



## Le marché de l'immobilier et du foncier en Roumanie ((résidentiel, terrains urbains, bureaux, espaces commerciaux, espaces industriels, terres agricoles...))

11 septembre 2007

© MINEFI – DGTPE

Prestation réalisée sous système de management de la qualité certifié AFAQ ISO 9001

### Le cadre général ...

Cette fiche n'est pas exhaustive et se propose seulement de fournir aux entreprises et investisseurs quelques repères et tendances d'un marché en rapide et constante évolution.

#### Conseil important:

La rétrocession par les autorités du patrimoine immobilier et foncier confisqué par le régime communiste (400 000), doit inciter les investisseurs et les entreprises à la prudence dans les acquisitions de biens immobiliers ou fonciers. De mauvaises surprises sont encore fréquentes s'agissant des titres de propriété. Il est vivement conseillé de bien s'entourer des conseils d'experts avant de boucler une transaction. Il existe une nouvelle loi de rétrocession d'immeubles, terrains et forêts et un fonds d'indemnisation (en titres d'Etat) "Propietate" destinés aux propriétaires n'ayant pu récupérer leurs biens. (encore plus de 200.000 procédures de restitution en cours dont 50.000 à Bucarest).

**Crédits immobiliers (flux annuels):**  
2006: 1 Mrd € (80% en devises)  
2007(prévision): 2,5 à 3 Mrds €  
**Leasing immobilier: +15-20 %/an**

**Marché 2007 du conseil en immobilier:** 50 M €

#### Fiscalité sur les plus-values:

L'impôt sur Plus-Values immobilières est de **16%** depuis janvier 2006.

#### Evolution CA marché de la construction:

2004 : 4 Mrds € ; 2006 : 7,5 Mrds €  
2007: 10,5 Mrds €

**Transactions d'achat / vente en 2006:** 760 000

**Risques du marché à prendre en compte par les investisseurs et les entreprises:** au-delà d'un retournement de conjoncture: l'évolution incertaine du taux de change Ron/euro et le risque sismique qui pèse notamment à Bucarest... !

### Un marché de l'immobilier et du foncier...en pleine ébullition

Le marché roumain de l'immobilier et du foncier poursuit sa métamorphose. Son boom spectaculaire en fait sans conteste, aux côtés d'autres secteurs d'activités classiques, l'un des secteurs les plus porteurs pour les prochaines années, en terme d'investissements. La convergence et la surenchère accélérées des prix des biens observées depuis 2 ou 3 ans, mais surtout depuis l'adhésion du pays à l'UE au 1<sup>er</sup> janvier 2007, réservent dorénavant ce marché aux grands acteurs. Les opérations type "coups de fusil" à petite échelle sont de plus en plus rares.

D'une manière générale, les prix des biens ont déjà atteint des niveaux de prix relativement élevés (multipliés de 4 à 10, voire plus, selon le segment de marché, au cours des 5 dernières années), certes plus réalistes par rapport aux prix moyens européens mais néanmoins en décalage certain avec les niveaux de vie et pouvoir d'achat actuels de la population roumaine (notamment pour le résidentiel) ce qui laisse présager un ralentissement de la bulle immobilière actuelle. Ainsi, un premier palier de prix aurait sans doute été atteint. Pour autant, la demande est importante et le marché devrait offrir de nombreuses opportunités aux investisseurs (étrangers notamment) disposant de moyens financiers importants et pour des projets s'inscrivant surtout sur le long terme. Au niveau des opérations et transactions d'envergure, le marché est déjà majoritairement dominé par les développeurs de taille et les fonds d'investissements étrangers.

**La législation dans l'immobilier et le foncier :** La propriété immobilière en Roumanie est régie par le Code Civil (d'inspiration française) et par plusieurs autres lois et règlements récents (dispositions propres du droit immobilier sur la circulation juridique des terrains, la publicité immobilière, la construction, etc). Le droit immobilier roumain reste bien moins développé qu'en France mais il contient des premières bases sur l'acquisition et la preuve du droit de propriété, les droits de l'Etat et des collectivités locales, le régime juridique de construction, les sûretés immobilières et autres droit des tiers, la réglementation sur la location des biens, la fiscalité immobilière, en particulier (source: Cabinet Gide Loyrette Nouel, [gln.bucharest@gide.com](mailto:gln.bucharest@gide.com)). Les questions liées au processus de restitution des biens confisqués durant la période communiste sont importantes et à intégrer par tout investisseur (voir Conseil important en colonne de gauche).

