

Organiza:



Madrid, 24 y 25 de octubre de 2007

II Jornada sobre Oportunidades de inversión inmobiliaria en RUMANÍA

I. Financiación

Situación actual y previsiones para el mercado hipotecario en Rumanía BANCO POPULAR UNICREDITO

Situación económica y social de Rumanía
GED GROUP

II. Aspectos legales de la compra de un terreno

El proceso de compra de un terreno en Rumanía
IONITA, ENESCU & CUC

III. Urbanismo

El proceso administrativo-urbanístico en una promoción en Rumanía. Desde la compra del terreno hasta la venta.
ONE DESIGN

El proceso de cambio de calificación urbanística de un suelo.
Aspectos prácticos RSM-HEMMELRATH

IV. Desarrollo de infraestructuras en Rumanía

Actuaciones llevadas a cabo en 2007 y previsiones para 2008-2010 INOCSA

V. El mercado de oficinas y parques empresariales

CUSHMAN & WAKEFIELD

VI. Comercialización en Rumanía

Experiencias de un promotor español. EASTERN ESTATES

Análisis del mercado residencial: Bucarest y ciudades de segundo nivel COLLIERS

VII. Oportunidades de promoción inmobiliaria

Bucarest Y Brasov - XPLORA SOLUTIONS

Cluj Napoca - SC FLANIS

Craiova - INVERSIONES RUMANIA

Iasi - INTER IMOBILIARE

Colaboran:



¿Sabía qué...?

EMPRESAS PARTICIPANTES:

GED GROUP

BANCO POPULAR

UNICREDITO

IONITA, ENESCU & CUC

ONE DESIGN

RSM-HEMMELRATH

INOCSA

CUSHMAN &
WAKEFIELD

EASTERN ESTATES

COLLIERS

XPLORA SOLUTIONS

SC FLANIS

INVERSIONES RUMANIA

INTER IMOBILIARE

- La entrada en la Unión Europea en enero de 2007,
- El crecimiento de la economía y,
- El impulso del mercado hipotecario

hacen de Rumanía uno de los destinos más atractivos para la inversión inmobiliaria.

Aunque en el período 1996-2005 la oferta residencial se centró en la clase alta, desde el año 2005 la prioridad está siendo el desarrollo de promociones inmobiliarias dirigidas a la clase media en todas las áreas de Bucarest.

También comienzan a desarrollarse mercados como **Brasov, Iasi, Craiova o Cluj-Napoca** en los que todavía se pueden encontrar oportunidades de inversión muy interesantes.

Además, los cambios que se están produciendo en la **clase media rumana**,

- el aumento del poder de compra
- la posibilidad de acceso al crédito hipotecario

El desarrollo de infraestructuras a través de fondos estructurales, hacen de Rumanía uno de los países de Europa del Este con más posibilidades de desarrollo inmobiliario en los próximos años.

Sin embargo, no todo son facilidades.

- La complejidad de su estructura legal y administrativa,
 - las dificultades que plantea su sistema financiero y,
 - la saturación de algunos destinos de inversión,
- hacen imprescindible acudir al mercado rumano muy bien asesorado.

Ante el éxito de nuestra anterior convocatoria sobre **Oportunidades de Inversión Inmobiliaria en Rumanía** y, conscientes de las dificultades a las que se enfrentan los promotores españoles en su experiencia en este país, Intereconomía Conferencias ha organizado **una segunda edición** que tendrá lugar en **Madrid** los próximos **24 y 25 de octubre**.

Un encuentro, en el que además de profundizar en aspectos tan relevantes como el proceso de **compra de un terreno** o el **cambio de uso urbanístico** contaremos con expertos locales en algunas de las ciudades más interesantes.

En la confianza de poder saludarle personalmente, reciba mi más atento y cordial saludo,



Luis Usera
Director General del Área de
Formación y Conferencias

24 DE OCTUBRE

9.00 h Evolución económico-social de Rumania durante 2006 y 2007. Previsión para el periodo 2007-2010

- Indicadores macroeconómicos de Rumanía durante 2006-2007.
- Previsiones para los próximos años. Consecuencias de la integración en la Unión Europea.
- Visión global del mercado inmobiliario rumano. Situación actual y perspectivas.

