



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

CONSTRUCTIILOR

Anul XVI - Nr. 2 (102), aprilie 2013 Apare de opt ori pe an

MARI INVESTITORI

A fost lansat primul proiect imobiliar al Skanska în România. Opus Land construiește 180 de locuințe în cartierul Cosmopolis.

PIAȚA

Luptă pentru menținerea prețurilor pe piața vopselelor.

CASE DIN LEMN

Programul "Prima Casă" a dat o șansă și caselor din lemn.

PIAȚA IMOBILIARĂ

Dezvoltarea rezidențială poate funcționa și pe timp de criză.

TENDINȚE

Constructorii acuză lipsa de predictibilitate a investițiilor publice.

EFICIENȚĂ ENERGETICĂ

Început timid, dar promițător pentru certificarea energetică a clădirilor.

PREȚURI

Prețurile medii ale principalelor materiale de construcție.

Proiecte de case



17 lei



Skanska

Primul proiect imobiliar din România a fost lansat în această primăvară

“Vom livra un produs de calitate care se va ridica la nivelul cererii pieței”, afirmă Andreas Lindelöf, președintele Skanska România

Skanska și revenirea în România

Skanska este un grup integrat de construcții și dezvoltare imobiliară originar din Suedia, cu 125 de ani de activitate.

În prezent, compania activează în țările scandinave, Marea Britanie, Europa Centrală și de Est (Polonia, Cehia, Slovacia, Ungaria, România), Statele Unite ale Americii și America Latină.

Grupul include patru mari divizii: construcții (cu cea mai mare pondere), dezvoltare rezidențială, dezvoltare comercială (în principal birouri și parcuri logistice) și infrastructură (uzual proiecte realizate prin parteneriat public-privat, pentru construcția de autostrăzi, drumuri, poduri, tunele, spitale etc.).

Skanska a mai activat acum 10-15 ani pe piața din România în sectorul de construcții. Deoarece Grupul a trecut printr-o expansiune rapidă în anii '90, deceniul 2000 - 2010 a reprezentat o perioadă de consolidare, astfel încât a fost restrânsă prezența pe piețele secundare, printre care și România. În cu totul alt context, acum un an și jumătate Grupul a revenit în România, de această dată pentru a dezvolta proiecte imobiliare.

„Astăzi vedem un potențial clar în piață atât pe termen scurt, cât și pe termen lung. România se dezvoltă în direcția corectă, societatea devine, de exemplu, mai sofisticată, mai transparentă. Există cerere pentru produsele pe care le oferim, fie că ne referim la un drum, tunel, școală, aeroport, clădire de birouri sau rezidențiale. Suntem aici să facem afaceri, nu pentru o singură investiție rapidă. Este un proces îndelungat, trebuie să investim în primul rând în oameni, infrastructură, terenuri, să înțelegem piața”, precizează Andreas Lindelöf, președintele Skanska România.

Într-o perioadă în care investițiile străine pe piața imobiliară din România sunt puține, Grupul Skanska, unul dintre cei mai mari constructori și dezvoltatori din lume, a decis să își facă intrarea pe piața locală demarând un proiect de birouri de anvergură: Green Court Bucharest.

Andreas Lindelöf, președintele Skanska România, ne-a declarat: „Am decis să intrăm în România folosindu-ne de platforma de dezvoltare comercială, pentru că vedem o nevoie clară de birouri de calitate, sustenabile și amplasate în locații potrivite”.

În luna februarie a acestui an Skanska a început construcția la complexul de birouri amplasat pe Str. Gara Herăstrău din București. Ansamblul clasa A va avea o suprafață totală închirială de 52.000 mp și va fi realizat în trei faze, reprezentând tot atâtea clădiri.

Prima fază prevede construirea unei clădiri de birouri cu o suprafață închirială de 19.500 mp, precum și a parării subterane ce va deservi prima și a doua clădire. Finalizarea acestor lucrări este prevăzută pentru luna decembrie 2014, în urma unei investiții de aproximativ 46 milioane de euro.

Viteza cu care vor fi începute următoarele două etape este condiționată de evoluția cererii. „Suntem precauți, cererea va dicta viteza investiției. În cel mai bun caz o să începem o clădire pe an”, precizează președintele Skanska România.