**Les différents segments du marché :** le résidentiel, l'immobilier de bureau, les espaces commerciaux, les espaces et bâtiments industriels ainsi que le marché des terrains, offrent des situations contrastées avec des dominantes (spéculation et surenchère sur les prix ; allongements des retours sur investissements). En quête de maturité et de stabilisation des prix, le marché obéit encore pour l'heure et sans doute pour quelque temps encore, à la loi de l'offre et de la demande, ce qui peut expliquer certains prix "irrationnels" et l'absence de règles générales. L'ordre national des notaires roumains ne disposerait pas encore (comme en France) de données statistiques sur les transactions et leurs montants moyens pouvant servir de repères.

**50% des transactions sur ce marché se concentrent encore pour l'instant à Bucarest**, même si l'effervescence immobilière gagne peu à peu l'ensemble des régions sur tous les segments de marché (Timisoara, Brasov, Pitesti, Sibiu, Cluj, Constanza, Iasi, notamment). Le montant des transactions sur le marché devrait progresser de plus d'1Mrd €/an

L'immobilier résidentiel

L'immobilier résidentiel ...un marché considérable

Les informations et fourchettes de prix sur les biens (par types de marchés) ou les terrains figurant dans cette fiche ne sont communiquées qu'à titre purement indicatif (base de travail).

**Projets immobiliers :** 4 Mrds € d'investissements en projets résidentiels privés à Bucarest en cours en 2007. **+de 30 nouveaux grands projets d'immobilier résidentiel :** Planorama, Central Park, Garden City Lake View Residence, Monaco towers, Esplanada, Corbeansa Forest, Floreasca City Project, Etc..

**Particularité du marché :**  
**+ de 90% de la population locale est propriétaire de son logement** (dans les "blocs" construits entre 1953 et 1989 et les immeubles de "logements de sociétés" datant des années 30).

**Nouveaux logements :** 12.000 (2006); 20.000 (2007).

**Ratio logement /1000 hab :**  
Roumanie: 347 ; Hongrie : 413;  
Rép.tchèque : 427.

**Maisons et Villas bourgeoises dans les beaux quartiers** (Nord de Bucarest et Cotroceni):

Souvent occupées par les ambassades et résidences diplomatiques. Recherchées aussi par les multinationales, les cabinets de professions libérales et la nouvelle classe supérieure roumaine... Certaines sont converties en restaurants de luxe. **Un appartement peut s'y louer 5000-6000 € / mois** et une très belle villa jusqu'à 15.000-20.000 €/mois.

**Prix de l'immobilier à la location :**  
Ils ont suivi la même tendance en doublant depuis 2004. Ils s'établissent entre 18-20 €/m2 pour un bon produit (étage de villa ou appartement). Le loyer en centre ville d'un beau studio de 25-30 m2 oscille entre 550-600 € et un bel appartement de 150 m2 dans les quartiers nord de la ville entre 2800-3200€. **Le prix moyen de location s'élevant entre 13 et 15€/m2.**

**Le 1<sup>er</sup> Salon de l'immobilier :**  
"Condominium " a eu lieu du 15-18 02/2007.

Il intéresse actuellement et notamment à Bucarest la clientèle étrangère (**65 % des transactions**), les classes "aisée" et "moyenne" roumaines, en quête de meilleur habitat ou d'investissements locatifs mais aussi, à terme, l'importante diaspora roumaine (2-3 M qui vivent en Italie et en Espagne notamment). Dans les transactions du seul résidentiel (**2 Mrds € en 2007**), la part de l'**immobilier ancien est peu à peu rattrapée par celle du neuf**, en plein décollage (construction en cours de **11.000 appartements** à Bucarest répartis sur plus de 30 projets résidentiels, situés bien souvent sur d'anciens sites industriels et 35.000 appartements sur l'ensemble du pays).

Quel que soit le type de logements (apparts du centre ville, des "blocs", villas anciennes, nouveaux appartements, villas et résidences de luxe), **les prix de l'immobilier se sont envolés ces 3 dernières années** (dont +20% durant les 2 premiers mois suivant l'adhésion). Ils sont le double des prix en Bulgarie.