Mr. Robert Luke
Managing Director
GED GROUP

I. Financiación

El mercado hipotecario rumano está en constante crecimiento y cada vez son más los ciudadanos que tienen acceso a la financiación bancaria para la compra de su vivienda. A lo largo de 2006 se ha producido un incremento superior al 100% en el volumen de créditos hipotecarios y las distintas entidades se esfuerzan por ofrecer soluciones cada vez más competitivas con intereses entre el 6 y el 8 por ciento.

9.45 h Situación actual y previsiones para el mercado hipotecario en Rumanía: financiación de particulares y promotores.

- El mercado hipotecario: soluciones para particulares y promotores.
- El mercado de crédito al consumo.
- Previsiones para 2008-2010 en la financiación a particulares.

Dña Rocío Carrasco
Directora para Europa Central y del Este
GRUPO BANCO POPULAR

Dña Cristina Costache
Directora de la oficina española en Rumania
UNICREDITO

10.30 h Coffe Break

II Aspectos legales de la compra de un terreno

El proceso de compra de un terreno en Rumanía es uno de los elementos más importantes para alcanzar el éxito. El ordenamiento jurídico rumano cuenta con instrumentos capaces de garantizar la seguridad jurídica de las transacciones pero es preciso conocer los procesos y contar con asesoramiento profesional. Hemos seleccionado el despacho de Ionita, Enescu & Cuc por su amplia experiencia en el asesoramiento a empresas extranjeras en la compra de terrenos.

11.00 h El proceso de compra de un terreno en Rumanía: "Due diligence" y aspectos a tener en cuenta.

- Legislación sobre propiedad en Rumania: modificaciones como fruto del ingreso en la Unión Europea.
- Funcionamiento del Registro
- El proceso de Due Diligence: experiencias prácticas.

Mr. Mihai Horia Cuc
Socio. Abogado
IONITA, ENESCU & CUC

III Urbanismo

El proceso administrativo necesario para llevar a cabo una promoción inmobiliaria en Rumanía tiene muchas similitudes con el modelo español pero también algunas diferencias. Hemos considerado especialmente interesante analizar, por una parte, los distintos pasos que deben ser dados en el desarrollo de una promoción inmobiliaria y, por otra, el proceso de cambio de calificación urbanística por ser los dos aspectos que pueden resultar más complejos para el promotor extranjero.

11.45 h El proceso administrativo-urbanístico en una promoción en Rumanía. Desde la compra del terreno hasta la venta.

- Cronograma de una promoción.
- Principales hitos en el desarrollo de una promoción.
 - El certificado de urbanismo.
 - La autorización de construcción P.A.C.
 - El proyecto técnico P.T.
- Diferencias entre el proceso promotor en España y Rumanía

Mr. Alexandru Balan
Arquitecto
ONE DESIGN

12.30 h El proceso de cambio de calificación urbanística de un suelo. Aspectos prácticos.

- Aspectos fundamentales de la legislación rumana sobre cambio de uso del suelo.
- Experiencias prácticas en cambio de uso de suelos en Rumanía.
- Análisis del cambio de uso en una promoción: distintos pasos del proceso administrativo y dificultades que pueden aparecer en cada uno de ellos

Mr Marius Dumitru
Socio
RSM-HEMMELRATH

IV Desarrollo de infraestructuras en Rumanía

El desarrollo de infraestructuras que se está llevando a cabo como consecuencia de la entrada de Rumanía en la Unión Europea tiene gran importancia a la hora de valorar una inversión inmobiliaria. Analizaremos las actuaciones llevadas a cabo durante 2007 y las previsiones para los próximos años de la mano de INOCSA, que cuenta con una amplia experiencia en el país.

13.15 h Desarrollo de infraestructuras en Rumania

- Actuaciones que se han llevado a cabo en Bucarest en 2007.
- Desarrollos previstos para 2008-2010 en Bucarest y las ciudades de segundo nivel en Rumanía.
- Impacto esperado de la entrada de los fondos europeos en Rumanía.

