizare-turism> (date actualizate la 10 mai 2019)

Figura 23: Județul Brașov - Șederi peste noapte în hoteluri și apart-hoteluri în anul 2018



Sursa: Institutul Național de Statistică

Potrivit Institutului Național de Statistică, în anul 2018, județul Brașov a atins un număr total de circa 2.700.000 de înnoptări în toate unitățile de cazare existente, dintre care circa 61% au fost cazări în hotel (~1.649.000 de înnoptări).

7.2.2 Municipiul Brașov

Din numărul total de 135 de hoteluri, Brașovul are un număr de 65 de hoteluri și un ansamblu de apartamente tip hotel de 3 stele. Oferta de cazare existentă în hoteluri este de 3.443 de camere sau echivalentul a 7.170 de paturi, în timp ce oferta de apart-hoteluri are un număr de 19 camere (echivalentul a 38 de paturi).

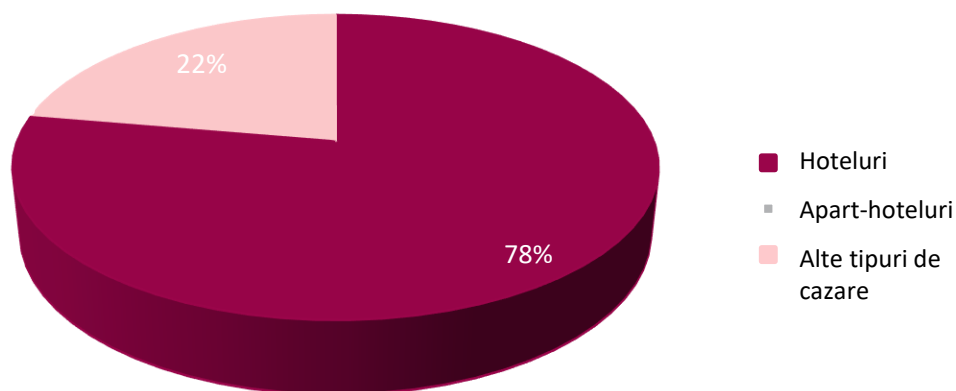
Tabelul 21: Municipiul Brașov - Numărul de paturi din hoteluri și apart-hoteluri

LOCALIZARE	TIP DE HOTEL	NUMĂR DE HOTELURI	NUMĂR DE CAMERE	NUMĂR DE PATURI
Județul Brașov	Hoteluri	135	6.125	12.564
	Apart-hoteluri	3	68	136
Municipiul Brașov	Hoteluri	65	3.443	7.170
	Hoteluri de 5 stele	1	195	390
	Hoteluri de 4 stele	23	1.632	3.513
	Hoteluri de 3 stele	33	1.218	2.398
	Hoteluri de 2 stele	4	212	424
	Hoteluri de 1 stea	4	186	445
	Apart-hoteluri	1	19	38
	Apart-hoteluri de 3 stele	1	19	38

Sursa: <http://turism.gov.ro/web/autorizare-turism> (date actualizate la 10 mai 2019)

Municipiul Braşov include 8 hoteluri de peste 100 de camere, 13 unităţi de 50-100 de camere şi 44 de hoteluri cu mai puţin de 50 de camere.

Figura 24: Municipiul Braşov - Şederi peste noapte în anul 2018

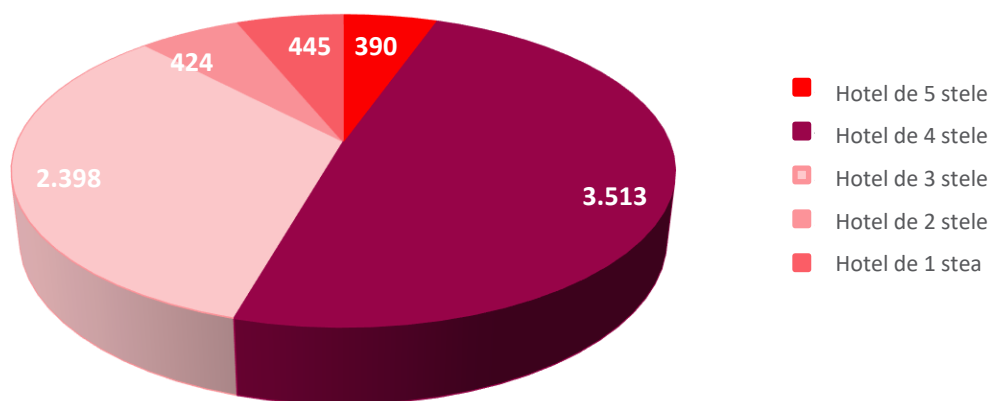


Sursa: Institutul Naţional de Statistică

Potrivit Institutului Naţional de Statistică, în anul 2018, în municipiul Braşov, numărul de înnoptări în structuri de cazare de tip hotel şi apart-hotel a ajuns la 995.000, reprezentând 37% din numărul total de înnoptări în toate structurile de cazare existente în judeţul Braşov. În anul 2018, municipiul Braşov a înregistrat 60% din numărul total de înnoptări în structurile de cazare de tip hotel şi apart-hotel existente (parte a judeţului Braşov), cu 57% din numărul total de paturi existente în structurile de cazare de tip hotel şi hotel de apartamente.

În anul 2018, toate structurile de cazare existente în municipiul Braşov au însumat 1.279.808 de înnoptări, dintre care 78% au fost structuri de cazare de tip hotel, circa 0,1% structuri de cazare de tip apart-hotel şi circa 22% în alte structuri de cazare.

Figura 25: Municipiul Braşov - Numărul de paturi din hoteluri



Sursa: <http://turism.gov.ro/web/autorizare-turism> (date actualizate la 10 mai 2019)

Din numărul total de hoteluri existente în Municipiul Braşov, doar un singur hotel este afiliat la un lanţ hotelier internaţional: Ramada Braşov, care este un hotel de 4 stele. Cu toate acestea, alte două hoteluri afiliate unor lanţuri hoteliere internaţionale se află în curs de finalizare:

- Mercure Hotel (hotel de 4 stele), a cărui deschidere este prevăzută pentru anul 2019, şi
- Radisson Hotel Braşov (hotel de 5 stele), programat pentru deschidere în anul 2020.

Un alt hotel de 4 stele se află în curs de finalizare în cadrul proiectului Coresi. Se preconizează ca hotelul să ofere 125 de camere și să fie condus de un partener local, Kromwell. Construcția a fost anunțată să înceapă în acest an și să fie finalizată până la sfârșitul anului 2020.

7.2.3 Rata de ocupare

În tabelele de mai jos este prezentat gradul de ocupare furnizat de Institutul Național de Statistică și STR Global pentru Brașov și București. S-a constatat o diferență semnificativă care se datorează în mare parte metodologiei/eșantionului utilizat(e). INS ia în considerare toate hotelurile de 1 la 5 stele, în timp ce STR Global ia în considerare numai un eșantion de hoteluri. Datele STR Global sunt utilizate foarte frecvent de hotelurile lanțurilor internaționale, care pun la dispoziție propriile date în schimbul unui raport care prezintă în mod centralizat principalii indicatori ai hotelurilor similare.

Tabelul 22: Municipiul Brașov - Rata anuală de ocupare în hoteluri

AN	2014	2015	2016	2017	2018
Rata de ocupare în Brașov (INS)	31%	36%	37%	39%	41%
Rata de ocupare în București (INS)	37%	40%	43%	45%	45%
Rata de ocupare în București (STR Global)	63%	68%	72%	73%	73%

Sursa: Institutul Național de Statistică (INS); STR Global

INS: Rata de ocupare este calculată ca raport dintre numărul total de șederi peste noapte și capacitatea de cazare turistică în funcțiune, în perioada respectivă. Sosirile sau turiștii cazați reflectă numărul de turiști cazați în unitățile de primire turistică – toate persoanele (români și străini) care călătoresc în afara localității în care locuiesc în mod obișnuit, pentru o perioadă mai mică de 12 luni și petrec cel puțin o noapte la o unitate de cazare turistică în zonele pe care le vizitează în țară; motivul principal al călătoriei este altul decât desfășurarea unei activități remunerate în locurile vizitate. Înnoptarea sau șederea peste noapte reprezintă fiecare noapte în care o persoană este înregistrată într-o unitate de cazare turistică, indiferent dacă este sau nu prezentă în cameră.

STR: S-a considerat că include toate hotelurile, de la clasa economic până la clasa de lux. Acestea pot fi un amestec de hoteluri ale lanțurilor internaționale și hoteluri independente. Eșantionul se bazează pe circa 31 de hoteluri, cu circa 5.500 de camere în București.

De remarcat că, în prezent, există în București în jur de 139 de hoteluri și de apartamente de tip hotel, de 1 până la 5 stele, potrivit website-ului Ministerului Turismului.

Având în vedere natura hotelului propus în scenarii, se consideră că datele STR Global sunt mai relevante decât informațiile furnizate de INS, ținând seama de faptul că nu a existat acces la baza de date STR Global pentru Brașov. Potrivit Institutului Național de Statistică, gradul de ocupare al Brașovului este cu doar 4% sub gradul de ocupare al Bucureștiului; s-a considerat că, în realitate, gradul de ocupare pentru Brașov este mai mic și decât rata de 73%, stabilită de STR Global pentru București.

În scopul acestui studiu și pentru estimarea valorii brute de dezvoltare (VBD, în limba engleză GDV - Gross Development Value), în cadrul proiecțiilor financiare s-a apreciat o rată de ocupare de 65%.

7.3 Tarifele hotelurilor din Braşov

Tarifele hotelurilor situate în Braşov, mai precis în zona sitului analizat, au fost examinate şi listate în tabelele de mai jos. Atenţia s-a concentrat pe camerele duble atât din hotelurile de 3 stele, cât şi din hotelurile de 4 şi 5 stele.

Tabelul 23: Municipiul Braşov - Tarife pe noapte ale hotelurilor

NR.	NUMELE HOTELULUI	PERIOADA DIN SĂPTĂMÂNĂ (8 - 9 IULIE 2019)		PERIOADA DIN WEEKEND (13 - 14 IULIE 2019)		TIP DE HOTEL
		Preţ începând de la (€):	Până la (€):	Preţ începând de la (€):	Până la (€):	
1	Aro Palace	€121	€335	€121	€335	Hotel de 5 stele
2	Kronwell Brasov Hotel	€114	€159	€114	€159	Hotel de 4 stele
3	Victoria Boulevard Hotel	€79	€126	€79	€126	Hotel de 4 stele
4	Ambient Hotel	€90	€241	€90	€241	Hotel de 4 stele
5	Lux Divina	€44	€52	€53	€59	Hotel de 3 stele
6	Stop Hotel	€38	€56	€38	€56	Hotel de 3 stele
7	Jasmine Hotel	€56	€73	€56	€73	Hotel de 3-stele
8	Oasis Hotel	€60	€119	€60	€119	Hotel de 3 stele
9	Alinalex Hotel	€76	€90	€76	€90	Hotel de 3 stele
10	Garden Club Hotel	€63	€69	€63	€69	Hotel de 3 stele
11	Brasov Hotel	€53	€74	€53	€74	Hotel de 3 stele
12	Rainer Hotel	€44	€61	€44	€61	Hotel de 3 stele
13	Regal Hotel	€67	€94	€67	€94	Hotel de 3 stele
14	Q Hotel	€46	€69	€46	€69	Hotel de 3 stele
15	City Centre Hotel	€48	€84	€48	€84	Hotel de 3 stele

Sursa: <https://www.booking.com> (cercetare de piaţă la data de 30 mai 2019)

Tabelul 24: Municipiul Braşov - Tarife pe noapte ale apart-hotelurilor

NR.	NUMELE APART-HOTELULUI	PERIOADA DIN SĂPTĂMÂNĂ (8 - 9 IULIE 2019)		PERIOADA DIN WEEKEND (13 - 14 IULIE 2019)		TIP DE APART-HOTEL
		Preţ începând de la (€):	Până la (€):	Preţ începând de la (€):	Până la (€):	
1	Apart Hotel Vlad Ţepeş	€73	€81	€73	€81	Apart-hotel de 3 Stele

Sursa: <https://www.booking.com/>; Cercetare de piaţă la data de 30 mai 2019

7.4 Concluzii

- Județul Brașov are un număr total de 135 de hoteluri și 3 hoteluri de apartamente (apart-hoteluri), dintre care 65 de hoteluri și 1 apart-hotel se află în municipiul Brașov.
- Oferta de cazare în hoteluri existentă în municipiul Brașov este de 3.443 de camere sau echivalentul a 7.170 de paturi, în timp ce oferta de cazare în apart-hoteluri constă într-un număr de 19 camere (echivalentul a 38 de paturi).
- Municipiul Brașov include 8 hoteluri de peste 100 camere, 13 unități de 50-100 de camere și 44 de hoteluri cu mai puțin de 50 de camere.
- În anul 2018, județul Brașov a atins un număr total de aproximativ 2.700.000 de înnoptări în toate structurile de cazare existente, dintre care circa 61% au fost în unități de cazare de tip hotel (~1.649.000 de înnoptări).
- În anul 2018, toate cazările existente în municipiul Brașov au atins un număr de 1.279.808 de înnoptări, dintre care 78% au fost în structuri de cazare de tip hotel, circa 0,1% în structuri de cazare de tip apart-hotel și circa 22% în alte tipuri de structuri de cazare.
- În municipiul Brașov există un hotel afiliat la un lanț hotelier internațional: Ramada Brașov (un hotel de 4 stele). Alte două hoteluri afiliate la lanțuri hoteliere internaționale se află în construcție:
 - Mercure Hotel (hotel de 4 stele; 120 de camere) a cărui deschidere este prevăzută pentru anul 2019, și
 - Radisson Hotel Brașov (hotel de 5 stele; 105 de camere) programat pentru deschidere în anul 2020.

8 Piața industrială

8.1 Prezentare generală

Brașov are o îndelungată istorie în domeniul fabricației și industriei. Cu toate acestea, după anul 1990, fostele platforme industriale ale orașului au fost pas cu pas înlocuite de proiecte comerciale moderne sau se află în plin proces de reconversie, cum este cazul sitului „Rulmentul”.

În prezent, majoritatea activităților industriale au migrat din centrul Brașovului spre periferie, în special în partea de nord a orașului sau în orașele învecinate.

8.2 Fondul industrial

În aprilie 2019, în județul Brașov existau 10 parcuri industriale care au obținut în mod oficial acest titlu de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), plasând județul pe locul al treilea la nivel de țară sub aspectul numărului, după Prahova (15 parcuri) și Cluj (11 parcuri).

Titlul oficial, de parc industrial, conferă chiriașilor și operatorilor lor o serie de beneficii fiscale.

Conform MDRAP, titlul de parc industrial conferă administratorului și rezidenților parcului dreptul la un număr de facilități. Oricum, acesta reprezintă un ajutor de stat și prin urmare se acordă în conformitate cu prevederile UE referitoare la ajutorul de stat. Beneficiile sunt următoarele:

- a) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial;
- b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului aferent parcului industrial;
- c) scutirea de la plata impozitului pe clădiri aferent clădirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial;
- d) scutiri, numai cu acordul autorităților administrației publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrial ;
- e) alte facilități care se pot acorda, în conformitate cu prevederile legii, de către autoritățile administrației publice locale.

La conferirea titlului, autoritățile țin cont de dimensiunea totală a terenului parcului industrial.

Suprafața celor 10 parcuri din Brașov se ridică la aproape 320 de hectare, oferind un important potențial de dezvoltare în continuare sau re-dezvoltare a clădirilor existente. Considerând o suprafață medie construibilă a terenului de 40-50%, se vor putea construi depozite noi sau renovate care vor putea totaliza 1,3-1,6 milioane m².

Totuși, nu toate aceste parcuri industriale oferă depozite moderne. În plus, unele dintre acestea sunt în proprietatea statului, iar altele în proprietate privată. Mai mult, unele dintre acestea oferă chiriașilor teren în concesiune pentru a-și construi propriile clădiri.

Nu toate parcurile industriale din județ se înscriu în sistemul guvernamental. Prin urmare, există mult mai multe parcuri industriale pe lângă cele cărora li s-a acordat acest titlu împreună cu beneficiile asociate.

Cele 10 parcuri industriale din județul Brașov cărora li s-a acordat acest titlu oficial sunt următoarele:

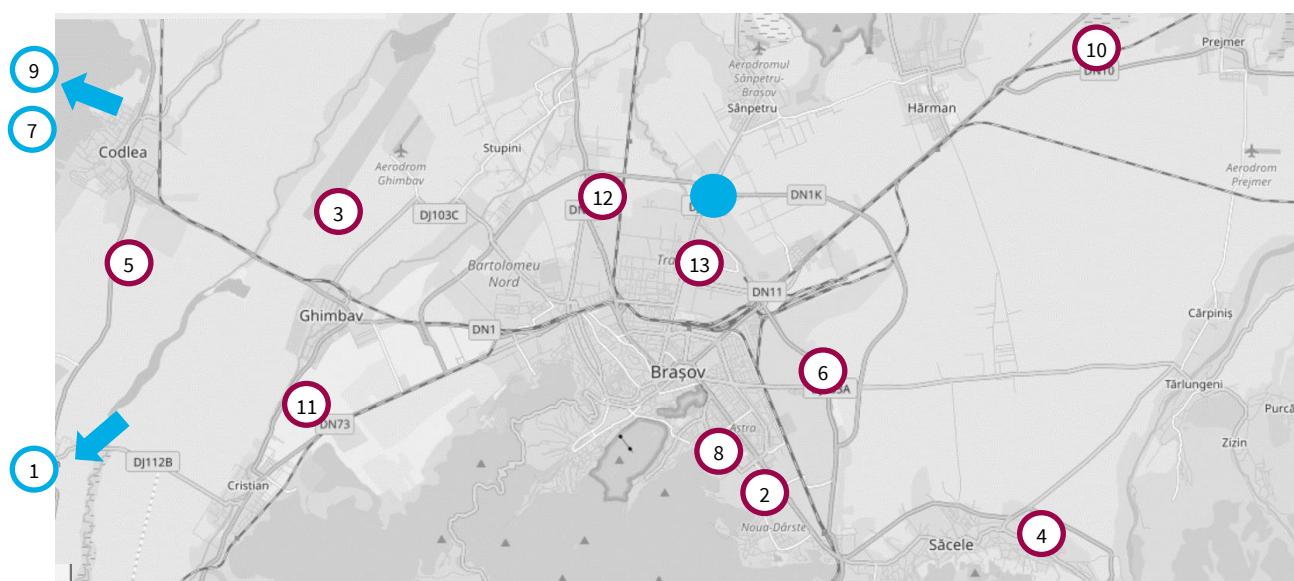
1. Parcul Industrial Zărnești, Zărnești, Aleea Uzinei, Nr. 1/A – 46,15 hectare;
2. Parcul Industrial Pro Roman, municipiul Brașov, Calea Zizinului, Nr. 111 – 104,5 hectare;

3. Parcul Industrial Braşov (Icco), Strada Hermann Oberth, Nr. 23 – 29 hectare;
4. Parcul Industrial Săcele, Săcele, Strada Parcului, Nr. 18 – 18,95 hectare;
5. Parcul Industrial WDP Codlea, Codlea – 13 hectare;
6. Parcul Industrial Carfil, municipiul Braşov, Calea Zizinului, Nr. 119 – 1,87 hectare;
7. Parcul Industrial Victoria, Victoria – 5,5 hectare;
8. Parcul Industrial Metrom, municipiul Braşov, Strada Carpaţilor, Nr. 60 – 6,37 hectare;
9. Parcul Industrial Făgăraş, Făgăraş, Strada Republicii, Nr. 3 – 10,01 hectare;
10. Parcul Industrial Prejmer (Graells & Llonch), Prejmer, Strada Mare, Nr. 500 – 82,36 hectare.

În afara celor 10 parcuri industriale care se bucură de beneficiile acordate prin titlul oficial conferit de MDRAP, în judeţul Braşov mai există şi alte parcuri industriale:

1. Parcul Olimpic Braşov, Cristian;
2. Parcul Karl Heinz Dietrich Braşov, municipiul Braşov, Strada Griviţei, Nr. 1Y;
3. Parcul Logistic Sofimat, municipiul Braşov, Strada 13 Septembrie, Nr. 94A.

Figura 26: Parcurile industriale existente în judeţul Braşov



Sursa: Jones Lang Lasalle Research, folosind OpenStreetMap

Stocul modern industrial existent în prezent în judeţul Braşov

Stocul industrial modern închiriabil la ora actuală în Braşov este de circa 200.000m², reprezentând circa o treime din stocul existent în regiunea Centrală a României.

Până la finele acestui an, se aşteaptă o creştere a stocului industrial cu cel puţin 30.000m² de spaţii noi.

Tabelul 25: Stocul industrial modern din judeţul Braşov

PROIECT	DEZVOLTATOR	PROPRIETAR	M ² (GLA)
Parcul Industrial Olympian Braşov	Helios Phoenix/GE	GE	28.100
Parcul Industrial IPB Braşov	Icco	Icco	87.000
Parcul Industrial Prejmer / Graells & Llonch Braşov	Graells & Llonch	Graells & Llonch	19.000
Karl Heinz Dietrich Braşov	n/a	n/a	20.000
WDP Braşov	WDP	WDP	10.500
Parcul Logistic Sofimat	Sofimat	Sofimat	35.000

Sursa: Jones Lang Lasalle Research

În ceea ce priveşte nivelurile de neocupare, se estimează că nivelurile de neocupare sunt sub 5% în principalele parcuri moderne, cum ar fi Parcul Industrial Prejmer, Parcul Logistic Sofimat sau Parcul Olympian Braşov. Explicaţia este că, de obicei, spaţiile moderne sunt dezvoltate pe baza unor criterii personalizabile şi la cerere, nu pe o bază speculativă.

8.3 Concluzii

Având în vedere volumul mare de spații industriale din parcurile existente și potențialul lor de extindere, precum și tendința continuă de a converti spațiile industriale vechi din Brașov (precum cele care se găsesc pe platforma industrială învecinată, Tractorul) în spații cu alte funcții moderne (cum ar fi birouri, spații comerciale, rezidențiale), nu există niciun motiv pentru care terenul „Rulmentul” să revină la fosta sa funcționalitate industrială. În această zonă, crearea de spații industriale ar fi inadecvată și chiar contraproductivă, având în vedere tendințele actuale de dezvoltare ale zonei în ansamblu.

9 Piața de investiții

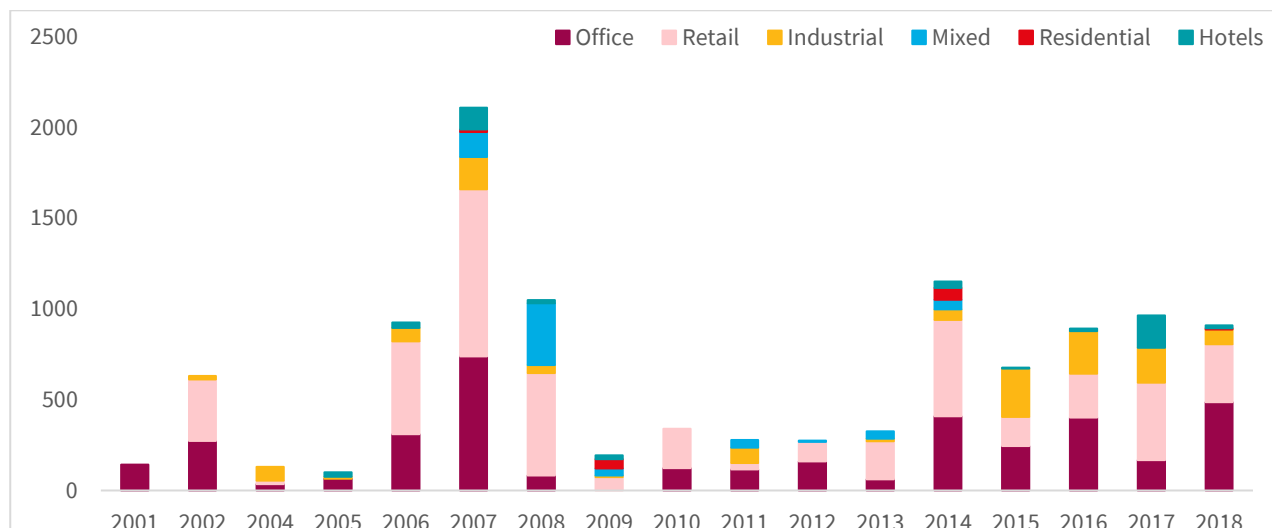
Această secțiune rezumă activitatea recentă de pe piața imobiliară, susținută de volumele tranzacționale din cele trei sectoare comerciale majore – spații de birouri, comerț cu amănuntul și hoteluri. Includerea sectorului industrial în această analiză nu ar fi considerată de mare interes la acest nivel, întrucât valoarea amplasamentului în cauză este semnificativ mai mare decât cea dată de o dezvoltare industrială. Această secțiune este deosebit de relevantă pentru faptul că oferă indicații privind valorile de capital și informații legate de randamente, pe baza cărora să se poată calcula valoarea dezvoltării în cadrul unui model financiar, introducându-se astfel indicații cu privire la Valoarea Brută de Dezvoltare (VBD).

La momentul boomului imobiliar, în anii 2007/2008, România avea o piață de investiții imobiliare foarte lichidă, cu volume totale de peste 2 miliarde de euro și, respectiv 1 miliard de euro, și aceasta în ciuda disponibilității limitate a produselor moderne la acea vreme. La nivelul țărilor din Europa Centrală și de Est, România reprezenta la acel moment cea de-a treia mare piață de investiții în termeni de flux al tranzacțiilor (după Polonia și Republica Cehă). Între 2009 și 2013, volumele au scăzut semnificativ, dat fiind că numărul jucătorilor activi s-a prăbușit brusc. Activitatea de tranzacționare a înregistrat un vârf în 2014, când au fost tranzacționate cca. 1,17 miliarde de euro (inclusiv un număr de tranzacții unice și foarte mari), iar tendința de creștere a continuat în 2016 și 2017, când au fost tranzacționate aproape 0,9 miliarde de euro și 1 miliard de euro, după ce în 2015, s-au tranzacționat 0,67 miliarde de euro. Având în vedere mărimea sa în termeni de populație și de PIB prognozat, se așteaptă ca România să se plaseze pe locul doi în rândul țărilor din Europa Centrală și de Est, după Polonia, în ceea ce privește volumul investițiilor la un moment dat în următorii ani.

În anul 2018, volumul investițiilor imobiliare pentru România este estimat la 900 de milioane de euro, care este o valoare ușor inferioară celei înregistrate în 2017 (963 milioane de euro), existând un număr de tranzacții aflate în diferite etape ale negocierilor și care, cel mai probabil, vor fi încheiate.

Numărul tranzacțiilor a scăzut, însă volumul mediu al tranzacțiilor a crescut la aproximativ 31 de milioane de euro. Bucureștiul a reprezentat peste 78% din volumul total al investițiilor, în principal datorită a două tranzacții foarte mari de spații de birouri, care au fost încheiate în trimestrele II și III ale anului 2018. Volumele de pe piață au fost dominate de tranzacțiile legate de spații de birouri (50%), în timp ce comerțul cu amănuntul a reprezentat cca. 35%.

Figura 27: România - Volumele investiționale de-a lungul timpului (mii de euro în 18 ani)



Sursa: Jones Lang LaSalle

Cea mai mare tranzacție înregistrată în 2018 a fost achiziția de către grupul român Dedeman a parcului de spații de birouri The Bridge (fazele 1 și 2), cu o suprafață de 58.000m² în partea de centru-vest a sub-pieței din București. Acest eveniment a marcat intrarea pe piața imobiliară a grupului, care acum este considerat cel mai de succes retailer de DIY (Do-It-Yourself) din România.

O alta tranzacție notabilă de spații de birouri din Romania (și a treia cea mai mare tranzacție din 2018) a fost achiziția parcului Oregon Park, un parc de birouri de 68.500m² în zona Floreasca – Barbu-Văcărescu, localizată în sub-piața de nord a Bucureștiului. Cumpărătorul a fost Lion's Head Investment, un fond creat în Romania printr-o asociere în participațiune (*joint venture*) între fondul sud-african Old Mutual Property și AG Capital.

Tabelul 26: București - Mari acorduri de investiții în spații de birouri în anii 2017 și 2018

AN	PROPORȚIA ACHIZIȚIONATĂ	PROPRIETATE	PREȚ MIL. €	RANDA MENT	VÂNZĂTOR	CUMPĂRĂTOR	GLA M ²	PREȚ €/M ²
2018	50%	The Bridge (Faza 1 & Faza 2)	145		Forte Partners	Dedeman	58.000	2.500
2018	100%	Oregon Park	110		Portland Trust	Lion's Head Investment	68.500	1.606
2018	100%	The Landmark	62		Piraeus Bank	Revetas&Cerberus	23.500	2.638
2018	100%	Campus 6.1	53		Skanska	CA Immo	22.000	2.409
2018	100%	Crystal Tower	43		Search Corporation	PPF	23.500	1.830
2018	100%	Bucharest Corporate Center (BCC)	18		Immofinanz	One United	11.672	1.542
2018	100%	Hagag Buildings Bucuresti	12*		Proprietar local	Hagag	10.000	1.200*
2018	100%	Maestro Business Center	9.3		Proprietar local	First Property Group	6.850	1.358
2018	100%	Equest Office Buidings (4)	10		East Balkan Properties	Adameurope	9.500	1.050
2017	100%	Green Court C	38	n/a	Skanska	Globalworth	16.300	2.331
2017	100%	ART 7 BC	30	8.00%	Proprietar local	HILI Properties	18.000	1.667
2017	100%	Centrul Cascada	9	n/a	Adval	GTC	4.600	1.957
2017	100%	Polonă 68	17	9%	EEC Invest	Top Most Investment	9.600	1.771
2017	100%	North Gate	16.8	n/a	Creativ Invest Group	One United Properties	20.600	816
2017	68%	Clădirea de Birouri Budisteanu	6	n/a	Nobel Holdings	Coroana Cetății	4.000	

Sursa: Jones Lang LaSalle

Tabelul 27: Mari acorduri de investiții în sectorul de retail în anii 2017 și 2018

AN	ORAȘ / PROPRIETATE	VÂNZĂTOR / CUMPĂRĂTOR	GLA M ²	PREȚ MIL. €	PREȚ €/ M ²
2018	București / 50% de la Parklake Bucharest	Caelum Dev. / Sonae Sierra	73.000	125*	3.425
2018	București / Militari Shopping Center	AERE / MAS REI	51.400	95	1.848
2018	Arad / Atrium Mall	Cosmovia Holdings Limited / MAS REI	28.600	40,5	1.416
2018	Sibiu / Festival Mall	Primavera Development / NEPI Rockcastle	43.000	21	488
2017	50% de la diverși proprietari / Portofoliul Intercora	Intercora / Mitiska	30.000	18	600
2017	Botoșani / Family Center	Real4you / Immofinanz	6.200	5	806
2017	București/ Obi Pallady	Dan Petrescu / Kika	12.000	10	833
2017	Brăila / Armonia	Geelan Imprex / Glorious Electric Corporation	36.580	20	547
2017	50% de la diverși proprietari/ Portofoliu Iulius Group	Iulius Group/ Atterbury Europe	n/a	175	n/a
2017	Diverși proprietari / 4 Real Hypermarkets	Metro / Terazone	n/a	15	n/a
2017	Iași / Felicia	CBRE GI / CPI	11.318	29,5	2.606 randament: 10.3%
2017	Iași / 40% din Iași / ERA	Argo / Prime Kapital	50.000	35	n/a
2017	Diverși proprietari / Alpha Group	Alpha Group / Mitiska	55.000	60	1.091

Sursa: Jones Lang LaSalle

Cea mai mare tranzacție a anului din sectorul de retail a fost achiziționarea de către Sonae Sierra a unei participații de 50% din acțiunile Parklake Shopping Center, deținută de dezvoltatorul imobiliar irlandez Caelum Development. Militari Shopping Center din Atrium European Real Estate a fost achiziționat de MAS Real Estate pentru suma de 95 milioane de euro, iar Festival Shopping Center al Primavera Development din Sibiu a fost achiziționat de NEPI Rockcastle pentru suma de 21 milioane euro. Acestea din urmă au fost alte două tranzacții importante din zona de retail, încheiate în 2018.