**Dans l'ancien**, les prix à l'achat ont doublé depuis 2004 et se situent en moyenne aujourd'hui du m2 entre **900 et 1300 €** (mais entre 1800-2300 et jusqu'à 2500€/m2 pour du bel ancien rénové). **Dans le neuf**, le prix moyen du m2 oscille actuellement entre **1500-1800 €** (mais entre 2200-2500 €/m2 voire 3000 €/m2 pour un produit grand standing et 4000 €/ m2 pour un produit d'exception. On trouve ainsi par ex à Bucarest des logements de 3P situés dans une banlieue pauvre entre 60.000 et 80.000 €, de beaux studios de 25-30 m2 en plein centre ville au même prix, des villas neuves classiques en périphérie entre **150.000 et 300 000 €** (150 à 400m2). Mais aussi des grandes villas de caractère en ville de plusieurs Millions € et des appartements neufs de type loft ou terrasses sur le toit de 200 m2 dans un quartier chic à +1,5 M € ! En province, les prix au m2 peuvent varier de **1200 €/m2 à Craiova à 1500- 2500€/ m2 dans le centre historique de Sibiu.**

**La demande globale porterait sur 1-1,5 M de logements** qui serait couverte dans les 35 prochaines années (70 à 80 Mrds € d'investissements). 20.000 nouveaux logements seraient construits chaque année dans les 4-5 années à venir (6 Mrds €) puis 30.000/an après 2012. Les projets résidentiels de grand standing sont surtout réalisés dans les quartiers nord de Bucarest (Pipera, Baneasa, Iancu Nicolae). La demande dans ce segment de marché s'élèverait à 4,8 M m2. L'intérêt pour les appartements neufs est croissant (3000 vendus au S1 2007, contre 4000 anciens) du fait de la **tendance à la réduction des écarts de prix entre le neuf de standing et l'ancien rénové.**

A Bucarest, les principaux développeurs de projets résidentiels ne s'intéressent plus seulement aux quartiers Nord de Bucarest (au potentiel de développement urbanistique majeur) mais aussi aux quartiers et périphéries de moindre standing (Ouest, Est et Sud). **Les développeurs Espagnols, Israéliens, Roumains, Américains et libanais** sont de loin les plus présents et dynamiques sur ce marché avec des **investissements en projets résidentiels** de respectivement **2,24 Mrds €; 1,96 Mrds €; 800 M€; 600 M€ et 200 M €.**

**Prix m2 2007 / Achats appartements, maison, étages de Villas (1<sup>er</sup> semestre 2007)**

Appartements, maison, étages de villas	Ancien (€/m2)	Neuf/Ancien rénové €/m2
Prix du m2 moyen	900-1300	1500-1800 et + Neuf standing 2200-2500 et + Ancien rénové : 1800-2300 et +
Centre ville* / Nord résidentiel* + Cotroceni	1300	2000-2200
Zones semi centrales	1000	1500-1800
Appartements ("blocs")°	800-900	-----
Périphérie	700-800	1200-1300

\*quartiers: Calea Victorie, Dorobanti, Kiseleff, Aviatorilor, Floreasca, Primaverii, Herastrau, Baneasa, Pipera, Iancu Nicolae

Les terrains urbains...

Les terrains urbains...une surenchère des prix galopante

Les terrains situés en centre ville de Bucarest, dans sa périphérie ou sa proche agglomération sont devenus le **"nerf de la guerre"** du marché immobilier roumain. Sans doute actuellement l'un des marchés les plus convoités et des plus rémunérateurs pour les

investisseurs. C'est particulièrement vrai pour **les grands acteurs implantés récemment sur le marché** : développeurs et promoteurs de grands projets résidentiels; d'immeubles de bureaux; d'espaces commerciaux (boutiques, galeries marchandes, hypermarchés, malls, parkings, hôtels, etc.); d'espaces industriels ou de logistique. Dans tous les cas, leurs opérations d'investissement s'inscrivent dorénavant **sur le long terme**.

**Les prix des terrains** (encore peu élevés 3 ou 4 années en arrière par rapport aux prix moyens pratiqués en Europe occidentale) **ont en 2007 atteint de tels niveaux de prix** (par rapport aux réalités du marché) qu'une **bonne partie des plus-values ont déjà été prises**. Les rendements et retours sur investissements se sont ainsi sensiblement réduits ces dernières années laissant peu de place aujourd'hui sur le marché aux petits spéculateurs à la recherche d'une "bonne affaire" à court terme. Au-delà du centre ville où les terrains vagues sont à l'évidence de plus en plus rares, **la recherche des investisseurs qui s'était d'abord orientée au début des années 2000 surtout vers les quartiers Nord périphériques de la capitale**, encore très prisés du reste (Baneasa et Pipera en particulier, zones situées entre le centre ville et l'aéroport), porte aujourd'hui sur d'autres zones situées **à l'Ouest, à l'Est** et depuis peu, **au Sud de la ville**, jusqu'à maintenant moins attractives (infrastructures d'accès déficientes), mais qui offrent de par des prix de foncier plus raisonnables, de nouvelles opportunités.

