



locuinte / proiecte / amenajari / preturi / piata imobiliara / investitii

CONSTRUCTIILOR

Anul XVI - Nr. 3 (103), mai 2013

Apare de opt ori pe an

Sudul Capitalei se extinde cu mii de locuințe noi

LOCUINȚE ACCESIBILE

- Locuințele accesibile: o afacere de succes pe timp de criză
- Apartamentele din zona de sud se vând încă din stadiul de proiect
- Dezvoltatorii Metropolitan Residence vor să înceapă construcția a încă 1.000 de apartamente
- 20 de blocuri vor fi construite în noul ansamblu Apollo Residence

CONSILIER

Pereții vegetali - O soluție naturală pentru spații artificiale

EFICIENȚA ENERGETICĂ

Renovări energetice - Bariere și cele mai bune practici în clădiri rezidențiale

FACILITY MANAGEMENT

Ciclul de viață a clădirilor și costurile aferente

ANALIZE

Construcții IT. Ce au în comun construcțiile cu sistemele de operare?

LEGEA

Reducerea impozitului pe clădirile verzi

PREȚURI

Prețuri medii ale principalelor materiale de construcție

Proiecte de case

17 lei



Sudul Capitalei

Locuințele accesibile: o afacere de succes pe timp de criză

În mod tradițional, expansiunea Bucureștiului s-a produs disproporționat, în favoarea zonei de nord. Criza economică pare să fi mutat însă centrul de greutate al dezvoltării, cel puțin în sectorul rezidențial, spre zona de sud.

Condițiile au fost propice în zona de sud a Capitalei pentru apariția unui nou tip de dezvoltatori rezidențiali, cei orientați spre locuințele la prețuri accesibile.

Zona de sud a devenit un pol de atracție pentru investitorii imobiliari

Cel puțin 30 de ansambluri sunt în dezvoltare în zona de sud a Capitalei, cuprinzând cartierele bucureștene Berceni, Brâncoveanu, Metalurgiei și Rahova, respectiv localitățile limitrofe din Ilfov (Popești-Leordeni, Berceni etc.). În fiecare an, fondul construit se extinde în acest areal cu 1.000 - 2.000 de locuințe, ne-a declarat Cătălin Grigore, președintele Asociației Dezvoltatorilor Imobiliari din România - URBANIS, asociație ce reunește principalii dezvoltatori din zona de sud a Capitalei.

Cele mai multe proiecte au fost construite la contactul dintre Sectorul 4 și orașul Popești - Leordeni, dezvoltarea zonei bucurându-se de avantajul proximității liniei de metrou Pipera - IMGB și de prețurile mai mici ale terenurilor. Practic, aici a luat naștere un nou cartier - Popeștii Noi.

În prezent, se dezvoltă puternic zona cuprinsă pe o rază de 2 - 3 km față de metrou, după ce primul val de ansambluri s-a comasat în perimetrul primului km de la stațiile de metrou.

Terenurile din apropierea stațiilor de metrou costă circa 100 de euro pe mp și se ieftinesc cu 10-20% pe măsură ce sunt amplasate mai departe.

(continuare în pagina 9)

Aceștia, sprijiniți indirect și de programul Prima Casă, s-au adaptat cu rapiditate la transformările cererii și și-au ajustat costurile și oferta de preț în consecință.

Uzual, dezvoltatorii au început cu câteva vile sau câte un bloc cu 20-30 de apartamente. Câțiva dintre ei însă au crescut în ultimii ani și au ajuns să construiască ansambluri cu sute de unități locative.



Apartamentele din zona de sud se vând încă din stadiul de proiect

Dezvoltatorii rezidențiali activi în zona de sud își mulează proiectele pe caracteristicile cererii. Prin urmare s-au axat pe calitate la prețuri reduse, având în vedere că băncile nu mai acordă credite de valori mari. Antreprenorii sunt flexibili, dacă este solicitat un anumit tip de locuință, atunci vor dezvolta în conformitate, precizează Cristina Istrate, PR-manager Sud Rezidențial.ro, promotor de vânzări în zona de sud.