Tabelul 28: București - Mari tranzacții din sectorul hotelier în perioada 2017 și 2018 (achiziționare 100%)

AN	PROPRIETATE	PREȚ MIL. €	PREȚ € / CAMERĂ, RANDAMENT	VÂNZĂTOR	CUMPĂRĂTOR	GLA / CAMERE
2018	Mercure Unirii	11,4	~99.000	East Balkan Properties	Orbis fund	110 camere
2018	Sport Cluj	3,7	~27.000	SIF Moldova	Private local	136 camere
2017	Radisson	163,5	7.75%	Elbit	Revetas / Cerberus	86.000
2017	Hotel Angelo	13,7	n/a	Warimpex	U City Public	n/a

Sursa: Jones Lang LaSalle

Diferența de randament dintre România și Polonia, Republica Cehă și Ungaria rămâne aproape de niveluri-record sau chiar la niveluri record. Lichiditatea s-a îmbunătățit, dar este încă în mod semnificativ sub potențial, în principal din cauza disponibilității limitate a produselor de calitate pentru vânzare în condiții de piață liberă și la prețuri realiste. Randamentul pentru cele mai bune proprietăți din sectorul de spații birouri (spații premium de birouri) este de 7,25%, randamentul pentru cele mai bune proprietăți din sectorul de retail se ridică la 7,00%, în timp ce randamentul pentru cele mai bune proprietăți din sectorul industrial se află la 8,25%. Toate s-au comprimat cu 25 de puncte procentuale (bps) pe parcursul anului; există încă o presiune în scădere ușoară asupra randamentelor, cu excepția sectorului de retail (sau comerț cu amănuntul).

Tabelul 29: România – Randamente pentru cele mai bune proprietăți în primul trimestru din 2019

RANDAMENTE PENTRU CELE MAI BUNE LOCAȚII	BIROURI	CENTRE COMERCIALE	INDUSTRIAL
Romania – Trimestrul 1 din 2019	7.25%	7.00%	8.25%

Sursa: Jones Lang LaSalle

În Brașov, randamentele pentru cele mai bune spații de birouri și pentru cele mai bune spații de retail sunt estimate la 150-200 puncte procentuale (bps), peste cele din București.

Cele mai mari investiții realizate în Brașov în perioada 2015-2018 sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Tabelul 30: Municipiul Brașov - Mari acorduri de investiții între anii 2015 și 2018

PROPRIETATE	DATA	VÂNZĂTOR / CUMPĂRĂTOR	SECTOR	GLA M ²	PREȚ MIL. €	PREȚ €/ M ²
Civis Center Brașov	2015	Riofisa / Țiriac Imobiliare	Retail	50% din acțiuni	5	n/a
Hidromecanica	2016	Cora / AFI Europe	Mixt	39.000	9.7	249
Coresi Business Park	2017	Ascenta Management / Immochan (Ceetrus)	Birouri	40.000	50	1.250
Europarm Brașov	2017	GSK / Local (Santa)	Industrial	14.000	2.2	157
WDP	2018	Flenco Fluid Systems / WDP	Industrial	20.000	5	250
Macromall Brașov	2018	Proprietar local / Jumbo	Retail	8.000	4	500
Parktiker Brașov	2018	Ballymore Group / Mitiska	Retail	7.800	8	1.026
Magnolia Brașov	2018	Miller Developments / Familia Comănicu	Retail	7.600	4	526

Sursa: Jones Lang LaSalle

Capitolul V. Amenajări publice și alte piețe

Această secțiune analizează nevoile actuale în ceea ce privește amenajările publice din zona extinsă a proprietății analizate, concentrându-se asupra administrației publice, sectorului divertismentului și timpului liber, precum și asupra altor piețe netradiționale. Această analiză este necesară pentru a furniza indicații cu privire la amenajările existente și la cele necesare, precum și cu privire la modul în care acestea pot susține dezvoltarea zonei analizate.

10 Infrastructura de învățământ din municipiul Brașov

10.1 Grădinițe, școli primare și gimnaziale

În anul 2017, în Brașov erau înregistrați 61.780 de elevi și studenți, conform datelor Institutului Național de Statistică.

Dintre aceștia, 1.110 de copii erau înscriși la creșă, 7.106 la grădiniță, 19.530 în învățământul primar și gimnazial, 12.518 la licee și în instituțiile de învățământ profesional, iar 21.516 erau studenți și cursanți înscriși în sistemul de învățământ terțiar și în universități.

În municipiul Brașov, funcționează la ora actuală 54 de grădinițe, 24 de școli primare și gimnaziale și 22 de licee. Majoritatea aparțin sistemului de învățământ public, conform datelor furnizate de Ministerul Educației.

În instituțiile de învățământ secundar se desfășoară cursuri cu următoarele specializări: matematică-informatică, științe naturale, filologie, științe sociale, alimentație publică, activități financiare și comerciale, turism, educație, ecologie și protecția mediului, sport, muzică, arte, activități financiare și comerciale, religie.

În instituțiile de învățământ profesional și tehnic, elevii sunt instruiți în următoarele specializări: activități financiare și comerciale, administrație publică, alimentație publică, turism, electrotehnică, mecatronică, tehnici de operare pe calculator, prelucrare mecanică, telecomunicații, design vestimentar, marochinărie, prelucrarea textilelor, automatică, instalații electrice, electronică, protecția mediului, transport, construcții, întreținere și reparații mecanice, construcții industriale și agricole. De asemenea, studenții sunt formați pentru a obține una dintre următoarele calificări: tehnician pentru tehnici artistice, operator de robot industrial, programator / analist, funcționar bancar, asistent de management, agent de turism, tehnician în transportul intern și internațional, agent feroviar, tehnician, inginer în construcția de mașini, asistent medical, electrician, operator instalații și rețele electrice și maestru de lucrări civile.

10.1.1 Clădiri de învățământ în zona amplasamentului analizat

Grădinițe care se află lângă platforma „Rulmentul”:

- Cea mai apropiată grădiniță este grădinița privată PREMS – la circa 150m spre sud, pe Strada 13 Decembrie, Nr. 94.
- Cea mai apropiată grădiniță publică este Grădinița Nr. 34, pe Strada Turnului, Nr. 2, la circa 1,4km spre sud.

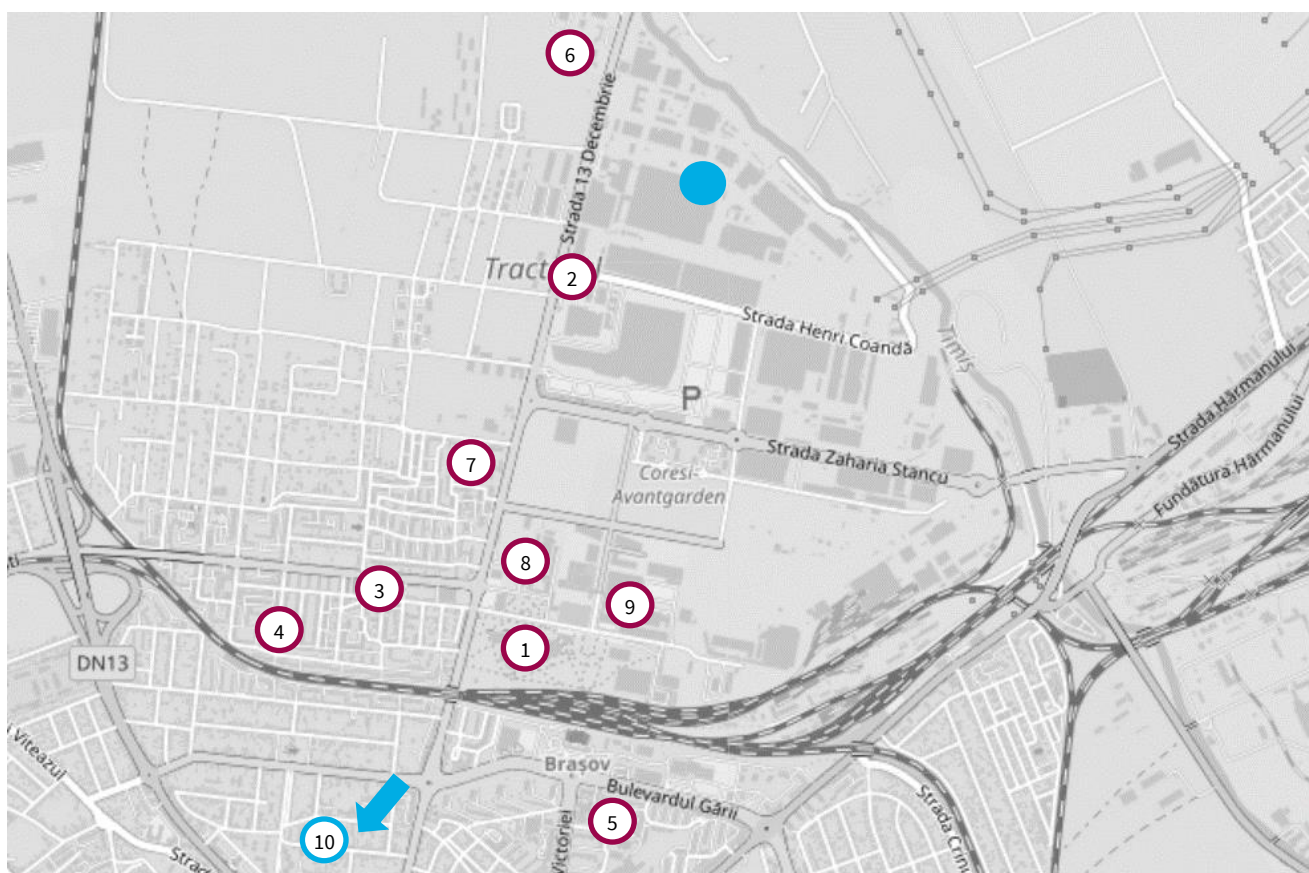
Școli situate lângă platforma „Rulmentul”:

- Cea mai apropiată școală este școala privată PREMS, pe Strada 13 Decembrie, Nr. 94, la circa 150m sud de sit. Include o școală primară și gimnazială.
- La circa 1,5km sud-vest față de sit se află cea mai apropiată școală publică – Școala Gimnazială Nr. 13, aflată pe Strada Olteț, Nr. 12, cu 803 elevi înregistrați, conform Ministerului Educației.
- La 1,7km sud-vest de sit se află Școala Gimnazială Nr. 30, pe Strada 1 Decembrie 1918, Nr. 5, cu 1.008 elevi.
- La circa 2km sud-est de sit se află Școala Gimnazială Nr. 19, pe Alea Lăcrămioarelor, Nr. 2, cu 863 elevi înmatriculați.
- Un alt proiect de construcție a unei grădinițe în zona Avantgarden – Tractorul a fost deja anunțat de Primăria Municipiului Brașov.

Licee aflate lângă situl „Rulmentul”:

- Cel mai apropiat liceu este Școala Profesională Germană Kronstadt, aflat pe Strada 13 Decembrie, Nr. 131, la mai puțin de 150m nord-vest de amplasament. Instituția are 837 de elevi înmatriculați și este centrată pe formarea de abilități tehnice. Funcționează în parteneriat cu angajatori privați importanți din municipiul Brașov, primind atât finanțare publică, cât și finanțare privată.
- Colegiul „Nicolae Titulescu” este situat la aproximativ 800m sud-vest de sit, pe Strada 13 Decembrie, Nr. 125, cu 752 de elevi înmatriculați.
- Colegiul Tehnic „Mircea Cristea” se află la aproximativ 1,2km sud de sit, pe Strada Turnului, Nr. 3, cu peste 927 de elevi înmatriculați.

Figura 28: Municipiul Braşov - Instituţiile de învăţământ de lângă situl Rulmentul



Sursa: Jones Lang Lasalle Research using OpenStreetMap

1. Grădiniţa Nr. 34
2. Şcoala privată şi grădiniţa PREMS
3. Şcoala Gimnazială Nr. 13
4. Şcoala Gimnazială Nr. 30
5. Şcoala Gimnazială Nr. 19
6. Şcoala germană profesională Kronstadt
7. Colegiul „Nicolae Titulescu”
8. Colegiul Tehnic „Mircea Cristea”
9. Universitatea particulară „Spiru Haret”
10. Universitatea „Transilvania”

10.2 Învățământul terțiar, universități și campusuri

În ceea ce privește învățământul superior, în prezent, municipiul Brașov găzduiește 2 universități active: una este o instituție publică (Universitatea Transilvania), iar cealaltă este privată (Universitatea „Spiru Haret”).

Universitatea Transilvania este situată pe Strada Universității, Nr. 1 și este singura universitate publică din oraș. Această instituție cuprinde aproape toți studenții din Brașov. Universitatea Transilvania are actualmente peste 19.000 de studenți la următoarele 18 facultăți: Design de Produs și Mediu; Inginerie Electrică și Informatică; Ingineria Lemnului; Inginerie Mecanică; Inginerie Tehnologică și Management Industrial; Silvicultură și Inginerie Forestieră; Știința și Ingineria Materialelor; Drept; Educație Fizică și Sporturi Montane; Litere; Matematică și Informatică; Medicină; Muzică; Psihologie și Științele Educației; Sociologie și Comunicare; Științe Economice și Administrarea Afacerilor; Alimentație și Turism; Inginerie Civilă.

Universitatea „Spiru Haret” este o universitate privată, situată pe Strada Turnului, Nr. 7 și este mult mai mică decât Universitatea Transilvania.

În oraș au funcționat și alte câteva universități private, dar acestea fie au fost închise, fie și-au suspendat/redus activitatea.

În ceea ce privește campusurile studențești, Universitatea Transilvania pune la dispoziția studenților cazare pentru 4.234 de persoane în două campusuri pe străzile Memorandului și Universității. În municipiul Brașov sunt deschise alte campusuri private mai mici, dintre care cel mai mare este Aurora, cu 76 de camere pentru 304 studenți, situat pe Strada Aurora, Nr. 7, în Cartierul Astra. De asemenea, Țara Bîrsei S.A. oferă spre închiriere studenților un bloc cu 8 apartamente și 8 garsoniere, aflat pe Calea Feldioarei, Nr. 6A. În oraș mai există și alte campusuri private mici sau unități rezidențiale oferite studenților, însă oferta lor nu îmbunătățește semnificativ din punct de vedere numeric stocul total.

Tabelul 31: Județul Brașov - Populația de vârstă universitară în 2018*

Vârsta în ani	Număr de persoane	Procent din totalul populației
Total	551.183	100
18	5.167	0,94
19	5.126	0,93
20	5.182	0,94
21	4.876	0,88
22	4.847	0,88
18-22	25.198	4,57

Sursa: Institutul Național de Statistică, baza de date TEMPO Online. *Populație rezidentă

Populația rezidentă

Definiție: De obicei, populația rezidentă reprezintă totalitatea persoanelor de naționalitate română, străine sau apatride, care au reședința obișnuită în România. Reședința obișnuită este locul în care o persoană își petrece în mod normal perioada de odihnă zilnică, indiferent de absențele temporare în scopuri de recreere, vacanțe, vizite la prieteni și rude, afaceri, tratament medical sau pelerinaj religios. Reședința obișnuită poate fi identică cu cea a domiciliului sau poate fi diferită de acesta pentru persoanele care aleg să-și stabilească reședința obișnuită într-o altă localitate decât localitatea de domiciliu din țară sau din străinătate.

Se consideră că au reședința obișnuită într-o anumită zonă geografică doar persoanele care au locuit în acea reședință obișnuită pentru o perioadă continuă de cel puțin 12 luni înainte de momentul de referință.

Populația rezidentă include de obicei persoanele care au imigrat în România, dar exclude persoanele care au emigrat din România.

Tabelul 32: Județul Brașov - Populația de vârstă universitară în 2019*

Vârsta în ani	Număr de persoane	Procent din totalul populației
Total	635,084	100
18	5,915	0.93
19	5,713	0.90
20	5,596	0.88
21	5,680	0.89
22	5,401	0.85
18-22	28,305	4.46

Sursa: Institutul Național de Statistică , baza de date TEMPO Online. *Populație rezidentă permanentă, date preliminare

Populația rezidentă permanentă

Definiție: Populația rezidentă permanentă reprezintă numărul de persoane de cetățenie română și reședința permanentă pe teritoriul României, delimitată pe criterii teritorial-administrative. Reședința permanentă a unei persoane este adresa la care aceasta declară că își are locuința principală și care este tipărită ca atare pe cartea proprie de identitate și înregistrată la organele administrative ale statului.

În stabilirea valorii acestui indicator, reședința obișnuită, perioada de absență și/sau motivul absenței de la domiciliu nu sunt luate în considerare.

10.3 Concluzii

- Având în vedere infrastructura existentă și faptul că mai multe mii de locuințe au fost construite în zonă de-a lungul străzii 13 Decembrie în ultimii ani, o nouă școală publică (cu clase primare și gimnaziale) ar trebui inclusă în proiect. Acesta ar trebui să includă și o grădiniță.
- Cu toate acestea, întrucât există deja 3 licee publice la o distanță mai mică de 2km față de amplasamentul studiat, se consideră că nu este nevoie să se construiască aici un nou liceu.
- La nivel universitar, o treime din populația studentescă (adică circa 6.300) provine din județul Brașov – aceștia fie locuiesc în municipiul Brașov, fie fac naveta. La nivel de campus, aproximativ 4.234 de locuri sunt acoperite de campusurile Universității Transilvania, în timp ce alte 500-1.000 de locuri sunt acoperite de campusuri private. Din numărul total de studenți, o parte frecventează învățământul la distanță sau programele cu frecvență redusă. Cu alte cuvinte, 2.250 de locuri (cu două persoane pe loc) pot fi acoperite de piața închirierilor. Cu toate acestea, în aceste scenarii nu a fost prevăzută cazarea studenților. În cel mai bun caz, cazarea studenților ar trebui să fie în vecinătatea campusurilor universitare și a instituțiilor, dat fiind că, de obicei, studenții nu dețin autoturisme și nu doresc să călătorească pe distanțe lungi utilizând transportul public. În plus, este de așteptat ca studenții să găsească mai mult confort în imediata vecinătate a universităților și, astfel, un fost amplasament industrial de la marginea orașului cu greu ar putea fi atractiv. Prin urmare, nivelurile de închiriere ar trebui să fie extrem de scăzute pentru a atrage studenții, iar acest lucru face din amplasamentul în cauză o locație neviabilă pentru cazarea studenților.

11 Infrastructura medicală din municipiul Brașov

În Brașov există în prezent 8 spitale de stat în funcțiune, cu aproximativ 2.500 de paturi. Potrivit Institutului Național de Statistică, alte 452 de paturi se află în spitalele private (11). Rezultă un generos indice de 9,29 de paturi la 1.000 de locuitori, comparativ cu o medie națională considerabil mai modestă, de 6 paturi la 1.000 de locuitori.

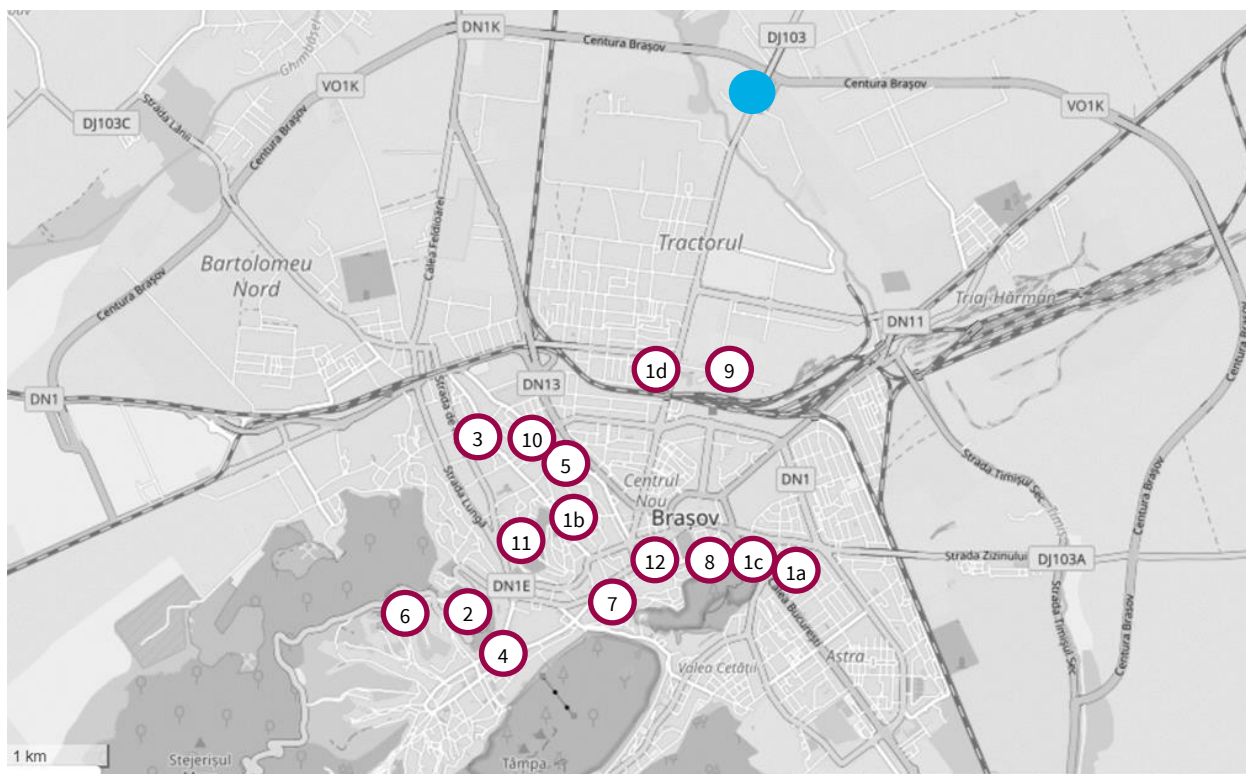
Cele 8 spitale publice din municipiul Brașov sunt următoarele:

1. Spitalul Clinic Județean de Urgență din Brașov – în patru locații (pavilioane); 910 paturi în total;
1a. Pavilionul Central, pe Calea București, Nr. 25-27;
1b. Pavilionul Mârzescu, pe Strada Cuza Vodă, Nr. 28;
1c. Pavilionul Astra, pe Calea București, Nr. 2;
1d. Pavilionul Tractorul, pe Strada Olteț, Nr. 5.
2. Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie „Dr. Ioan Aurel Sbârcea” Brașov – pe Strada Gheorghe Barițiu, Nr. 36; 211 de paturi;
3. Spitalul Clinic de Pediatrie din Brașov – pe Strada Nicopole, Nr. 45; 225 de paturi;
4. Spitalul de Psihiatrie și Neurologie din Brașov – pe Strada Prundului, Nr. 7-9; 605 paturi;
5. Spitalul de Boli Infecțioase din Brașov – pe Strada Mihai Viteazu, Nr. 9; 107 de paturi;
6. Spitalul de Pneumoftiziologie din Brașov – pe Strada Dealul Spirii, Nr.12; 150 de paturi;
7. Spitalul Militar de Urgență „Regina Maria” – pe Strada Pieții, Nr. 9; 175 de paturi;
8. Spitalul General al Căilor Ferate Române (CFR) – pe Bulevardul 15 Noiembrie, Nr. 60; 115 de paturi.

Principalele spitale private din Brașov sunt următoarele:

9. Spitalul MedLife Brașov – Strada Turnului, Nr. 5A ; 60 de paturi; 5.500m²;
10. Spitalul Clinicco Brașov – Strada Școlii, Nr. 8; 87 de paturi; 4,550m²;
11. Spitalul Vitalmed Brașov – Strada Lungă, Nr. 14B ; 42 de paturi;
12. Spitalul „Sf. Constantin” – Strada Iuliu Maniu, Nr. 49 ; 69 de paturi; 3.500m².

Figura 29: Municipiul Brașov - Principalele spitale publice și private



Sursa: Jones Lang Lasalle Research folosind OpenStreetMap

Două din spitale sunt situate la circa 1,5km distanță de amplasamentul analizat. Unul dintre ele este Spitalul Public Județean de Urgență – Pavilionul Tractorul, pe Strada Olteț, Nr. 5, iar celălalt este spitalul privat MedLife Brașov, pe Strada Turnului, Nr. 5.

11.1 Concluzii

Conform statisticilor, în municipiul Brașov există un număr relativ mare de paturi de spital. Cu toate acestea, având în vedere perspectiva unei creșteri consistente a populației în partea de nord a Brașovului, ca urmare a noilor dezvoltări rezidențiale care vor fi în curând finalizate, asigurarea unei zone pentru un spital privat sau o clinică privată pe platforma „Rulmentul” ar putea fi o oportunitate. De obicei, spitalele private din România se întind pe suprafețe care pornesc de la 2.000m² și pot depăși 20.000m². Capacitatea celor mai importante spitale private din Brașov este între 60 și 90 de paturi. Două dintre scenariile propuse includ dezvoltarea unui centru medical care să poată găzdui aproximativ 90 de paturi.

12 Facilități de divertisment în Brașov

Accesul la amenajări și servicii din zona de divertisment este o parte importantă din ceea ce asigură calitatea vieții unui oraș. Conform statisticilor Eurostat, în anul 2012, cetățenii europeni au cheltuit, în medie, cu puțin peste 3% din bugetul gospodăriei pentru activități recreaționale și culturale. Cu toate acestea, românii au cheltuit doar 2,6% din veniturile lor medii pentru acest tip de activități, deși cifra a crescut considerabil de la cu puțin peste 1% în anul 2005. În termeni absoluți, cifrele disponibile pentru anul 2012 arată că majoritatea statelor membre din estul Uniunii Europene au cheltuit mai puțin pe activități recreaționale și culturale, comparativ cu majoritatea statelor membre aflate la nordul, vestul și sudul Uniunii Europene. De exemplu, în anul 2012, fiecare cetățean suedez a cheltuit circa 900 de euro pe an pentru acest tip de activități, în timp ce, în România, s-au cheltuit în acest scop nu mai mult de 100 Euro de persoană.

Prin urmare, în România și mai exact în Brașov există potențial pentru creșterea cheltuielilor pentru activități recreaționale și culturale. Acest fapt oferă oportunitatea diversificării amenajărilor recreaționale și culturale.

12.1 Parcuri publice

Brașovul are o rețea relativ mică de parcuri publice, majoritatea acestora sunt destul de mici, mult sub 10 hectare. Potrivit Institutului Național de Statistică, spațiile verzi din oraș totalizează abia 146 de hectare. Totuși, acest lucru este compensat de existența unor zone împădurite în apropiere (de exemplu, Muntele Tâmpa, principalul reper natural al orașului). De asemenea, stațiunea montană de schi Poiana Brașov, situată la sud-vest de oraș, este administrată ca un cartier al municipiului Brașov.

În prezent, cele mai importante parcuri din municipiul Brașov sunt următoarele:

1. Parcul Nicolae Titulescu, între Bulevardul Eroilor și Strada Nicolae Iorga, cel mai mare parc din centrul Brașovului, de aproximativ 4,6 hectare;
2. Parcul Sportiv, în vecinătatea gării principale, pe Strada Turnului, de aproximativ 10 hectare;
3. Parcul Gheorghe Dima, pe Strada Gheorghe Dima, de 1,5 hectare;
4. Parcul Schaeffler, pe Strada Livezii;
5. Piața Consiliului Europei, pe Bulevardul „15 Noiembrie”;
6. Parcul Trandafirilor, pe Bulevardul Muncii, de aproximativ 2,5 hectare;
7. Parcul Noua, pe Strada Paltinului, de aproximativ 5 hectare.

Având în vedere densitatea mare a populației din complexurile rezidențiale din apropiere și faptul că amplasamentul se află la aproximativ 1,5km distanță de unul dintre cele mai importante parcuri din Brașov, Parcul Sportiv, și mai departe încă de zona împădurită și de Muntele Tâmpa, un parc public în zona „Rulmentul” se poate dovedi benefic pentru comunitatea locală. O zonă de promenadă, cu piste de biciclete pe malurile râului Timișul Sec, care mărginește zona de nord a sitului, ar putea fi luată, de asemenea, în considerare. De fapt, în toate scenariile au fost avute în vedere parcuri și zone verzi de 13 până la 17 hectare.

12.2 Teatre și clădiri de operă

Brașovul găzduiește una dintre principalele săli de concerte din regiune, Opera din Brașov, situată pe Strada Bisericii Romane, Nr. 51. O altă instituție culturală reprezentativă din oraș este Teatrul „Sică Alexandrescu”, situat în Piața Teatrului, Nr. 1. Acesta este de departe cel mai mare din oraș și a fost fondat în anul 1946. În centrul Brașovului mai există alte câteva teatre mai mici: Teatrul Particular, situat în Piața George Enescu, Nr. 2, Teatrul „Arlechino” și Centrul Cultural „Reduta” în Strada Apollonia Hirscher, Nr. 10.

Deși pare să existe suficiente amenajări culturale în centrul Brașovului, în partea de nord a municipiului și în apropiere de platforma „Rulmentul” nu există astfel de clădiri publice, cu toate că zona cartierului rezidențial Tractorul se află într-o expansiune rapidă. Prin urmare, la un moment dat în viitor, se poate propune construirea unui nou teatru public sau privat pe amplasamentul sitului analizat. Totuși, nu s-a menționat în mod specific acest aspect în actualele scenarii. În funcție de cerere și de nevoile viitoare ale Primăriei

Municipiului Braşov, o astfel de facilitate ar putea fi găzduită într-una dintre clădirile care vor fi menţinute pe amplasament şi în care s-a propus amenajarea unui muzeu sau a unui centru expoziţional.

12.3 Muzee

Braşovul se bucură de o gamă largă de muzee şi de case memoriale, care sunt mărturii ale istoriei sale bogate. Cele mai importante astfel de instituţii sunt următoarele :

1. Muzeul Judeţean de Istorie Braşov, situat în Piaţa Sfatului, Nr.30;
2. Muzeul Civilizaţiei Urbane, situat în Piaţa Sfatului, Nr. 15;
3. Muzeul de Artă, pe Bulevardul Eroilor, Nr. 21;
4. Muzeul de Etnografie, pe Bulevardul Eroilor, Nr. 21A;
5. Muzeul „Casa Mureşenilor”, în Piaţa Sfatului nr.24.
6. Muzeul „Prima Şcoală Românească”, în Piaţa Unirii, Nr. 2-3;
7. Bastionul Țesătorilor, pe Strada George Coşbuc, Nr. 9;
8. Casa Memorială „Ştefan Baciuc”, pe Strada Dr. Gheorghe Baiulescu, Nr.9;
9. Colecţia de argintărie a Casei Parohiale Evanghelice din Braşov, Curtea Johannes Honterus, Nr. 2;
10. Grădina Zoologică Braşov, pe Strada Brazilor, Nr. 1.

Deşi reţeaua muzeală este destul de diversificată, toate acestea unităţi, cu excepţia Grădinii Zoologice din Braşov, sunt concentrate în centrul municipiului Braşov. Nu există o astfel de amenajare care să fie situată în partea de nord a oraşului. Mai mult, deşi oraşul are o bogată tradiţie în fabricare şi industrie, acesta nu beneficiază de un muzeu tehnic. O astfel de funcţie ar putea fi găzduită într-una dintre clădirile vechi ale fostului aerodrom de pe situl „Rulmentul”. Unele dintre vechile echipamente industriale care pot fi găsite pe sit ar putea fi păstrate în noul muzeu. De asemenea, odată ce fosta platformă industrială „Rulmentul” va fi fost reconvertită, o astfel de amenajare muzeală ar aduce un trafic suplimentar pe situl analizat şi ar putea da populaţiei locale un sentiment şi mai profund de apartenenţă.

12.4 Cinematografe

În centrul oraşului Braşov, se găsea în trecut un număr însemnat de cinematografe. Majoritatea sunt acum închise şi aşteaptă să fie reabilitate. În centrul municipiului Braşov se găsesc următoarele cinematografe:

- Cinemateca Patria, pe Bulevardul „15 Noiembrie”, Nr. 50 (activ);
- Cinematograful Astra, pe Strada Livada Poştei (în aşteptarea reabilitării);
- Cinematograful Modern, pe Bulevardul Griviţei, Nr. 47 (în aşteptarea reabilitării);
- Cinematograful Cosmos, pe Strada Uranus, Nr. 1 (închis), în partea de sud a oraşului.

Totuşi, în partea de nord a oraşului există un cinematograful multiplex modern. Cel mai mare centru comercial din oraş, Coresi Shopping Resort, este situat pe Strada 13 Decembrie, în vecinătatea sit-ului „Rulmentul”. Această unitate comercială găzduieşte un cinematograful de mari dimensiuni – Cinema ONE, cu 8 săli de proiecţie.

Având în vedere cele de mai sus, nu este necesar să se construiască cinematografe suplimentare pe platforma „Rulmentul”.