En 2005, les prix moyens des terrains à Bucarest oscillaient entre **100 et 1200 €/m2** (selon les quartiers). Globalement, **ils ont quasiment triplé depuis**, comme l'illustre le tableau suivant (recoupements d'informations émanant de spécialistes du marché).

**Evolution prix moyens des terrains à Bucarest et ses quartiers périphériques**

**Ces fourchettes de prix ne sont que des moyennes indicatives.**

On observera également que les prix du foncier dans les zones périphériques ont évolué globalement dans les mêmes proportions que ceux dans le centre ville et les quartiers prisés de la capitale du fait que les terrains en périphérie sont de plus en plus recherchés par les acteurs de la grande distribution, les industriels, les logisticiens et les développeurs de projets résidentiels destinés aux classes moyennes.

Il est toujours possible aujourd'hui de trouver **des terrains**, stratégiquement très bien placés **dans le Nord, à + 4000€ /m2** (certaines zones du quartier en plein développement de Baneasa par ex) ou au contraire, plutôt mal placés au Sud, autour de **seulement 50€/m2**. Enfin, **un ha de terrain à Otopeni** situé près de l'axe routier Bucarest-Ploiesti dans les environs de l'aéroport international Henri Coanda, peut se vendre à partir de **3 - 4 M €..!**

Comme sur tout marché, **des marges de négociations sont toujours possibles selon que les terrains sont entièrement ou partiellement viabilisés et surtout, faciles ou non d'accès**

Zones des terrains	Prix en 2004 - 2005 (€/m2)	Prix en 2007 (€/m2)	Observations
<b>Centre</b>	<b>700 - 1000</b>	<b>2000 et 3000 et +</b>	Cœur de ville
<b>Uniri</b> (place et Parlement)	<b>600 - 800</b>	<b>1800 - 2400</b>	Centre sud (zone très commerciale)
<b>Primaveri</b>	<b>1000 - 1200</b>	<b>3000 - 3500 et +</b>	Nord résidentiel + bureaux
<b>Herastrau</b>	<b>600 - 800</b>	<b>1800 - 2500 et +</b>	Nord résidentiel + bureaux
<b>Baneasa</b>	<b>300 - 1000</b>	<b>1000 - 3000</b>	Nord résidentiel+ bureaux +Commerces
<b>Pipera</b>	<b>100 - 600</b>	<b>300 - 1800</b>	Nord (de + en + prisé)
<b>Otopeni</b> (1km de part et d'autre de la DN1)	<b>100 - 300</b>	<b>300 - 1000</b>	Sortie ville au Nord (Zone Aéroport et hôtels) + projet autoroute vers Brasov et les Carpates.
<b>Militari</b> (résidentiel)	<b>100 - 350</b>	<b>300 -1000</b>	Ouest (abords autoroute Pitesti). Forte activités de logistique
<b>Ghencea</b>	<b>100 - 150</b>	<b>300 -500</b>	Sud Ouest (quartier ouvrier)
<b>Titan</b>	<b>250 - 350</b>	<b>800 - 1000</b>	Sud Est (verdoyant + proche abords autoroute Constanza)
<b>Berceni-Oltenitie</b>	<b>100 - 300</b>	<b>300 - 1000</b>	Sud (quartier ouvrier)
<b>Giurgului</b>	<b>25 - 100</b>	<b>80 - 300</b>	Sud (quartier ouvrier)
<b>Pantelimon</b>	<b>200 - 350</b>	<b>600 - 1000</b>	Est (quartier ouvrier)
<b>Zone vierge (20 kms de Bucarest</b>	<b>10 - 25</b>	<b>25 - 70</b>	Rase campagne sur axe routier E 70 vers l'Ouest

Selon les experts, **un premier palier de rattrapage des prix semble avoir été atteint aujourd'hui** (en cohérence avec les réalités du marché et le niveau de développement économique du pays) et les prix du foncier devraient continuer au cours des 10 prochaines années de grimper d'au moins **20 %/an**. On signalera qu'il existe encore **25 % des terrains à Bucarest, occupés par des anciennes usines et des entrepôts** (notamment autour de la ceinture sud de la capitale), très recherchés par les investisseurs et que **l'essentiel de la demande en terrains urbains** porte actuellement sur des **superficies allant de 1,5 ha à 6 ha**.

