

Hercesa

După Hotel Cișmigiu, Hercesa va lansa noi proiecte de restaurare

După finalizarea proiectului de restaurare a clădirii monument istoric Hotel Cișmigiu, dezvoltatorul spaniol Hercesa se ambiționează să aplice rețeta de succes și la alte clădiri de patrimoniu din București.

Hercesa România analizează în prezent cinci clădiri istorice ale Bucureștiului care s-ar putea preta unor intervenții similare celor efectuate la Hotel Cișmigiu.

Mauricio Mesa Gomez, director general Hercesa România, ne-a declarat: „Sunt clădiri istorice, foarte frumoase ca arhitectură, dar care nu sunt bine conservate și necesită investiții importante”.

În cazul a două dintre proprietățile vizate negocierile se află într-un stadiu avansat. În cele din urmă va fi selectată o singură clădire pentru a fi restaurată. Dezvoltatorul nu își propune să deruleze mai multe astfel de proiecte concomitent, ci doar în succesiune.

Pentru a se preta investiției de restaurare, din punctul de vedere al investitorului spaniol, clădirile trebuie să aibă o suprafață de cel puțin 2.500 mp, deoarece la o dimensiune mai mică, efortul financiar este mult prea mare comparativ cu rezultatele care ar putea fi obținute. Chiar dacă dezvoltatorul nu și-a stabilit o suprafață maximă, cea mai mare dintre

clădirile studiate are în jur de 13.000 mp. De altfel, sunt puține clădiri istorice de dimensiuni mari disponibile pe piață, remarcă domnul Mesa.

Proiectele ar urma să se desfășoare printr-un joint venture între dezvoltator și proprietarul clădirii. Proprietarul intră în parteneriat cu clădirea și, desigur, terenul pe care aceasta se află, care sunt evaluate. Dezvoltatorul suportă costurile restaurării clădirii și asigură toate serviciile de specialitate, în acest sens având o echipă formată și trecută prin experiența restaurării Hotelului Cișmigiu. Beneficiile sunt împărțite la finalizare în concordanță cu contribuția

Hotel Cișmigiu



Clădirea de pe Bd. Regina Elisabeta din Capitală, cunoscută în sub denumirea „Hotel Cișmigiu”, a fost finalizată în anul 1912. Ulterior, a avut mult de suferit în urma bombardamentelor din perioada celui de-al doilea război mondial (când și-a pierdut și cupolele originale), starea clădirii fiind și mai mult agravată de cutremurele succesive, iar, după naționalizare, de neglijența autorităților comuniste.

Hercesa a cumpărat clădirea în anul 2004, după aproape un deceniu în care a zăcut în paragină. Din cauza distrugerilor suferite la nivelul structurii, dezvoltatorul a trebuit să demoleze interiorul clădirii, păstrând și restaurând fațada istorică. În fapt, exteriorul clădirii reproduce cu fidelitate elementele originale de acum un secol (inclusiv cupolele distruse în timpul bombardamentelor). Hercesa a investit în total în jur de 15 milioane de euro în clădirea de 9.000 mp construită, lucrările de restaurare fiind finalizate în decembrie 2012.

Restaurarea Hotelului Cișmigiu a reprezentat o lucrare grea, care a durat trei ani. „Nu este o construcție normală, este complicată din punct de vedere tehnic și chiar mai complicată din punct de vedere administrativ și birocratic. În România birocrația este mare, mai ales în cazul unei clădiri istorice”, mărturisește Mauricio Mesa Gomez, director general Hercesa România.

Odată identificat un concept potrivit pentru proiectul imobiliar, chiriașii nu au fost greu de găsit, iar în prezent clădirea este ocupată în totalitate. „Am vrut să ne focalizăm pe zona culturală”, explică domnul Mesa.

Primul chiriaș a fost Institutul Cervantes. Prin urmare, a trebuit ca și restul chiriașilor să fie compatibili cu conceptul. Astfel, în clădire s-au mai instalat la parter o librărie și berăria Gambinus (care a funcționat cu mulți ani în urmă în aceeași clădire, istoria berăriei fiind legată de faimosul dramaturg Ion Luca Caragiale).

„Au venit la noi branduri internaționale dar le-am refuzat deoarece nu se încadrau în conceptul cultural”, relatează Mauricio Mesa.

Cea mai mare parte din clădire găzduiește însă un apart-hotel cu 60 de camere, clasificat la patru stele. Toate camerele au suprafețe mari (40-65 mp), cu living, dormitor și baie, iar unele dintre ele au inclusiv o mică bucătărie pentru a deservi clienții găzduiți pe termen lung. Hotelul are un grad de ocupare peste așteptări, ajungând la 50% la doar 6 luni de la deschidere (sfârșitul lunii decembrie 2012), față de estimările inițiale de 45% pentru primul an de activitate. Hotelul este administrat de Hercesa, întrucât compania are experiență în domeniu, operând mai multe hoteluri în Spania.