12.5 Amenajări sportive

Braşovul se bucură de o mare varietate de baze sportive, răspândite în tot oraşul. Cele mai importante sunt următoarele:

1. Stadionul „Silviu Ploieşteanu” (fostul „Tineretului”), cu 8.800 de locuri, pe Strada Stadionului, Nr. 1, la ora actuală cel mai mare din Braşov;
2. Stadionul „Carpaţi”, pe Strada Zizinului;
3. Stadionul „Metrom”, pe Strada Colonia Metrom, Nr. 5;
4. Stadionul „ICIM”, pe Strada Cocorului;
5. Sala Sporturilor „Dimitrie Popescu Colibaşi”, pe Bulevardul Gării, Nr. 9;

6. Patinoarul Olimpic , pe Strada Turnului, Nr. 5;
7. Complexul Sportiv „Ion Țiriac”, pe Strada George Coșbuc;
8. Complexul Sportiv „Olimpia”, pe Strada George Coșbuc, Nr. 4;
9. Baza Sportivă Nouă, pe Strada Murelor, Nr. 7;
10. Clubul Sportiv „Forex Sports Club”, pe Strada Turnului, Nr. 1;
11. Arena de Tenis, pe Bulevardul Griviței;
12. Centrul Recreațional „Ne Jucăm”, pe Strada Turnului, Nr. 5.
13. Grand Fitness, pe Strada „13 Decembrie”, Nr. 96, pe o parte din situl „Rulmentul”, aflată în proprietate privată.

Prin urmare, având în vedere diversitatea relativ mare a bazelor sportive din zonă, cum ar fi Patinoarul Olimpic, Clubul Sportiv „Forex” și centrul de recreere „Ne Jucăm”, la aproximativ 1 km spre sud de platforma „Rulmentul”, pe strada Turnului, viitoarele amenajări sportive de pe amplasamentul analizat ar trebui să vizeze populația din imediata vecinătate. În Scenariile 1 și 2, dezvoltarea propusă include, de exemplu, o sală de sport pentru școală și o piscină. Scenariul 3 conține o proporție mai mare de amenajări sportive, pentru a pune în practică viziunea de creare în zonă a unui pol regional de divertisment și sport.

12.6 Parcuri acvatice și parcuri de distracții

În Brașov există mai multe parcuri acvatice și parcuri de distracții. Cele mai importante astfel de parcuri sunt următoarele:

- Parcul de Aventuri „Aventura”, pe Strada Paltinului, Nr. 16, în cartierul Dârste;
- Noul Aquapark, pe Strada Ferigii;
- Parcul Acvatic „Paradisul Acvatic”, pe Bulevardul Griviței;
- Superland Brașov, pe Strada Cristianului, Nr. 7.
- Parcul Dino, situat în Râșnov, la aproximativ 10km de Brașov. Este un parc de distracții axat pe expunerea de modele de dinozauri la scară reală, ceea ce atrage un mare număr de vizitatori.

Deși există mai multe parcuri de distracții în municipiul Brașov, majoritatea sunt relativ mici. Având în vedere vocația turistică a Brașovului, încă există potențial pentru dezvoltarea unui mare parc de distracții pe platforma „Rulmentul”. Parcul ar trebui să devină o destinație în sine atât pentru turiști, cât și pentru localnici.

12.7 Amenajări de divertisment în centrele comerciale

În Brașov există câteva centre comerciale care adaugă o gamă largă de opțiuni de divertisment la cele deja existente. Coresi Shopping Resort este de departe cel mai mare centru comercial din municipiul Brașov, cu 69.500m² suprafață brută închiriabilă. Este situat în vecinătatea platformei „Rulmentul”, la doar 150m spre sud, pe Strada Zaharia Stancu. Pe lângă sala cinematografului, deja menționată în cele de mai sus, acesta include alte amenajări de divertisment:

- Belaqua Active Wellness, un centru de fitness care include un bazin de înot semi-olimpic;
- Locul de joacă interior pentru copii „Taka Paka”;
- Locuri de joacă exterioare pentru copii.

Unirea Shopping Center este situat la circa 1,7km sud de situl „Rulmentul”, pe Bulevardul Gării, Nr. 3A. Cei 18.000m² de suprafață brută închiriabilă includ amenajarea *Vanilla Lounge and Games*, care oferă inclusiv o sală de bowling și mese de biliard.

Spații suplimentare pentru divertisment sunt situate în apropierea Hotelului Kronwell, pe Bulevardul Gării, Nr. 7A. Printre ele se numără clubul Dash, cu o sală de bowling și mese de biliard.

Deși există spații de divertisment în centrele comerciale existente din Brașov și mai ales în zona din apropierea centrului comercial Coresi Shopping Resort, pe platforma „Rulmentul” continuă să existe potențial pentru alte amenajări dedicate divertismentului, care să deservească zona din apropiere.

12.8 Săli de evenimente și săli de bal

La ora actuală, există în Brașov câteva săli de evenimente și săli de bal funcționale, inclusiv pe amplasamentul „Rulmentul”. Acestea sunt administrate de investitori privați.

Cea mai apropiată facilități este centrul de evenimente și conferințe Lux Divina, situat pe o secțiune din platforma „Rulmentul” aflată în proprietate privată, mai exact pe Strada „13 Decembrie”. Acest centru include 7 săli de evenimente având capacități de la 60 până la 2.200 de persoane. Cea mai mare, cu o suprafață de 2.200m², a fost creată prin reconversia unuia din fostele hangare de avioane de pe platforma „Rulmentul”. Alte hangare similare sunt disponibile pe acest teren.

Alte săli de evenimente și de bal din Brașov sunt:

- Centrul Sergiana, pe Strada Mihail Kogălniceanu, Nr. 15, cu 4 săli de evenimente, putând să găzduiască între 50 până la 650 de oaspeți, cu dimensiuni de la 200 până la 980m²;
- Centrul de Evenimente Belvedere, pe Strada Stejerișului, Nr. 11, care poate găzdui până la 700 de oaspeți;
- Centrul de Conferințe de la Brașov Business Park, pe Strada Ionescu Crum, Nr. 1, cu mai multe săli de conferințe;
- Tess Ballroom, în Ghimbav, pe Strada Calea Brașovului, Nr. 2, care oferă două săli de bal.

Având în vedere lipsa de săli de evenimente în Brașov în general, dar și faptul că partea de nord a Brașovului este atractivă din punctul de vedere al sălilor de evenimente, după cum o dovedește centrul de conferințe Lux Divina, pot fi prevăzute suplimentar pe platforma „Rulmentul” astfel de amenajări.

13 Centre de expoziții

13.1 Prezentare generală

Centrele expoziționale reprezintă un stimulent puternic pentru dezvoltarea comerțului și a economiei locale. În prezent, în județul Brașov și în județele învecinate există o carență de centre expoziționale disponibile.

Oferta din Brașov: În oraș există un centru expozițional modern, de aproximativ 2.000m², în partea de sud a orașului, în complexul de birouri din Brașov Business Park. Un al doilea centru expozițional de mici dimensiuni, Centrul de Comerț Internațional și Logistică din Brașov, este situat pe Bulevardul Alexandru Vlahuță.

Oferta din regiune: Cele mai mari centre expoziționale din Transilvania se află în prezent în Cluj-Napoca (4.200m² de spații interioare și 7.000m² de spații expoziționale exterioare) și Arad (4.000m² pentru interior și 35.000m² pentru exterior). În medie, zona expozițională acoperită din cadrul centrelor existente în principalele orașe din Transilvania este de circa 2.600m², începând de la 1.000m² în Baia Mare și până la 4.200m² în Cluj-Napoca.

Prin comparație, cel mai mare centru expozițional din țară, Romexpo București, are o suprafață de 100.000m² de spații expoziționale și alte amenajări, pe o suprafață totală de teren de circa 31 de hectare, asemănătoare ca mărime cu platforma „Rulmentul”.

Cel de-al doilea mare centru expozițional din țară este în prezent Centrul Multifuncțional din Craiova (finalizat în 2013), cu o suprafață expozițională de 11.000m². Centre cu spații expoziționale interioare de peste 5.000m² se află în Iași și Bacău.

Tabelul 33: Centre de expoziții în principalele orașe din România

ORAȘ	CENTRU DE EXPOZIȚII	INTERIOR Suprafață expozițională în M ² *	EXTERIOR Platforme expoziționale în M ²
București	Romexpo	71.200	26.000
Craiova	Centrul multifuncțional Craiova	11.000	
Iași	Centrul de Expoziții din Moldova	5.380	
Bacău	Centrul de Afaceri și Expoziții „Mircea Cancicov”	5.000	
Râmnicu Vâlcea	Centrul de congrese și expoziții Oltexpo Călimănești	5.000	
Constanța	Pavilionul Expozițional Constanța	4.800	
Cluj-Napoca	Expo Transilvania	4.200	7.000
Arad	Arad Expo	4.000	35.000
Sibiu	Redal Expo	3.000	
Oradea	Centrul Comercial Oradea	2.200	
Brașov	Brașov Business Park	2.000	
Ploiești	Centrul Multifuncțional de afaceri „Lumina Verde”	2.000	2.234
Timișoara	Centrul Regional de Afaceri Timiș	1.637	
Baia Mare	Centrul de instruire și marketing Baia Mare	1.000	

Sursa: Jones Lang Lasalle Research pe baza site-urile centrelor expoziționale. Nu sunt incluse încăperile pentru conferințe sau pentru atelierele de lucru, birourile, zonele administrative și alte amenajări.

13.2 Concluzii

În regiunea Transilvania, un centru expozițional de mari dimensiuni lipsește. Prin urmare, un nou centru expozițional ar putea fi amplasat pe platforma „Rulmentul”, iar dimensiunile sale nu ar trebui să depășească dimensiunea celui mai mare centru expozițional din afara Bucureștiului, adică aproximativ 11.000m² de spațiu expozițional interior. Se poate avea în vedere posibilitatea de a-l extinde ulterior prin module, dacă cererea viitoare va justifica o asemenea investiție.

14 Centre de date

14.1 Prezentare generală

Centrele de date reprezintă infrastructura-suport pentru dezvoltarea tehnologiei informației și comunicațiilor, componenta principală a sectorului cuaternar al economiei.

Din punct de vedere constructiv, centrele de date sunt construite anume în acest scop, conform unor specificații tehnice foarte stricte sub aspectul izolării termice, încălzirii și aerisirii, protecției contra incendiilor, sub aspectul generatoarelor electrice de rezervă, al controlului și securității. Clădirile găzduiesc echipamente sensibile și costisitoare (rețele de servere), care fac posibilă gestionarea unei cantități imense de date într-un timp foarte scurt. Deoarece în multe cazuri funcționează cu date importante sau chiar critice, trebuie să fie fiabile și operaționale cât mai aproape de 100% din timp, în mod ideal fără întreruperi.

Sectorul are parte de o expansiune accelerată la nivel european și mondial, pe fondul creșterii accesului la Internet, al comerțului online tot mai utilizat și, mai recent, pe fondul necesității de a respecta normele europene privind stocarea și protecția datelor cu caracter personal.

Centrele de date ocupă spații variind de la câteva sute de metri pătrați la câteva sute de mii de metri pătrați. Ele au un efect multiplicator extrem de important în economia orașelor care le găzduiesc și trimit un semnal puternic investitorilor că economia se îndreaptă spre sectorul cuaternar.

Pentru astfel de structuri, sunt atractive acele locații care pot oferi următoarele caracteristici: conectivitate bună la rețelele de transport și o bandă largă de internet, un climat răcoros, pericole naturale scăzute, cum ar fi cutremurele, capacitate mare de energie electrică ieftină (dat fiind că centrele de date sunt mari consumatori de electricitate), acces la forță de muncă specializată. De asemenea, de preferință, locația ar trebui să fie capabilă să ofere spațiu suplimentar pentru a permite extinderea capacității și menținerea aceluiași ritm cu cererea.

După cum se poate constata din următoarele, aceste condiții sunt îndeplinite de platforma „Rulmentul” din Brașov:

- Disponibilitatea forței de muncă calificate - Brașov este un important centru universitar din țară, iar Universitatea „Transilvania” include o Facultatea de Inginerie Electrică și Informatică și o Facultate de Matematică și Informatică. În plus, sectorul IT se dezvoltă în mod constant în oraș, cu societăți precum IBM și iQuest, existând totodată cel puțin trei centre de date operaționale în Brașov.
- Prețuri la electricitate accesibile – România are unele dintre cele mai scăzute prețuri la energia electrică din UE pentru consumatorii non-casnici. În a doua jumătate a anului 2018, prețul mediu al electricității a fost de 0,0866 € kWh, mult sub media Uniunii Europene de 0,1149 €/kWh, conform statisticilor Eurostat. Prin comparație, cea mai scumpă electricitate pentru consumatorii non-casnici în timpul respectivei perioadei a fost înregistrată în Cipru, 0,1811 € kWh, adică mai mult decât dublul nivelului din România, iar în Germania 0,1516 €/kWh, aproape dublul mediei românești.
- Disponibilitatea terenului pentru extinderea ulterioară pe situl „Rulmentul”. În plus, centrul de date ar putea fi găzduit prin rețehnologizarea unora dintre halele industriale existente.
- Conectivitate bună pentru transporturi: Brașovul se află în centrul țării și reprezintă un important nod de transport, care urmează să fie conectat în viitor prin două autostrăzi și va fi în curând legat direct pe calea aerului prin noul aeroport în curs de construcție la Ghimbav, în apropierea orașului.
- Bandă largă de internet, România înregistrând viteze de descărcare și încărcare foarte ridicate.
- Risc redus de cutremur (spre deosebire de București, de exemplu).

14.2 Fondul de centre de date în România și în Brașov

La ora actuală, Brașovul găzduiește deja 3 centre de date, ceea ce plasează orașul pe locul al patrulea în România din punctul de vedere al numărului de unități, după București (22), Timișoara (9) și Cluj-Napoca (5),

și înaintea unor alte orașe importante, precum Craiova (2), Constanța (1) și Iași (1). În total, există 46 de centre de date în România, conform Hărții Centrelor de Date (www.datacentermap.com).

Conform aceleiași surse, Telekom Romania Communications operează două centre de date în Brașov, unul dintre ele fiind situat pe Bulevardul Calea București, Nr. 36, iar celălalt pe Strada Mihail Sadoveanu, Nr. 9. Al treilea centru de date din oraș este operat de Euro Data Center pe Strada Traian Grozăvescu, Nr. 9B.

Tabelul 34: Numărul centrelor de date din România la nivelul lunii iunie 2019

ORAȘ	NUMĂR DE CENTRE DE DATE
București	22
Timișoara	9
Cluj-Napoca	5
Brașov	3
Craiova	2
Buzău	1
Constanța	1
Drobeta Turnu Severin	1
Galați	1
Iași	1
România - total	46

Sursa: Jones Lang Lasalle, pe baza datelor furnizate de www.datacentermap.com

În întreaga lume, existau 4.424 de centre de date înregistrate pe Harta Centrelor de Date în iunie 2019. Majoritatea se găsesc în SUA (1.746), Regatul Unit (265), Germania (192), Canada (170) și Franța (149). România se plasează pe locul al 17-lea între 122 de țări. Totuși, acest clasament nu ia în considerare mărimea centrelor de date.

Tabelul 35: Țările cu cele mai multe centre de date din întreaga lume la nivelul lunii iunie 2019 (primele 17 poziții)

ȚARA	NUMĂR DE CENTRE DE DATE ÎN 2019
Total mondial	4.424
SUA	1.746
Regatul Unit	265
Germania	192
Canada	170
Franța	149
India	147
Australia	107
Olanda	99
China	78
Italia	74
Elevția	74
Spania	59
Rusia	54
Hong Kong	53
Turcia	50
Suedia	49
România	46

Sursa: Jones Lang Lasalle, pe baza www.datacentermap.com

Piața centrelor de date din România este încă în fază incipientă, deci există potențial de creștere. Numai în anul 2018, piața locală a crescut cu 23-30%, potrivit Data Center Forum. După aceeași sursă, este posibil ca ritmul de creștere să fie menținut în 2019, cu cel puțin 2.500m² de săli de centre de date care să fie livrate numai de către investitorii privați, fără a fi luate în considerare entitățile publice care ar putea recurge la acest tip de centre pentru nevoile proprii de gestiune a datelor.

După cum se vede în tabelul de mai jos, piața locală este fragmentată, doar 4 operatori având mai mult de un centru de date, în timp ce alți 32 de operatori folosesc doar un singur centru de date.

Tabelul 36: Operatori de centre de date cu mai mult de un astfel de centru în România

OPERATOR	NUMĂR TOTAL	LOCAȚIILE CENTRELOR DE DATE		
Telekom Romania Communications	8	3 în București	2 în Brașov	Câte 1 în Galați, Iași, Timișoara
GTS Telecom	2	București	Cluj-Napoca	
AdNet Telecom	2	București	Cluj-Napoca	
NXDATA SRL	2	2 în București		

Sursa: Jones Lang Lasalle Research, conform www.datacentermap.com

După cum se vede în tabelul de mai jos, centrele de date din România sunt, de obicei, mici. Prin urmare, chiar dacă numărul centrelor de date este destul de consistent, dimensiunile lor sunt limitate.

Tabelul 37: Dimensiunile centrelor de date din Romania

CENTRUL DE DATE	DIMENSIUNEA ÎN M ² A CAMEREI DE DATE*
GTS Telecom București	300
GTS Telecom Cluj	140
NXDATA-1 București	600
NXDATA-2 București	400
iNES Grup București	320
Media	352

Sursa: Jones Lang Lasalle Research, pe baza site-urilor companiilor. * Această zonă include doar spațiul care găzduiește serverele, nu suprafața totală a clădirii, așadar nu include zonele administrative, zonele de întreținere, camera generatorului de rezervă etc.

În prezent, Brașov este una dintre principalele piețe de IT&C din România, ocupând locul 5 în țară, cu peste 6.100 de angajați în 2017 și încă mai există potențial de creștere.

Tabelul 38: Numărul de angajați din sectorul informațiilor și comunicațiilor în România și în cele mai importante județe din țară la nivelul anului 2017

ȚARĂ/JUDEȚ	NUMĂR DE ANGAJAȚI ÎN SECTORUL IT&C
Romania	186.294
București	90.365
Cluj	19.845
Timiș	14.166
Iași	9.235
Brașov	6.112

Sursa: Institutul Național de Statistică – baza de date Tempo Online

14.3 Concluzii

Datele prezentate mai sus confirmă faptul că România, în general, și Brașov, în particular, pot fi atractive pentru investițiile în centrele de date. Amenajarea de spații modulare pentru găzduirea unui centru de date poate fi o alegere potrivită pentru platforma „Rulmentul”. Totuși, aceste spații trebuie configurate strict la

cerere și luând în considerare specificațiile operatorilor specializați. În funcție de scenariile avute în vedere, acest tip de spațiu ar putea fi creat, de exemplu, ca parte a unei clădiri cu utilizare mixtă.

Capitolul VI. Studii de caz

Această secțiune prezintă studii de caz, atât din România, cât și din străinătate, ale platformelor industriale re-dezvoltate pentru alte utilizări. Există și cazuri de parteneriat public-privat. De asemenea, prezentăm, exemplul unui Sat Decathlon (primul de acest fel, care urmează să fie dezvoltat). Scopul este de a înțelege modul în care alte situri industriale au fost re-dezvoltate și de a vedea dacă unele utilizări pot fi incluse în scenariile prevăzute pentru re-dezvoltarea platformei „Rulmentul”. Cu toate acestea, trebuie avut în vedere că nici o piață nu este la fel și că vor exista diferențe din punctul de vedere al localizării, al cererii, al planificării cerințelor etc. Prin urmare, se recomandă o analiza atentă a studiilor de caz dintr-o perspectivă mai largă, si nu replicarea strictă a unuia dintre studiile de caz prezentate mai jos.

Studii de caz din România:

Au fost prezentate patru studii de caz, care includ două exemple de redezvoltări din unele dintre cele mai importante piețe imobiliare din afara Bucureștiului: Cluj și Timișoara. Tot aici este inclusă și re-dezvoltarea fostei Uzine Tractorul (Proiectul Coresi) din Brașov, un exemplu relevant datorită poziționării în imediata vecinătate a platformei „Rulmentul”, chiar la sud de amplasamentul analizat. A fost integrată printre studiile de caz și o fostă piață de pește din București, care este și monument istoric, scopul fiind de a oferi o idee despre modul de dezvoltare a unei piețe agroalimentare similară cu cea propusă în scenarii.

Studii de caz din străinătate:

În acest raport a fost inclus și un număr de studii de caz din străinătate. Chiar dacă unele dintre ele sunt situri mai mari decât amplasamentul analizat în raport, fiecare exemplu poate contribui cu ceva relevant în construirea scenariilor.

1) Aeroportul Internațional Munchen-Riem – Munchen, Germania (1,45 milioane de locuitori)

Acest studiu de caz a fost ales din mai multe motive: localizarea sitului (la periferie); modul de amenajare a Centrului Expozițional; cel mai ridicat procent de spații verzi (50%) și zone în aer liber create (280ha dintr-o suprafață totală de 560ha). Ca o comparație, în cadrul scenariilor, suprafața parcurilor și a spațiilor verzi care a fost prevăzută este cuprinsă între 13ha și 17ha totalul de 31,3ha ale sitului.

2) Mission Bay – San Francisco, California (circa 884.000 de locuitori)

Deși vizibil cu mult mai mare decât situl analizat, acesta poate oferi un bun exemplu de parteneriat public-privat și poate pune în lumină o situație în care câștigul este de ambele părți. Trebuie atrasă aici atenția asupra beneficiilor pe care Primăria din San Francisco le-a oferit dezvoltatorilor, printre care se numără și finanțarea prin creșterea impozitelor.

3) Wynyard Quarter – Auckland, Noua Zeelandă (1,6 milioane de locuitori)

Acest studiu de caz a fost ales inițial pentru similitudinea sa situl analizat din punctul de vedere al suprafeței (37ha versus 31,3ha ale sitului „Rulmentul”). Unele elemente ale acestui studiu de caz merită aduse în atenție: spațiul expozițional de 6.000m², care este foarte bine conectat la partea maritimă a sitului, precum și „Silo 6”, care oferă o prezentare a artei în locuri neașteptate: „Transformat dintr-un depozit de ciment în unul dintre cele mai noi spații de artă și expoziție din Auckland, Silo 6 este un exemplu foarte bun al modului în care structurile emblematice din trecut pot fi apreciate și aduse la o nouă viață” (citată de pe pagina de prezentare a Wynyard Quarter). În mod asemănător, platforma Rulmentul poate valorifica trecutul său industrial prin intermediul muzeului și al centrelor expoziționale care sunt propuse în scenarii.

4) Complex Manufaktura – Lodz, Polonia (circa 695.000 de locuitori)

Situl de 27 ha este asemănător cu situl analizat. Este de remarcat prezența muzeelor din cadrul sitului, dar și renovarea și utilizarea clădirilor monumentale.

5) *Battersea PowerStation – Londra, Marea Britanie (circa 8 milioane de locuitori)*

Amplasamentul a fost dezvoltat în mai multe etape și include, printre altele, o zonă rezidențială, un hotel de 160 de camere, spații de vânzare cu amănuntul, restaurante și amenajări pentru petrecerea timpului liber, un centru medical și un incubator de afaceri flexibil de circa 1.200m² pentru antreprenorii locali.

6) *Coal Drops Yard – Londra, Marea Britanie (circa 8 milioane de locuitori)*

Situl are o suprafață de circa 27ha, ceea ce îl face asemănător cu platforma „Rulmentul”. Are o utilizare mixtă și include magazine, baruri și un restaurant. Acesta ar putea fi considerat un exemplu pentru Scenariul 2, unde se propune un centru comercial la parterul proiectului rezidențial, dezvoltat prin reconversia depozitului de mari dimensiuni de pe sit. Prezența unei școli merită, de asemenea, remarcată.

7) *MVRDV – Moscova, Rusia (9,6 milioane de locuitori)*

Acest sit pune în evidență a re-dezvoltare cu utilizare mixtă, care va fi construită în etape și va include, printre altele, un spital, școli și parcuri.

8) *Foste depozite de secol XIX – Budapesta, Ungaria (circa 1.760.000 de locuitori)*

Acest studiu de caz a fost ales pentru a arăta amestecul dintre vechi și nou, construcții noi fiind ridicate între două clădiri mai vechi din cărămidă, care au fost integrate în proiect. Re-dezvoltarea a început printr-un parteneriat privat-public, dar, ulterior, a fost preluat în întregime de Primăria din Budapesta.

9) *Fostă fabrică de îmbuteliere a berii – Copenhaga, Danemarca (circa 616.000 de locuitori)*

Acest studiu de caz prezintă povestea unui muzeu științific de succes, care a fost amenajat în locul unei foste fabrici de îmbuteliere a berii, dar care a păstrat însă unii pereți exteriori, ce au aparținut vechii clădiri.

10) *„Satul DECATHLON” – Marseille Bouc Bel Air, Franța (circa 869.000 de locuitori)*

Studiul de caz prezintă primul centru de retail care a implementat noul concept al vestitului brand francez de articole sportive, Decathlon. Studiul de caz a fost utilizat ca exemplu pentru amenajarea sportivă propusă în Scenariul 3 (Satul pentru activități sportive).

15 Studii de caz din România

PROIECT MIXT CORESI - FOSTA UZINA TRACTORUL – BRAȘOV, ROMANIA – APROXIMATIV 253.000 LOCUITORI



Uzina Tractorul Brașov a fost una din cele mai importante uzine europene de tractoare în timpul perioadei comuniste. Aceasta este localizată în Brașov, România.

În anul 1925, proprietatea era o fabrică de avioane. După anul 1946, când autoritățile ruse au confiscat o mare parte din utilajele existente în fabrică, cu titlu de indemnizație de război, fabrica și-a schimbat profilul: de la fabricarea de avioane a trecut la fabricarea de tractoare.

Situl a fost vândut în anul 2007. Câteva dintre clădirile vechi au fost demolate, iar situl a fost re-dezvoltat pentru a include: centrul comercial Coresi (Coresi Shopping Resort), blocuri de locuințe, parcul de afaceri Coresi (Coresi Business Park), cuprinzând atât clădiri noi, cât și clădiri vechi convertite / renovate).

Coresi Business Park are în prezent 60.000m² de birouri și intenționează să ajungă în următorii ani la o suprafață totală de aproximativ 100.000m², având ca țintă să devină unul dintre cele mai mari proiecte de birouri din afara Bucureștiului.

Partea rezidențială va include peste 2.000 de unități și, până acum, au fost construite și vândute deja circa 1.400-1.600 de unități.

Proiectul are, de asemenea, în vedere un hotel de 4 stele, care va oferi 125 de camere și care va fi operat de un partener local, Kromwell. Construcția a fost anunțată să înceapă în 2019 și să fie finalizată până la finele anului 2020. Există și un proiect pentru dezvoltarea unei arene sportive. Totodată, o parcelă de teren a fost donată Primăriei Municipiului Brașov pentru construirea unei școli.

FOSTA FABRICA ILSA – TIMIȘOARA, ROMANIA – APROXIMATIV 320.000 LOCUITORI



ILSA este o fostă fabrică de textile din Timișoara. Aceasta a fost înființată în anul 1905, a fost naționalizată în anul 1948 și recondiționată în perioada 1970-1975. În perioada comunistă, aceasta era una dintre cele mai mari fabrici din Timișoara.

Proiectul ISHO se dezvoltă pe locul fostei fabrici de textile și va include 7.500m² de zone verzi, clădiri de birouri de peste 50.000m², clădiri rezidențiale cu până la 1.200 de apartamente și un hotel de 5 stele cu o capacitate de 160 de camere (Radisson Blu) și 2.000 de locuri de parcare.

Întregul proiect este estimat să fie lansat pe piață până la finalul anului 2020. Prima etapă a proiectului de spații de birouri, ce are o suprafață închirială de circa 15.000m², a fost finalizată în trimestrul 1 al anului 2018.

A doua fază a proiectului este prevăzută a fi lansată pe piață în cursul anului 2019, în timp ce a treia fază a proiectului se așteaptă a fi finalizată în anul 2020.



LIBERTY TECHNOLOGY PARK – CLUJ, ROMÂNIA – APROXIMATIV 300.000 LOCUITORI



Proiectul Liberty Technology Park a fost dezvoltat pe terenul fostei fabrici de mobilă „Libertatea” din Cluj.

Proiectul Liberty Technology Park, dezvoltat pe 4,5ha de teren, este dezvoltat de Fribourg Development și reprezintă primul parc tehnologic din România.

Include 5 corpuri de clădiri, totalizând 17.000m² de spații de birouri din clasa A (și va ajunge până la 8 clădiri), amenajări pentru conferințe și evenimente, locuri de parcare, spații verzi întinse, amenajări pentru sport, un restaurant și o cafenea.

Acest studiu de caz a fost ales pentru a evidenția o redezvoltare de succes a unei zone industriale din România (fabrica de mobilă) într-unul dintre cele mai mari orașe din România, care este și o importantă piață de birouri. Elemente din acest studiu de caz pot fi regăsite și în cadrul scenariilor propuse: de exemplu, dezvoltarea de spații de birouri pe o parte a unui vechi depozit, crearea de mari zone verzi, sau amenajarea de spații de evenimente și conferințe.



HALA TRAIAN – BUCUREȘTI, ROMANIA – APROXIMATIV 1.880.000 LOCUITORI



Hala Traian a fost una din cele mai importante piețe din București.

Aceasta a fost construită în anul 1896 și proiectată de arhitectul italian Giulio Magni, după modelul unei hale de piață pariziene.

Aceasta este un monument istoric. Inițial utilizată ca o piață de pește și carne, ea găzduiește în prezent un supermarket.

Acest studiu de caz a fost ales pentru a arăta succesul convertirii într-un supermarket a unei vechi piețe / hale de depozitare cu o înălțime mare a acoperișului. Exemplul este inclus în Scenariul 2 ca propunere pentru dezvoltarea unei piețe agroalimentare, ce ar putea fi parte din vechea hală care va fi re-dezvoltată pe situl analizat.

16 Studii de caz din străinătate

AEROPORTUL INTERNAȚIONAL MÜNCHEN-RIEM – MUNCHEN, GERMANIA – 1,45 MILIOANE LOCUITORI



Aeroportul internațional München-Riem, localizat la periferia estică a orașului München, a fost deschis în anul 1939, iar în anul 1992, acesta a fost mutat la Erdinger Moos.

Situl de 560ha a fost re-dezvoltat în proiectul Messestadt Riem și include în prezent un cartier rezidențial, noul Centru Expozițional München, un parc peisagistic, cu un lac pentru scăldat și un centru comercial.

Terenul de 560 de hectare este împărțit după cum urmează:

- 100ha de zone rezidențiale;
- 70ha pentru clădiri comerciale;
- 70-80ha pentru Noul Centru de Târguri din München;
- 30ha pentru zona de circulație;
- 280ha pentru zone verzi și spații deschise;

Noul Centru Expozițional din München reprezintă cel mai mare târg din Germania, iar Messe München reprezintă una din cele mai mari companii de târguri. Aceasta organizează peste 40 de târguri pe an și 250 de evenimente cu oaspeți. În fiecare an, peste 30.000 de comercianți și peste două milioane de vizitatori din toate colțurile lumii utilizează serviciile centrului expozițional.



MISSION BAY – SAN FRANCISCO, CALIFORNIA – APROXIMATIV 884.000 LOCUITORI



Mission Bay are 123ha și este localizat în partea estică a orașului San Francisco, California. Este deținut în proprietate privată de Catellus Corp.

Proiectul Mission Bay, un parteneriat public-privat cu Agenția de Re-dezvoltare din San Francisco, presupune transformarea fostului depou de trenuri într-un proiect atractiv.

Rezumatul proiectului:

- Suprafața totală a terenului: 123 ha;
- Dezvoltare densă, urbană, cu o utilizare mixtă;
- Deservit de multiple modalități de tranzit: tramvai, tren (Caltrain), sistem de biciclete publice;
- 6.000 de unități rezidențiale (28% accesibile);
- 465.000m² de spații comerciale, la care se adaugă clădirile de tip ancoră – Centrul Medical UCSF, Spitalul pentru Copii UCSF Benioff și campusul de cercetare din domeniul biotehnologiei pentru Universitatea din California, San Francisco, cu o suprafață de circa 17,5ha;
- Aproximativ 9.300m² de spațiu destinat comerțului cu amănuntul;
- Un hotel de 500 de camere;
- Un teren pentru o școală privată;
- Secții de poliție și pompieri;
- Circa 20ha de parcuri și de spații deschise.

Orașul a oferit câteva facilități dezvoltatorului:

- valoare adăugată terenului prin reclasificare;
- finanțare prin creșterea impozitelor.

Catellus a primit:

- Reclasificarea terenului pentru a construi:
 - 465.000m² pentru biotehnologie / birouri / comerț cu amănuntul
 - un hotel de 500 de camere
 - 6.000 de locuințe
- finanțare prin creșterea impozitelor din partea Primăriei;

UCSF (Universitatea din California, San Francisco) a primit:

- Donația unui teren de 17ha de la Catellus;
- Reclasificarea terenurilor: campus de 246.000m²;

Primăria a primit:

- 600 milioane de dolari în infrastructura construită de Catellus;
- 16,5ha de parcuri construite de Catellus;
- Locuințe accesibile: 28% din numărul total de unități.