Construcția propriu-zisă a ansamblurilor se face repede, în aproximativ patru luni, deoarece acestea sunt compuse din blocuri cu regim de înălțime redus, ce nu depășește uzual parter + 4 etaje, maxim parter + 5 etaje.

Cumpărătorii sunt persoane fizice, iar 70 - 80% din vânzările sunt efectuate prin programul Prima Casă. Ce nu se vinde prin program se plătește uzual în numerar. Sistemul de rate la dezvoltator nu se practică, deoarece nici nu s-a simțit o nevoie în acest sens, precizează reprezentantul Sud Rezidențial.ro.

În general, clienții se feresc de creditele în lei deoarece dobânda este mai mare comparativ cu a celor în euro. Prin urmare, nu contează atât de mult care este suma totală disponibilă pentru programul Prima Casă, ci cât din aceasta se acordă în euro, explică Cristina Istrate.

De asemenea, sunt clienți care își vând apartamentele vechi pentru a cumpăra un apartament

În portofoliul promotorului de vânzări Sud Rezidențial.ro se regăsesc peste 30 de ansambluri rezidențiale noi, ce însumează peste 2.000 de apartamente și vile. Acestea sunt amplasate în București, în special în cartierele Berceni și Rahova, precum și în Ilfov, mai ales în Popești-Leordeni.

În prezent, prețurile apartamentelor noi din zona Berceni - Popești - Leordeni se situează în jurul valorii de 600 de euro pe mp util. Astfel, prețurile garsonierelor pornesc de la 18.000 de euro, la apartamentele cu două camere de la 25.000 de euro, iar la trei camere de la 49.000 de euro.

În cazul vilelor cu trei camere, prețurile încep de la 55.000 de euro, în timp ce prețul pentru vilele individuale se situează în jurul la 100.000 de euro și peste.

nou, mai mare. În fapt, în jur de 20 - 30% dintre clienții Sud Rezidențial.ro efectuează acest schimb de proprietăți.

Criteriile principale de achiziție sunt prețul și suprafața imobilului. Cumpărătorii sunt încurajați și de faptul că achiziționează o locuință nouă.

„Mulți cumpărători evită achiziționarea de apartamente vechi pentru că le consideră nesigure. Noi putem pune la dispoziția clientului toate datele tehnice ale clădirii”, subliniază Cristina Istrate.

În plus, spre diferență de unitățile locative vechi, apartamentele noi au centrale proprii pe gaze, contorizare individuală, izolație cu polistiren expandat de 10 cm, prin urmare și costuri mult mai reduse de întreținere, adaugă Cristina Istrate.

În prima parte a acestui an s-a resimțit o creștere a

vânzărilor față de anul precedent, iar în luna martie clienții au manifestat un interes mai mare pentru garsoniere și apartamente cu trei camere. Vânzări se fac pe toate tipurile de locuințe și inclusiv pe segmentul de terenuri, atât pentru persoane fizice, cât și pentru dezvoltatori.

Locuințele se vând inclusiv din faza de proiect, cumpărătorii aducând o scrisoare de garanție bancară. Dezvoltatorii încasează banii doar la recepția lucrării, deci construiesc din surse proprii. Dacă imobilul nu este gata în condiții corespunzătoare, atunci nu se mai efectuează tranzacția. „Un avantaj în a cumpăra din faza de proiect este că poți opta pentru anumite finisaje dintr-o gamă largă sau poți cere unele modificări în privința compartimentării apartamentului”, afirmă Cristina Istrate.

(urmare din pagina 8)

Zona nu duce lipsă de investitori atrași de posibilitatea realizării unor afaceri profitabile și pe timp de criză. Mai mult decât atât, interesul este chiar în creștere. „Sunt foarte numeroși oamenii care au mulți bani în buzunar și încă nu știu în ce să îi investească. Cei care spun că nu este momentul oportun pentru dezvoltarea rezidențială sunt cei care nu au curaj să demareze proiecte. Ca dovadă, noi avem proiecte care se vând încă înainte de a fi terminate. În mod clar piața nu funcționează la prețuri de 1.300 - 1.400 euro pe mp, dar ai succes cu produse la prețuri accesibile”, afirmă Cătălin Grigore.