Dezvoltatorul menționează că nu a beneficiat de sprijin din partea autorităților pentru realizarea proiectului de restaurare. În opinia reprezentantului Hercesa, autoritățile ar putea încuraja restaurarea monumentelor istorice prin acordarea unor stimulente. De exemplu, în Spania, țara de origine a companiei, se acordă facilități pentru tot ceea ce înseamnă renovarea clădirilor istorice. De asemenea, dacă o clădire este deteriorată și constituie un pericol public, proprietarul este obligat prin lege să remedieze problema.



Mauricio Mesa Gomez, director general Hercesa România

fiecărei părți, respectiv raportul dintre valoarea proprietății la momentul încheierii acordului și costurile de restaurare.

În funcție de condițiile negociate de parteneri, împărțirea beneficiilor poate consta în atribuirea de părți sociale în cadrul firmei de proiect nou înființate sau suprafețe în clădirea finalizată.

Modul în care vor fi valorificate clădirile diferă de la caz la caz, în funcție de particularitățile fiecărei proprietăți. „Când vorbim de clădiri istorice fiecare proiect este diferit”, subliniază domnul Mesa.

Înainte de demararea lucrărilor este realizat un sondaj în rândul potențialilor chiriași, pentru a vedea dacă există interes pentru ocuparea clădirii. Astfel, spațiile rezultate pot fi preînchiriate cu succes. „Avem deja un feedback foarte bun în privința clădirilor studiate”, adaugă Mauricio Mesa.

Motivația pentru care dezvoltatorul a optat să se angajeze în proiecte dificile de restaurare a unor clădiri istorice este furnizată de reprezentantul companiei în modul cel mai simplu: „Pentru că ne plac clădirile frumoase!”. De altfel, sloganul Hercesa este «Pasion Imobiliaria» (n.r. pasiune pentru imobiliare). „Vrem să readucem la viață și la frumusețe aceste clădiri, iar Bucureștiul are foarte multe clădiri frumoase. Din păcate, multe sunt distruse sau lăsate în paragină”, sesizează domnul Mesa.

În opinia reprezentantului Hercesa, merită investiția într-o clădire istorică, deoarece și chiriile practicate sunt în concordanță cu valoarea investiției în restaurare și calitatea lucrărilor, depășind media zonei.

Hercesa va vinde o parte din portofoliul de terenuri

Hercesa România mai deține un stoc important de terenuri în București. Strategia companiei vizează valorificarea unor parcele prin vânzare. Astfel va fi obținut capitalul care să asigure independența financiară față de firma-mamă și posibilitatea continuării altor proiecte imobiliare. Cel mai probabil va fi vândut terenul pe care compania îl deține în zona Orhideea, lângă Pasajul Basarab. De altfel, după finalizarea pasajului (n.r. în 2011), s-a simțit un interes imediat din partea investitorilor aflați în căutarea de terenuri, adaugă domnul Mesa.

Pe termen mai lung, Hercesa România are în plan dezvoltarea unui ansamblu rezidențial de mari dimensiuni în Ghencea, în parteneriat cu fondul de investiții Bluehouse, precum și construcția unui hotel în zona centrală, pe strada Mircea Vodă, precizează Mauricio Mesa.

Hercesa va lansa a treia fază din Vivenda Residencias

Anul viitor Hercesa România va lansa cea de-a treia fază de dezvoltare a ansamblului rezidențial Vivenda Residencias, situat pe Str. Baia de Aramă, în apropiere de stația de metrou Costin Georgian și Arena Națională.

Această fază constă în construirea unui număr de 100-120 de unități locative, preponderent apartamente cu două camere și garsoniere. Spre deosebire de fazele anterioare, suprafețele locuințelor vor fi mai mici și, implicit, și prețurile mai accesibile. „Ideea este să facem un produs accesibil, potrivit pentru Noua Casă. Acum costurile de construcție sunt mai mici și materialele mai ieftine”, argumentează domnul Mesa.

În prezent, echipa de arhitecți proiectează mai multe variante de apartamente și compartimentări.

Vânzările vor începe anul viitor spre primăvară - vară, iar lucrările de construcție vor demara vara următoare, astfel încât noile apartamente ar putea fi livrate la mijlocul anului 2015.

Din primele două faze Vivenda construite, totalizând 440 de unități, mai erau libere în luna august în jur de 100 de apartamente. Unitățile mai mici au fost epuizate și au mai rămas doar apartamente cu trei camere și duplexuri. Practic, a treia fază de dezvoltare vine în completarea stocului existent și în concordanță cu cererea. „Avem clienți care ne cer apartamente mai mici și nu avem deocamdată ce să le oferim”, motivează domnul Mesa.

Faza a treia din Vivenda este dezvoltată cu finanțare bancară. Dacă în anii precedenți colaborarea cu băncile a fost dificilă, se resimte o schimbare de atitudine din partea băncilor și o deschidere pentru a finanța noua fază, apreciază reprezentantul Hercesa.