WYNBYRD QUARTER – AUCKLAND, NOUA ZEELANDĂ – 1,6 MILIOANE DE LOCUITORI



Fosta zonă industrială din Auckland a fost modernizată și transformată într-un luxos cartier rezidențial și de birouri.

Prima fază a proiectului, care s-a concentrat pe restaurante, cafenele și pe un calendar solid de evenimente, a fost deschisă în anul 2011. Această zonă a devenit o destinație populară atât pentru localnici, cât și pentru vizitatori.

Suprafața terenului are 37ha și se estimează că va avea un total de 48.000m² de spații de birouri și 500 de unități rezidențiale. De asemenea, situl va avea un teatru cu o capacitate de 600 de locuri, un hotel de 5 stele și parcuri.

Întregul proiect se așteaptă să fie lansat pe piață în anul 2030.

COMPLEXUL MANUFATURA – ŁÓDŹ, POLONIA – APROXIMATIV 695.000 LOCUITORI



O re-dezvoltare deosebit de însemnată în Łódź o reprezintă complexul Manufaktura, care se află pe terenul fostei celei mai mari fabrici de textile din oraș.

În prezent, acesta include muzee (Muzeul de Artă din Łódź; Muzeul Fabricii și Muzeul Orașului Łódź), un centru comercial și un centru de recreere. Întregul complex are o suprafață de 270.000m² și este amplasat în centrul orașului Łódź.

Suprafața întregului centru include clădiri monumentale renovate și o piață spațioasă. Piața cuprinde un patinoar în perioada sezonului de iarnă și o plajă spațioasă în perioada verii.

De asemenea, acolo există o fântână care are peste 275m lungime (fiind cea mai lungă fântână din Europa).



CENTRALA ELECTRICĂ BATTERSEA – LONDRA, MAREA BRITANIE – ÎN JUR DE 8 MILIOANE DE LOCUITORI



Centrala Electrică Battersea este o centrală pe cărbune dezafectată, situată în Londra, Marea Britanie. Construcția clădirii a fost finalizată în anul 1955 și a fost complet dezafectată în anul 1983.

Întregul proiect acoperă o suprafață de 17ha și va include construcția următoarelor:

- peste 4.000 de locuințe noi, dintre care aproximativ 500 de locuințe accesibile;
- restaurarea centralei electrice;
- construirea unei noi stații de metrou (an de finalizare: 2020);
- aproximativ 230.000m² de spații de birouri și comerciale;
- o bibliotecă;
- un centru medical;
- facilități de îngrijire a copiilor.

Faza I a proiectului – Circus West Village: Lucrările de construcție au început în iulie 2013 și au fost finalizate în 2017. Circus West Village oferă 865 de noi locuințe și un mix de restaurante și magazine, alături de un serviciu de transport cu autobuzul pe apă (pe râul Tamisa).

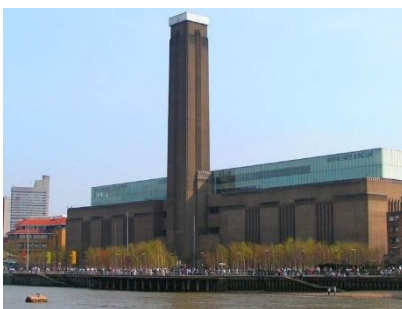
Faza II – Centrala Electrică: Lucrările de construcție ale acestei faze au început în 2014.

Faza III – Bulevardul Electric: Vor exista grădini spectaculoase pe acoperișurile a peste 600 de locuințe, stilizate cu decorul anilor 1930, inspirate de Centrala Electrică inițială. O nouă stație de metrou va fi creată în zona respectivă și va fi gata până la finalul anului 2020. Va exista, de asemenea, un centru medical și un hotel pentru oaspeți. Faza III este în prezent în construcție.

Încă patru faze sunt planificate pentru Centrala Electrică Battersea, iar anul de finalizare al întregii dezvoltări este așteptat a fi 2025.



TATE MODERN – LONDON, UK – APROXIMATIV 8 MILIOANE DE LOCUITORI



Tate Modern este galeria națională de artă modernă a Marii Britanii și este unul dintre cele mai mari muzee de artă modernă și contemporană din lume. Are sediul în fosta centrală Bankside, în zona Bankside din Borough of Southwark, Londra.

Centrala electrică este o fostă stație de generare a energiei electrice, închisă în 1981. Conversia stației a început în 1995 și a fost finalizată în 2000.

Tate Modern a fost proiectat pentru un public anual de 2 milioane de vizitatori. Cu toate acestea, a atras peste 5 milioane de vizitatori în primul an de la inaugurare.

Extinderea galeriei Tate Modern: viziunea arhitecturală este redefinirea muzeului, integrarea funcțiilor de învățare, afișare și sociale, pentru a permite vizitatorilor să aibă o interacțiune mai profundă cu arta.

Pentru Londra, Tate Modern generează beneficii economice în valoare de aproximativ 100 milioane de lire sterline.

COAL DROPS YARD – LONDRA, MAREA BRITANIE – APROXIMATIV 8 MILIOANE DE LOCUITORI



Ambele șoproane pentru cărbuni au fost folosite pentru a primi și transborda cărbunele la bărcile înguste. Abacele erau structuri acoperite construite pe trei etaje. Trenurile ajungeau la nivelul superior; cărbunele cădea din partea de jos a vagoanelor printr-o gaură în nivelul de mijloc, unde era sortat.

Coal Drops Yard este un proiect de retail în cadrul mega-proiectului King's Cross Central din Londra. Acesta reprezintă una din cele mai mari redezvoltări din Londra și se întinde pe aproximativ 27ha.

Proprietatea industrială care a fost insuficient utilizată a fost transformată într-o nouă parte a orașului, cu case, magazine, birouri, galerii, baruri, restaurante, școli și chiar și o universitate.

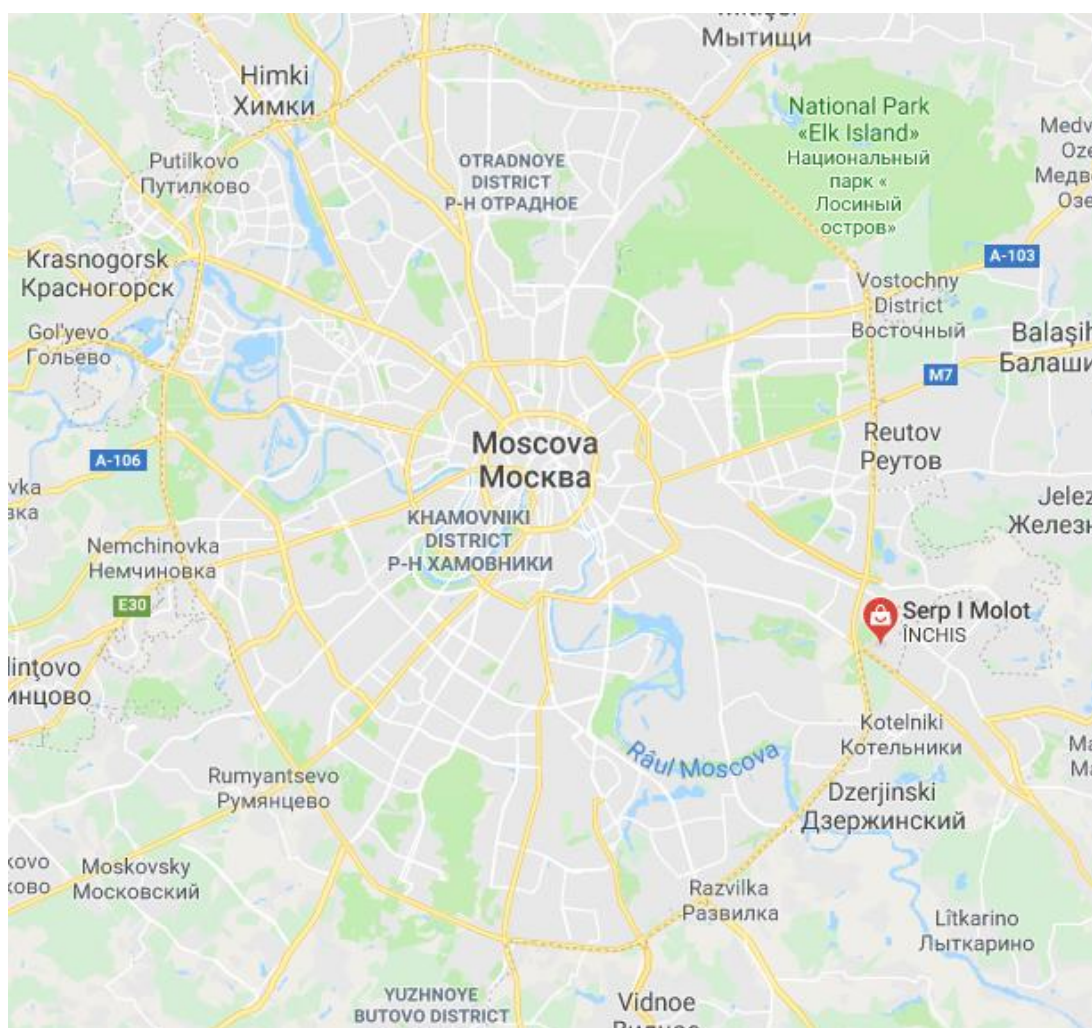
MVRDV – MOSCOVA, RUSIA – 9,6 MILIOANE LOCUITORI



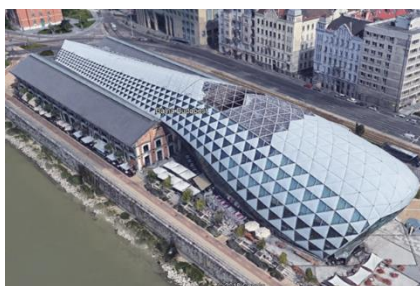
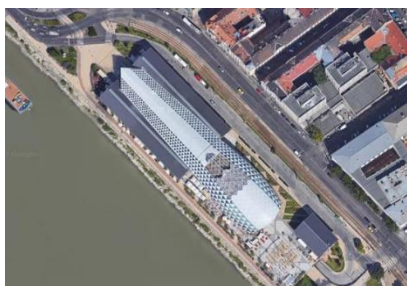
Fabrica de oțel Serp & Molot (sau Secera și Ciocanul, denumită astfel după simbolul comunist) din Moscova a fost construită în anul 1884.

MVRDV a conceput un master plan pentru fosta fabrică de oțel cu scopul de a crea un nou cartier urban cu utilizare mixtă și care să includă locuințe, spații de birouri, școli, un spital și parcuri. Unele dintre vechile structuri (de exemplu, coșuri mari de fum, hale de fabrică) vor fi păstrate.

Suprafața terenului este de 58ha și cartierul va fi dezvoltat în mai multe faze. Proiectul este planificat să fie finalizat în 2021.



FOSTE DEPOZITE DE SECOL XIX – BUDAPESTA, UNGARIA – APROXIMATIV 1.760.000 DE LOCUITORI



Centrul Comercial și Cultural „Bálna” („balena”) din Budapesta a fost construit deasupra a două depozite din secolul al XIX-lea, situate pe malul fluviului Dunărea.

Ca o caracteristică remarcabilă, o nouă construcție din sticlă, sub forma unei balene a fost ridicată între cele două clădiri din cărămidă, care au fost integrate în proiect.

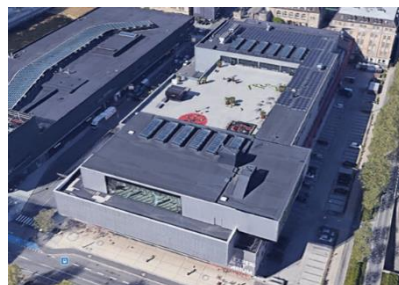
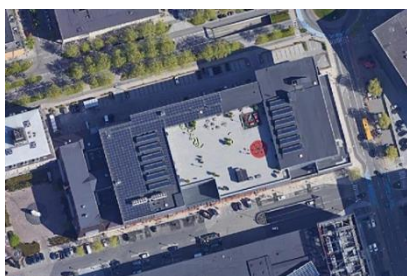
Procesul de construcție a început inițial sub forma unui parteneriat public-privat, dar mai târziu a fost preluat integral de Primăria din Budapesta. Complexul a fost deschis în cele din urmă în anul 2013.

Proiectul ocupă o parcelă de teren de aproximativ 1,5ha și totalizează o suprafață construită de 13.000m².

Acesta găzduiește un centru comercial, cultural, de divertisment și de servicii, inclusiv o galerie de artă cu un spațiu de expoziții de 760m², mai multe baruri și cafenele, dar și furnizori de servicii.



FOSTA FABRICĂ DE ÎMBUTELIERE A BERII – COPENHAGA, DANEMARCA – ÎN JUR DE 616.000 LOCUITORI



Muzeul științific „Experimentarium” din Copenhaga este situat în portul sectorului Hellerup. Acesta a fost construit în locul unei foste fabrici de îmbuteliere a berii, păstrând o parte din zidurile exterioare din cărămidă ale vechilor clădiri și combinându-le cu o fațadă modernă din sticlă.

Muzeul a fost deschis în 1991, dar a trecut printr-un proces extins de modernizare între anii 2011 și 2015.

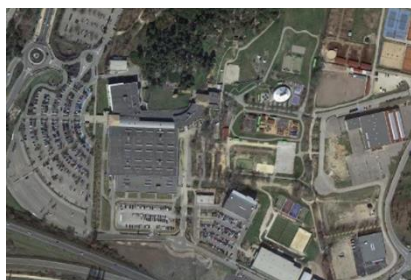
Proiectul a fost dezvoltat pe un teren de aproximativ 10.000m². În ansamblu, clădirea are o suprafață construită totală de aproximativ 27.000m². Se compune dintr-o clădire cu parter, două etaje și o terasă pe acoperiș, accesibilă publicului.

Clădirea găzduiește un muzeu al științei și tehnologiei cu un spațiu de expoziții de 1.500m², un cinematograful interactiv, o cafenea mare și o zonă de picnic, plus un centru de conferințe ale cărui camere au o capacitate de până la 200 de persoane.

Printre caracteristicile importante și recunoscute ale proiectului, merită amintită scara în formă de helix, placată cu cupru, situată la intrarea principală, precum și terasa mare de pe acoperiș, accesibilă publicului.



„SATUL DECATHLON” – MARSEILLE BOUC BEL AIR, FRANȚA – APROXIMATIV 869.000 DE LOCUITORI



„Satul Decathlon” din Marseille Bouc Bel Air, situat la nord de orașul Marsilia, a fost prima unitate comercială care a pus în aplicare noul concept al vestitului comerciant francez de articole sportive.

Conceptul se concentrează pe combinarea activităților comerciale cu activitățile sportive și recreative, avându-se în vedere amenajarea multor spații verzi, toate deschise publicului.

Proiectul a fost inaugurat acum 15 ani și a servit de atunci ca teren de testare pentru noul concept. În prezent, conceptul de „sat Decathlon” este implementat în 12 orașe din Franța.

Proiectul a fost dezvoltat pe 35ha de teren, unitatea de retail ocupând 8.100m².

Acesta include, printre altele, un teren de golf, un teren de minigolf, un centru de călărie, un centru de spa, terenuri de tenis, o zonă împădurită, vestiare, parcuri etc.

Această amenajare atrage anual aproximativ 2 milioane de vizitatori și mai mult de 35 de evenimente sportive sunt organizate aici.



Capitolul VII. Analiza terenului

17 Analiza terenului

Această secțiune oferă o scurtă prezentare a zonei în care se afla proprietatea analizată, evidențiind acele elemente care pot avea un impact asupra red dezvoltării amplasamentului analizat. Am avut informații limitate cu privire la, dreptul de posesiune, elementele tehnice și respectiv restricții. Înainte de începerea proiectului de red dezvoltare, se impune efectuarea de către specialiști a unei analize complete.

17.1 Prezentarea generală a sitului

Proprietatea care face obiectul analizei de față constă din mai multe loturi de teren adiacente, cu o suprafață de aproximativ 313.000m² și clădiri cu o suprafață construită la sol de 133.000m². Proprietatea este parte din fosta fabrică de aeronave IAR (fondată în 1925). Fabrica a fost avariata în timpul bombardamentelor din 1943, iar după 1945, fabrica a început să producă tractoare. În prezent, există mai multe clădiri industriale (hangare); ni s-a recomandat ca aceste clădiri să fie păstrate pe amplasament (nu demolate), ele fiind considerate clădiri industriale istorice.

Platforma „Rulmentul” este accesibilă cu autoturismul direct din Bulevardul „13 Decembrie”. Bulevardul a fost modernizat în ultima perioadă și are două benzi pe fiecare sens de circulație. Proprietatea este situată în partea de nord a orașului, la aproximativ 3km distanță de centrul orașului.

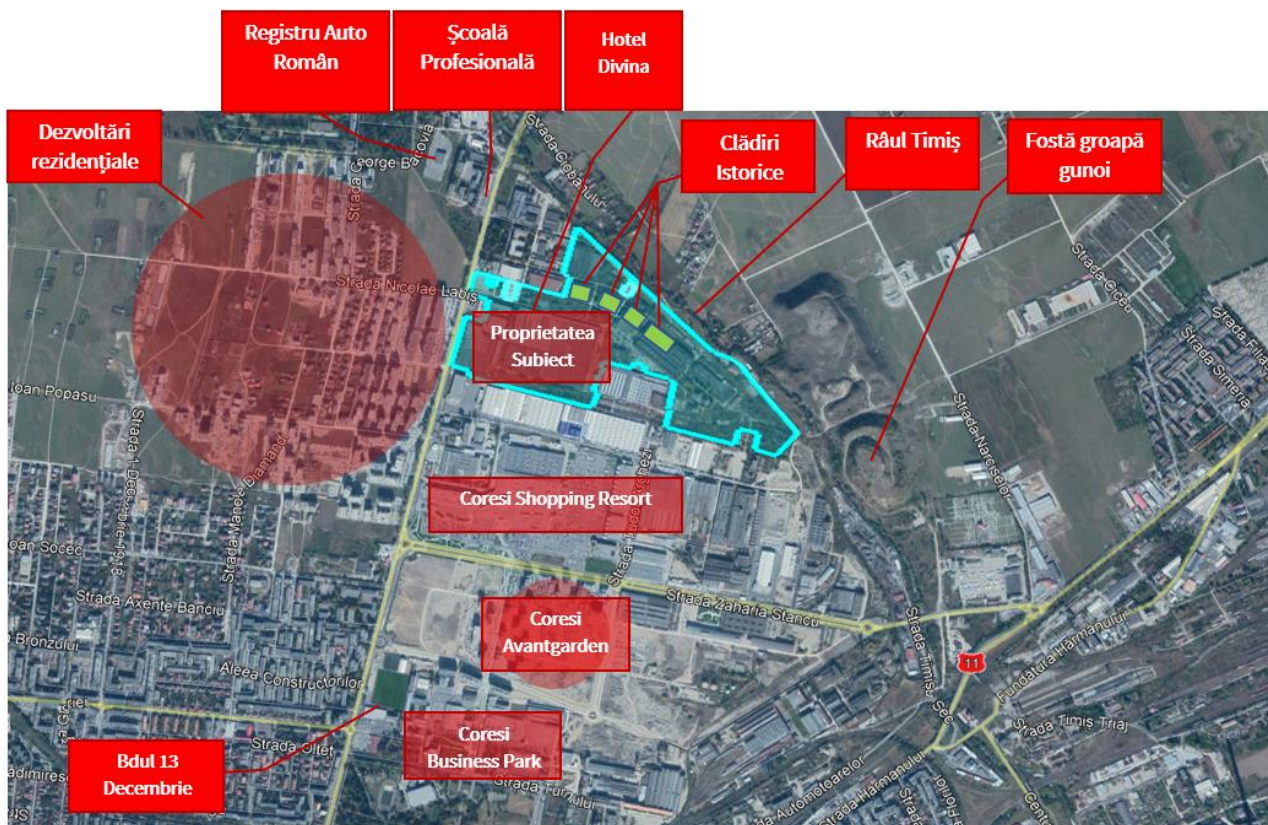
Partea de nord a proprietății este mărginită de mai multe fâșii de terenuri libere și de clădiri industriale, care fac parte din fosta Fabrică Tractorul. Râul Timiș curge în imediata apropiere. Primăria Municipiului Brașov deține și o fâșie de pământ la nord de amplasamentul studiat, între proprietate și râul Timiș (această fâșie nu este inclusă în acest proiect). Această fâșie de teren ar putea fi amenajată, la un moment dat într-o alee de promenadă de-a lungul râului.

Partea estică a proprietății este mărginită de Strada Henri Coandă. Nu departe, chiar peste râul Timiș, se află o fostă groapă de gunoi. Groapa de gunoi a fost închisă și, în prezent, este parțial acoperită de vegetație.

Amplasamentul se află de-a lungul Bulevardului „13 Decembrie”. Cu toate acestea, ca urmare a formei neregulate a sitului, partea vestică este mărginită de bulevard și de vechi clădiri industriale. Peste drum, există mai multe ansambluri rezidențiale noi, de mari dimensiuni (cum este ansamblul rezidențial Isaran).

Partea de sud a sitului este mărginită de foste clădiri industriale renovate. După această „linie” de clădiri industriale, se află o nouă dezvoltare comercială – Coresi Shopping Resort.

Figura 30: Vecinătățile terenului analizat



Sursa: Imagine din satelit prin Google Earth

S-au propus mai multe dezvoltări rezidențiale noi în zonă. Pe baza analizei PUZ, pe alte 51ha de teren sunt planificate a fi dezvoltate noi cartiere rezidențiale.

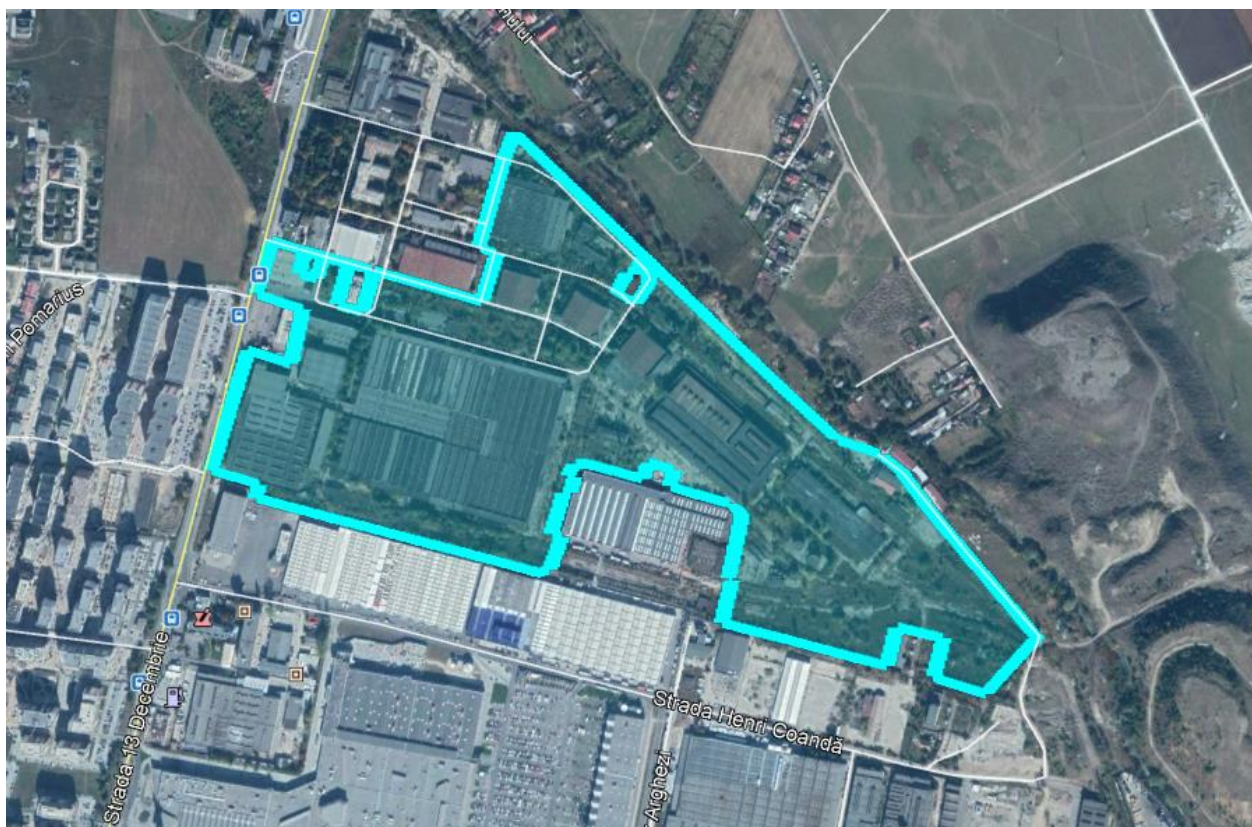
Datorită lipsei grădinițelor, școlilor și spațiilor verzi din noile proiecte de dezvoltare, amplasamentul analizat poate avea o valoare strategică în conectarea și crearea de sinergii între aceste proiecte într-un mod care să sporească dezvoltarea economiei locale.

17.2 Dreptul de proprietate

Amplasamentul analizat are o suprafață de aproximativ 313.000m² (teren și clădiri). Aproximativ 57% din proprietate este deținută de Primăria Municipiului Brașov (culoarea galbenă, așa cum se prezintă pe harta de mai jos) și aproximativ 43% este deținută de Statul român, având ca administrator Primăria Municipiului Brașov (Consiliul Local al Municipiului Brașov).

Nu au fost furnizate extrase din cartea funciară pentru proprietatea în cauză și s-a presupus că suprafața totală a terenului este de 313.000m², din care aproximativ 133.000m² reprezintă amprena la sol a clădirilor. După cum s-a înțeles, documentația cadastrală nu a fost încă actualizată.

Figura 33: Forma relativă a terenului analizat



Sursa: Harta - Google Earth. Încercuirea - Jones Land LaSalle (localizare relativă)

Figura 34: Vedere asupra terenului analizat în funcție de proprietari

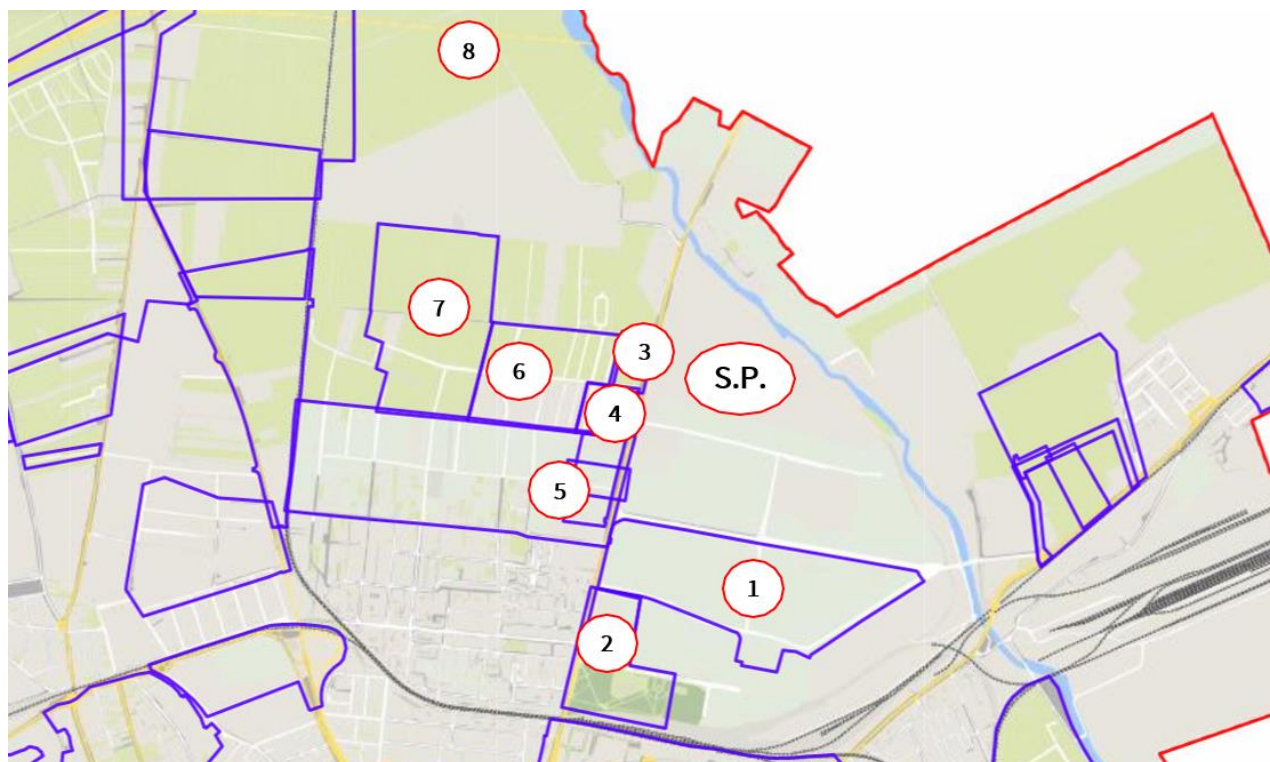


Sursa: Harta - Google Earth. Încercuiri - Jones Land LaSalle (localizare relativă)

- S.P. – Situl-proprietate;
- 1 - Regenerarea Urbană a Zonei Industriale Tractorul Braşov – Faza 1 – Coresi Shopping Resort;

- 2 – PUZ Forex – Complex sportiv, de petrecere a timpului liber și comercial;
- 3 – PUZ Dezvoltare rezidențială – Parter+10Etaje;
- 4 – PUZ Gospodării colective, spații comerciale și birouri, Bulevardul „13 Decembrie”, fără număr de stradă;
- 5 – PUZ Tractorul VI dezvoltare rezidențială, inclusiv mai multe modificări PUZ;
- 6 – PUZ Tractorul VII dezvoltare rezidențială, modificare parțială a PUZ, Zona IV;
- 7 – PUZ Tractorul VII dezvoltare rezidențială, modificare parțială a PUZ, Zona II;
- 8 – PUZ Tractorul VII dezvoltare rezidențială, 51ha.

Figura 36: Planuri urbanistice zonale aferente suprafeței din imediata vecinătate



Sursa: Harta - <http://serviciiharta.brasovcity.ro/webgis2update/?SiteGuid=7ff2167f-f171-4ca0-8b22-162810a591c5>.
Încercuiri - Jones Lang LaSalle

Proiecte de infrastructură din imediata vecinătate

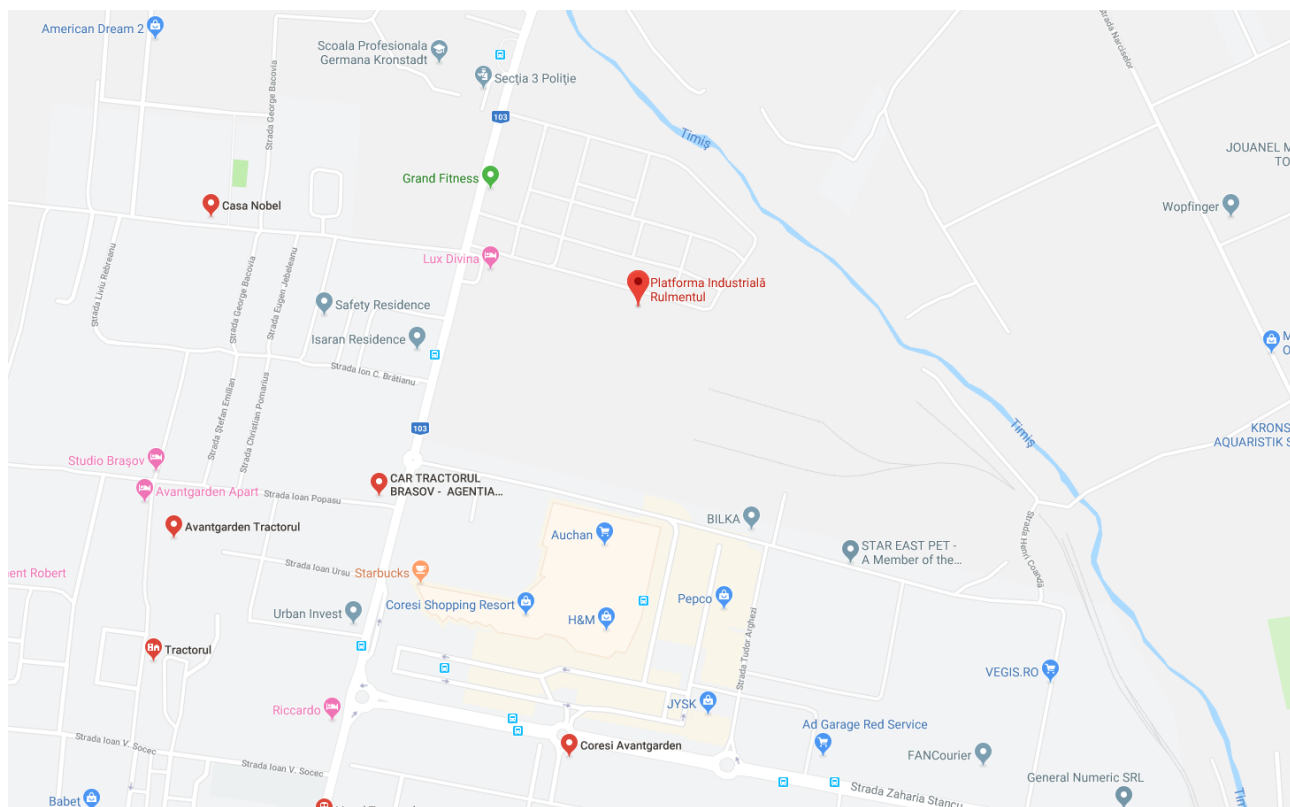
Pe baza informațiilor publice, se va construi un pod peste calea ferată pentru a conecta Bulevardul Gării cu zona „Tractorul”. De asemenea, autoritățile au în plan conectarea Străzii Tudor Arghezi cu Strada Narciselor, trecând peste râul Timiș. Bulevardul „13 Decembrie” a fost modernizat, iar unele dintre lucrări sunt încă în curs de desfășurare.