Secretul succesului stă în conceperea produsului potrivit, la un preț mediu de 750 - 850 de euro pe mp, cu loc de parcare și finisaje la alegere. Astfel, dezvoltatorii au numai de câștigat. „Dezvoltatorii vor să vândă repede, ușor și fără probleme. Nu avem dezvoltatori nemulțumiți sau care să rămână cu marfa nevândută”, ne asigură domnul Grigore.

Într-adevăr, programul Prima Casă a avut o contribuție majoră la apariția

În urmă cu un an, Sud Rezidențial.ro a avut inițiativa formării Asociației Dezvoltatorilor Imobiliari din România - URBANIS, pentru a strânge dezvoltatorii din zona de sud într-o singură voce și pentru a încuraja construirea de noi proiecte, după cum ne-a declarat Cătălin Grigore, președintele ADIRU și în același timp directorul general al platformei de vânzări Sud Rezidențial.ro.

„Deocamdată ne axăm pe zona de sud. Punem la dispoziție un pachet de servicii pentru investitor, de la identificarea unui teren propice până la vânzarea proiectului imobiliar”, explică domnul Grigore.

Asociația lucrează îndeaproape cu autoritățile publice locale, deopotrivă cointeresate de extinderea spațiului construit, în sensul sincronizării dezvoltării imobiliare cu investițiile publice în extinderea rețelelor de utilități și modernizarea drumurilor. În momentul de față ritmul de realizare a construcțiilor a depășit cu mult puterea autorităților locale de a acoperi partea de infrastructură, mărturisește președintele ADIRU. Chiar dacă mai sunt drumuri neasfaltate în zonă, ele vor fi modernizate în perioada următoare. De exemplu, după ce a fost finalizată asfaltarea pe strada Fermei din Popești Leordeni, sunt în derulare lucrările pentru introducerea rețelelor de apă și canal pe strada Amurgului.

De asemenea, Asociația promovează buna execuție a proiectelor imobiliare.

Planurile de viitor ale Asociației prevăd realizarea de spații comerciale și piețe în zonă, deoarece acestea lipsesc în prezent.



Cătălin Grigore, președinte ADIRU, director general al platformei de vânzări Sud Rezidențial.ro

ansamblurilor rezidențiale din sudul Bucureștiului, dar aceasta nu înseamnă că dezvoltarea imobiliară în zonă este condiționată de acest program. De altfel, există deja produse bancare care ar putea substitui la nevoie programul guvernamental, argumentează

președintele ADIRU.

În general, investitorii din zona de sud nu practică sistemul de rate la dezvoltator, deoarece și-ar recupera investiția în mai mulți ani, ci preferă să vină în întâmpinarea cererii cu prețuri mai mici. Există o anumită competiție

pe preț între dezvoltatori, însă produsele din zonă sunt suficient de diversificate pentru ca acest lucru să nu constituie o problemă, consideră domnul Grigore. |



Metropolitan Residence

Dezvoltatorii vor să înceapă construcția a încă 1.000 de apartamente

Printre cele mai mari proiecte imobiliare din zona de sud a Bucureștiului se numără ansamblurile Metropolitan Residence, dezvoltate de doi investitori români ambițioși: Robertino Georgescu și Daniel Drăgulin.

Într-o perioadă în care mulți investitori ocolesc

rezidențialele, cheia succesului pentru cei doi parteneri constă în construcția de locuințe accesibile, care se încadrează în plafonul programului Prima Casă.

Primele ansambluri au fost dezvoltate de cei doi în Popești-Leordeni, în zona de contact cu Bucureștiul,

începând cu anul 2009. Succesul se remarcă din rapiditatea cu care s-au vândut apartamentele dezvoltate până acum.