Proiectul de birouri Green Court se va diferenția pe piață în primul rând prin respectarea cu strictețe a agendei „verzi”. Designul clădirii a fost deja recertificat pentru obținerea calificativului LEED Gold. “Vom livra un produs de calitate care se va ridica la nivelul cererii pieței. În acest moment sunt puține proiecte de birouri «verzi» în locații bune, fapt ce constituie o oportunitate pentru noi. Avem puterea



Andreas Lindelöf, președintele Skanska România.

financiară și organizațională să livrăm la timp”, apreciază Andreas Lindelöf.

Chiriile practicate în complexul de birouri vor avea în vedere menținerea unei poziții competitive pe piața de profil. Alegerea zonei pentru demararea primului proiect imobiliar Skanska a vizat dinamica acestui areal, accesibilitatea foarte bună raportat la rețelele de transport, precum și atractivitatea în rândul potențialilor clienți, explică domnul Lindelöf.

„Acum discutăm cu potențiali clienți. Am văzut un interes substanțial în proiectul nostru, ceea ce ne confirmă că strategia de a intra pe piață a fost una bună și ne dă speranțe pentru viitor”, afirmă Andreas Lindelöf.

Skanska este deopotrivă dezvoltatorul și constructorul pentru Green Court. Aceasta nu înseamnă că pe șantier vor lucra muncitori suedezi. În fapt, compania asigură managementul procesului de construcție, iar lucrările sunt subcontractate pe pachete, către antreprenori români.

În luna martie construcția era la un nivel incipient și urmau să fie licitate următoarele pachete de lucrări. Licitațiile vor fi riguroase, iar printre criteriile de selecție avute în vedere se numără capacitatea antreprenorilor de a îndeplini cerințele de siguranța

muncii, capacitatea tehnică, deținerea resurselor și cunoștințelor pentru a duce proiectul la bun sfârșit. Nu în ultimul rând, contează prețul, menționează reprezentantul Skanska.

Ca dezvoltator Skanska își propune să construiască, să închirieze și ulterior să vândă proiectele imobiliare pentru a relua ciclul de producție. Deocamdată compania se va axa exclusiv pe piața din Capitală, respectiv pe proiectul Green Court Bucharest. Dar, în perspectivă, consideră că oferă oportunități și orașele secundare precum Cluj-Napoca, Timișoara și Iași. „Trebuie întâi să înțelegem foarte bine piața înainte să ne extindem”, afirmă domnul Lindelöf.

Deși compania nu a achiziționat până acum alte terenuri în România, au fost identificate unele loturi interesante, mărturisește reprezentantul Skanska.

În opinia sa, prețurile terenurilor erau „ridic de mari” în anii 2007 - 2008 și a durat mult până când piața să se ajusteze la prețuri mai „sustenabile”. Procesul ar putea continua cu noi scăderi de prețuri, este de părere domnul Lindelöf.

„Nu trebuie să ne iluzionăm, 2013 va fi un an greu pentru piața imobiliară și de construcții din România. Ca să ai un proiect imobiliar de succes trebuie să ai în vedere toate criteriile: locație,

calitate, să fie livrat la timp către un grup țintă clar. Nu poți ignora niciunul dintre criterii”, consideră domnul Lindelöf.

Skanska investește din fonduri proprii

Pe o piață în care finanțarea bancară a devenit foarte scumpă, Skanska are un avantaj competitiv major: dezvoltă exclusiv din surse financiare proprii. „Modelul nostru de afaceri vizează reinvestirea lichidităților obținute din activitatea de construcții în dezvoltarea imobiliară”, explică președintele Skanska România.

Autofinanțarea, dar și utilizarea resurselor interne în procesul de construcție și dezvoltare, contribuie la un bun control asupra întregului proces și la diminuări de costuri. Rezultatul se transpune prin produse de calitate, livrate la timp, în condiții de siguranță, etică și sustenabilitate. „Când spunem că livrăm, livrăm sigur și în condiții de calitate”, afirmă domnul Lindelöf.

În viitor Skanska ar putea realiza în România infrastructură și rezidențiale

Intrarea Skanska pe piața din România nu a avut în vedere doar piața dezvoltării comerciale, ci și perspectiva expansiunii pe celelalte paliere pe care compania activează în mod tradițional în alte părți ale lumii.

„Nu am venit pentru un singur proiect. În perspectivă, odată ce ajungem să cunoaștem piața, sperăm să

vindem servicii de construcție, să construim poduri, tuneluri, drumuri, spitale. De asemenea, vrem să facem în timp și proiecte în parteneriat public-privat și dezvoltare rezidențială. Nevoia este prezentă, iar România va avea capacitatea în viitorul apropiat să suporte astfel de investiții”, crede reprezentantul Skanska.