17.4 Amenajări relevante în zona terenului analizat

Luând în considerare împrejurimile, pe o distanță de 1km pot fi observate următoarele amenajări publice și private:

- Registrul Auto Român (la nord);
- Școala Profesională Germană Kronstadt (la nord);
- Secția de Poliție Nr. 3 (la nord);
- Hotel Lux Divina (în imediata vecinătate) (55 de camere, 3 stele);
- Sala de Bal Lux Divina;
- Mai multe unități industriale (depozitare, arhive, auto-servire) (la sud);
- Coresi Shopping Resort (la sud);
- Numeroase dezvoltări rezidențiale (la vest).

Figura 37: Principalele clădiri din zona înconjurătoare a terenului analizat



Sursa: Google Earth

Capitolul VIII. Concluzii și provocări

18 Concluzii și provocări

Această secțiune include o discuție despre principalele provocări legate de amplasamentul analizat în acest raport. Secțiunea prezintă principalele funcționalități ale piețelor-țintă, așa cum rezultă din cercetare, incluzând totodată un tabel cu principalele ipoteze financiare care vor constitui fundalul celor trei scenarii de dezvoltare.

18.1 Principalele provocări legate de sit

Proprietatea analizată constă din terenuri și foste clădiri industriale. Clădirile sunt învechite și nu au fost folosite de mulți ani.

După mai multe discuții cu autoritățile publice și după vizita efectuată la fața locului, rezultă că există unele provocări care trebuie soluționate pentru a face proprietatea mai atractivă pentru potențiali investitori, cum ar fi:

- Actualizarea documentației cadastrale;
- Actualizarea PUG;
- Mai rapidă ar fi elaborarea unui PUZ pentru a se putea schimba destinația într-una de tip comercial pentru porțiunea de teren din dreptul Străzii „13 Decembrie”, care este recomandată spre vânzare în Scenariile 1 și 2 (Lotul nr. 8, după cum s-a remarcat în planurile propuse).
- Reconsolidarea și restaurarea clădirilor vechi (de peste 90 de ani), care au stilul arhitectural al anilor 1930. Clădirile fac parte din istoria industrială a orașului și, după cum s-a convenit cu municipalitatea, menținerea a patru dintre clădirile mai vechi în toate scenariile este obligatorie, chiar dacă nu există informații clare dacă acestea sunt monumente înregistrate în lista monumentelor istorice sau nu;
- Este posibil ca o parte a terenului să fie contaminată ca urmare a activității industriale care s-a desfășurat anterior pe amplasament. De aceea se recomandă efectuarea unui studiu de mediu;
- Numeroase clădiri sunt învechite și nu se cunoaște starea lor reală de întreținere. De aceea, se impune efectuarea unui studiu tehnic pentru fiecare clădire în parte.

18.2 Funcționalități de dezvoltare

Proiectul, în general, și etapele preliminare, în special, pot face obiectul unor provocări diferite, cum ar fi interferența diverselor interese (sociale, politice, economice sau legate de dezvoltarea urbană) și constrângeri (tehnice, urbane, de viabilitate sau juridice, ca urmare a imprevizibilității cadrului normativ). Alte dificultăți pot să apară din identificarea surselor de finanțare, elaborarea documentației adecvate, inițierea cadrului juridic pentru dezvoltare sau derularea procedurilor de achiziție publică.

În ceea ce privește dezvoltarea amplasamentului analizat, au fost luate în considerare câteva piețe potențiale, așa cum se detaliază în tabelul de mai jos. Concluziile se bazează pe informații actuale privind piața și pe tendințele prevăzute pe termen mediu. Este posibil ca aceste lucruri să se schimbe și, prin urmare, se recomandă efectuarea de revizui periodice ale previziunilor referitoare la evoluția și tendințele pieței.

Tabelul 39: Utilizări adecvate pentru dezvoltarea propusă a sitului „Rulmentul”

CONSIDERAT ADECVAT		
	Funcționalități	Cifre
REZIDENȚIAL	Componenta rezidențială ar fi o abordare directă, care asumă un interes clar pentru maximizarea aspectului financiar. <i>Aplicat în Scenariul 2.</i>	După cum s-a detaliat în acest raport, în cadrul capitolului Absorbție, în Scenariul 2 a fost considerat un număr de 1.200 de apartamente, care urmează să fie vândute pe o perioadă de 6 ani (200 de apartamente pe an). Pentru proiecțiile financiare, s-a considerat un preț mediu pe cameră de 900 de euro/m² suprafață construită desfășurată (SCD), adică spre limita inferioară, pentru a-l face mai atrăgător în viitor pentru potențialii cumpărători, terenul fiind în concesiune și nu în proprietate. Propunerile au vizat un nivel susținut de informații legate de preț pentru zona specifică, prevăzut într-un interval cuprins între 1.150 de euro și 1.350 de euro/m² suprafață utilizabilă, respectiv cuprins între 900 de euro și 1.200 de euro/m² SCD. Prețurile pentru locurile de parcare variază între 3.000 de euro și 4.000 de euro pe loc, în timp ce zonele de depozitare de aproximativ 3-4m² sunt oferite pentru suma de 2.000 de euro.
COMERCIAL	Funcționalități	Cifre
HOTEL	Piața hotelieră este atractivă. În Brașov există un singur hotel afiliat unui brand internațional. Hotelurile beneficiază atât de turismul de afaceri, cât și de turismul de agrement și sunt deschise pe tot parcursul anului. <i>Aplicat în Scenariul 1 și 2.</i> <i>Notă: Dacă parcul de distracții va funcționa bine, se va putea dezvolta un hotel și într-una din clădirile existente în Scenariul 3.</i>	S-a presupus un hotel de trei sau patru stele, cu un preț mediu de 60 de euro pe noapte și un număr de 60 de camere. În cadrul previziunilor financiare, s-a presupus o rată de ocupare de 65%. Detalii cu privire la rata de ocupare pot fi găsite la secțiunea 7.2.3 Rata de Ocupare.

CONSIDERAT ADECVAT

BIROURI

Brașov este în top 5 orașe ca destinație pentru afaceri / spații de birouri. Privind stocul și cererea existentă și comparându-le cu alte orașe mari din afara Bucureștiului, putem concluziona că încă există potențial de creștere, densitatea birourilor moderne din Brașov fiind de aproximativ 600m² la 1.000 de locuitori. Concluzia este că, având în vedere ceea ce este în curs de construcție și ceea ce este deja planificat, va fi nevoie de o cantitate suplimentară de birouri de aproximativ 35.000m².

Aplicat în Scenariul 2.

Ca atare, în Scenariul 1, în care se menține o mare parte din clădirile vechi existente, circa 1.000m² de spațiu de lucru comun ar putea fi inclus pentru a fi închiriat unor societăți mai mici.

În cadrul Scenariului 2 s-au avut în vedere circa 10.000m² GLA de spații pentru birouri, reprezentând circa 28% din totalitatea spațiilor de birouri suplimentare care ar putea fi absorbite în următorii 5-7 ani în oraș.

Chiria pentru birouri modernizate în locații non-centrale este între 8 euro și 10 euro/m² pe lună; parterul clădirilor de birouri este, în general, închiriat la chirii mai mari, dat fiind că este utilizat în scopuri comerciale.

COMERCIAL (ANCORĂ ALIMENTARĂ)

Peste drum de amplasamentul analizat există mai multe dezvoltări rezidențiale în curs de realizare, zona continuă să crească, iar o parte din oameni vor căuta opțiuni alternative mai rapide pentru cumpărăturile săptămânale, proximitatea fiind deci un factor important.

Aplicat în Scenariile 1 și 2.

Există încă spațiu pentru un operator de retail, pe care l-am inclus în scenariile propuse. În două dintre scenarii, s-a avut în vedere un operator alimentar, cum ar fi Kaufland, acesta putând fi interesat să deschidă o unitate la stradă. Acest operator va beneficia și de existența centrului comercial Coresi Shopping Resort, creându-se astfel un cluster de vânzare cu amănuntul. Spațiul va fi dezvoltat pe o structură existentă de aproximativ 6000m² GLA, care este în concordanță cu alte unități Kaufland din România, care funcționează, în medie, pe 4.500 – 6.500m² SIB.

COMERCIAL (CENTRU SPORTIV)

Conceptul a vizat un sat pentru activități sportive, iar cercetarea s-a axat pe conceptul de sat Decathlon, care a fost dezvoltat în Franța și care s-ar dori replicat și în afara Franței. Primul sat Decathlon deschis, care se întinde pe o suprafață de 35ha, a fost descris în mod detaliat în cadrul studiilor de caz prezentate în Capitolul 6, Secțiunea 16 – Studii de caz din străinătate.

Aplicat în Scenariul 3.

În Scenariul 3 s-a luat în considerare că un operator sportiv va fi interesat în dezvoltarea unui spațiu, inclusiv în dezvoltarea unei săli de sport alăturate, precum și de construirea de amenajări sportive în aer liber.

Având în vedere dimensiunea, o suprafață de 10ha de teren ar putea fi considerată adecvată. Incinta principală va acoperi aproximativ 9.000m² GLA, iar amenajările sportive interioare vor necesita un spațiu total de aproximativ 5.400m² GLA. Este de așteptat ca centrul sportiv să devină un important pol de atracție.

CONSIDERAT ADECVAT

CENTRU MEDICAL	Având în vedere perspectiva unei creșteri consistente a populației în partea de nord a Brașovului datorită noilor dezvoltări rezidențiale ce urmează a fi livrate, construcția unui spital privat / public sau a unei clinici este o bună oportunitate. <i>Aplicat în Scenariul 1 și 2.</i>	Capacitatea celor mai importante spitale private din Brașov este cuprinsă între 60 și 90 de paturi. În două dintre scenarii, s-a avut în vedere dezvoltarea unui centru medical care să poată găzdui aproximativ 90 de paturi.
RETAIL (PARTERUL BLOCURILOR)	Dezvoltarea rezidențială în zonă necesită unele servicii și facilități suplimentare, inclusiv magazine alimentare de proximitate. Aceste zone vor putea încorpora diverse firme, ca de exemplu băcării, farmacii, restaurante, servicii. <i>Aplicat în Scenariul 2.</i>	S-a luat în considerare o zonă de retail (sau de vânzare cu amănuntul) la parter, cu o suprafață de aproximativ 7.800m² SCD (GBA), reprezentând aproximativ 6% din GLA rezidențială totală. Acest spațiu de vânzare cu amănuntul va servi și dezvoltării rezidențiale de peste drum.
STUDIO DE FILME	În România există unele avantaje pentru producătorii de filme: forța de muncă este mai ieftină, chiriile și taxele pentru alte servicii sunt mai mici, iar începând cu 2018, aproximativ 35% din costurile de producție sunt rambursate. De asemenea, România beneficiază de o varietate de peisaje. <i>Aplicat în Scenariile 1 și 3.</i>	Având în vedere lipsa de studiouri de filme în Brașov și amenajările deja menționate, una dintre vechile clădiri ar putea fi adecvată pentru un studio de filme (<u>Scenariul 3</u>). În <u>Scenariul 1</u>, acest studio de filme poate fi încorporat în clădirea cu utilizare mixtă.
PARC DE DISTRAȚII / PARC TEMATIC	Brașovul este al doilea cel mai vizitat oraș din România, după București. <i>Aplicat în Scenariul 3.</i>	Combinat cu Parcul Dino și Planetariul, un parc tematic unic sau un parc de distracții ar pune Brașovul pe harta europeană a parcurilor de distracții.
ALTE FUNCTIONALITĂȚI	Pe baza analizei reconversiilor unor foste situri industriale din mai multe locuri din întreaga lume, următoarele funcționalități ar putea fi implementate pe situl analizat: • Experimentarium, utilizându-se spațiile interioare cu finisaje interioare reduse – Scenariile 1 și 2; • Piață publică; • Centru de date; • Centru de depozitare de bunuri private; • Promenadă interioară; • Timp liber – paint ball, cățărare, Tiroliană etc.; • Bazin de înot.	

CONSIDERAT ADECVAT

ȘCOLI ȘI GRĂDINIȚE	Sectorul rezidențial a crescut constant în zonă în ultimii ani. Potrivit PUZ-urilor aprobate, se estimează că numărul unităților rezidențiale va crește. <i>Aplicat în toate Scenariile.</i>	În noua zonă rezidențială nu au fost identificate grădinițe sau școli publice. Conform legii, se recomandă să existe unități de învățământ pe o distanță de maximum 1km de la domiciliu. Prin urmare, construirea atât a unei școli, cât și a unei grădinițe pentru a deservi zona ar trebui să fie obligatorie. Scenariile iau în considerare o capacitate medie de 180 copii per grădiniță (cu două grădinițe avute în vedere în Scenariul 2, dat fiind că se presupune ridicarea mai multor unități rezidențiale) și o capacitate de 16 săli pentru școală. În toate scenariile s-a propus o singură școală. În Scenariul 2, în care sunt construite unități rezidențiale suplimentare, dacă cererea pentru școlarizare va crește, aceasta ar putea fi acoperită prin introducerea de schimburi suplimentare.
SĂLI DE SPORT (ADIACENTE ȘCOLII)	Se recomandă ca o școală să aibă o sală de sport. Astfel, pentru perioadele cu vreme instabilă, copiii se vor putea bucura de sporturile de interior. <i>Aplicat în Scenariile 1 și 2.</i>	<u>Scenariul 1</u> propune reconversia unei clădiri vechi într-o sală de sport, în timp ce în <u>Scenariul 2</u>, o sală de sport este integrată într-o fostă clădire industrială, propusă a fi transformată într-o clădire cu utilizare mixtă.
MUZEE	În mod tradițional, Brașovul este un oraș industrial. Industria Aeronautică Română (IAR) Brașov este un producător român de aeronave, fondat în anul 1925. <i>Aplicat în toate cele trei Scenarii.</i>	Istoria proprietății analizate și, de asemenea, a orașului trebuie păstrată în una dintre cele patru clădiri inițiale, care au supraviețuit testului timpului (clădiri vechi, cu un concept arhitectural specific anilor 1930). O temă industrială ar putea fi adoptată pentru întreaga zonă. Muzeul ar trebui administrat de Primărie.
CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE	Acest tip de servicii nu este prea dezvoltat în țara noastră. Căminul pentru persoane vârstnice ar putea fi combinat cu un centru de recuperare. Cercetările au arătat că există o lipsă de centre de recuperare. <i>Aplicat în Scenariul 2.</i>	Această funcționalitate este propusă în <u>Scenariul 2</u> și este concepută ca un „program pilot” care ar trebui dezvoltat de autoritățile publice.
CENTRE (CENTRE DE EXPOZIȚII / CENTRE DE EVENIMENTE / CENTRE DE CONFERINȚE)	Centrele expoziționale reprezintă un stimulent puternic pentru dezvoltarea comerțului și a economiei locale. În prezent, în Brașov și județele învecinate există o lipsă de centre expoziționale disponibile.	Un nou centru expozițional ar putea fi amplasat pe situl „Rulmentul”, iar mărirea sa nu trebuie să depășească mărirea celui mai mare centru expozițional din afara Bucureștiului, adică aproximativ 11.000m² de zonă expozițională interioară. Posibilitatea ca centrul să fie extins prin module ar trebui

CONSIDERAT ADECVAT

	<i>Aplicat în toate cele trei Scenarii.</i>	luată, de asemenea, în considerare, dacă cererea viitoare justifică o astfel de investiție. Au fost examinate diferite posibilități pentru fiecare dintre cele trei scenarii, inclusiv menținerea vechii clădiri sau menținerea și dezvoltarea unui spațiu suplimentar. Un centru expozițional de succes ar putea stimula cererea pentru cazarea hotelieră.
MOTODROM / TERENURI DE SPORT / ZONĂ ÎN AER LIBER PENTRU FESTIVALURI / REZERVA DE TEREN / AGREMENT	Datorită dezvoltării potențiale incerte a zonei de nord a fostei platforme industriale „Tractorul”, ar fi potrivită o rezervă de teren de aproximativ 7,5ha pentru o dezvoltare viitoare. În funcție de PUG, de condițiile de piață și de dezvoltarea ulterioară a zonei, în viitor ar putea fi luată o decizie cu privire la utilizarea optimă (din perspectivă economică sau urbană) a acestei rezerve de teren. <i>Aplicat în Scenariile 1 și 2.</i>	Pentru a genera bani cu mai puține costuri de investiții, terenul ar putea fi proiectat cu ușurință ca un motodrom nepavat (verde). Acest tip de activitate a crescut în acești din urmă ani. În România există atât motodromuri publice, cât și motodromuri private. Acest teren ar putea fi folosit în combinație cu centrul expozițional și de evenimente pentru festivaluri în aer liber.
SPAȚII VERZI	Zona imediată are o densitate mare de blocuri înalte; prin urmare, este necesară o zonă verde mai mare pentru a echilibra calitatea vieții din această zonă.	Pentru a susține o bună calitate a vieții, noua dezvoltare trebuie să ofere spații verzi extinse. În <u>Scenariile 1 și 2</u>, se propune crearea de parcuri și spații verzi cu o suprafață de 13-14ha, iar în <u>Scenariul 3</u>, crearea a unei zone mai vaste de 17ha, unde se are în vedere dezvoltarea unui important pol de divertisment și sport.

Pe baza dovezilor actuale de pe piață, există unele utilizări nerecomandate în ceea ce privește dezvoltarea amplasamentului analizat:

Tabelul 40: Utilizări necorespunzătoare privind dezvoltarea propusă e terenului analizat

CONSIDERAT NECORESPUNZĂTOR	
CENTRU COMERCIAL	Orașul are deja o piață de vânzare cu amănuntul bine dezvoltată, principalii actori internaționali și naționali fiind prezenți aici. Densitatea centrelor comerciale plasează Brașovul pe locul cinci în România. AFI Europe dezvoltă cel de-al doilea cel mai mare centru comercial din oraș, care va se va deschide în primăvara anului 2020. Ca atare, nu se recomandă construirea în această zonă a unui alt mare centru comercial sau parc de retail, ținând cont în special de faptul că și Coresi Shopping Resort este situat la sud de situl aflat în analiză.
LOGISTICĂ / INDUSTRIAL	Orașul dispune de o serie de alte zone mai adecvate pentru dezvoltarea unor amenajări logistice sau industriale. Multe parcuri industriale au fost dezvoltate în satele-satelit din jurul orașului Brașov. Din poziția lor, ele beneficiază de un acces bun la drumurile naționale. Având în vedere volumul mare de spații industriale din parcurile existente și potențialul lor de extindere, precum și tendința continuă de a schimba funcțiile zonelor industriale vechi din Brașov (cum ar fi cele care se găsesc pe platforma industrială învecinată „Tractorul”) în altele moderne (cum ar fi: spații de birouri, spații comerciale, unități rezidențiale), nu există niciun motiv pentru ca platforma „Rulmentul” să revină la fosta sa funcție industrială. Considerând actualele tendințe de dezvoltare din zonă ca un întreg, crearea de spații industriale pe acest teren ar fi inadecvată și chiar contraproductivă.

18.3 Previziuni financiare

Toate ipotezele privind chiriile, randamentele, prețurile și valoarea brută de dezvoltare (VBD / GDV), pe parcursul proiecțiilor / scenariilor financiare, fac trimitere la proiectul complet, în funcțiune, și așa cum este prevăzut în scenarii, fără a se ține seama de starea actuală a clădirilor sau de posibilele costuri asociate demolării și reamenajării, care se presupune că au fost efectuate de potențialul investitor. Nu a făcut obiectul acestei analize determinarea valorii curente a proprietății și nici a costurilor asociate reamenajării. Ca atare, chiriile menționate nu reflectă nivelul care poate fi obținut de către Primăria Municipiului Brașov în acest moment și în condițiile în care se găsesc acum clădirile.

Pentru clădirile cu utilizare mixtă, s-a considerat că un singur operator / investitor va gestiona managementul, inclusiv închirierea de magazine, birouri și alte funcții, precum și vânzarea de unități rezidențiale, locuri de parcare și spații de depozitare. Cu toate acestea, au fost utilizate două abordări diferite în scenariile de estimare a VBD (GDV). Pentru Scenariul 1, în care se propune menținerea depozitului principal și reconversia interiorului prin crearea unor funcțiuni diferite, s-a aplicat o chirie medie și o rentabilitate pentru întregul depozit. Pentru Scenariul 2, care implică lucrări de reconversie mai mari, inclusiv demolarea unei părți a clădirii, reconversia depozitului interior rămas pentru a găzdui spații atât la parter, cât și la mezanin, precum și construcția unei amenajări rezidențiale deasupra, VBD (GDV) s-a estimat prin aplicarea de diferite chirii, randamente și prețuri de vânzare (pentru locuințe) pentru diferitele părți / funcționalități ale clădirii.

CLASA ACTIVULUI	INDICATOR	VALOARE (€)	COMENTARII
REZIDENȚIAL	Preț exprimat în Euro pe m ² construit	900 – 1.200 €	<u>Scenariul 2:</u> S-a propus un nivel de prețuri susținut de informațiile de piață, prognozate a se situa în intervalul 900-1.200 €/m² de SCD (sau 1.150 € - 1,350 €/m² suprafață utilă). Astfel, în primul an, s-a considerat un preț mediu de 900 €/m² SCD, spre limita inferioară, pentru a-l face mai atractiv pentru potențialii cumpărători, terenul fiind în concesiune, nu în proprietate. Fazele următoare, pe măsură ce proiectul va căpăta formă, vor stimula cererea pe ansamblu, prețurile de vânzare crescând de la an la an, atingând un nivel de circa 1.000 €/m². Prețurile pentru locurile de parcare variază între 3.000 € și 4.000 € pe loc, în timp ce zona de depozitare (boxe) cu dimensiunea de aproximativ 3-4m² este oferită pentru suma de 2.000 €. S-au presupus prețuri de 3.000 € pe loc de parcare și 1.500 € pe unitate de depozitare.
BIROURI	Chirie: / m ² GLA / lună Randament: %	8 – 10 €	<u>Scenariul 2:</u> Luând în considerare concurența din vecinătate, celelalte proiecte în curs de terminare și, de asemenea, tipologia amplasamentului supus analizei, s-a estimat o potențială chirie de 8 €/m² pentru zona de birouri. Ținând cont de creșterea interesului pe piața locală pentru sectorul birourilor, randamentele realizabile în zonă pentru tipuri similare de spații de birouri vor fi de circa 9%.

CLASA ACTIVULUI	INDICATOR	VALOARE (€)	COMENTARII
COMERCIAL (ANCORĂ ALIMENTARĂ ȘI CENTRU SPORTIV)	Chirie: / m ² GLA / lună Randament: %	5-7 €	Mai este încă loc pentru un operator de vânzare cu amănuntul, cum ar fi un operator alimentar. Acesta va beneficia de existența centrului comercial Coresi Shopping Resort, creându-se astfel un cluster de retail. - Pentru <u>Scenariile 1 și 2</u>: s-a estimat ca incinta să fie închiriată unui operator alimentar important (precum Kaufland) la un nivel de 7 €/m²/lună; - Pentru <u>Scenariul 3</u>: s-a estimat ca incinta principală să fie închiriată unui operator sportiv (precum Decathlon), care va opera și spații sportive interioare și exterioare; s-a considerat o chirie de aproximativ 5 €/m²/lună, care să fie aplicată zonelor interioare și o chirie mică de 0,25 €/m²/lună, care să fie aplicată pentru aproximativ jumătate din teren, unde vor fi create terenuri de sport în aer liber. Pentru toate cele trei scenarii s-a aplicat un randament de 9%, care pare a fi în concordanță cu ceea ce arată cercetarea privind acest tip de produse.
RETAIL LA PARTER REZIDENȚIAL	Chirie: / m ² GLA / lună Radament: %	8 – 9 €	<u>Scenariul 2:</u> Comerțul cu amănuntul la parter este fundamental pentru unitățile rezidențiale, oferind facilități în principal pentru rezidenți, dar și pentru populația rezidentă din imediata vecinătate (de exemplu, ansamblul rezidențial Isaran). Profitând de oportunitate, chiriașii comerciali, în special din sectorul serviciilor, vor intra în zonă, plătind chirii de circa 8 €/m²/lună. Pe măsură ce proiectul va căpăta formă și vor fi dezvoltate blocuri de apartamente, cererea și ulterior chiria vor crește. Randamentul a fost estimată la 9%.
HOTEL	Grad de ocupare ~65%	60 € pe cameră pe noapte	<u>Scenariile 1 și 2:</u> Gradul de ocupare în București pentru anul 2018 a fost de circa 73%, conform Jones Lang Lasalle Resarch. Pe baza datelor furnizate de Institutul Național de Statistică, gradul de ocupare în Brașov este cu 4% sub București. Prin urmare, am estimat un grad de ocupare de 65% pentru Brașov. Datorită lipsei hotelurilor de marcă din municipiul Brașov, s-a presupus un hotel de 3-4 stele, afiliat la o marcă internațională și oferind 60 de camere. Urmare a cercetării, s-a presupus un preț mediu pe cameră de 60 € pe noapte.

CLASA ACTIVULUI	INDICATOR	VALOARE (€)	COMENTARII
CENTRU MEDICAL	Chirie: / m ² GLA / lună Randament: %	6-8 € – clădiri vechi 8-10 € – clădiri noi	Pe baza informațiilor din interior, chiria plătită de o clinică privată pentru o clădire nouă variază între 8-10 €/m ² /lună sau chiar mai mult (în funcție de tipul clinicii), în timp ce, pentru o clădire veche renovată, ea variază între 6-8 €/m ² /lună. De obicei, contractul de închiriere este semnat pentru o perioadă de cel puțin zece ani. În <u>Scenariul 1</u> , s-a presupus că o clădire va fi renovată și închiriată; ca atare, s-a estimat un nivel al chiriei de 6 €/m ² /lună și un randament de 10% (randamentul reflectă și riscul asociat utilizării unei clădiri vechi, cum ar fi: costuri mai ridicate de întreținere, eficiență energetică scăzută). În <u>Scenariul 2</u> , s-a presupus că se va dezvolta o clădire nouă pentru un potențial investitor. S-a estimat un nivel al chiriei de 8€/m ² /lună și un randament mai bun, de 9%.
CLĂDIRI CU UTILIZARE MIXTĂ	Chirie: / m ² GLA / lună Randament: %	4 €	Pentru <u>Scenariul 1</u> , s-a propus o reconversie a principalei clădiri industriale de pe sit, pentru a se ajunge la o suprafață de circa 47.000m ² GLA (suprafață uilă brută inchiriabilă). S-a estimat o chirie de circa 4 €/m ² /lună; valoarea este apropiată de valoarea unei chirii industriale și s-a considerat că un singur operator va prelua întregul depozit și va fi responsabil cu administrarea proprietății (inclusiv subînchirierea către diferiți chiriași pentru utilizările propuse).
PARC DE DISTRAȚII/ TEMATIC	-	-	<u>Scenariul 3:</u> În acest caz, a fost luat în considerare numărul de vizitatori al diferitelor obiective din Brașov. Obiectivele principale din Brașov sunt vizitate anual de 400.000 de vizitatori în medie (cu excepția Castelului Bran, cu 1 milion). În ultimii trei ani, numărul vizitatorilor a crescut, așa cum s-a întâmplat și în celelalte parcuri de distracții din Europa. Astfel, s-a estimat un număr mediu de vizitatori de 450.000 pentru Parcul de Distracții „Rulmentul”. S-a propus ca prețul mediu al biletului să fie 20 € și un EBITDA de 30%, niveluri care sunt realizabile.
REZERVĂ DE TEREN - MOTODROM/ TEREN DE SPORT/ ZONĂ ÎN AER LIBER PENTRU FESTIVALURI/			<u>Scenariile 1 și 2:</u> În ambele Scenarii, s-a considerat o rezervă de teren, deținută de Primăria Municipiului Brașov pentru o potențială dezvoltare pe baza evoluției cererii și a condițiilor pieței. Dacă municipalitatea va dori să schimbe utilizarea propusă în acest moment, rezerva de teren va fi dezvoltată nu mai devreme de anul 10. În prezent, între anul 1 și 10 , terenul ar putea fi închiriat unui investitor privat (pentru un contract de închiriere de cinci sau zece ani) și ar putea fi utilizat cu ușurință, implicând un minim cost de investiție și timp, ca motodrom sau teren sportiv (de exemplu: teren de fotbal acoperit cu un balon în perioada de iarnă), sau pentru festivaluri în aer liber.

Capitolul IX. Dezvoltarea sitului

19 Scenarii de dezvoltare a sitului

Acest capitol rezumă scenariile propuse, care sunt dezvoltate pe baza următoarelor: cercetarea de piață și a funcționalităților propuse, așa cum sunt descrise în capitolul anterior; restricțiile privind clădirile vechi de pe amplasament și dorința Primăriei Municipiului Brașov de a include utilizări necomerciale, care să contribuie la îmbunătățirea caracterului "locuibil" al orașului.

19.1 Prezentarea general a scenariilor

Cele trei scenarii propuse au fost formulate conform următoarelor principii orientative:

Scenariul 1: Păstrarea majorității clădirilor existente și refacerea acestora, cu stabilirea funcțiunilor și determinarea suprafeței care ar putea fi utilizată;

Scenariul 2: Păstrarea numai a unor clădiri în măsura posibilului, demolarea restului și construirea de clădiri noi cu cea mai bună utilizare (combinând utilizarea comercială cu cea non-comercială / comunitară); scopul a fost acela de a crea un spațiu care este diferit de alte spații, unul care aduce un omagiu patrimoniului industrial.

Scenariul 3: Demolarea a tot ceea ce poate fi demolat și construirea de clădiri noi.

Comentariile rezultate din studiul de piață au fost utilizate ca bază pentru biroul de design care lucrează ca partener în acest proiect. Arhitectul a reformulat constatările, încorporându-le într-un design de un înalt nivel și a propus trei concepte de nivel înalt. Acestea au încorporat cerințele și au luat în considerare matematica din spatele procesului de etapizare și împărțire a terenului în parcele de dezvoltare / re-dezvoltare gestionabile, integrând totodată infrastructura necesară (fie prin renovarea celei existente, fie prin crearea de noi străzi și un sens giratoriu). Ideea din spatele conceptului este **infrastructura verde** ca bază pentru un cartier ecologic, dinamic din punct de vedere economic, social și cultural. Aici se pot desfășura activități publice și comerciale, pot fi amenajate locuri de joacă pentru copii și grădini comune. Prin această abordare, scopul este de a crea un mediu sigur și plăcut pentru comunitate.

Având în vedere scenariile convenite și analizând ce ar putea și ar avea sens să fie demolat din punct de vedere arhitectural, s-a ajuns, cu asistența biroului de arhitectură, la următoarele procente de suprafață construită la sol (amprenta la sol) menținută din clădirile vechi, precum și la următoarele zone de parcuri și spații verzi. Zonele care vor fi demolate, precum și zonele care vor fi păstrate ca parte a re-dezvoltării, sunt precizate clar în planurile cuprinse în cele trei capitole de mai jos.

Scenariul 1: 61% clădiri menținute; 13.3ha de parcuri și spații verzi create pe loturi; o suprafață suplimentară de ~6.900m² de spații de infrastructură verde, create în imediata vecinătate a infrastructurii străzilor;

Scenariul 2: 36% clădiri menținute; 14.2ha de parcuri și spații verzi create pe loturi; o suprafață suplimentară de ~6.900m² de zone de infrastructură verde, create în imediata vecinătate a infrastructurii străzilor;

Scenariul 3: 8% clădiri menținute; 17.5ha de parcuri și spații verzi create pe loturi; o suprafață suplimentară de ~6.980m² de spații de infrastructură verde, create în imediata vecinătate a infrastructurii străzilor.