**L'immobilier de bureaux....**

**L'immobilier de bureaux....des projets à foison**

**Principaux projets en cours:**

Cubic Center Project (Pipera);  
Bucharest Business Park ( suite);  
Kiseleff Office Towers , etc,etc.....

**Fonds d'investissements : déjà plus de 3-4 Mrds € investis sur le marché roumain.**

**Le groupe Cefin** (italo-roumain) envisage d'investir à Bucarest 110 M € dans la construction du + grand immeuble de la ville (120 m de haut, 34 étages, comportant un ensemble de bureaux de 40.000 m2 + 15,000 m2 d'espaces commerciaux + un hôtel 5 \*.

Segment du marché qui poursuit son développement grâce à l'arrivée constante de nouveaux investisseurs (effet adhésion à l'UE) et à l'amélioration de l'environnement des affaires, alors que la croissance économique reste soutenue (+7,7% en 2006, 6,5% en 2007). **Le parc actuel de bureaux classes A** (modernes aux normes occidentales) **et B** (anciens) serait d'environ **1000.000 m2** Les bureaux de classe A sont loués entre **20-24 €/m2/mois** (prix moyen de 18€/m2 en 2005) dans le centre ville et entre **14-18 € m2/mois** dans les zones semi-centrales. **210.000 m2 de nouveaux bureaux seront livrés d'ici 2007 et 300. 000 m2 en 2008.**

On trouve des immeubles de bureaux un peu partout en centre ville (axe Charles de Gaulle, Plaza Victorie, Plaza Romana et Plaza Unirii) et dans les quartiers Nord. L'offre du moment et l'importance des nouveaux projets en cours laissent présager, selon les experts, **une première saturation du marché à partir de 2009** et un tassement voire une diminution des loyers, même si d'autres sources discordantes anticipent que la demande **actuelle de bureaux porterait sur 1,8 M m2 . !!**

**A la vente, les prix du m2 de bureau s'élèveraient entre 3000 et 4000 €.** Dans l'immédiat, de très nombreux investisseurs (développeurs et fonds d'investissements) étrangers principalement, s'intéressent de près à ce marché (Autriche, Israël, Grèce) alors même que du fait de l'emballlement des prix du foncier, les ROI et rendements sont en sensible baisse (6-7% contre 12 à 15% il y a 3 ans).Les investissements financés par des capitaux roumains sont eux aussi en croissance.

**Les espaces commerciaux ...**

**Les prix du m2 d'espace commercial étant élevés** (et supérieurs au m2 résidentiel), **les clients ont plus recours à la location qu'à l'achat.**

Au loyer d'un espace commercial, il faut ajouter des coûts d'entretien, le versement de 3 mois de loyer et de 3 autres mois de loyers d'avance. La règle de l'emplacement reste "d'or" (potentiel d'achalandage, niveau de prestations ou de contraintes (servitudes diverses, absence de parkings, etc.)....

**L'écart entre la demande actuelle pour des espaces commerciaux et l'offre grandissante de nouveaux espaces s'est réduit** et contient d'une certaine façon la progression des prix de location

**La superficie actuelle d'espaces commerciaux à Bucarest** avoisinerait **déjà 1.000.000 m2** : centres commerciaux (20%); hypermarchés et leurs galeries (20%); boutiques et commerces spécialisés du centre ville (20%); les 40% restants par le commerce traditionnel (en Rez de chaussée des "blocs" de logements le long des innombrables avenues de la capitale.

**Parkings à Bucarest:** 330 M € d'investissements prévus par la Mairie : 20 projets de parkings souterrains (le 1<sup>er</sup> parking en étages (7) de 40.000 m2 pour 1000 places a été ouvert en 2006)

**Les espaces commerciaux ...encore de beaux jours**

**Le marché des espaces commerciaux est en plein essor.** La progression continue du pouvoir d'achat des Roumains et leur soif de consommation se traduisent par **l'ouverture constante à Bucarest et principales villes du pays de toutes formes de commerce modernes**: boutiques "franchisées", supermarchés, hypermarchés de la gde distribution et distribution spécialisée, centres commerciaux, malls, galeries marchandes, espaces destinés aux agences bancaires, aux restaurants classiques et de fast food et autres activités à "pignon sur rue". Mais **il n'y a pas encore à Bucarest de vraies artères commerciales** (Calea Victorie, Av. Magheru exceptées) ni d'espaces suffisants de parkings (publics et privés).