Dezvoltarea rezidențială reprezintă o altă activitate cu tradiție pentru Skanska. Însă piața rezidențială din România nu pare încă pregătită pentru noi proiecte. „Deocamdată, pe piața rezidențială există o abundență de apartamente cu suprafețe și prețuri mari, construite pentru un grup țintă inexistent, deoarece băncile nu mai oferă bani ca acum 5-6 ani. Stocul existent trebuie asimilat cumva. Odată acest lucru realizat, industria rezidențială își va reveni. Este o nevoie de locuințe accesibile în locuri în care oamenii vor să trăiască”, apreciază domnul Lindelöf.

Skanska are o vastă experiență în construcția de locuințe accesibile, în special în țările nordice, unde promovează conceptul „BoKlok” (n.r. care se traduce ad litteram prin „locuiește înțelept”). Concret, conceptul vizează construirea de locuințe accesibile, cu module realizate în fabrică, fără a renunța la calitatea lucrării și a dotărilor.

Clădiri sigure și pentru cei care le construiesc

Menținerea unui mediu de lucru sigur și sănătos pe șantiere reprezintă una

“Cei 5 zero” Skanska

Filosofia de lucru a companiei prevede aplicarea unui set unic de valori în cadrul tuturor proiectelor pe care le desfășoară în lume. „Suntem o companie orientată spre valoare adăugată. Acest lucru se manifestă prin ceea ce noi numim «cei 5 zero»: zero încălcări ale eticii, zero accidente de muncă, zero accidente de mediu, zero proiecte în pierdere și zero defecte pentru clienți”, afirmă Andreas Lindelöf, președintele Skanska România.

dintre prioritățile Skanska. „Suntem pasionați de siguranță. Industria construcțiilor este foarte periculoasă și ne mândrim că ne orientăm spre zero accidente pe șantierele noastre din toată lumea, fie că vorbim de angajații noștri sau ai subcontractanților. Tot așa vom proceda și în România”, ne-a oferit asigurări Andreas Lindelöf.

Investițiile suplimentare în siguranță sunt benefice nu doar pentru angajați ci și pentru angajator. Siguranța înseamnă și o anumită disciplină și ordine pe șantier, ceea ce nu costă în plus, ci, din contră, poate genera economii, explică domnul Lindelöf.

„Avem un răspuns pozitiv de la subcontractorii români privind siguranța și sănătatea la locul de muncă. Este în continuare nevoie de educație, trebuie să ridicăm nivelul de conștientizare”, subliniază președintele Skanska România.

De la clădiri „green” la clădiri „Deep Green”

De asemenea, o valoare fundamentală a Grupului Skanska este dată de sustenabilitatea proiectelor imobiliare.

Toate investițiile urmăresc o agendă „verde”. Aceasta se cuantifică prin sisteme de certificare a sustenabilității clădirilor, cum este cazul LEED.

Deocamdată, în România sunt doar câteva clădiri începute și pre-certificate, urmând ca după finalizare să fie confirmate calificativele inițiale.

Un dezvoltator imobiliar are trei opțiuni în privința sustenabilității: să îndeplinească doar prevederile legale de pe o piață, să urmeze o agendă „verde” și să certifice proiectul într-un sistem internațional, iar ultimul pas constă în depășirea rigorilor standardelor internaționale pentru clădiri. Skanska a făcut tocmai acest lucru, a mers cu un pas mai departe și a conceput un standard propriu, denumit „Deep Green”. În concordanță cu acest concept, clădirile nu sunt doar foarte eficiente energetic, ci chiar ajung să producă mai multă energie decât consumă.

Aplicarea acestui concept este însă costisitoare și implică mult efort, prin urmare se adresează unei categorii aparte de clienți. Pe de altă parte, și costurile operaționale ale clădirii sunt mai mici prin prisma economiei de energie.

În România nu se întrevide deocamdată o disponibilitate din partea companiilor să plătească suplimentar pentru o clădire „Deep Green”. Proiectele locale vor fi însă certificate în sistemele internaționale. De exemplu, proiectul Green Court Bucharest vizează atingerea calificativului LEED Gold, adaugă domnul Lindelöf. |

Proiectul Green Court .