Începutul anului 2013 a antrenat chiar o ușoară creștere a vânzărilor și a numărului de vizionări pentru ansamblurile Metropolitan.



Locuințe accesibile

Robertino Georgescu susține că „acum este un moment bun pentru achiziția la prețuri avantajoase a unei locuințe noi”. La rândul său, Daniel Drăgulin afirmă că „este forțată pe piața imobiliară, lumea este interesată”.

Cea mai ieftină locuință Metropolitan Residence are un preț de 31.000 de euro pentru o suprafață de aproximativ 40 mp utili. Cele mai scumpe apartamente cu trei camere sunt oferite la 64.000 - 65.000 de euro.

Cei doi investitori au avantajul de a putea dezvolta exclusiv folosind capitalul propriu, eliminând astfel dependența de creditele bancare. Băncile sunt în continuare nereceptive în creditarea activității de dezvoltare imobiliară, remarcă domnul Georgescu.

Trei blocuri în lucru pe Șoseaua Olteniței

În prezent, dezvoltatorii extind proiectul rezidențial Metropolitan Residence, amplasat pe Șoseaua Olteniței. În luna aprilie se lucra la realizarea fundațiilor pentru încă trei blocuri, totalizând 108 garsoniere și apartamente cu două și trei camere. Locuințele vor fi date în folosință în intervalul august - septembrie anul curent. Aceste blocuri se adaugă celorlalte opt finalizate până în prezent, totalizând peste 200 de apartamente.

Blocurile sunt construite pe cadre din beton armat cu cărămidă eficientă la exterior. Compartimentările interioare sunt, de asemenea, realizate din cărămidă. Apartamentele la cheie vor fi oferite la prețul de 750 de euro pe mp util, inclusiv TVA, ne-a declarat Daniel Drăgulin.

Locuințele trebuie să fie deopotrivă accesibile și de calitate. În opinia celor doi dezvoltatori, calitatea unei locuințe este dată de siguranța pe care o oferă, modul în care este realizată proiectarea, materialele folosite și suprafața disponibilă.

„Dovada calității este că noi vindem”, completează domnul Drăgulin.

Șapte blocuri vor fi date în folosință în Șoseaua Berceni

Al doilea ansamblu rezidențial aflat în derulare, Metropolitan Residence Berceni, include 11 blocuri cu 500 de apartamente în vecinătatea stației de metrou Dimitrie Leonida (IMGB) și a Șoselei Berceni. În luna aprilie erau finalizate patru blocuri, iar celelalte șapte erau realizate în proporție de 70% și urmau să fie date în folosință la sfârșitul lunii iunie. Din cele 343 de apartamente aflate în lucru, peste 200 erau deja contractate.

Apartamentele cu două camere se bucură de cel mai mare succes

Cei mai mulți cumpărători ai locuințelor din ansamblurile Metropolitan au ca principal criteriu de selecție prețul. Complementar, contează locația și accesibilitatea, facilitată de proximitatea stațiilor de metrou.

Cel mai repede se vând apartamentele cu două camere, urmate îndeaproape de cele cu trei camere și garsonierele de tip studio (cu zona de dormit separată de zona de zi).



Cei doi investitori români: Daniel Drăgulin (stânga), Robertino Georgescu (dreapta)

Cartierele Metropolitan sunt concepute pentru a se completa reciproc. De exemplu, tipul de apartament cu două camere la 51.000 de euro, care s-a epuizat primul în ansamblul Berceni - IMGB a fost inclus în blocurile începute recent în ansamblul din Șoseaua Olteniței. Similar, s-a procedat și în cazul studiourilor cu 42 mp utili, vândute la 31.000 - 32.000 de euro, menționează domnul Georgescu.

Încă 1.000 de apartamente vor fi începute în acest an

Dezvoltatorii Metropolitan Residence au planuri mari. În următoarele șase luni intenționează să înceapă construcția a încă 1.000 de apartamente, amplasate atât în Popești-Leordeni, în vecinătatea ansamblurilor anterioare, cât și în București, în zonele Șoselei Mihai Bravu și Bd-ului Theodor Pallady.