Plusieurs **Mrds € d'investissements sont déjà engagés sur les prochaines années. Aux 3 malls actuels de la capitale** (Bucarest Mall, Plaza Romania et City Mall), viendront s'ajouter dans les 2 prochaines années à Bucarest: **8 nouveaux centres commerciaux modernes en cours de construction : à Bucarest** (Baneasa Shopping City, Sun Plaza, Cotroceni Park, Liberty Center, Radio House, Colosseum Shopping Center, Obor Market, Esplanada). **A Iasi** (Era Shopping Center); **à Constanza** (Polus Center Project) et à **Bahia Mare** (Gold Plaza Shopping), pour n'en citer que quelques uns en province.

**Prix location et achat du m2 d'espace commercial à Bucarest (selon quartiers)**

Quartiers	Location (€/m2)	Achat (€/m2)	Commentaires
Magheru-Balcescu +Centres commerciaux, Malls, Galeries marchandes d'hypermarchés...	70-140	8000-12000	artères principales commerçante
Bratianu	70-90	6000-8000	artère principale
Calea Victorie	70-100	6000-9000	artère commerçante chic
Calea Dorobanti	70-100	5000-8000	artère commercante
Calea Mosilor, Stefan cel Mare	45-65	4000-7000	Av. principales, non huppées
Drumul Taberei, Crangasi	25-45	2500-4000	mi-distance Centre ville et périphérie
Titan, Calea Rahovei	20-30	2000-3500	mi-distance Centre ville et périphérie
Giurguliu, Oltenitei, Giulesti,	20-30	1500-2500	Périphéries

Source : Colliers International

**Les espaces**

**Les espaces industriels et destinés à la logistique ..une offre**

**industriels....**

**croissante**

**Marché très dynamique** aussi à : Timisoara, Arad, Oradea, Brasov, Cluj, Constanza ...

**Le groupe Cefin** (italo-roumain) est **l'un des principaux développeurs de parcs logistiques** (Cefin Park à l'ouest de la ville près de l'autoroute de Pitesti).

**Parcs logistiques en cours de construction ou d'extension:**

Sema Park (42ha Ouest de Bucarest : + grand projet de reconversion surface industrielle; West Park; Merios Park (LB/ Whiteland group, sud de la ville); Cefin Logistic Park (suite); Bucarest Ind. Park, Phoenix Business Park, etc.).

**Marché extrêmement dynamique** également sur l'ensemble du pays. La **demande** des opérateurs (orientée surtout vers des bâtiments neufs et modernes) est mieux couverte aujourd'hui par **l'offre** (en forte progression) de nouveaux espaces, situés plutôt dans les **zones périphériques de la capitale (Ouest, Sud et Est)**, aux abords des autoroutes et/ou projets d'autoroutes et des nœuds logistiques.

**La superficie actuelle d'espaces industriels en Roumanie serait de: 836.000 m2** et devrait croître à **2 Millions m2 dans les 3 années à venir**, dont près la moitié (**800.000 m2**) à Bucarest qui n'en compte actuellement que **300 000 m2** (pour une demande annuelle des opérateurs estimée à + 120.000 m2);...**280 000 m2** à Brasov; **320 000 m2** à Timisoara; **125 000 m2** à Constanza; **90.000 m2** à Cluj et **60.000m2** à Oradea.

**Les prix à l'achat du m2 d'espaces industriels de classe A** (pour des surfaces allant jusqu'à 5000 m2 s'élèvent entre: **400-600 euros** mais jusqu'à **2000 € sur certains sites industriels reconvertis** ( quartiers de **Militari, Titan, Drumul Taberei, Splaiul Unirii**).

A la location, les prix varient **entre 3 et 4,5 €/m2** (vieux entrepôts, hangars, bâtiments industriels existants, hors normes et dans le neuf: de **4 à 6,5 €/m2**, négociables selon l'importance de la superficie requise.

**Terres agricoles...**

**Le marché des terres agricoles ....des prix encore raisonnables**

Au prix de la terre, **doivent s'ajouter des coûts de cadastre et charges notariales relativement élevées...**

**La réglementation actuelle sur l'achat de terres agricoles interdit au moins jusqu'en 2010**

(période de transition octroyée par Bruxelles), l'accès à ce marché aux étrangers, personnes physiques). En revanche, il est possible d'acheter une terre au travers une société de droit roumain (personne morale)....

**Les forêts:** marché en forte croissance depuis 2 ans. L'achat de forêts peut être un excellent investissement sur le long terme. **Les prix de vente** varient entre **2 000 et 5 000 €/ ha**.

Marché toujours aussi **difficile à appréhender** du fait de sa **moindre visibilité** et du **déficit d'informations** qui y prévaut encore. Parmi les investisseurs ayant déjà acquis ( ou loués) des terres agricoles figurent en tête les Italiens (région de Timisoara notamment), les Français (souvent de l'Est de la France) et les Espagnols (arrivés plus récemment).

