

# Le meilleur investissement à rendement élevé (2 à 15 fois le capital initial)

Nr. 20091231

## Le concept

Le meilleur investissement à haut rendement en Roumanie est d'investir dans des terres agricoles et de les convertir en terre pour la construction..

Des investissements précoces dans la chaîne de valeur ont un potentiel ultime plus élevé que des opportunités plus tardives. De façon intuitive on pourra rajouter à cela que des opportunités précoces contiennent également un risque plus élevés. Ceci est vrai en partie.

Investir dans l'immobilier dans des régions et pays matures et plus que matures porte effectivement un risque substantiel. S'il y a peu à gagner, il y a beaucoup à perdre comme nous l'avons constaté récemment. Cela vaut pour l'immobilier, mais également pour n'importe quel investissement, comme la finance par exemple! En se limitant à l'immobilier, considérons la chaîne de valeur suivante : des terrains agricoles -> des terrains transformés en terrains de construction -> lots de maisons individuels -> maisons construites.

Il est évident qu'un investissement au début de la chaîne (des vastes zones agricoles) donnera un rendement plus élevé qu'un investissement dans des « maisons construites » considérant que la superficie est achetée pour une fraction de la valeur du terrain contenant une maison. La plupart des gens réalisent cela, mais il leur manque le temps requis d'investir dans des stades antérieurs de la chaîne de valeur. Si l'on veut acheter des terres agricoles et les transformer en un projet de construction d'habitations, beaucoup de recherche doit être effectué.

En ce qui concerne la terre, il n'existe pas de concepts complexes que les investisseurs ont besoin de comprendre, juste le fait qu'il y a une demande continuellement croissante pour la construction et qu'il y a un approvisionnement limité de parcelles à vendre.

La valeur de la terre s'accroît de deux manières différentes: par l'inflation naturelle et en obtenant l'autorisation de construire sur le terrain

Tout d'abord au fil du temps, la valeur de la terre va augmenter en fonction de l'inflation naturelle et en plus, il répondra à l'offre et à la demande qui peut avoir un effet de distorsion sur les prix, créant d'importants gains ou des pertes spéculatives si les mauvaises décisions sont prises. Actuellement, des terres purement agricoles sont en général nettement moins chères que les terres agricoles à l'ouest, il est donc probable de voir une certaine renaissance dans les années à venir.

Deuxièmement, en modifiant le statut des terres, sa valeur augmentera par obtention de permission pour la construction, ce qui en principe est possible avec tout terrain constructible, dans la mesure où un certain nombre de critères sont respectés.

## Changement de destination

Le fait de changer la destination de terres agricoles et le transformer en terrains à bâtir implique un processus d'élimination de la terre du registre foncier, et en l'incluant dans la cité, une ville ou un plan du village. Ce processus est régi par un (Master) plan général et des plans détaillés.

Le changement de destination de la terre est réglementé par le Cadastre, qui a des départements régionaux dans toutes les grandes villes, ainsi que des départements locaux dans les villes et villages régionaux.

## **Les risques, les récompenses et d'autres considérations**

Bien que le prix des terres agricoles soit relativement bas, si vous achetez vous prenez un certain nombre de risques:

- Il n'y a pas de garantie absolue que vous allez réellement parvenir à la conversion des terres;
- Il n'y a pas de période de temps prévisible dans lequel ce processus devrait être achevé;
- Vous ne pouvez pas prévoir avec précision tous les coûts réels pour le processus de conversion.

## **Calcule du risque - nous investissons avec l'investisseur**

Toutefois, si les risques sont bien calculés, après avoir été convertis en terrains à bâtir et destinées au développement, les terres agricoles constituent un excellent investissement. La différence de prix avant et après la conversion se situe environ entre 2 et 15 fois.

Si vous ne pouvez pas convertir les terres agricoles alors la valeur de la terre se situera d'ici quelques années (1-4 ans) autour de 6000 Euro / hectare . Aujourd'hui, vous pouvez acheter en moyenne pour un prix de 1500-2000 euros / hectare .

Les montants initiaux sont peu élevés - de 20,000 à 50.000 - 100.000 euro, parce que nous achetons des terres agricoles.

## **Des investissements à faible risque comme deuxième option**

Il existe une deuxième possibilité, avec une probabilité de 99%. Des zones qui sont déjà touchées par la planification urbaine imminente, des projets de construction importants, etc ... peuvent être achetés sans risque à 2 - 12 euros / m<sup>2</sup>. Le montant initial va doubler ou tripler dans un espace de temps de 1-3 ans. Les montants initiaux sont plus importants et nous prenons de 0,5 à 4 hectares au maximum, afin de répartir les risques.

Nous avons sélectionné un certain nombre de villes et nous pouvons offrir du terrain et nous réduisons le risque parce que nous avons une connaissance approfondie des procédures, des fichiers et des objectifs d'urbanisme. Nous avons une relation étroite avec les experts et les autorités locales et ils collaborent avec nos investisseurs.

Nous ne promettons pas de miracles mais si vous êtes disposé à prendre le risque, nous allons investir avec vous comme preuve de notre professionnalisme.

Nous sommes prêts à vous fournir des informations complètes et nous révélerons les procédures lors d'une séance d'accueil dans nos bureaux.

Freddy Jacobs  
0032-478-331-799  
0040-766-622-873  
[frjacobs@telenet.be](mailto:frjacobs@telenet.be)  
[www.pbsworldwide.com](http://www.pbsworldwide.com)

planification financière, investissement à haut rendement, investissement Roumanie, planification financière personnelle, marché financier à rendement élevé, l'investissement à rendement élevé, investissement Roumanie, les meilleurs investissements à haut rendement, terres agricoles en Roumanie