Principala motivație pentru alegerea acestor zone a fost proximitatea față de metrou și celelalte mijloace de transport în comun, ne-a precizat domnul Drăgulin.

În luna aprilie dezvoltatorii lucrau la elaborarea proiectelor.

Ansamblul din Theodor Pallady ar urma să aibă aproximativ 400 de apartamente, dezvoltate pe un teren de 13.000 mp. Complexul din zona Șoselei Mihai Bravu ar putea cuprinde în jur de 200 de apartamente. Apartamentele din cele două ansambluri vor avea prețuri mai mari decât cele din Popești-Leordeni, în primul rând datorită costului terenului, cât și suprafețelor puțin mai mari.

Dacă apartamentele vechi din zona Mihai Bravu sunt vândute la aproximativ 1.100 euro pe mp, apartamentele Metropolitan Residence vor avea prețuri mai mici. „Vom încerca să fim sub prețul apartamentelor vechi, adică sub 1.000 de euro pe metru pătrat util”, precizează domnul Georgescu.

De asemenea, în Popești - Leordeni va fi construit un nou ansamblu de aproximativ 400 de apartamente,

tot în zona stației de metrou IMGB. Aceste unități vor fi similare ca preț și suprafață cu cele din ansamblurile aflate în prezent în dezvoltare aici.

Locuințele mai scumpe de 70.000 de euro se vând foarte greu

Realizarea unor locuințe accesibile nu este ușoară. Dezvoltatorii Metropolitan Residence au început prin a configura apartamentele în funcție de veniturile medii ale populației, respectiv de valoarea creditelor bancare ce puteau fi accesate în baza acestor venituri, precizează domnul Georgescu.

Unul dintre motivele alegerii orașului Popești - Leordeni pentru dezvoltarea proiectelor, pe lângă apropierea de metrou, a vizat disponibilitatea de terenuri la prețuri mai accesibile. De asemenea, a contat și sprijinul oferit de autoritatea locală pentru dezvoltarea imobiliară, în sensul soluționării aspectelor birocratice și extinderii rețelelor de utilități și de drumuri în zonele aflate în expansiune, explică domnul Georgescu.

Nu în ultimul rând, pentru a avea un control asupra costurilor, contează parteneriatele stabilite cu constructorii și furnizorii de materiale. Construcția ansamblurilor Metropolitan Residence este realizată de companii mai mici, cu care dezvoltatorii au deja un istoric. „Firmele mari cer mult, iar noi vrem să vindem ieftin. Suntem conștienți că ne adresăm unui segment care nu are foarte mulți bani, vedem cum clienții se uită la fiecare euro”, argumentează Robertino Georgescu.

Prin măsurile luate, dezvoltatorii au putut realiza locuințe care să se încadreze în plafonul programului Prima Casă (n.r. 70.000 de euro pentru locuințele noi). În plafonul acesta, dezvoltatorii pot construi apartamente cu două și trei camere în condiții de profitabilitate.

„Programul Prima Casă a născut o mică pătură de dezvoltatori care a învățat să construiască în criză la prețuri mici. Acești dezvoltatori mici cresc și vor deveni un ghimpe în coasta marilor investitori”, prefigurează Robertino Georgescu.

În fapt, peste 90% din achizițiile efectuate în ansamblurile Metropolitan Residence sunt realizate prin programul Prima Casă. Cam 1 - 2% dintre clienți cumpără prin credit ipotecar, iar restul achită în numerar. „Dacă nu ar fi Prima Casă, toată lumea, inclusiv băncile, ar avea o problemă”, subliniază Robertino Georgescu.

În opinia celor doi dezvoltatori, unul dintre principalele avantaje ale programului guvernamental este că percepe un avans accesibil pentru cumpărător, de doar 5%, față de 25% în cazul altor produse de creditare, bani pe care cei mai mulți tineri nu îi au.