Metodologie: Pentru fiecare scenariu am determinat valoarea brută de dezvoltare a proiectului, considerat ca finalizat.

VBD (GDV)– Valoarea Brută de Dezvoltare – valoarea totală brută de dezvoltare / valoarea capitalului aferentă unui anumit proiect / clădirea după finalizare, înainte de a lua în considerare eventualele indemnizații pentru stimulente, vacanță și alte costuri operaționale, calculate după cum urmează: *Calculare:*
 $VBD = (VEI * anual / randament specific) * 100$

*VEI anual = $VEI/m^2 * Suprafață (m^2)$

VEI – valoare estimată de închiriere

Prin urmare, toate ipotezele de pe parcursul elaborării proiecțiilor financiare se referă la proiect ca fiind finalizat și așa cum este preconizat în scenarii, fără a se lua în considerare starea actuală a clădirilor sau costurile asociate demolării și reamenajării.

Infrastructura: Zona se poate dezvolta pe baza unei viziuni urbane bazate pe durabilitate, densitate urbană medie, caracter compact și funcții mixte, păstrând o temă care aduce un omagiu patrimoniului industrial. Scopul este de a se integra în contextul actual prin extinderea infrastructurii, stabilirea centrelor de interes și crearea spațiilor publice pentru comunitate.

O parte din străzi există deja, dar trebuie modernizate și, de asemenea, create:

- benzi suplimentare pe fiecare sens;
- benzi pentru biciclete;
- trotuare.

Pe drumurile existente, pentru a se crea un flux bun, se recomandă efectuarea câtorva lucrări suplimentare:

- dezvoltarea de noi drumuri interne ;
- crearea a cel puțin unui sens giratoriu;
- dezvoltarea de benzi pentru biciclete și trotuare;
- crearea cel puțin a unei stații de autobuz aproape de școală și grădiniță sau aproape de birourile municipalității; o stație de autobuz suplimentară ar putea fi creată chiar în fața zonei motodromului. În prezent, autobuzele 2 și 9 opresc în imediata apropiere, împreună cu troleibuzele 7 și 8.

În ceea ce privește scenariile propuse și dezvoltarea în diferiți ani, am considerat că infrastructura ar trebui dezvoltată și prioritizată în diferite etape.

Trebuie remarcat faptul că în toate scenariile, infrastructura începe din anul 3. În această perspectivă, în anul 1 și anul 2 toate problemele legate de sit trebuie clarificate, după cum am detaliat în secțiunea 18.1, legată de principalele provocări ale sitului.

Detaliile pot fi găsite în fiecare prezentările generale ale scenariilor.

19.2 Comparație – toate cele 3 scenarii

Funcționalități	Scenariul 1 Arie Construită Desfășurată (GBA) m2	Scenariul 2 Arie Construită Desfășurată (GBA) m2	Scenariul 3 Arie Construită Desfășurată (GBA) m2
			
Valoarea Brută a Dezvoltării (GDV) - Euro	37.000.000	151.000.000	43.000.000
Clădiri vechi păstrate	61%	36%	8%
Suprafața totală - m2	97.040	214.362	31.070
Muzeu Tehnic	2.210	2.210	2.210
Hotel	4.642	4.642	
Centru expozițional și de evenimente / Expo Center	8.848	14.187	2.321
Studiouri cinematografice			2.519
Centru medical	8.992	7.920	
Școala	3.300	3.300	3.300
Școala - sala de sport	2.950	1.876	
Grădiniță	1.000	2.000	1.000
Motodrom/Terenuri de sport/Spațiu pentru festivaluri în aer liber/Re	2.590	2.590	
Spații comerciale	6.000	6.000	
Clădire administrativă	4.050	7.048	
Clădire cu funcțiuni mixte	52.458		
Cămin pentru vârstnici		2.560	
Rezidențial		116.640	
Comert/Servicii/Restaurante la parterul clădirilor		7.848	
Spații de depozitare pentru rezidenți		4.235	
Spații de birouri la mezanin		11.619	
Piața agroalimentară pentru producătorii locali		2.200	
Piscină interioară/ Centru de fitness		1.722	
Parcare amenajată la parterul clădirilor		15.765	
Sat sportiv și de agrement			15.943
Parc de distracții			3.777

19.3 Dezvoltarea propusă a site-ului – Scenariul 1

19.3.1 Prezentare generală – Scenariul 1

În acest scenariu, 61% din clădirile vechi au fost păstrate și se presupune că acestea vor fi reconsolidate, recondiționate și utilizate pentru diferite tipuri de funcționalități. În acest scenariu s-a presupus, de asemenea, că grădinița va fi o nouă construcție cu o suprafață de aproximativ 3.000m² (SCD).

Pentru a crea o vizibilitate mai bună de pe bulevardul principal, o clădire veche va fi demolată și va fi creată o piață care să asigure un acces bun la clădirile principale, care vor fi punctul principal de atracție al amplasamentului.

Tabelul 41: Scenariul 1 - Detalii ale proiectului

Tip	Număr lot	Funcționalitate	Detalii	Amprenta la sol m ²	Arie Construită Desfășurată (GBA) m ²	Suprafața brută închirială m ²	Teren m ²	Hmax	Numărul locurilor de parcare prevăzute pe lotul de teren
veche	1	Muzeu Tehnic		2.210	2.210	1.989	18.815	P	73
veche	2	Hotel		2.321	4.642	3.714	10.334	P+2E	40
veche	3	Centru expozițional și de evenimente / Expo Center		8848	8.848	7.963	31.350	P	157
veche	4	Centru medical - pastrăm 4.496m ² din clădireile vechi		4.496	8.992	7.194	13.585	P+1E	83
nouă	5	Motodrom/ Teren de Sport/ Zona pentru festival/ Rezervă Teren		2.590	2.590	2.331	72.628		145
veche	6	Clădire cu funcțiuni mixte	Total constructio	52.458	52.458	47.212	72.403	P	906
		parcari		11.664	11.664	10.498			486
		comercial/servicii		32.834	32.834	29.551			420
		curte interioară acoperită		7.960	7.960	7.164			
veche	7	Clădire administrativă		1.350	4.050	3.240	2.633	P+2E	16
veche	8	Comercial		6.000	6.000	5.400	11.635	P+1	300
veche	9	Școală		1.100	3.300	2.640	9.299	P+2E	-
veche		Sală de sport		2.950	2.950	2.655		P	
nouă	10	Grădiniță		500	1.000	800	2.551	P+1E	-
nouă	11	Parcare cu plată		0	0	0	2.513	-	108
nouă	12	Parcare		0	0	0	11.134	-	415
nouă	13	Parcare		0	0	0	11.512	-	453
		Total		84.823	97.040	85.138	270.390		3.602

Etapizarea dezvoltării: Dezvoltarea ar trebui să înceapă în anul 3, atunci când se recomandă construirea unității comerciale pe lotul aflat de la stradă (pentru a începe să atragă interesul oamenilor și o circulație pietonală sporită în zonă), precum și amenajarea funcționalităților publice în cadrul unora dintre clădirile păstrate pe amplasament (muzeul, centrul expozițional și de evenimente, clădirea administrativă). De asemenea, în anul 3, se are în vedere deschiderea motodromului. Toate aceste funcționalități sunt destinate a spori circulația pietonală în această zonă și a trezi interesul pentru alte potențiale funcționalități. În anul 4, s-a recomandat dezvoltarea grădiniței (susținută de dezvoltarea rezidențială din zonă) și a hotelului (care se presupune că va beneficia de centrul expozițional și de evenimente deschis cu un an înainte). În anul 5 se poate avea în vedere finalizarea școlii și a centrului medical. Clădirea cu uz mixt ar trebui să se deschidă în anul 4. Având în vedere dimensiunea depozitului (aproximativ 5,2ha SCD), se recomandă ca funcționalitățile din interiorul acestuia să fie deschise în trei etape, până în anul 6.

Etapizarea infrastructurii: În legătură cu scenariul și evoluția propusă pe diverși ani, s-a considerat că infrastructura ar trebui dezvoltată și prioritizată în diferite etape, după cum urmează:

Anul 3 – se vor dezvolta drumurile I01, I03, I04 – acest lucru va facilita accesul la loturile de teren numărul 1 (muzeu), 2 (hotel), 3 (centrele de expoziție și evenimente), 5 (motodrom), 6 (spațiul intercalat cu utilizare mixtă), 7 (administrația publică), 8 (comercial), 9 (școală), 10 (grădiniță), 11 (parcare), 12 (parcare), 13 (parcare);

Anul 4 – se va dezvolta drumul I02 - acest lucru va facilita accesul la lotul de teren cu numărul 4 (centrul medical);

Anul 5 – se va dezvolta drumul I05 - acest lucru va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 3 (centre de expoziție și evenimente), 4 (centrul medical) și 5 (motodrom).

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Funcțiune	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Total
Hotel - GBA (m2)				4.642							4.642
Număr de camere				60							
Tariful mediu al camere - € pe noapte				60							
Zile în an				365							
Alimente, băutura și altele				35%							
Rata de ocupare				65%							
Venitul brut				1.153.035							
Cheltuieli				50%							
Venitul net anual				576.518							
Randament				10,00%							
Valoare brută de dezvoltare - GDV				5.765.000							5.765.000
Centru medical - GBA (m2)					8.992						8.992
Arie utilă brută - GLA (m2)					7.194						
Chirie în Euro/m2					6						
Randament					10,00%						
valoare Euro/m2 net fără TVA					684						
Valoare brută de dezvoltare - GDV					4.920.000						4.920.000
Servicii publice m2	0	0	17.698	1.000	6.250						24.948
<i>Muzeu tehnic</i>			2.210								2.210
<i>Centru expozițional și de evenimente</i>			8.848								8.848
<i>Motodrom/ Teren sport/ Zona festivaluri în aer liber/ Rezerva teren</i>			2.590								2.590
<i>Clădire administrativă</i>			4.050								4.050
<i>Școala</i>					3.300						3.300
<i>Școala - Sala de sport</i>					2.950						2.950
<i>Grădinița</i>				1.000							1.000
<i>Spații verzi</i>											0
Arie construită desfășurată GBA (fără infrastructură)			23.698	23.128	32.728	17.486					97.040

19.3.3 Planurile propuse – Scenariul 1

Figura 38: Scenariul 1 - Planul de intervenție: Clădirile menținute (negru) și zonele demolate (roșu)

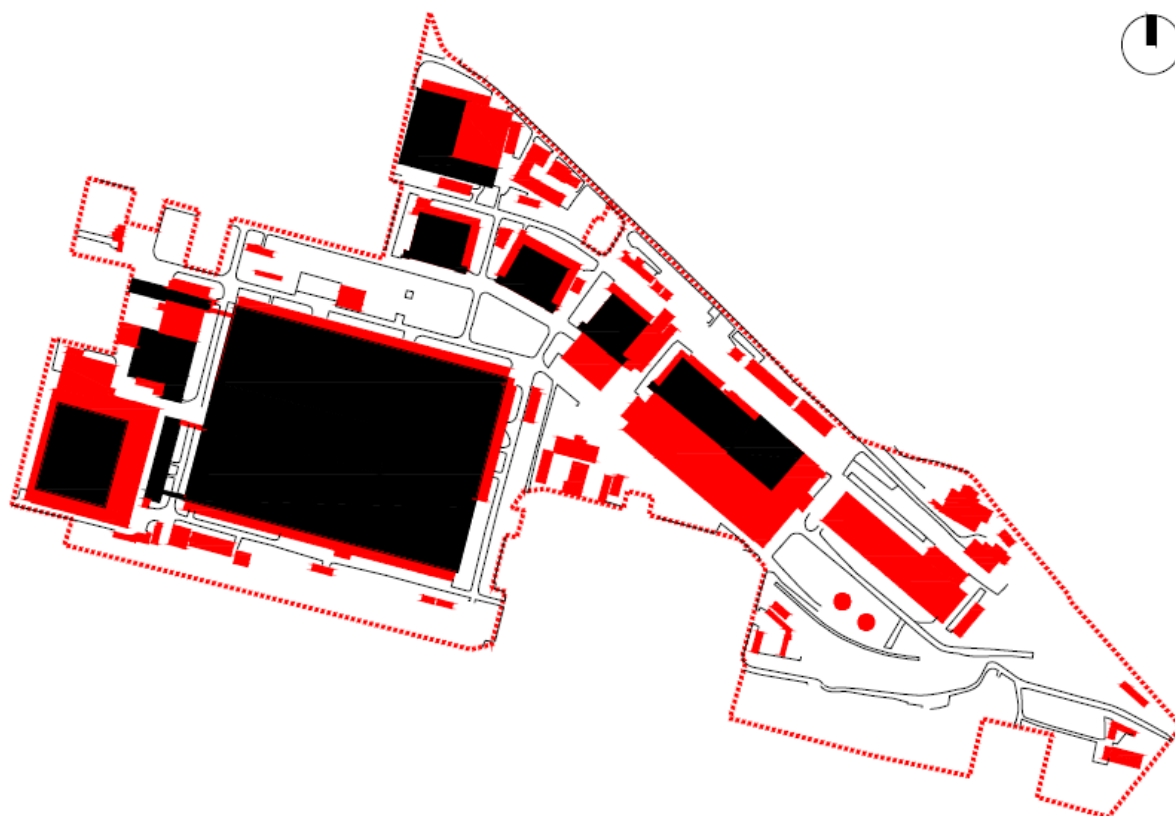


Figura 39: Scenariul 1 - Planul rețelei stradale: Infrastructură nouă (albastru) și cea existentă, propusă spre modernizare



Figura 40: Scenariul 1 - Planul loturilor aparținând terenului analizat



Figura 41: Scenariul 1 - Planul funcțiilor pe terenul analizat

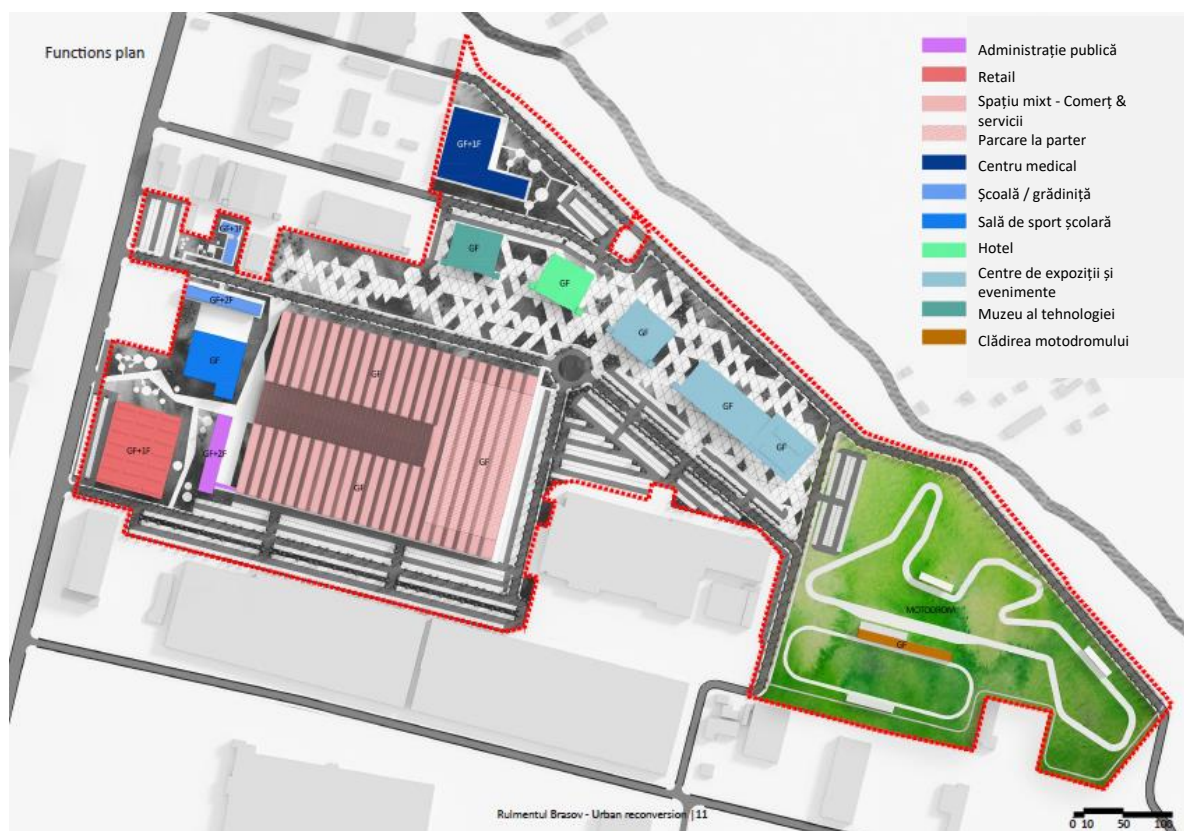


Figura 42: Scenariul 1 - Planul sitului analizat: vedere unidimensională



Figura 43: Scenariul 1 - Planul sitului analizat: vedere tridimensională



19.4 Dezvoltarea propusă a sitului – Scenariul 2

19.4.1 Prezentare generală – Scenariul 2

În acest scenariu 36% din clădirile vechi au fost păstrate, considerându-se că vor fi renovate, reconsolidate, și folosite pentru diverse tipuri de funcționalități. În acest scenariu, s-a presupus, de asemenea, că vor fi dezvoltate clădiri noi pe o suprafață de aproximativ 23,500m² (SCD).

Acesta este scenariul care maximizează valoarea brută de dezvoltare (VBD/GDV) a proiectului. Au fost luate în considerare utilizări tradiționale și netradiționale, fiind combinate utilizările comerciale cu funcționalitățile publice.

- Cea mai mare GDV este obținută prin reconversia celui mai mare depozit de pe amplasament, demolarea părții de mijloc și dezvoltarea blocurilor rezidențiale deasupra. Această clădire cu utilizare mixtă va oferi o varietate de funcțiuni, cum ar fi comerțul cu amănuntul la parterul blocurilor, parcuri acoperite și boxe de depozitare (sub piloni), birouri la mezanin și locuințe la etajele superioare. Parterul și mezaninul vor fi reconvertite pe baza structurii anterioare. De asemenea, se are în vedere ca, la nivelul parterului (parter înalt), să existe o piață de produse agroalimentare, o piscină, precum și o sală de sport conectată la clădirea din apropiere, propusă a fi reconvertită într-o școală.
- În paralel cu școala, peste stradă, se va regăsi o nouă construcție, care va funcționa ca grădiniță.

Acele două clădiri publice vor fi ușor accesibile din Strada „13 Decembrie”, iar populația din vecinătate, precum și din noile unități rezidențiale vor beneficia de acestea.
- Colțul sud-vestic va include, după cum s-a propus în Scenariul 1, dezvoltarea unei incinte comerciale pentru vânzarea cu amănuntul, care ar trebui să înceapă să atragă circulația pietonală în zonă.
- O altă clădire de pe un lot cu vedere la Strada „13 Decembrie” va fi menținută pe amplasament și reconvertită pentru utilizarea ei de către administrația publică.
- Linia mediană va include un muzeu, un hotel și centre expoziționale și de conferințe, toate reconvertite din clădirile cu importanță arhitecturală, care au fost menținute.
- Zona nordică va include noi construcții, care se presupune că vor găzdui un centru medical și un cămin pentru persoanele vârstnice.
- Lotul estic de circa 7ha este rezervat motodromului și poate fi considerat, de asemenea, ca o rezervă de teren păstrată pentru o dezvoltare viitoare, în funcție de schimbările de pe piață.

Tabelul 42: Scenariul 2 - Detalii ale proiectului

Tip	Număr lot	Funcționalitate	Detalii	Amprenta la sol m2	Arie Construită Desfășurată (GBA) m2	Suprafața brută închirială m2	Teren m2	Hmax	Numărul locurilor de parcare prevăzute pe lotul de teren
veche	1	Muzeu Tehnic		2.210	2.210	1.989	13.061	P	73
veche	2	Hotel		2.321	4.642	3.714	10.334	P+3E	40
veche	3	Centru de Conferințe		2.519	2.519	2.267	31.350	P	157
veche		Centru Expozițional		3.777	3.777	3.399		P	
nouă	4	Centru Expozițional		7.891	7.891	7.102		P	
nouă		Motodrom - construcții structură ușoară		2.590	2.590	2.331	72.628	P	
nouă	5	Centru Medical		3.960	7.920	6.336	9.275	P+1E	165
nouă	6	Cămin pentru vârstnici		1.280	2.560	2.048	4.260	P+1E	18
veche/ nouă	7	Rezidențial/Birouri/Comercial - păstrăm 21736m2 din clădirile vechi	-total construit	33.625	161.905	134.050	75.909	P+12	1083
			- Rezidențial		116.640	93.312			515
			- Comercial/Servicii/Restaurante la parter		7.848	7.063			
			-spații pentru depozitare pentru locatari la parter, cu acces din parcare situată la parter		4.235	3.812			
			-Birouri la mezzanin		11.619	10.457			
			-piață agroalimentare pentru producătorii locali		2.200	1.980			
			-sala sport pentru școală		1.876	1.688			568
			-piscină interioară/ slă de fitness		1.722	1.550			
			-parcare situată la parter		15.765	14.189			
veche	8	Comercial		6.000	6.000	5.400	10.596	P+1E	300
veche	9	Clădire Administrativă		1.762	7.048	5.638	3.985	P+3E	26
veche	10	Școală		1.100	3.300	2.640	5.593	P+2E	-
nouă	11	Grădiniță		1.000	2.000	1.600	5.776	P+1E	-
nouă	12	Parcare plătită		0	0	0	4.978		206
nouă	13	Parcare		0	0	0	11.134		415
nouă	14	Parcare		0	0	0	11.512		453
		Total		70.035	214.362	178.514	270.390		2.636

Etapizarea dezvoltării:

Anul 3: Dezvoltarea ar trebui să înceapă în anul 3, atunci când se recomandă construirea unității comerciale pe lotul cu vedere la stradă (pentru a începe să atragă interesul oamenilor și o circulație pietonală sporită în zonă), precum și amenajarea funcționalităților publice în cadrul unora dintre clădirile păstrate pe sit (muzeul, centrul expozițional și de evenimente, clădirea administrativă). De asemenea, în anul 3, se are în vedere deschiderea motodromului. Toate aceste funcționalități sunt destinate a spori circulația pietonală în această zonă și a trezi interesul pentru alte potențiale funcționalități.

Anul 4: Hotelul este propus spre dezvoltare în anul 4, care se presupune că va beneficia de centrul expozițional și de evenimente inaugurat anul anterior. Se așteaptă ca, odată ce zona va deveni operațională și mai bine amenajată, cererea de cazare la hotel în această zonă să crească. De asemenea, în anul 4, se recomandă dezvoltarea unei grădinițe (ca urmare a dezvoltării rezidențiale din zonă).

Anul 5: În timpul acestui an se propune livrarea centrului medical și a căminului pentru persoane vârstnice în nordul sit-ului. Funcționalitatea de școală, care rezultă din reconversia unei clădiri existente, trebuie, de asemenea, avută în vedere.

Clădirea cu destinație mixtă, incluzând locuințe, birouri, piață agroalimentară și magazin comercial de la parterul blocurilor, ar urma să fie dezvoltată în faze, începând cu anul 4.

Etapizarea infrastructurii: În legătură cu scenariul propus și de dezvoltarea pe diferiți ani, s-a considerat că infrastructura ar trebui dezvoltată și prioritizată în diferite stadii, după cum urmează:

Anul 3 – se vor dezvolta drumurile I01, I03, I04. Acest lucru va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 1 (muzeu), 2 (hotel), 3 (centre expoziționale și de conferințe), 4 (motodrom), 7 (comercial, servicii, rezidențial, parcare), 8 (comercial), 9 (administrație publică), 10 (școală), 11 (grădiniță), 12 (parcare), 13 (parcare), 14 (parcare);

Anul 4 – se va dezvolta drumul I02. Acest lucru va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 5 (centru medical) și 6 (cămin pentru persoane vârstnice);

Anul 5 – se va dezvolta drumul I05. Acesta va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 3 (centre expoziționale și de conferințe), 4 (motodrom), 5 (centru medical), 6 (cămin pentru persoane vârstnice).

19.4.2 Proiecții financiare – Scenariul 2

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Funcțiune	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Total
Infrastructură			18.100	2.900	14.900						35.900
Infrastructură (drumuri principale, transport public, funcțiuni publice)			18.100	2.900	14.900						35.900
Componenta comercială m2			6.000	30.923	32.001	37.422	24.081	24.081	24.081		178.591
Componenta comercială Euro			4.788.000	26.295.000	26.600.000	31.758.000	20.329.000	20.329.000	21.278.000		151.377.000
Spații comerciale (la parterul blocurilor) GBA (m2)				1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308		7.848
Arie utilă brută - GLA (m2)				1.177	1.177	1.177	1.177	1.177	1.177		
Chirie in Euro/m2				8,0	8,0	8,0	9,0	9,0	9,0		
Randament				9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%		
valoare Euro/m2 net fără TVA				1.013	1.013	1.013	1.140	1.140	1.140		
Valoare bruta de dezvoltare - GDV - parter cladiri				1.193.000	1.193.000	1.193.000	1.342.000	1.342.000	1.342.000		7.605.000
Rezidențial - GBA (m2)				19.440	19.440	19.440	19.440	19.440	19.440		116.640
Total net Euro fără TVA				17.496.000	18.371.000	18.371.000	18.371.000	18.371.000	19.289.000		110.269.000
valoare Euro/m2 net fără TVA				900	945	945	945	945	992		
Pret mediu net pe unitate locativa fără TVA				72.000	75.600	75.600	75.600	75.600	79.380		
Parcare la parterul clădirilor - GBA (m2)				2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628		15.765
Total net Euro fără TVA				284.000	298.000	298.000	298.000	298.000	313.000		1.789.000
Număr de locuri de parcare				95	95	95	95	95	95		
valoare Euro/loc de parcare fără TVA				3.000	3.150	3.150	3.150	3.150	3.308		
Depozitare (boxa) - GBA (m2)				706	706	706	706	706	706		4.235
Total net Euro fără TVA				303.000	318.000	318.000	318.000	318.000	334.000		1.909.000
Număr de boxe				202	202	202	202	202	202		
valoare Euro/boxa net fără TVA				1.500	1.575	1.575	1.575	1.575	1.654		

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Funcțiune	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Total
Spații comerciale - GBA (m2)				2.200		1.722					3.922
Arie utilă brută GLA (m2) piața agroalimentară pentru producători locali și centru de fitness cu piscină				1.980		1.550					
Chirie in Euro/m2				5		5					
Randament				9,0%		9,0%					
valoare Euro/m2 net fără TVA				633		633					
GDV RETAIL ELEMENT				1.254.000		982.000					2.236.000
Birouri - GBA (m2)						11.619					11.619
GLA (m2)						10.457					
Chirie in Euro/m2						8,0					
Randament						9,00%					
valoare Eur/m2 net of VAT						1.013					
GDV Birouri						10.596.000					10.596.000
Comercial - GBA (m2)			6.000								6.000
GLA (m2)			5.400								
Chirie in Euro/m2			7,0								
Randament			9,00%								
valoare Eur/m2 fără TVA			887								
GDV Comercial			4.788.000								4.788.000
Hotel - GBA (m2)			0	4.642							4.642
Numar de camere				60							
Tarif mediu pe cameră pe noapte - € pe noapte				60							
Zile ale anului				365							
Alimentație&Băutură&Altele				35%							
Grad de ocupare				65%							
Venit Brut				1.153.035							
Cheltuieli				50%							
Venit anual				576.518							
Randament				10,00%							
GDV				5.765.000							5.765.000
Centru Medical - GBA (m2)					7.920						7.920
GLA (m2)					6.336						
Chirie in Euro/m2					8						
Randament					9,00%						
valoare Eur/m2 fără TVA					1.013						
GDV					6.420.000						6.420.000

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Funcțiune	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Total
Servicii Publice m2			26.035	1.000	7.736					1.000	35.771
Muzeu Tehnic			2.210								2.210
Centru de Conferințe			2.519								2.519
Centru Expozițional			3.777								3.777
Centru Expozițional			7.891								7.891
Cămin pentru vârstnici					2.560						2.560
Clădire Administrativă			7.048								7.048
Școală					3.300						3.300
Sală de sport pentru școală					1.876						1.876
Grădiniță				1.000						1.000	2.000
Motodrom - GBA arena			2.590								2.590
Spații verzi											0
Total GBA (fără infrastructură)			32.035	31.923	39.737	37.422	24.081	24.081	24.081	1.000	214.362

19.4.3 Planuri propuse – Scenariul 2

Figura 44: Scenariul 2 - Planul de intervenție: Clădirile menținute (negru) și zonele demolate (roșu)

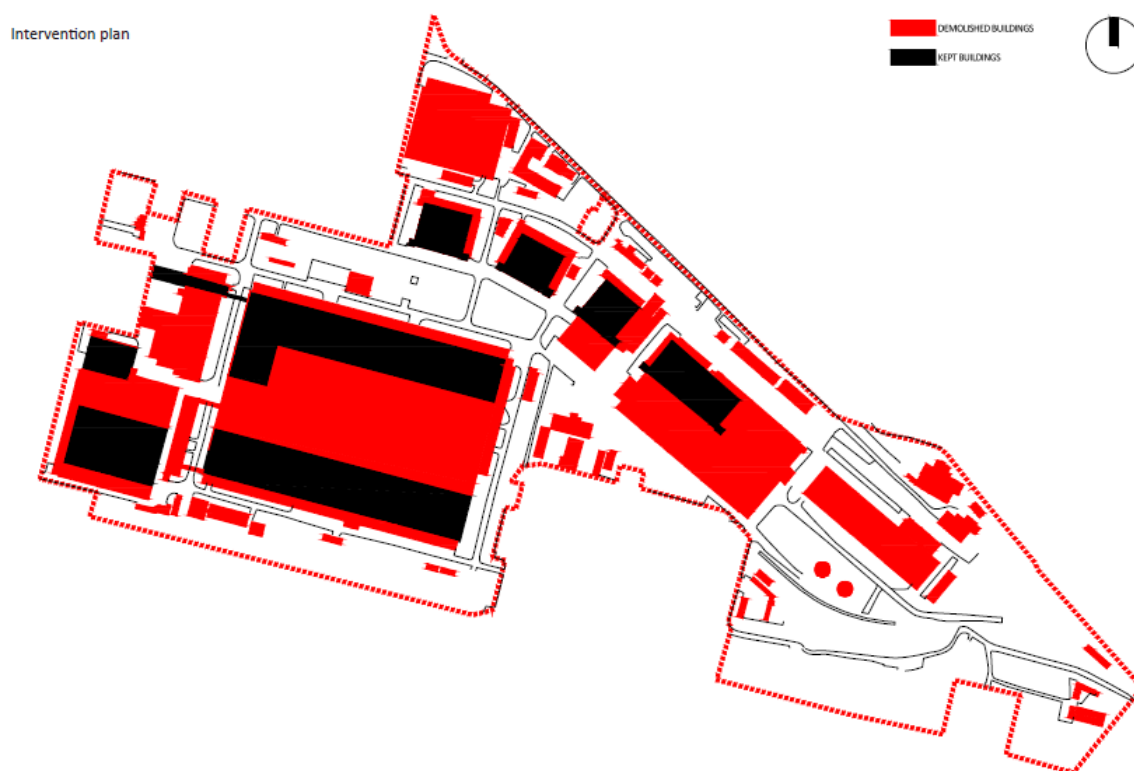


Figura 45: Scenariul 2 - Planul rețelei stradale: Infrastructură nouă (albastru) și cea existentă, propusă spre modernizare (verde)