**Le prix moyen d'un hectare de bonne terre agricole en Roumanie se situe aujourd'hui autour de 1000-1200 €** (contre 400 et 450 €/ha en 2004-2005 et à comparer avec la fourchette: 8.000-10.000 € en Europe de l'Ouest). **Cette fourchette de prix moyen est celle pratiquée notamment dans le sud du pays** (région de Constanza). En **Moldavie roumaine**, l'ha de terre se vend autour de **500 €**. Dans la **région de Timisoara**, il faut compter entre **1500 et 2000 €, voire + de 3000€**. Les grandes superficies de terres agricoles appartenant à un seul propriétaire (à partir de 100 ha et +) sont plus chères que celles encore trop parcellisées (autant de négociations à mener que de propriétaires pour acquérir une grande superficie).

Ces derniers estiment toutefois, au vu du potentiel que recèle l'agriculture de ce pays, que ces prix sont encore sous-valorisés et qu'ils devraient **progresser d'environ 40%/an au cours des 5 prochaines années**. Proches des villes, les prix des terres, vouées peu à peu à perdre leur vocation agricole, oscilleraient dorénavant entre **700 et 1000€ / ha**.

**Les principaux acteurs....**

**Les principaux acteurs et investisseurs sur le marché ....**

**BRD/ Sté Générale:** 1-7, Ion Mihalache Bd, Bucarest; tél:+40.21.301.61.00; [www.brd.ro](http://www.brd.ro).

**Questions immobilières:**

Lisa Abraham, tél:+4021.301.65.25 et Iuliana Tiba, tél:+4021.301.65.45 + **French Desk:** Dorin Savu, tél:+4021.301.40-00

**Bouygues Immobilier s'implante** actuellement à Bucarest avec une structure de développement immobilier qui se focalisera notamment sur le marché du résidentiel. Contact : Eric Royer, tél:40722629005; [e.royer@bouygues-construction.com](mailto:e.royer@bouygues-construction.com)  
**La presse locale vient d'annoncer que le groupe français IXIS va**

**Ils sont déjà très nombreux** (européens notamment). De nouveaux arrivants viennent s'inscrire régulièrement dans le paysage. Nous en citerons ici les plus connus ...

**Principaux acteurs français :** Il existe déjà en Roumanie un **réseau intéressant d'acteurs français**, liés à divers titres au secteur de l'immobilier (banques, constructeurs-développeurs, investisseurs, conseils, etc.). **BRD/Sté Générale, Bouygues Romania, Bouygues Immobiliare, Herve Romania, Soconac** (groupeVinci); **Vinci-Eurovia; Proxim Construct ; Socotec Romania; Groupe Snef /Imstat; Clemessy Romania; Clare imobiliare Arad; Landinvest** (groupe France littoral construction), **Catheaud, Flash Consulting Invest, etc...**

**Principales grandes agences immobilières** (la plupart sont franchisées de grands réseaux internationaux): **Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Century 21th** (récemment arrivée sur le marché); **Eurisko** (2<sup>ième</sup> acteur en terme de transactions, derrière Colliers), **Regatta, DTZ Echinox, Euroest; Neocasa, Jones Lang la Salle, etc...**

**Principaux développeurs et promoteurs:** Gea Prasa Group, Hercesa, Fadesa, Pryconsa,

racheter le grand immeuble de bureaux modernes "America House", situé près de la Plaza Victorie (... 120 M €)

**Plus d'une trentaine de groupes immobiliers espagnols** sont déjà présents et très actifs sur le marché en particulier pour des projets de grands ensembles résidentiels (+ de 2,5 Mrds € d'investissements en cours... !).

**Immoeast (Aut)**: l'un des + importants FI en Roumanie ( déjà 100 propriétés en Roumanie (1,5 Mrds €). A racheté récemment les centres Euromall de Pitesti et de Galati du groupe français Flash Consulting Invest....