Pentru a achiziționa un apartament, cumpărătorul face o rezervare (valabilă maxim 30 de zile), după care trebuie să vină cu un avans de minim 5%, atât cât prevede de altfel și programul Prima Casă. Ulterior, poate demara procedurile la bancă pentru acordarea unui credit Prima Casă. Restul sumei este plătit la finalizarea locuinței.

Sistemul de rate la dezvoltator nu a fost aplicat pentru ansamblurile Metropolitan întrucât dezvoltarea este realizată exclusiv din surse proprii, iar plata apartamentelor în rate ar însemna blocarea capitalului pe o perioadă îndelungată, argumentează dezvoltatorii.

Construirea unor locuințe peste plafonul Prima Casă este în prezent riscantă. Oricum, cei mai mulți dintre cumpărători nu pot lua de la bancă peste ceea ce le oferă programul.

De altfel, cei doi dezvoltatori au construit la același preț (750 de euro pe mp util) apartamente mai mari și implicit mai scumpe. Acestea s-au vândut greu. Astfel, în apropierea ansamblului din Șoseaua Olteniței, dezvoltatorii au mai construit pe strada Laurențiu



Raiciu încă trei blocuri. Ultimul bloc includea apartamente mai mari. De exemplu, un apartament cu trei camere și o suprafață utilă de 100 mp costa 75.000 de euro. Deoarece cererea a reacționat slab la aceste produse, dezvoltatorii au decis să nu continue pe acest palier.

Cei doi parteneri au dezvoltat și proiecte mai mici de vile, tot în zona Popești -Leordeni. De exemplu, vilele înșiruite de 116 mp, cu câte două locuri de parcare și un mic spațiu verde, au fost oferite la 69.000 de euro. Vilele individuale, cu teren mai mare, oferite la 90.000 - 100.000 de euro, s-au vândut foarte greu. „Altele (n.r. vile) nu mai începem, deoarece se vând foarte greu, iar clienții sunt foarte pretențioși”, menționează domnul Georgescu.

Noțiunea ieftin - scump este relativă în dezvoltarea imobiliară. Cumpărătorii pot fi induși în eroare de apartamentele aparent mai ieftine raportat la costul total, dar care au un preț mare pe metrul pătrat util, atrage atenția domnul Georgescu.

Apartamente noi, mai ieftine decât cele vechi

Șansele apartamentelor vechi de a concura cu cele noi scad pe zi ce trece. În prezent, apartamentele noi sunt uzual mai ieftine decât cele vechi, iar dezvoltatorii sunt deschiși să mai lase prețurile pentru a se adapta pieței. Dacă ar fi încurajate construcțiile noi, atunci, apărând mai multe oferte pe piață, cu siguranță și prețurile se vor mai ajusta, consideră Robertino Georgescu.

Costul apartamentelor vechi crește și mai mult dacă avem în vedere că, pe lângă costul de achiziție, adesea sunt necesare investiții suplimentare în renovare, deoarece sunt locuințe uzate fizic și moral. În plus, locuințele din ansamblurile Metropolitan au toate utilitățile, centrală proprie pe gaz și contorizare individuală, adaugă domnul Drăgulin.

De asemenea, cumpărătorii pot să își aleagă finisajele într-un anumit buget prevăzut în prețul total. „Mergem pe conceptul să îți cumperi o casă ca și când ți-ai face o casă”, menționează domnul Georgescu.

În perspectivă, dezvoltatorii analizează și posibilitatea introducerii în proiectele viitoare a unor soluții alternative pentru obținerea energiei, precum panourile solare. Această investiție suplimentară ar fi posibilă însă doar dacă ar scădea costurile pe alte paliere, pentru a nu antrena o creștere a prețurilor, argumentează Daniel Drăgulin.

Unele dintre proiectele viitoare mai mari ar putea include și mici spații comerciale, săli de fitness și piscine, însă doar pentru a diversifica gama de servicii la care au acces locuitorii ansamblurilor. Altfel, dezvoltatorii Metropolitan nu își propun să se extindă pe segmentul proprietăților comerciale.