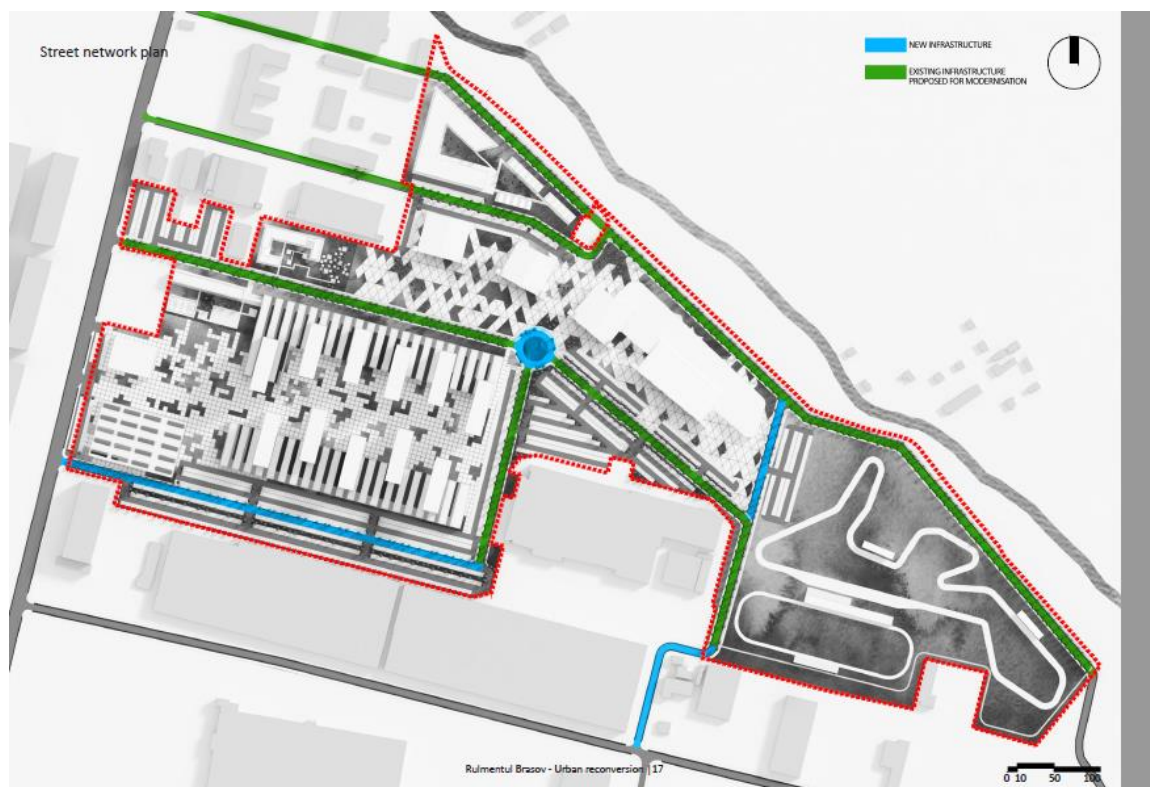


Figura 46: Scenariul 2 - Planul loturilor aparținând terenului analizat

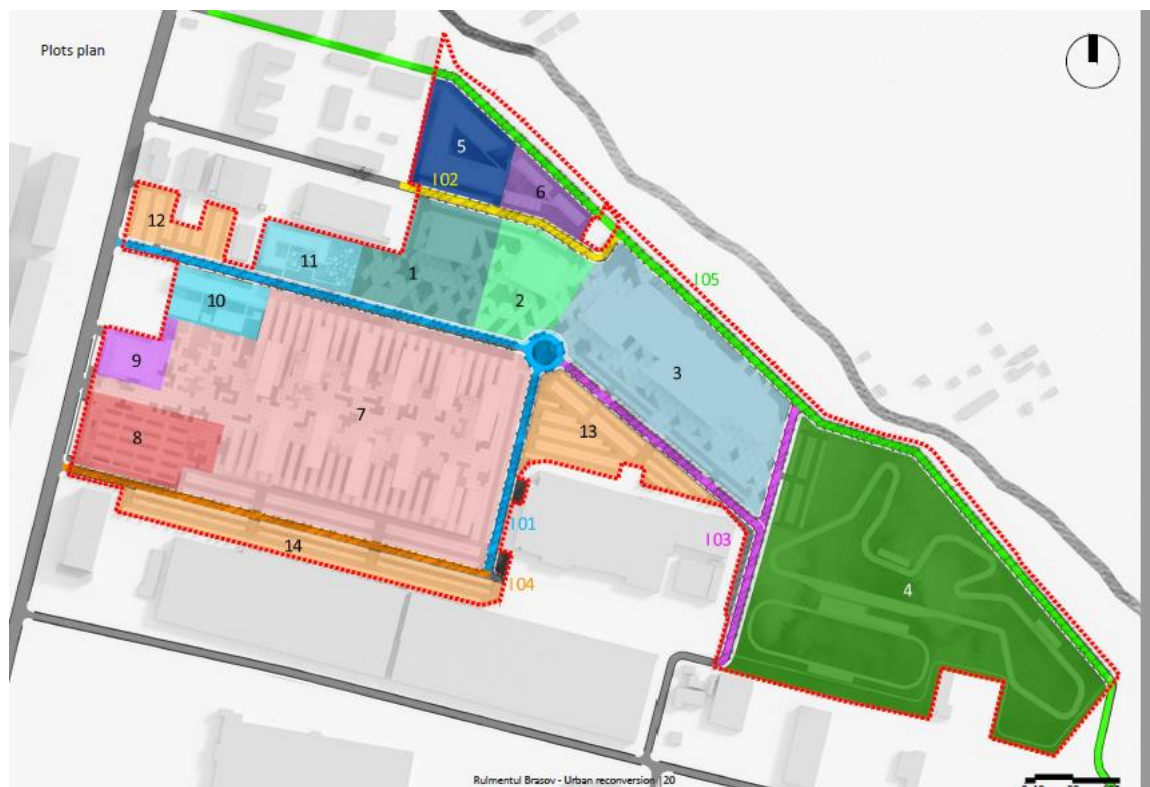


Figura 47: Scenariul 2 - Planul funcțiilor pe terenul analizat

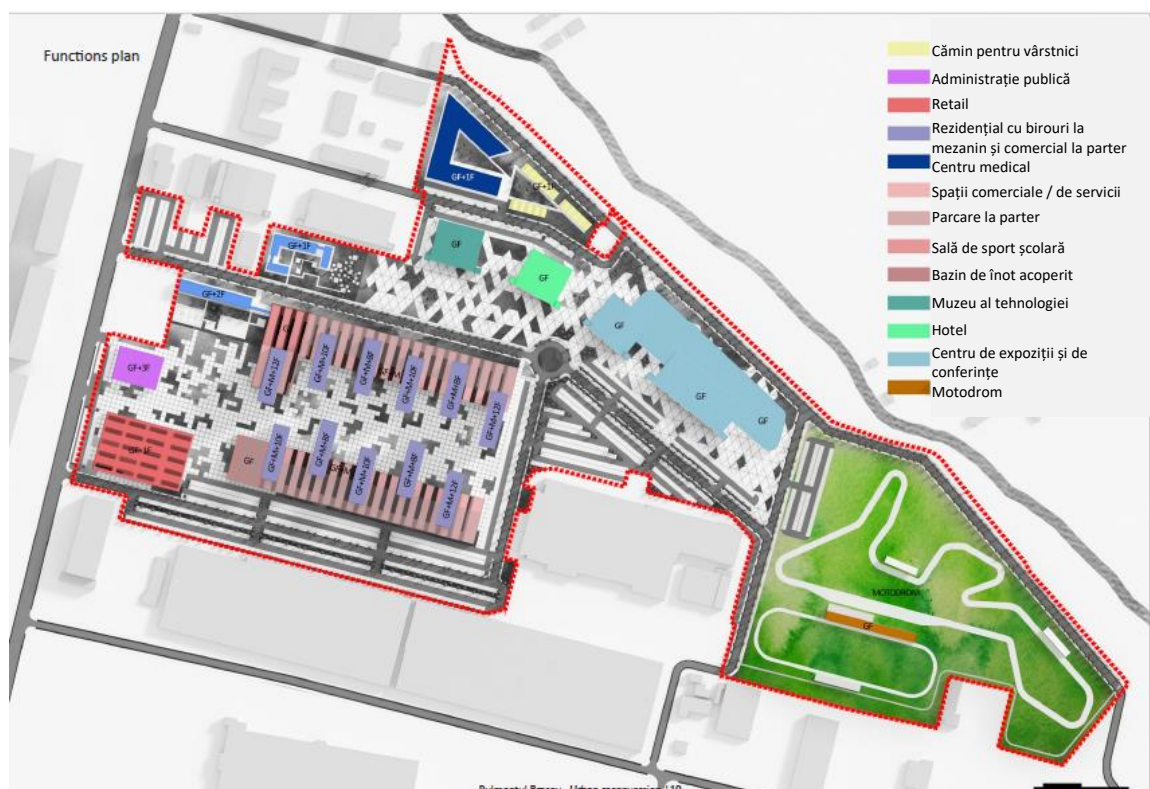


Figura 48: Scenariul 2 - Planul sitului analizat: vedere unidimensională



Figura 49: Scenariul 2 - Planul sitului analizat: vedere tridimensională



19.5 Dezvoltarea propusă a sitului – Scenariul 3

19.5.1 Prezentare generală – Scenariul 3

Pentru Scenariul 3, scopul a fost demolarea cât mai multor clădiri existente și păstrarea doar a clădirilor cu valoare arhitecturală. În acest scenariu, 8% din clădirile vechi au fost păstrate și s-a presupus că vor fi reconsolidate, renovate și utilizate pentru diferite tipuri de funcționalități. În acest scenariu, s-a presupus, de asemenea, dezvoltarea de clădiri noi, având dimensiuni de aproximativ 20.000m² (SCD).

Proiectul propus nu ia în considerare cea mai bună utilizare din punct de vedere comercial. S-a considerat că municipalitatea va crea ceva unic în regiune. Acest proiect este menit să devină un nou pol regional de atracție pentru divertisment și sport. Proiectul propus include un vast parc de distracții, care se va extinde pe un amplasament cu suprafața de aproximativ 10ha. Un alt punct principal de atracție este un sat pentru activități sportive, care va fi dezvoltat în mod similar cu un Sat Decathlon. A fost inclus un studio de filme, care va fi, de asemenea, amplasat într-una dintre clădirile mai vechi păstrate și renovate. Scenariul 3 propune, de asemenea, facilități publice, cum ar fi un muzeu, o școală, o grădiniță și un centru expozițional.

Tabelul 43: Scenariu 3 – Detalii ale proiectului

Tip	Număr lot	Funcționalitate	Detalii	Amprenta la sol m2	Arie Construită Desfășurată (GBA) m2	Suprafața brută închirială m2	Teren m2	Hmax	Numărul locurilor de parcare prevăzute pe lotul de teren
veche	1	Centru Expozițional		2.321	2.321	2.089	9.877	P	73
veche	2	Muzeu Tehnic		2.210	2.210	1.989	19.000	P	40
veche	3	Studio de Film		2.519	2.519	2.267	9.673	P	35
nouă	4	Școală		1.100	3.300	2.640	10.450	P+2E	20
nouă	5	Grădiniță		500	1.000	800	3.040	P+1E	12
nouă	6	Lifestyle Sports Village - Sat pentru activități	total construit	15.943	15.943	14.349	107.389	P	1.109
			construcție pentru sport	9.943	9.943	8.949			
			parcare	18936	0	0			
			teren de sport exterior	49.764	0	0			
			teren de sport interior	6.000	6.000	5.400			
veche	7	Parc de distracții		3.777	3.777	3.399	95.381	P	177
	8	Parcare Plătită		0	0	0	4.978		206
	9	Parcare		0	0	0	11.134		415
		Total		28.370	31.070	27.533	270.922		2.087

Etapizarea dezvoltării: Dezvoltarea ar trebui să înceapă în anul 3, când se recomandă construirea satului pentru activități sportive pe lotul cu vedere la stradă (pentru a atrage interesul oamenilor și o circulație pietonală intensă), precum și amenajarea funcționalităților care sunt parte a clădirilor păstrate pe amplasament (studio de film, muzeu și centru expozițional). În anul 4, se recomandă dezvoltarea de școli și grădinițe, care ar trebui urmate de inaugurarea parcului de distracții în anul 5.

Etapizarea infrastructurii: În legătură cu scenariul propus și dezvoltarea în diferiți ani, infrastructura ar trebui dezvoltată și prioritizată în diferite stadii, după cum urmează:

Anul 3 – se vor dezvolta drumurile I01, I04. Acest lucru va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 1 (muzeu), 2 (centru expozițional), 6 (terenuri pentru sporturi de interior), 7 (parc de distracții), 8 (parcare), 9 (parcare);

Anul 4 – se vor dezvolta drumurile I02, I03. Acest lucru va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 3 (studio de film), 4 (școală), 5 (grădiniță);

Anul 5 – se va dezvoltate drumul I05. Acest lucru va facilita accesul la loturile de teren cu numerele 3 (studio de film), 4 (școală), 5 (grădiniță), 7 (parc de distracții).

19.5.2 Proiecții financiare – Scenariul 3

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Funcțiune	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10	Total
Infrastructură			10,100	10,300	14,900						20,400
Infrastructuri (drumuri principale, transport public, funcțiuni publice)			10,100	10,300	14,900						20,400
Componentă comercială în m ²			18,462		3,777						22,239
Componentă comercială în Euro			13,288,000		29,700,000						42,988,000
Studio de Film - GBA (m2)			2,519								2,519
GLA (m2)			2,267								
Chirie în Euro/m2			4.0								
Randament			10.00%								
Valoare Eur/m2 fără TVA			456								
GDV /VBD			1,034,000								1,034,000
Lifestyle Sports Village - Sat pentru activități sportive - GBA (m2)			15,943								15,943
GLA (m2)			14,349								
Suprafață de teren utilizată pentru alte activități pe m2			50,000								
Chirie în Euro/m2 - facilități interior			5.0								
Chirie în Euro/m2 - facilități exterior			0.5								
Randament			9.00%								
Valoare în Eur/m2 fără TVA			633								
GDV /VBD			12,254,000								12,254,000
Amusement park - parc de distracții GBA (m2)					3,777						3,777
Numărul estimat de vizitatori					450,000						
prețul biletului- prețul mediu per vizitator (Euro / vizitator)					20						
Venituri din bilete					9,000,000						
Alte venituri - 10% din venituri					900,000						
Venit brut					9,900,000						
Cheltuieli					70%						
Venit net anual					2,970,000						
Randament pentru calcularea valorii de capital					10%						
GDV /VBD					29,700,000						29,700,000
Servicii publice GBA (m2)			4,531	4,300							8,831
Muzeu tehnic			2,321								2,321
Școală				3,300							3,300
Grădiniță				1,000							1,000
Centru expozițional			2,210								2,210
Zone verzi											0
Total GBA (fără infrastructura)			22,993	4,300	3,777						31,070

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Funcțiune	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Totals
Parc distracții - GBA (m2)					3.777						3.777
Numar de vizitatori estimați					450.000						
Preț bilet - preț mediu pe vizitator (Euro / vizitator)					20						
Venituri din bilete					9.000.000						
Alte venituri - 10% din venituri bilete					900.000						
Venit brut					9.900.000						
Cheltuieli					70%						
Venit net anual					2.970.000						
Randament					10%						
GDV					29.700.000						29.700.000
Servicii Publice GBA (m2)			4.531	4.300							8.831
Muzeu Tehnic			2.321								2.321
Școală				3.300							3.300
Grădiniță				1.000							1.000
Centru Expozițional			2.210								2.210
Zonă Verde											0
Total GBA (fără infrastructură)			22.993	4.300	3.777						31.070

19.5.3 Planuri propuse – Scenariul 3

Figura 50: Scenariul 3 - Planul de intervenție: Clădirile menținute (negru) și zonele demolate (roșu)

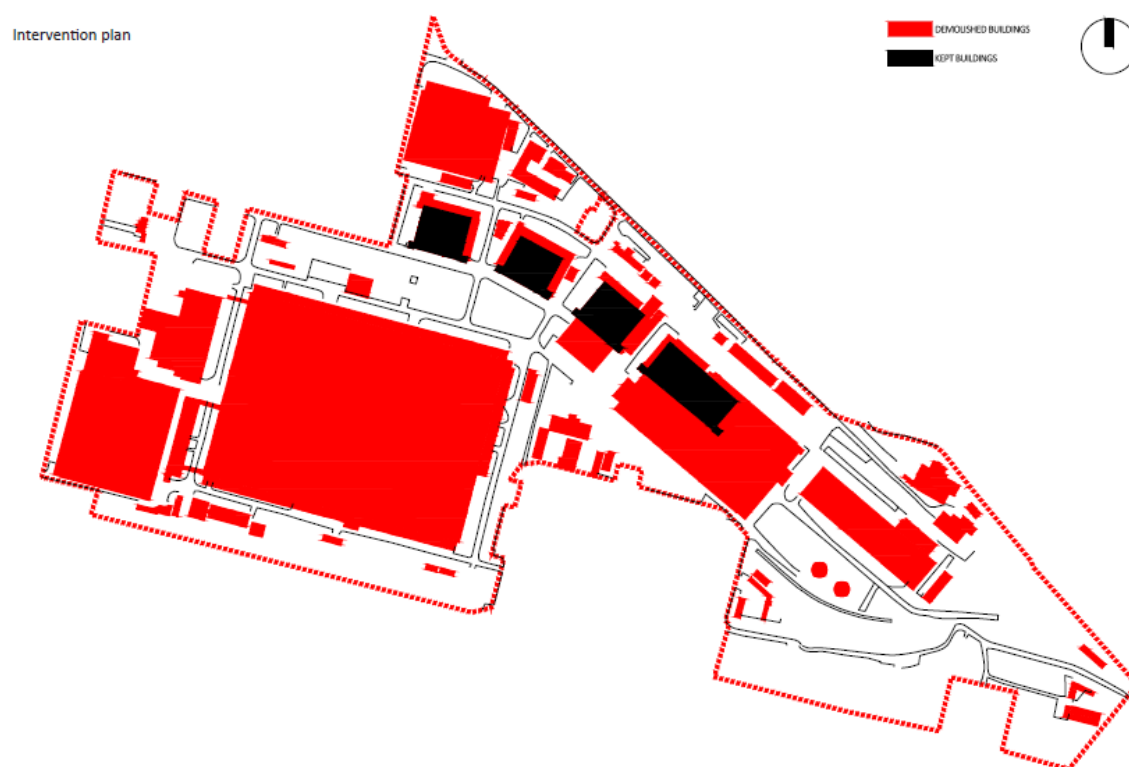


Figura 51: Scenariul 3 - Planul rețelei stradale: Infrastructură nouă (albastru) și cea existentă, propusă spre modernizare



Figura 52: Scenariul 3 - Planul loturilor aparținând terenului analizat

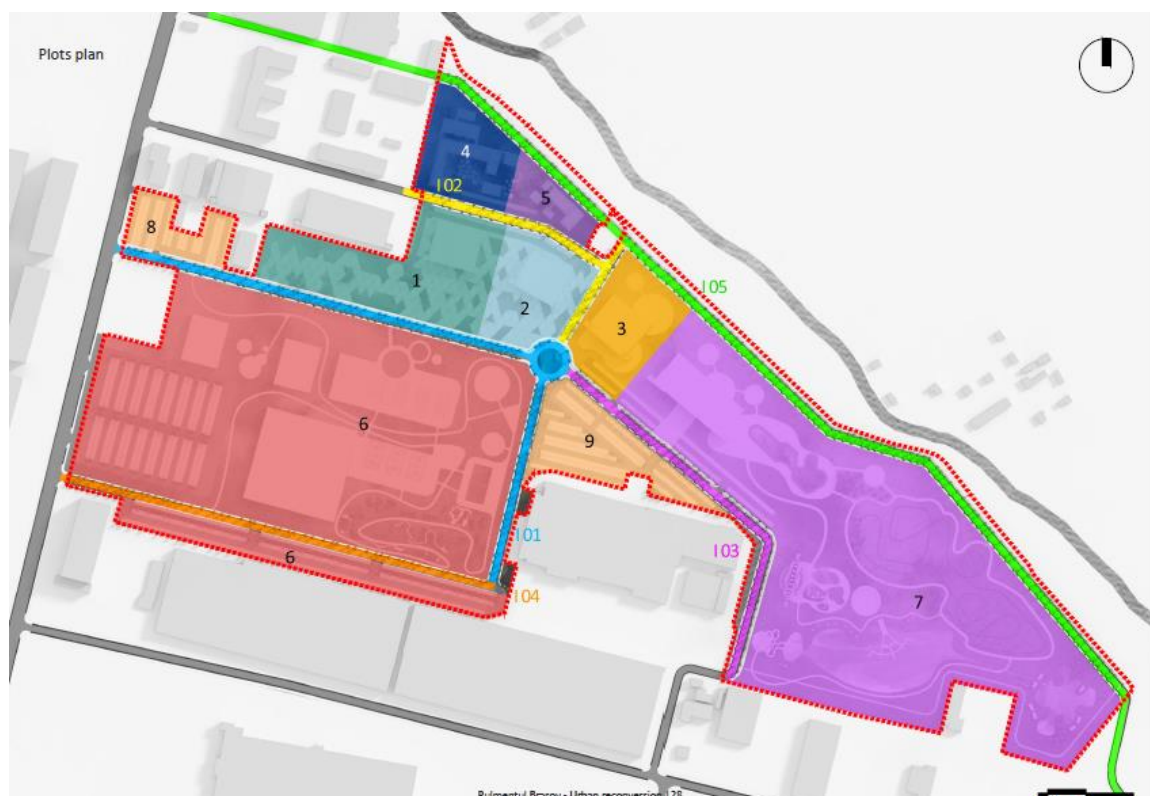


Figura 53: Scenariul 3 - Planul funcțiilor pe terenul analizat



Figura 54: Scenariul 3 - Planul sitului analizat: vedere unidimensională



Figura 55: Scenariul 3 - Planul sitului analizat: vedere tridimensională



19.6 Considerații pentru Strategia Primăriei Municipiului Brașov

În ciuda elementelor de diferențiere dintre scenarii, trebuie respectate orientările generale, pentru ca dezvoltarea să ofere beneficii atât financiare, cât și publice.

În cazul în care Primăria nu va lua nicio măsură, terenul va rămâne așa cum este, ca o datorie de îndeplinit pentru municipalitate, clădirile vor continua să decadă, iar oportunitățile se vor pierde.

Etapa 1

Ca prim pas, municipalitatea poate avea în vedere rezolvarea oricăror probleme sau incertitudini în legătură cu loturile de teren. Acest lucru va debloca discuțiile cu investitorii privați și va spori încrederea investitorilor în inițiativele Primăriei. Recomandările implică următoarele, după cum s-a specificat deja în secțiunea 18.1, legată de principalele provocări ale sitului.

- Actualizarea documentației cadastrale;
- Actualizarea PUG;
- Dezvoltarea de PUZ pentru a facilita vânzarea lotului nr. 8 (Scenariile 1 și 2), pentru a-i putea schimba destinația în una comercială;
- Efectuarea unui studiu de mediu, dat fiind faptul că o parte a terenului poate fi contaminată de pe urma fostei activități industriale de pe amplasament;
- Efectuarea unui studiu tehnic pentru fiecare clădire. Mai multe clădiri sunt învechite și nu este clară starea lor reală de întreținere;
- Reconsolidarea și restaurarea clădirilor vechi (de peste 90 de ani), care au un stil arhitectural specific anilor 1930. Clădirile fac parte din istoria industrială a orașului și, după cum s-a convenit cu municipalitatea, se impune menținerea a patru dintre clădiri mai vechi în toate scenariile, chiar dacă nu este foarte clar dacă acestea sunt sau nu monumente de arhitectură.

Etapa 2

În Scenariile 1 și 2, municipalitatea a fost consiliată să vândă lotul de teren nr. 8, cu o suprafață de aproximativ 11.000m², cu vedere spre Strada „13 Decembrie”. Acesta este unul dintre motivele pentru care s-a recomandat un PUZ pentru a schimba utilizarea amplasamentului în una de tip comercial, dat fiind că un PUZ poate fi obținut mai repede decât actualizarea PUG. Acest sit beneficiază de o vedere bună la stradă și de acces din Strada „13 Decembrie” și are o formă adecvată pentru înființarea unui spațiu pentru comerțul cu amănuntul. De asemenea, acest lot se află în zona deținută de Primărie, deci ar trebui să fie mai ușor de gestionat din punct de vedere juridic.

Acest lot de teren este considerat ca fiind atractiv pentru un operator alimentar, cum ar fi Kaufland. Parcarea va fi asigurată intern, la parter, magazinul va fi situat la etaj, clădirea va fi structurată pe coloane din beton (la parter va funcționa parcarea iar la etaj magazinul).

Alegând această opțiune, municipalitatea va câștiga fonduri care pot fi utilizate ulterior pentru începerea lucrărilor de infrastructură.

Analizând ofertele de vânzare din apropiere, prețul mediu de vânzare estimat ar trebui să fie de aproximativ 550.000 de euro (considerând terenul vacant, liber de orice fel de sarcini sau probleme). Costurile de demolare ar putea fi recuperate din revânzarea deșeurilor (fier/ beton), iar costurile de reconversie ar putea fi incluse în costurile de construcție care vor fi acoperite de cumpărător.

Această vânzare va permite municipalității să câștige fonduri pe care să le utilizeze pentru a începe construcția infrastructurii.

Etapa 3

Ca regulă, dezvoltatorii și potențialii investitori sau cumpărători sunt interesați într-o dezvoltare dacă există deja o infrastructură construită, incluzând măcar drumuri și utilități pentru început. Această etapă presupune

o intervenție publică pentru dezvoltarea noii infrastructuri și modernizarea și extinderea infrastructurii existente.

Într-o fază inițială, ar fi vital pentru Primărie să dezvolte pe propria cheltuială strada și sensul giratoriu marcate cu I01 și I03 pe planurile propuse, și, de asemenea, să asigure transportul public (cu autobuzul) pentru deservirea străzii nou create.

De asemenea, în ambele Scenarii 1 și 2, se recomandă ca Primăria Municipiului Brașov să amenajeze zona principală / intrarea cu vedere spre Strada „13 Decembrie”, pentru a facilita accesul la Lotul nr. 6 (Scenariul 1) și Lotul nr. 7 (Scenariul 2) și să facă terenul mai atractiv pentru investitori.

Restul infrastructurii ar putea fi dezvoltat de municipalitate într-o etapă ulterioară, pe propria cheltuială. Alternativ, Primăria poate încheia un acord cu un investitor privat: în schimbul unor avantaje, investitorul privat se va ocupa de restul infrastructurii și apoi o va preda municipalității, care va asigura întreținerea acesteia.

Etapa 4

Se recomandă începerea amenajării zonei de motodrom sau inițierea discuțiilor cu un operator pentru închirierea amplasamentului și gestionarea activității. Se consideră că acest lucru poate fi implementat relativ repede și cu investiții reduse. Acest lucru va atrage circulația pietonală și, de asemenea, interesul altor potențiali investitori.

Recomandarea pentru Primărie este să opteze pentru Scenariul 2, care va interconecta elemente noi și vechi ale fostului sit industrial, captând, de asemenea, cea mai mare valoare brută de dezvoltare potențială pentru proiectul creat. Municipalitatea va obține următoarele:

- **Beneficii directe:** încasări din vânzarea Lotului nr. 8; taxe pentru autorizația de construcție, impozit pe clădiri, impozit pe chirii; încasări din activități care vor fi administrate de Primărie, cum ar fi muzeul și centrul expozițional);
- **Beneficii indirecte:** sporirea valorii lotului învecinat, stimularea regenerării urbane, creșterea încrederii cetățenilor și a investitorilor în inițiativele Primăriei. Acest lucru ar putea crește interesul altor investitori, care pot fi dispuși să vină și să investească în Brașov, în parteneriat cu Primăria.

Capitolul X. **Anexe**

20 **Anexe**

Anexa 1	Surse de informare
Anexa 2	Terminologie
Anexa 3	Loturi de teren pentru vânzare - informații

Anexa 1

Surse de informare

În scopul acestui studiu, au fost utilizate și combinate diferite tipuri de informații, pe baza diferitelor date disponibile și a următoarelor principale surse:

INS - Institutul Național de Statistică – este principalul producător de date statistice oficiale al țării, care joacă rolul de coordonator al Sistemului Național de Statistică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 226/2009 privind organizarea și funcționarea oficială a statisticilor în România, cu modificările și completările ulterioare;

CNP - Comisia Națională pentru Strategie și Prognoză – este o instituție publică din România, în subordonarea Secretariatului General al Guvernului; printre principalele sale atribuții se numără elaborarea de prognoze cu privire la dezvoltarea economică și socială a României pe termen scurt, mediu și lung, corelat cu prevederile Programului Guvernului, a strategiilor naționale, sectoriale și regionale, precum și privitor la tendințele din economia națională și mondială;

Oxford Economics – este lider în prognoza globală și analiza cantitativă. Această companie de consultanță economică, desprinsă din Universitatea Oxford, oferă previziuni și analize economice pentru 200 de țări, 100 de sectoare industriale și 3.000 de orașe, urmărind tendințele pieței și evaluând impactul lor economic, social și de afaceri.

Analize Imobiliare – este prima și cea mai fiabilă platformă de informații imobiliare din România, dezvoltată de Imobiliare.ro, în colaborare cu statisticienii și evaluatori imobiliari de top din România și de la Momentum Technologies Olanda (lider de piață olandez în domeniul evaluărilor automatizate);

Eurostat – este biroul de statistică al Uniunii Europene, situat în Luxemburg. Are misiunea de a furniza statistici de înaltă calitate pentru Europa;

Paginile web ale unor diverse agenții – pentru informații cu privire la dovezile disponibile pentru închiriere și vânzare;

Ministerul Educației – Sistemul Informațional Integrat al Educației din România – SIIR este o dată de baze oficială a Ministerului Educației care furnizează statistici privind activitățile sistemului de învățământ preuniversitar din punct de vedere operațional, tehnic, administrativ și strategic;

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – este autoritatea publică centrală din Guvernul României responsabilă pentru: dezvoltare regională, coeziune și dezvoltare teritorială, cooperare transfrontalieră, transnațională și interregională, construcție, planificare spațială, planificare urbană și arhitecturală, planificare spațială maritimă, mobilitate urbană, locuințe, clădiri rezidențiale, reabilitare clădirilor, administrare și dezvoltare imobiliară, lucrări publice, construcții, descentralizare, reformă și reorganizare administrativă și teritorială, impozite locale și finanțe, dezvoltarea serviciilor comunitare și a utilităților publice, ajutorul de stat aprobat de autorităților administrației publice locale, parcuri industriale, programare, coordonare, monitorizarea și controlul utilizării asistenței financiare nerambursabile acordată României de către Uniunea Europeană pentru programe în acest domeniu de activitate;

Ministerul Transporturilor – Master Planul General de Transport al României. Ministerul Transporturilor este autoritatea publică locală din Guvernul României responsabilă pentru stabilirea politicii de transport la nivel național. Acesta elaborează strategia specifică și reglementările pentru dezvoltarea și armonizarea activității de transport în cadrul politicii guvernamentale generale și îndeplinește rolul autorității de stat în transport și infrastructura de transport. Master Planul General de Transport al României este principalul document strategic pentru dezvoltarea infrastructurii de transport din România;

Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere – este o companie națională de interes strategic, funcționând sub autoritatea Ministerului Transporturilor și este responsabilă pentru administrarea, operarea, întreținerea, modernizarea și dezvoltarea rețelei naționale de drumuri și autostrăzi din România;

Consiliul Județean Brașov – este autoritatea administrației publice locale responsabilă cu coordonarea activității consiliilor municipale, orășenești și comunale, pentru realizarea obiectivelor serviciilor publice la nivelul Județului Brașov;

Primăria Municipiului Brașov – este autoritatea publică locală responsabilă cu rezolvarea problemelor curente ale comunității locale din Brașov. Aceasta este condusă de primar, doi primari adjuncți, are un secretar și un consiliu local;

Universitatea „Transilvania” Brașov – este cea mai mare Universitate din Județul Brașov și regiunea centrală a României;

Harta centrelor de date – este un portal web care funcționează ca legătură între furnizori și clienți în industria centrelor de date la nivel internațional. Acest website a fost lansat în anul 2007 și este la ora actuală cel mai cuprinzător website de acest tip, care include informații despre mai mult de 2.500 de amenajări din aproximativ 90 de țări;

Ministerul Finanțelor Publice – are un portal web care conține informații cu privire la rezumatul declarațiilor anuale ale companiilor românești (Cifra de afaceri, Cheltuieli, Profit);

Diverse surse online – cu privire la divertisment: Raportul Anual Disneyland, Parcul Dino Râșnov, Baza de Date Parcul.

Diverse surse online – cu privire la studiile de caz incluse în prezenta.

Anexa 2

Terminologie

A. Termeni imobiliari generali

A.1 Termeni imobiliari

SCD / GBA - Suprafața Construită Desfășurată: suprafața totală a etajelor unei clădiri, măsurată de obicei de zidurile sale exterioare (zona de deasupra și din subteran).

GLA / SIB - Suprafața Închiriabilă Brută: suprafața etajelor care poate fi utilizată de chiriași. În general, măsurată de la centrul partițiilor comune până la suprafețele pereților exteriori (incluzând Suprafața netă + Adăugirile la clădire)

Factor de încărcare: numărul de metri pătrați utilizabil împărțit la numărul de metri pătrați închiriabili într-un contract de închiriere imobiliară comercială. Rezultatul acestui calcul va fi 1 dacă cele două numere sunt identice, dar este de obicei ușor mai mic decât 1 deoarece câțiva metri pătrați dintr-o clădire sunt parțial sau total neutilizabili. Suprafața neutilizabilă include spațiu comun cu alți locatari (precum vestibuluri, holuri, casa scărilor, lifturi și toalete) sau ocupate de componente structurale (cum ar fi stâlpi de susținere și pereți interiori). Într-o clădire prost proiectată, suprafața utilizabilă poate fi considerabil mai mică decât suprafața închiriabilă.