D. Antonio Lorente
Consejero Delegado
INOCSA

14.00 h Almuerzo

V El mercado de oficinas y parques empresariales

El mercado de oficinas y parques empresariales de Rumanía se encuentra en un momento de gran crecimiento. En Bucarest se ha generalizado la fórmula del pre-alquiler mediante la cual prácticamente la totalidad de los desarrollos industriales que se han realizado durante 2007 - 434.00 m2- se encontraban alquilados cuando fueron finalizados. Se han desarrollado proyectos en los alrededores de Bucarest como Mercury Logistic Park y Bucharest West destinados a satisfacer la fuerte demanda de que existe por parte de las empresas de logística.

16.00 h Ciudades más interesantes para la promoción de oficinas, naves industriales y parques empresariales.

- Evolución del mercado de oficinas, naves industriales y parques empresariales durante 2007.
- Análisis de las zonas más interesantes para la promoción de oficinas, naves industriales y parques empresariales. Tendencias del mercado.
- Análisis de los precios por zonas.

Mr. Costel Florea
Head of Capital Markets
CUSHMAN & WAKEFIELD

VI. Comercialización en Rumanía.

Tras una primera fase centrada básicamente en la compra venta de terrenos el mercado residencial comienza a despertar. A lo largo de 2005 y 2006 se desarrollaron en Bucarest 22 promociones residenciales con un total de 11.000 viviendas. Con ayuda de Colliers, uno de los principales comercializadores a nivel internacional, analizaremos las principales promociones que se han desarrollado en Bucarest y las ciudades de segundo nivel de Rumania.

16.45 h Experiencias de un promotor español en Bucarest: construcción y comercialización

- La experiencia en Residencial Parque Carol y Proyecto Lotru 6-8
- Fase previa:
 - Adquisición del terreno
 - Desarrollo urbanístico
- Fase ejecutiva:
 - El contrato de arquitectura
 - Licitación de las obras
 - Actuaciones previas al inicio de las obras. Seguimiento de las obras.
- Fase de venta y postventa
 - Subcontratación o venta directa
 - Ante-contrato y escritura de ventas
 - Problemáticas relacionadas con la postventa.

D. Josep Vandellos
Consejero Delegado
EASTERN ESTATES

17.30 h Análisis del mercado residencial en Rumanía. Experiencia en la comercialización de promociones en Bucarest y en las ciudades de segundo nivel.

- El mercado residencial en Bucarest: oferta y demanda.
- Segmentación del mercado. Precios
- Evolución prevista.
- Potencial de inversión en proyectos sobre plano. Ejemplos de transacciones.

Mrs. Simina Strate
Area Residencial
COLLIERS

18.15 h Fin de la primera jornada

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN RUMANÍA

25 DE OCTUBRE

VII. Residencial: análisis de Bucarest, Brasov, Iasi, Craiova y Cluj Napoca

Aunque el principal mercado sigue siendo Bucarest hemos querido analizar las oportunidades que se presentan en ciudades como Brasov, Iasi, Craiova o Cluj Napoca, contando con la experiencia de promotores y consultores españoles y rumanos que se encuentran trabajando actualmente en estas ciudades. En cada uno de los destinos analizaremos el Plan urbanístico, las principales promociones realizadas durante 2006 y 2007 y las oportunidades que se pueden presentar para los promotores inmobiliarios.

9.30 h Oportunidades de promoción residencial y de oficinas en Bucarest y Brasov: comparativa entre las dos ciudades.

- Bucarest: capital y principal destino de la inversión inmobiliaria.
 - Plan Urbanístico General.
 - Oferta de terrenos para residencial y oficinas.
 - Proyectos residenciales en la capital y zonas limítrofes.
 - Oferta y demanda de oficinas para venta y alquiler.
 - Brasov:
 - Plan Urbanístico General.
 - Oferta de terrenos para residencial y oficinas.
 - Proyectos residenciales.
 - Oferta y demanda de oficinas para venta y alquiler
- Comparativa entre las dos ciudades y consejos de inversión.