În paralel, dezvoltatorii au înființat mai multe firme care asigură servicii pentru ansamblurile rezidențiale. De exemplu, în absența unei rețele de cablu TV și internet în zona ansamblurilor din Popești - Leordeni, dezvoltatorii au decis să creeze o firmă pentru

a furniza aceste servicii.

De asemenea, investitorii au mai înființat și o firmă de pază și monitorizare. Acest serviciu va fi disponibil la următoarele ansambluri dezvoltate.

Construcția apartamentelor accesibile mai profitabilă decât cele de lux

Piața apartamentele de lux nu prezintă atractivitate pentru dezvoltatorii Metropolitan. În prezent există destule blocuri cu apartamente de lux rămase goale. Unele dintre ele au fost prost concepute, cu suprafețe și prețuri foarte mari, comparabile cu ale unor vile individuale, sesizează Robertino Georgescu.

Apartamentele de lux se vând mai greu decât cele accesibile, prin urmare și viteza de rotație a banilor investiți este încetinită. „Este mai profitabil să vinzi repede, deși cu o marjă mai mică și să reinvestești, decât să vinzi cu o marjă mai mare, dar greu”, consideră domnul Georgescu.

Prima Casă ar trebui să susțină revenirea economică

În opinia dezvoltatorilor Metropolitan Residence, programul Prima Casă ar putea avea un impact mult mai mare în relansarea sectorului de construcții rezidențiale. Programul guvernamental ar trebui să fie transformat într-o politică economică, nu socială și să se adreseze construcțiilor noi, pentru a stimula creșterea economică. Generând venituri, va diminua implicit și numărul de cazuri sociale. „Nu sunt doar eu interesat, ci și producătorii de materiale de construcții, muncitorii și însuși statul, prin încasarea de TVA și impozite. Deja s-au pierdut foarte mult timp și resurse de la lansarea programului”, afirmă domnul Georgescu.

Mai mult decât atât, programul Prima Casă ar trebui să fie multianual, pentru a permite antreprenorilor să își elaboreze planul de investiții în conformitate. „Atunci mulți dezvoltatori ar avea curajul să investescă, iar prețurile ar scădea. Și locuințele vechi ar fi forțate să revină la valori corecte. Acum ele sunt foarte scumpe”, apreciază Robertino Georgescu.

Nu în ultimul rând, creditele acordate prin Prima Casă ar trebui să fie exprimate în euro, nu în lei, deoarece dobânzile sunt mai mari în cazul creditelor în moneda națională, fapt ce le face neatractive. Oricum, acordarea unor credite în lei pe o perioadă îndelungată nu se justifică având în vedere iminenta intrare a României în zona Euro în următorii ani.

De asemenea, este necesară și o mai mare flexibilitate din partea băncilor în privința rambursării creditelor. Dacă o persoană vrea să vândă locuința luată cu credit, să ramburseze anticipat creditul sau pur și simplu nu mai poate plăti ratele, ar trebui să fie foarte clar cât a plătit până atunci și care este diferența. În contextul actual, cei care întrerup plata ratelor riscă să piardă și locuința și să rămână și datori la bancă, deși au plătit rate un număr de ani.



Apollo Residence

20 de blocuri vor fi construite în noul ansamblu

Unul dintre ansamblurile rezidențiale aflate în dezvoltare în Popești -Leordeni, în apropierea stației de metrou Dimitrie Leonida (IMGB), este Apollo Residence. Până în prezent dezvoltatorul a finalizat patru blocuri, fiecare cu câte 16 apartamente, având un regim de înălțime parter + 2 etaje + mansardă.

Vlad Marius, dezvoltatorul Apollo Residence, ne-a declarat: „Am ales această zonă deoarece este aproape de metrou și de centrele comerciale”.

În total, ansamblul va fi compus din nouă blocuri identice, cu un număr de 144 unități locative, ocupând un teren de 8.000 mp. Finanțarea activității de dezvoltare se realizează din surse proprii, ne-a menționat investitorul.