În domeniul imobiliar comercial, costul de închiriere se calculează pe baza unei suprafețe închiriabile, care include zone care nu sunt utilizabile. Aceasta înseamnă că pentru aceeași cantitate de spațiu utilizabil, o clădire cu un factor de încărcare mai mic va costa chiriașul mai puțin decât o clădire cu un factor de încărcare mai mare. Factorul de încărcare este important deoarece chiriașul plătește pentru acest spațiu inutilizabil în contractul de închiriere. Acesta plătește pentru o fracțiune de zone partajate la comun și plătește pentru tot spațiul pe care îl închiriază, care este ocupat de componente structurale. Potențialii chiriași pot astfel să utilizeze factorul de încărcare pentru a-l ajuta să compare chiriile și să stabilească care contract de închiriere îi oferă cea mai bună valoare.

Chirie „prime”

Chirie „Prime” rent pentru spațiul de birou - Reprezintă cea mai bună chirie pe piață deschisă care se poate preconiza pentru o unitate teoretică de spațiu de birou de cea mai înaltă calitate și specificație în cea mai bună locație dintr-o piață, la data anchetei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Chiria cotată reflectă, în mod normal, unități de prim ordin cu o suprafață la sol închiriabilă mai mare de 500m² pe etaj, care exclude chiriile reprezentând nivelul primar plătit pentru o cantitate mică de spațiu.

Chiria primă reflectă o chirie de ocupare care este standard pentru piața locală. Este o chirie nominală care nu reflectă impactul financiar al stimulentele acordate chiriașilor, și exclude taxele pentru servicii și taxele locale. Aceasta reprezintă viziunea lui Jones Lang LaSalle asupra pieței și se bazează pe o analiză / revizie a tranzacțiilor efective pentru spațiul de birouri principal, excluzând orice tranzacții nereprezentative. În cazul în care s-a încheiat un număr insuficient de tranzacții pentru spațiul de birouri principal, o evaluare a valorii de închiriere este furnizată prin referire la tranzacțiile generale derulate pe acea piață ajustate în consecință pentru a echivala cu chiria primă.

Chirie „prime” pentru centru comercial - Reprezintă cea mai bună chirie netă pe piața deschisă care ar putea fi preconizată pentru un magazin teoretic de poziție principală situat într-un centru comercial specific, la data anchetei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru).

Chiriile sunt, în mod normal, cotate în Euro pe m² pe lună.

Chiria efectiv plătită: chiria curentă, după indexare și/sau după aplicarea pașilor conform prevederilor din contract. Diferită (mai mare) față de chiria contractuală inițială;

VEI - Valoarea estimată de închiriere – Chiria estimată care poate fi obținută pentru un anumit tip de proprietate la o anumită dată – se referă de obicei la chiria supraevaluată/cerută;

Chiria medie - Reprezintă media chiriilor medii a tuturor chiriilor nominale obținute în tranzacțiile de închiriere încheiate pe o piață în timpul perioadei anchetei (în mod normal calculate anual, sau trimestrial pe o bază de rulare de 12 luni). Aceasta exclude toate tranzacțiile nereprezentative.

Chiria medie ponderată – Reprezintă valoarea medie a chiriei medii a tuturor chiriilor nominale cunoscute realizate în tranzacțiile de închiriere încheiate pe o piață pe durata anchetei, ponderată cu suprafața la sol (în mod normal calculată anual, sau semestrial sau pe o bază de rulare de 12 luni). Aceasta exclude orice tranzacții nereprezentative.

Chiria efectivă netă – Chiria efectivă obținută după deducerea valorii tuturor stimulentele (fără chirie, contribuție adaptată, costuri de relocare) din rata chiriei de bază;

Costurile de ocupare - Costurile de ocupare reprezintă suma dintre chiria primă netă și valorile estimate ale taxelor locale și tarifelor pentru servicii prevalente pe care un comerciant cu amănuntul le are de plătit pe lângă chiria netă.

VNE (Venit Net din Exploatare) – venit provenind din proprietate sau afacere după deducerea cheltuielilor efectuate, dar înainte de deducerea impozitului pe venit și a cheltuielilor financiare (dobândă și plăți ale sumei principale)

VNE = venit brut – venit din exploatare

Randament (Current) – măsurarea randamentului investițiilor pe baza relației procentuale de raportare a venitului anual în numerar la costul investiției.

Randament curent = venit curent / cost de investiții

Randament (Prime) - reprezintă cel mai bun randament (și anume, cea mai mică) a unei „chirii maxime” estimate a fi realizată pentru o proprietate teoretică de cea mai înaltă calitate și situată în cea mai bună locație de pe piață, la data analizei (în mod normal la sfârșitul fiecărui trimestru). Proprietatea trebuie închiriată la prețul de piață predominant uni chiriaș de primă clasă cu un contract de ocupare prin închiriere care este standard pentru piața locală.

Randamentul „prime” reprezintă „viziunea de piață” a lui Jones Lang LaSalle, bazată pe o combinație de dovezi de piață acolo unde sunt disponibile și a unui studiu realizat de experți.

Tipul de randament utilizată frecvent în Europa Centrală și de Est, inclusiv pe piața imobiliară din România, este Randament Inițial Brută (GIY) care, similar cu Randamentul Inițial Netă (NIY) din țările vest-europene (de exemplu, Marea Britanie, Germania sau Franța), împarte venitul net din exploatare la valoarea de piață a proprietății sau la prețul de achiziție, cu toate acestea în cazul piețelor din Comunitatea Economică Europeană excluzând costurile cu tranzacția ale cumpărătorului. Dat fiind că GIY este calculat altfel prin comparație cu NIY și anume fără a lua în considerație costurile tranzacției, rezultatul (rentabilitatea) este de obicei mai mare decât NIY. Aceasta se datorează în mare parte faptului că spre deosebire de piețele occidentale mai stabile, nu există ipoteze standard pentru costurile medii ale cumpărătorului pentru niciuna din piețele țintă din CEE în care investește un fond. Costurile de achiziție efective ale cumpărătorilor pentru orice tranzacție variază foarte mult, în funcție de natura tranzacției (de exemplu, dacă este vorba de o achiziție de proprietăți sau de cumpărare SPV), precum și de tipul și nivelul de diligență care poate fi solicitat în oricare dintre metodele alternative de cumpărare. În consecință, nu există nicio practică stabilită pe niciuna dintre piețele CEE în ceea ce privește nivelul costurilor cumpărătorilor, iar majoritatea informațiilor disponibile despre rentabilitățile piețelor se referă la GIY. Prin urmare, în estimarea VBD s-a aplicat GIY rezultând valoarea netă a costurilor cumpărătorului. Aceasta este o practică comună de piață în regiunea CEE, inclusiv pe piața investițiilor imobiliare din România.

Valori prime de capital - Reprezintă valoarea de capital pe piața deschisă (pe metrul pătrat) care se poate preconiza pentru o clădire teoretică de cea mai înaltă calitate și situată în cea mai bună locație la data

anchetei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Valorile prime de capital sunt derivate din chiriile prime și rentabilitățile prime:

*Calculare: Valoare de Capital = (Chirie Primă Anuală / Rentabilitate Primă) * 100*

VBD - Valoarea Brută de Dezvoltare – dezvoltarea brută totală / valoarea capitalului pentru un anumit proiect / clădire la finalizare, înainte de a se lua în considerare indemnizațiile pentru stimulente, spații neocupate și alte costuri de exploatare, calculate după cum urmează:

Calculare: VBD = (VEI anuală / Rentabilitate Specifică) * 100*

*VEI anuală = VEI/m² * Suprafață (mp)

WAULT – Media ponderată a duratei neexpirate a contractelor de închiriere - WAULT este suma din plățile chiriei contractuale fixe restante ale portofoliului/activelor (fără a include alte prelungiri sau opțiuni pentru prelungirea termenului contractelor de închiriere) împărțită la chiria anuală contractuală a portofoliului/activelor la un anumit moment în timp.

Fond - reprezintă suma totală a spațiului finalizat în clădiri pe o piață capabilă de ocupare, indiferent de tipul de proprietate sau de tipul de calitate a clădirii, la data anchetei (în mod normal la sfârșitul fiecărui trimestru). Fondul neconcurențial (de obicei menționat în comentariile pieței spațiilor de birouri) exclude fondul de clasă A și B, (pentru birouri: Vilas, Clasa C),

Disponibilitate – Spațiu vacant la data raportării (în cazul în care a fost semnat un contract de pre-închiriere pentru acest spațiu). Se consideră de la data ieșirii în caz de relocare. Disponibilitatea nu este echivalentă cu locul vacant. Dacă chiriașul plătește încă chiria, chiar dacă nu mai este în spațiu - spațiul este disponibil, dar nu este vacant.

Grad de neocupare - Gradul de neocupare reprezintă suprafața la sol imediat vacantă în toate clădirile finalizate din cadrul unei piețe la data anchetei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru), exprimată ca procent din fondul total. Nu include spațiile disponibile pentru sub-închiriere, nici spațiile care se apropie de expirare, neocupate, dar încă sub contract. De asemenea, spațiile vacante exclud proprietățile „învechite” sau „amânate”, adică suprafața la sol care a fost menținut vacantă și nu este oferit spre închiriere, de obicei în curs de reamenajare sau renovare majoră.

Completări - Reprezintă suprafața la sol finalizată în timpul perioadei anchetei (în mod normal pe perioada unui trimestru) într-o piață, gata de ocupare. Completările includ atât dezvoltări noi cât și spațiile de cazare renovate care au fost substanțial modernizate.

În curs de construcție - Reprezintă suprafața la sol în curs de construcție la data anchetei (în mod normal la sfârșitul fiecărui trimestru) în cadrul unei piețe. În curs de construcție include atât dezvoltări noi cât și spațiile de cazare renovate care au fost substanțial modernizate. Construcția este etapa în care lucrarea de construcție este în plină desfășurare.

Dezvoltări planificate - Reprezintă dezvoltarea neimplementată a depozitului în cadrul unei piețe, în care construcția nu a început la data anchetei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Se includ doar dezvoltările care au primit autorizare din partea autorităților de planificare competente. Dezvoltările planificate includ atât dezvoltări noi, cât și spațiile de cazare renovate care vor fi substanțial modernizate.

Completările/Construcțiile sunt împărțite în:

- **Speculative:** Dezvoltările (finalizate, în curs de construcție sau planificate) disponibile pe piața deschisă la data anchetei pentru ocupare sau care vor fi disponibile pentru ocupare la finalizare.

- **Nespeculative:** Dezvoltările (finalizate, în curs de construcție sau planificate) care au fost deja achiziționate pentru ocupare la data anchetei și care nu sunt disponibile pe piața liberă. Dezvoltările nespeculative includ spațiile pre-închiriate și facilitățile personalizate (denumite de asemenea prin construcție conform proiectului).
- **Proprietar - Ocupant:** Dezvoltările (finalizate, în curs de construcție sau planificate) care sunt preluate de la utilizatorul final (în mod normal, o corporație) și care nu vor ajunge pe piață pentru închiriere.

Notă: Facilitățile personalizate reprezintă dezvoltări de depozitare care sunt în mod normal proiectate de un dezvoltator de antrepozitare, dar în care construcția începe numai după încheierea unui acord de ocupare obligatoriu din punct de vedere juridic. Specificațiile și conceptul de facilitate vor fi în mod normal adaptate nevoilor ocupanților.

A.2 Spațiul de birou

Absorbția brută (grad de ocupare) – O măsură a suprafeței totale în metri pătrați, închiriată într-o perioadă dată de timp, fără a lua în considerare spațiul eliberat în aceeași zonă geografică în aceeași perioadă de timp. Include absorbțiile nete (cu excepția contracției spațiului) plus renegocierea și relocări de la fondul competitiv la cel competitiv.

Absorbția netă - Suprafața în metri pătrați închiriată într-o perioadă fixă de timp după deducerea spațiului eliberat în aceeași perioadă. Absorbția netă reprezintă schimbarea în fondul ocupat pe o piață în timpul perioadei de anchetă (în mod normal derivată anual). Absorbția netă este calculată pe bază de estimări „descendente” ale fondului ocupat derivate prin scăderea fondului vacant din fondul total. Fondul amânat, anume suprafața la sol care este păstrată vacantă și nu este oferită spre închiriere, de obicei în curs de re-dezvoltare sau renovare, se exclude. Se include relocarea din fondul necompetitiv, extinderile și noile intrări pe piață.

Calculare: $X - Y = \text{Absorbție netă}$

$X = \text{Fond curent} - \text{suprafață vacantă curentă}$

$Y = \text{Fond anterior (același semestru, cu un an în urmă)} - \text{suprafață vacanta anterioară (același semestru, cu un an în urmă)}$

A.3 Vânzare cu amănuntul

DEPOZIT DE VÂNZARE CU AMĂNUNTUL

Unități singulare de depozite de vânzare cu amănuntul - Magazin de vânzare cu amănuntul independent, pe un singur nivel, care vinde mărfuri nealimentare, cu spațiu de parcare auto adiacent, care ocupă un tip de „depozit” construit pentru un scop anume sau o clădire industrială convertită, situate în amplasamente la marginea centrului, suburban sau în afara orașului. În general, ocupat cu articole pentru gospodărie, articole electrice, vânzare cu amănuntul de produse de bricolaj, deși alte sectoare sunt tot mai des întâlnite. Pot fi situate lângă alți vânzători cu amănuntul de același fel ca parte a unei aglomerări ad-hoc de magazine cu vânzare cu amănuntul. Unitățile singulare vor fi în general de minimum 500-1000m². Sub-sectoare:

- **Chiriaș unic independent**
- **Aglomerații:** 2 sau mai multe unități singulare în aceeași zonă, eventual cu parcare partajată dar neatașate fizic.

Parcuri de depozite de vânzare cu amănuntul – Proiecte planificate, administrate central, cu parcare auto cu suprafață adiacentă, ocupând un „depozit” construit pentru un anumit scop sau clădire industrială convertită, situate în amplasamente la marginea centrului, suburban sau în afara orașului. Trebuie să fie formate din cel puțin 2/3 unități cu o SIB / GLA totală de peste 5.000m². Orice unități ocupate de proprietari care se pot afla în aceeași zonă de dezvoltare nu trebuie să fie incluse în SIB. Sub-sectoare ale parcurilor de depozite de desfacere cu amănuntul:

Parcuri de modă: chiriașii trebuie să fie în principal vânzători cu amănuntul de modă care pot să-și desfășoare activitatea și pe străzi principale. Unele din aceste tipuri de parcuri vor include magazine tradiționale de vânzare cu amănuntul (bricolaj, articole de gospodărie), deși doar în mică măsură.

Notă: Aici nu se includ punctele de vânzare din fabrică, care sunt o categorie separată.

Altele/ Bunuri ne-voluminoase: Chiriașii se vor înscrie într-o gamă care merge de la parcuri de modă la produse voluminoase. Alte tipuri de chiriași sunt cei care comercializează articole multimedia, cărți, birotică, centre auto, jucării, articole sportive, etc.

Produse voluminoase: limitate la articole de uz casnic, produse electrice, de bricolaj, accesorii auto și pentru biciclete și alți vânzători cu amănuntul tradiționali.

CENTRE COMERCIALE

Un centru comercial (sau mall) este definit ca o locație centrală în care sunt grupate magazine, restaurante precum și operatori ai companiilor de petrecere a timpului liber pentru a deservi o populație locală sau mai largă și a căror concentrare și administrare au următoarele caracteristici:

- Clădirea/rile este/sunt creată/e și administrate de o singură entitate
- Entitatea este administrată de o singură autoritate căreia îi revine responsabilitatea de a controla amestecul comercial, implementarea și adaptarea acestuia.
- Asociațiile de vânzare cu amănuntul sprijină adesea funcția de gestionare a SC prin coordonarea opiniilor operatorilor de vânzare cu amănuntul / de agrement, care sunt apoi direcționați către activitățile de marketing și promovare organizate de echipa de management.

Zona închirială brută minimă a unui centru comercial inclusă în baza de date Jones Lang Lasalle este de 5.000m².

A.4 Rezidențial

Investiții rezidențiale – o interpretare largă a achiziției de locuințe în scopul generării unui profit (ar putea include creșterea capitalului, creșterea chiriilor sau o combinație a celor două). Investițiile rezidențiale ar putea include, de asemenea, chirie la nivel de piață, chiria socială sau alte fonduri închiriate intermediare. De asemenea, pot fi folosite cu referire la activitatea de dezvoltare, imobiliară și de piață de capital.

Cumpărat pentru închiriere – reflectă investițiile rezidențiale pe bază de unitate cu unitate sau mici blocuri, în general de către proprietari neprofesioniști.

Construit pentru închiriere – termenul din industrie pentru fondul închiriat privat construit pentru anumit scop. În linii mari analog sectorului multi-familial din SUA, pe al cărui model se bazează. În timp ce a devenit pentru mulți termenul implicit pentru a descrie acest nou sector, ca terminologie a industriei de dezvoltare se referă strict la crearea fizică a acestei noi clase de active.

Construit pentru vânzare - este un termen care este folosit pentru a descrie proprietățile rezidențiale care au fost (sau sunt în prezent) construite de un dezvoltator și vândute pe piața liberă fie unui proprietar-ocupant sau unui investitor care urmărește cumpărarea în scopul închirierii ulterioare.

Accesibilitate – deși nu există o măsură universal convenită a ceea ce constituie „locuință accesibilă”, conform programului UN Habitat al Națiunilor Unite, există trei măsuri comune, care sunt asociate cu două componente: costurile locuințelor și venitul pe gospodărie.

Prima măsură este **raportul dintre prețul locuinței și venit**. Raportul este calculat prin împărțirea prețului mediu al locuinței la venitul mediu al gospodăriei. Acesta indică numărul de salarii medii anuale necesare pentru a cumpăra o locuință cu preț mediu.

A doua măsură este **raportul chiriei locuinței la venituri**. Acest raport este calculat prin împărțirea chiriei medii anuale la venitul mediu anual al gospodăriei care ia cu chirie. Dar, nu există un raport sau procent universal convenit la care locuințele ocupate de proprietar sau închiriate să fie considerate inaccesibile.

A treia măsură a accesibilității este **evaluarea venitului rezidual**. Este reprezentată ca procentul din venitul unei gospodării cheltuit pe cheltuieli legate de locuință și demonstrează capacitatea unei gospodării de a menține financiar o locuință fără compromiterea necesarului de cheltuieli altele decât cele cu locuința. Deși nu există un procent universal convenit, locuințele sunt în general considerate accesibile atunci când o gospodărie cheltuiește mai puțin de 30 la sută din venit pe cheltuieli legate de locuință, cum ar fi rambursările ipotecare (pentru ocupanții proprietari), plățile pentru chirie (pentru chiriași), și cheltuieli care țin direct de exploatare cum ar fi impozitele, asigurarea și plata serviciilor, conform aceleiași surse.

Un punct de referință utilizat pentru a defini accesibilitatea locuințelor la nivel internațional este cel propus de Studiul privind Accesibilitatea Locuințelor la Nivel Internațional realizat de Demographia, folosind „Multiplul median”. Acesta măsoară accesibilitatea locuințelor prin împărțirea prețului mediu al locuințelor la venitul mediu brut anual înainte de impozitarea pe gospodărie. Un raport sub 3.0 este considerat accesibil, un raport între 3.1 și 4.0 este moderat accesibil, un raport între 4.1 și 5.0 echivalează cu serios inaccesibil, iar un raport peste 5.1 este considerat „extrem de inaccesibil”.

A.5 Hoteluri

Ocupare – Gradul de ocupare este calculat ca numărul de camere vândute împărțit la numărul total de camere disponibile pe parcursul perioadei analizate.

Tariful mediu pe cameră (TMC) - Tariful mediu pe cameră este prețul mediu la care se vinde o cameră într-un hotel într-o perioadă dată, calculat pe venitul camerei pentru acea perioadă împărțit la numărul de camere vândute/ocupate. Denumit de asemenea ADR (Tarif Medie Zilnic).

RevPAR – Venitul pe camera disponibilă sau rentabilitatea camerei este o măsură a venitului câștigat pe camera de hotel obținut prin împărțirea venitului total al camerelor la numărul de camere disponibile într-o perioadă dată.

A.6 Industrial și logistic

Piața imobiliară industrială cuprinde o gamă largă de diverse tipuri de clădiri folosite pentru producție, asamblare și procesare industrială ușoară și depozitare și distribuție. Împărțim clădirile industriale în două mari grupuri de clădiri: industrial ușoare și clădiri pentru depozitare.

Depozite pentru distribuție - Proprietățile de depozitare sunt definite active proprietare dedicate depozitării și distribuției de bunuri cu o suprafață la sol minimă de 5.000m², cu înălțimea plafonului de peste 8 metri. Tipurile de depozite includ depozite pentru stocare, depozite pentru distribuție (expediere de mărfuri), depozite *trans-andocare* și frigorigice. Fondul pentru depozitare exclude clădirile industriale ușoare și

bunurile de producție, precum și spațiile de depozitare din cadrul activelor cu utilizare mixtă. Componenta birouri a proprietăților de depozitare este de obicei cuprinsă între 5-10%.

Industriale ușoare - Proprietățile industriale ușoare se compun din proprietăți <5.000m² destinate asamblării, dezasamblării, fabricării, finisării, producției, ambalării, reparării sau prelucrării materialelor. Unele operațiuni de fabricare ușoară care necesită materii prime limitate și modificări fizice la materiale pot fi, de asemenea, situate în clădiri industriale ușoare. Componenta birouri a proprietăților industriale ușoare este de obicei sub 10%.

B. Termeni generali de planificare urbană

Termenii generali și principalele aspecte legale care trebuie luate în considerare pentru o nouă dezvoltare, sunt rezumate în cele de mai jos:

Planul Urbanistic General (PUG)

Acesta este un plan local, care va stipula numeroși parametri, cerințe și restricții (cum ar fi înălțimile clădirilor, cerințele de parcare) cu privire la dezvoltările dintr-o zonă dată. Aceste planuri sunt produse de Departamentul de Urbanism al Primăriei responsabile pentru fiecare zonă în parte.

Certificatul de Urbanism (CU)

Este un document specific eliberat de Departamentul de Urbanism al Primăriei, care va fi un răspuns la o cerere de parametri de dezvoltare pe un anumit sit. CU va stipula autorizațiile, aplicațiile și alte aprobări oficiale necesare pentru o anumită dezvoltare, pe un sit anume. Exemple ale acestor cerințe pot fi următoarele: · Producerea unui PUZ; · Producerea unui PUD; · Aprobări (Avize) de la autoritățile competente (de exemplu poliție, pompieri, mediu etc.);

Planul Urbanistic Zonal (PUZ)

Aceasta este o propunere de dezvoltare a sit-ului, a cărei realizare poate fi necesară ca răspuns la CU. Dacă o propunere nu este în concordanță cu PUG - de exemplu: clădirile statului din PUG trebuie să fie P+3 și un dezvoltator dorește să construiască P+8, atunci trebuie făcută o aplicație PUZ pentru a modifica parametrii PUG. După aprobarea PUZ, un client poate proceda la solicitarea unui permis de construcție pentru lucrări. Acest lucru permite desfășurarea lucrărilor de construcție, conform proiectului și parametrilor cuprinși în PUZ. Dacă un PUZ a fost confirmat de Primărie ca fiind conform cu CU, atunci ocazional nu este necesară resolicitarea CU.

Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)

În cadrul CU, Primăria locală va putea solicita uneori un document denumit PUD. Acesta este o versiune mai detaliată a PUZ, care va fixa parametrii cuprinși în acesta, și va oferi Primăriei mai multe detalii. Acest lucru se întâmplă adesea când Primăria consideră că PUZ, deși este aprobat, nu este suficient de detaliat. Un PUZ poate conține pur și simplu zone hașurate unde se desfășoară lucrările de construcție, iar Primăria va dori să aibă detalii suplimentare.

Merită menționat faptul că unele prevederi CU nu vor impune un PUD, nici măcar un PUZ. Dacă propunerea se potrivește cu ceea ce se precizează în PUG emis de Primărie, atunci Primăria ar putea să omită aceste procese din CU.

Autorizația de construcție

Odată ce toate cerințele stabilite în CU sunt îndeplinite - ceea ce include în mod normal un PUZ și, uneori, un PUD, precum și toate permisiunile corespunzătoare din partea tuturor departamentelor de aprobare din Primărie – dezvoltatorul poate solicita o Autorizație de Construcție. Această Autorizație de Construcție va permite începerea lucrărilor. Documentația Autorizației de Construcție va fi o dezvoltare a PUZ/PUG/PUD, în funcție de cele stipulate în CU respectiv, și va cuprinde proiectul detaliat și informații privitor la construcție pentru proiectul de construcție efectiv. În general, Autorizațiile de Construcție sunt valabile timp de 1 an de la data eliberării, ceea ce înseamnă că construcția trebuie să înceapă în interval de 1 (un) an de la data eliberării. Autorizația va rămâne apoi valabilă pe durata lucrărilor de construcții. Această durată a lucrărilor

de construcție va fi declarată în cerere (12 luni, 18 luni etc.), și apoi în chiar Autorizația de Construcție. În cazul în care lucrările nu încep în termen de 12 luni de la data eliberării autorizației de construcție, se poate înainta o cerere unică pentru o prelungire de 12 luni, care în mod normal este acordată.

Inspecții ale construcției

În cadrul documentației de proiectare trebuie să existe un Plan de Control al Calității emis de fiecare proiectant pentru secțiunea sa de proiectare și constă în lucrările specifice care trebuie verificate și confirmate ca fiind conforme cu reglementările de proiectare în vigoare. Verificarea trebuie efectuată de către: proiectant, reprezentantul Clientului (Dirigintele de Șantier angajat de Client), reprezentantul Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC). Acest Plan trebuie înaintat ISC spre revizuire și aprobare, iar reprezentanții acestuia vor vizita periodic șantierul pentru a se asigura că lucrările respectă codul proiectului și prevederile legii. Este o practică uzuală ca ISC să confirme că prezența lor este necesară doar pentru o parte din lucrările menționate în acest plan. Pentru orice alte lucrări, este suficient ca verificările să fie efectuate numai de către proiectant și de „Dirigintele de Șantier”. Progresul pe șantier nu poate avea loc fără ca lucrările din plan să fie verificate și aprobate așa cum este menționat în Planul de Control al Calității.

Recepția finală

La finalizarea tuturor lucrărilor, Clientul trebuie să solicite un comitet de reprezentanți din partea Primăriei și de specialiști independenți pentru a inspecta și a confirma lucrările ca fiind complete și conforme cu proiectul aprobat, documentația Autorizației de Construcție și reglementările în vigoare. În scopul acestei inspecții finale trebuie să se completeze o „Carte Tehnică a Construcției” care să conțină toate proiectele „conforme cu execuția”, certificatele de calitate, procesele-verbale și toate documentele, așa cum sunt cerute prin lege. O astfel de inspecție durează de obicei câteva zile, iar rezultatul este un Proces-verbal de Finalizare semnat de toți membrii comisiei. Procesul-verbal de Finalizare permite o anexă în cazul în care se înregistrează lucrări neterminate la momentul inspecției. Legea permite o perioadă de maximum 90 de zile pentru eliminarea anexei.

Procesul-verbal de Finalizare îi permite Clientului să înregistreze clădirea ca existentă la serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei și la alte autorități.

Înregistrarea clădirii în Cartea Funciară (CF) – Cadastru

Pentru înregistrarea clădirii în cartea Funciară trebuie respectate următoarele etape: i) înregistrarea clădirii la serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei după primirea Procesului-verbal de Finalizare semnat, ii) înregistrarea clădirii la Oficiul de Cadastru pe baza Procesului-verbal de Finalizare și a măsurătorilor cadastrale efectuate la fața locului la finalizarea lucrărilor de către un inspector cadastral autorizat, și iii) înregistrarea clădirii în Cartea Funciară (CF) după primirea certificatului fiscal eliberat de serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei și a documentelor cadastrale aprobate emise de Oficiul de Cadastru.

Indicatorii principali de urbanism: - CUT („Coeficient de utilizare a terenului”)

CUT reprezintă coeficientul de densitate, care reprezintă raportul între Suprafața Construită Totală (fără nivelele subterane) și Suprafața amplasamentului. CUT pentru un proiect anume este stipulat de Autoritate în CU.

Indicatorii principali de urbanism: - POT („Procent de ocupare a terenului”)

POT reprezintă procentul maxim de suprafață construită la sol, adică procentul dintre suprafața construită la sol a clădirii și suprafața amplasamentului (situl). Din nou, acesta va fi stipulat de către Autoritate în CU.

Anexa 3

Loturi de teren pentru vânzare - informații

Figura 56: Municipiul Braşov - Informații despre terenuri de vânzare

Lista Comparabile												
Nr.	Oraș	Locație	Sursa datelor (tranzacție/ ofertă)	Data Tranzacție / ofertă	Accesul la proprietate	Indicatori de urbanism	Forma terenului / Deschidere la stradă	Utilități în vecinătate	Suprafață (m2)	Price (EUR)	Pret (EUR/m2)	Fotografie
1	Braşov	Tractorul Platform, north, periphery	tranzacție	2014 Q4	Bun, drum asfaltat	Vânzător: Immochan Cumpărător: Fan Curier Terenul este parte din zona logistică Coresi; este liber si are un PUZ pentru dezvoltare industrială Destinație: industrial - Fan Curier a intenționat să dezvolte un nod regional pentru distribuție		Utilități în vecinătate	27.000	€ 1,000,000 (press estimation)	~ € 37 (press estimation)	
2	Braşov	Tractorul - Coresi area	offer	Jan-19		Intravilan PUZ P+6E	două fronturi	Utilități în vecinătate	54.200	2.710.000	50	
3	Braşov	Tractorul area	offer	Jun-19	Bun, drum asfaltat	POT 35% CUT 3 P+6E	formă regulată deschidere: 90m	Utilități în vecinătate	44.000	1.540.000	35	
4	Braşov	Auction	offer	May-19	Bun, drum asfaltat	Construcții pe teren	formă ne regulată	Utilități în vecinătate	39.530	1.415.000	35,8	
5	Braşov	in the area of Grandis residence	offer	Jun-19	Bun, drum asfaltat	Zona ZL1A: P+2E, POT 40%, CUT 1.4 sau P+3E, POT 30%, CUT 1.5 dezvoltare rezidențială	formă ne regulată	Utilități în vecinătate	23.202	3.225.078	139,0	
6	Braşov	Tractorul area 13 Decembrie Street Harmanului Street	offer	May-19	Bun, drum asfaltat	Intravilan Pretabil pentru dezvoltare industrială	formă regulată deschidere: 100m	O parte sunt prezente pe teren, altele sunt în vecinătate	20.000	1.000.000	50	
7	Braşov	Rulmentul area	offer	Jul-19	Bun, drum asfaltat	Intravilan Pretabil pentru dezvoltare industrială și rezidențială	deschidere: 70m	Utilități în vecinătate	19.000	1.311.000	69	
8	Braşov	Rulmentul area	offer	Jun-19	Drum neamenajat	Intravilan Pretabil pentru dezvoltare rezidențială	formă regulată deschidere: 40m		16.800	250.000	14,9	
9	Braşov	13 Decembrie Street	offer	Jun-19	Bun, drum asfaltat	POT 35% CUT 3 P+8E	deschidere: 43m	Apa	16.642	1.664.200	100	
10	Braşov	Rulmentul area	offer	Jun-19	Bun, drum asfaltat	Intravilan Pretabil pentru dezvoltare rezidențială	formă neregulată deschidere: 94m	Electricitate disponibilă la limita proprietății	10.000	490.000	49	
11	Braşov	Rulmentul area, Sanpetru	offer	Jun-19	Drum neamenajat	Intravilan Pretabil pentru dezvoltare rezidențialăPOT 40% CUT 1.2	deschidere: 40m	Utilități în vecinătate	10.000	500.000	50	

Sursa: Jones Lang Lasalle

An aerial photograph of an industrial area in Braşov, Romania. The map shows several large plots outlined in yellow and cyan. Labels indicate prices and areas for specific plots: €139 - 23,202m², €69 - 19,000m², €49 - 10,000m², €50 - 20,000m², and €35.8 - 39,530m² Auction. Major roads are labeled, including Strada 13 Decembrie, Strada Zaharia Stancu, Strada Aurel Vlaicu, Bulevardul Cârnă, and DN141. A railway line runs through the bottom right. Various icons for gas stations, schools, and other facilities are visible throughout the area.