Grupo Lar, Ibiza Group, Riofisa, Red Dvpt Cap, IUE leader imobiliare (**Esp**); GTC, Engel, Neocity, Africa Israel/Lev Leviev Group, Kardan (**Israel**); Mivan, Raiffeisen Evolution, Alpine Group, Europolis, Meinel European Land, Immorent, CEE Property (**Aut**); Multi Corporation, Rom Canada, Redevo (**P-B**); Cordia Group, Aitoker Holding (**HU**); TriGranit dévpt Corp (**USA + HU + Can + RU**); Adama, Apollo Real Estate Advisors (**USA**); Aedes (**Ita**); Marr Capital (**Rus**); Opus Project & Dvpt, Anchor Grup (**Tur**); Diekat, T.Olympic Group (**Gre**), Heberger Const, Hotrchtief Dvpt (**Ger**); Equest Balkan Properties, Asmita Gardens, European Future Group (**RU**); Triumpf Construct (**Lib**); Lavi Proinvest; Baneasa Inv, Domus Stil, Conarg, Rotary, ACM4, Niro (**Rou**); etc ..

**Principaux Fonds d'investissements étrangers**: de plus en plus nombreux à s'intéresser au marché. Arrivée remarquable depuis 2006 des FI britanniques, irlandais, belges, israéliens: Dawnay Day, Fabian Fund, European Future Group (**RU**); Liebrecht & Wood (**Bel**); Europolis Fund, Meinel European Land, Immorent AG, Immoinvest/Volksbank group, New Century Holding, Warburg Pincus, Ges Capital Partners Investments funds, Immoeast (**Aut**); Elran Investments (**Israel**), etc...

## En savoir plus...

### Les Associations Professionnelles:

L'UNAI (Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliara): [www.unai.ro](http://www.unai.ro)  
L'ARAI : [www.ong.ro/ong/arai/](http://www.ong.ro/ong/arai/).  
L'Union nationale immobilière: [www.unim.ro](http://www.unim.ro)

### LOGEMENTS POUR EXPATRIÉS:

#### **Blaso Immobilier:**

Calea Victoriei, 142-146, sect 1,  
Bucarest, tél:+ 40213148415; (40)  
0744590515; [blaso@b.astral.ro](mailto:blaso@b.astral.ro).  
Contact : Bruno Lavail

#### **Axa Project:**

102, Bd Dacia, ét 5, sect 2, Bucarest;  
tél/fax :+40212106085,  
40.744.520222; [axaproject@b.astral.ro](mailto:axaproject@b.astral.ro)  
Contact: Anca Nicolau

#### **Union des notaires publics de**

**Roumanie** ( Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania)  
Str. General Berthelot n° 41, sector 1,  
010164; Bucarest  
[secretariat@unnpr.ro](mailto:secretariat@unnpr.ro) (secretariat);  
[unnpr2@ines.ro](mailto:unnpr2@ines.ro) / [unnpr@ines.ro](mailto:unnpr@ines.ro)  
Tel. 004021 313.99.20/ 313.99.23/  
313.99.25/313.99.26;Fax (4021)  
313.99.10

## Pour en savoir plus ....

**La ME de Bucarest se tient à la disposition des entreprises pour des informations plus détaillées et des prestations (facturables) portant sur tel ou tel aspect de ce marché. (études, enquêtes, missions de prospection, sélection de contacts, etc...)**

**Pour votre suivi permanent du marché roumain**, la Mission économique de Bucarest publie chaque semaine la Revue hebdomadaire de la presse économique roumaine « **ROUMANIE ACTUALITES** »,  
Abonnement annuel : 77 € HT  
Contact: UBIFRANCE-Service Client: Tél: 04.96.17.25.25  
[service-client@ubifrance.fr](mailto:service-client@ubifrance.fr)

### **TRES RECOMMANDE:**

le nouveau Guide  
**"S'IMPLANTER EN ROUMANIE"** Edition 2007-2008 (65,4 € HT)  
A commander sur notre site Internet : [www.missioneco.org/roumanie](http://www.missioneco.org/roumanie)  
et à la ME.

**Voir aussi sur le site de la Mission économique: [www.missioneco.org/roumanie](http://www.missioneco.org/roumanie) la fiche : "Acteurs du conseil et des services aux entreprises".**

#### **Copyright**

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse de la Mission Economique de Bucarest (adresser les demandes à [bucarest@missioneco.org](mailto:bucarest@missioneco.org)).

#### **Clause de non-responsabilité**

La ME s'efforce de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigera, dans la mesure du possible, les erreurs qui lui seront signalées. Toutefois, elle ne peut en aucun cas être tenue responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication qui ne vise pas à délivrer des conseils personnalisés qui supposent l'étude et l'analyse de cas particuliers.



Auteur : Antoine AVILA  
Mission Économique  
Adresse : Str. Nicolae Iorga 11  
Sector 1  
Bucarest 010432  
Roumanie  
Rédigée par: Antoine AVILA  
Revue par: Florence DOBELLE

Version originelle du 24/05/2005