În luna aprilie erau în lucru încă trei blocuri. Primul dintre ele urma să fie gata în luna mai, al doilea la sfârșitul lunii iunie, iar al treilea se afla la nivel de fundație iar finalizarea era așteptată tot pentru anul în curs. Ultimele două

blocuri din ansamblu vor fi date în folosință la începutul anului viitor, ne-a precizat Vlad Marius.

Clădirile din ansamblul Apollo sunt realizate din cadre din beton cu cărămidă eficientă și izolație din polistiren expandat de 10 cm grosime. Finisajele și le alege clientul dintr-un catalog pus la dispoziție de dezvoltator, în limita unui buget predefinit. Apartamentele sunt dotate cu centrală termică proprie pe gaze și au incluse în preț câte un loc de parcare la nivelul solului.

Dezvoltatorul a ales să construiască folosind echipe proprii pentru a evita eventuale întârzieri. „În primul rând ținem să avem controlul asupra execuției, încadrării în timp și calității locuințelor”, motivează Vlad Marius.

Vânzările sunt condiționate de programul Prima Casă

Începutul anului 2013 a înregistrat un ritm al vânzărilor similar celui din anul precedent.



Având în vedere că aproape toate apartamentele se tranzacționează prin programul Prima Casă, în funcție de disponibilitățile programului, ritmul ar putea să scadă spre sfârșitul anului. „Piața este instabilă și dependentă de Prima Casă. Absența programului Prima Casă ar fi într-adevăr o problemă”, apreciază dezvoltatorul Apollo Residence.

Blocurile din Apollo Residence sunt compuse din garsoniere, apartamente cu două și cu trei camere. În luna aprilie, mai erau de vânzare doar 10 apartamente din totalul de 144.

Cel mai repede se vând apartamentele cu două camere, de 40 mp utili, oferite la un preț de 33.000 - 34.000 de euro.

Garsonierele duble (cu spațiu delimitat

pentru zona de dormit) sunt oferite la prețuri pornind de la 29.000 de euro, pentru 30 - 35 mp utili. Prețul apartamentelor cu două camere variază între 32.000 și 52.000 de euro, pentru suprafețe de la 43 mp până la 65 mp utili.

Cele mai scumpe sunt apartamentele cu 3 camere tip duplex (două camere, bucătărie și baie la primul nivel, respectiv o cameră, dressing și o baie în mansardă). Acest tip de apartament are o suprafața totală de 108 mp utili și un preț de 65.000 de euro.

Prețurile practicate de dezvoltator au scăzut față de anul 2009, când a început construcția primelor patru blocuri de locuințe, înainte de lansarea ansamblului Apollo.

Dacă în 2009 prețurile practicate erau de aproximativ 1.000 de euro pe mp, în prezent ele se situează la 650 - 750 de euro pe mp. „Vrem să păstrăm prețurile în acest an și nu întrevădem majorări de prețuri nici în anii următori”, afirmă Vlad Marius.

În 2014 dezvoltatorul Apollo va lansa un nou ansamblu cu 11 blocuri

Încurajat de vânzările de până acum din Apollo, dezvoltatorul intenționează să lanseze în luna octombrie a acestui an un nou ansamblu rezidențial, situat pe un teren cu o suprafață de 11.000 mp, învecinat celui dintâi.

Viitorul ansamblu va fi compus din 11 blocuri de același tip cu cele din Apollo, totalizând 176 de apartamente. Primele 5 - 6 blocuri vor fi începute în luna martie - aprilie 2014, iar restul în luna octombrie a aceluiași an, ne-a precizat Vlad Marius.

În perspectivă, ansamblurile următoarea ar putea include și mici spații comerciale și de agrement, dacă va exista cerere pentru acestea.



DEKO Professional®



Policolor®
DIN 1965

Sistem complet de termoizolare a fațadelor.

www.deko-professional.eu

www.policolor.ro