D. José David Pérez
Consejero Delegado
XPLORA SOLUTIONS

10.30 h Oportunidades de promoción inmobiliaria en Transilvania: Cluj Napoca.

- Nuevos planes de urbanismo y zonas de especial interés.
- La nueva Ley de Inversiones.
- Proyectos desarrollados durante el año 2007. Perspectivas para 2008-2010.
- Zonas de especial interés en Cluj Napoca para el desarrollo de nuevos proyectos.

Mr. Traian Hidisan
Administrador
SC FLANIS

11.15 h Coffe Break

11.45 h Oportunidades de promoción en Craiova

- El plan urbanístico de Craiova. Zonas dedicadas a desarrollos residenciales, industriales y comerciales.
- Proyectos desarrollados durante el año 2007. Perspectivas para 2008-2010.

- Oportunidades de promoción inmobiliaria:
 - Residencial
 - Comercial
 - Oficinas
 - Industrial

D. Francisco Beltrán
Socio
INVERSIONES RUMANÍA

12.30 h Iasi. Oportunidades de promoción residencial en el noreste de Rumanía.

- Nuevos planes de urbanismo y zonas de especial interés.
 - Proyectos desarrollados durante el año 2007. Perspectivas para 2008-2010.
- Oportunidades de promoción inmobiliaria:
 - Residencial
 - Comercial
 - Oficinas
 - Industrial

Mr. Ciprian Iovu
Director General
INTER IMOBILIARE

13.15 h Fin de la Jornada

Oportunidades de inversión inmobiliaria en RUMANÍA

Madrid, 24 y 25 de octubre de 2007

Información e inscripciones:

Intereconomía Conferencias
Pº de la Castellana, 36-38. 9ª pl.
28046 Madrid.
Tlf. 902 100 091 Fax 902 550 351
www.intereconomiaconferencias.com

Lugar de celebración:

Hotel Holiday Inn
Plaza Carlos Trías Bertrán, 4
Acceso por C/ Orense, 22-24
28020 Madrid

Precio por inscripción: 1.160 € + 16% IVA.

¡Obtenga 150 € de descuento si se inscribe antes del 3 de Octubre!

Para confirmar cumplimente la ficha y envíe este boletín, junto con el justificante de pago al fax 902 550 351. Es imprescindible haber realizado el pago para la entrada a la conferencia.

Ficha de inscripción

Apellidos.....

Nombre.....

Tel.....Fax.....

E-mail.....

Empresa.....Sector.....

Dpto.....Cargo.....

CIF.....Web.....

Dirección.....

Población.....CP.....

Firma:

Ref: 718LIVEINSPAIN

Forma de pago:

Transferencia bancaria a: Intereconomía Corporación, S.A. a la cuenta nº: 2100 4380 23 0200104795. Imprescindible incluir como concepto "Oportunidades de inversión inmobiliaria en RUMANÍA"

Cheque bancario, a nombre de Intereconomía Corporación S.A. (Departamento de Formación). Pº de la Castellana, 36-38. 10ªpl. 28046. Madrid.

Cancelaciones:

■ Para cancelar su asistencia envíenos un fax al menos 24h. antes de la Conferencia. En este caso será retenido un 10% en concepto de gastos de administración.

■ En caso de no cancelar la inscripción o hacerlo en menos de 24 h., no será reembolsado el importe de la conferencia.

Sus datos personales serán incluidos en un fichero titularidad de Intereconomía Corporación S.A. (paseo de la Castellana 36-38, 9ª Pl. 28046 Madrid) con el fin de ser utilizados para promociones publicitarias y prospección comercial del Grupo Intereconomía. Puede ejercitar su derecho de acceso, rectificación, oposición y cancelación mediante notificación escrita, según L.O. 15/1999, remitida al Grupo Intereconomía a la dirección indicada. La política de protección de datos personales se encuentra a su disposición llamando al 91 510 91 00.