

## Opus Land

### 180 de locuințe vor fi construite în cartierul Cosmopolis

#### Piața rezidențială a intrat pe o tendință ușor ascendentă

Dacă acum unu-doi ani piața era dificilă, în prezent urmează o tendință ascendentă, fapt ce se reflectă printr-un interes mai mare din partea potențialilor cumpărători. „După criză, piața se mișcă încet - încet. 2013 va fi un an de recuperare. Suntem mulțumiți de rezultatele de până acum și sperăm să continue așa”, afirmă Ahmet Buyukhanli, președintele Opus Land Development, dezvoltatorul ansamblului Cosmopolis.

Strategia de preț a companiei este stabilită în concordanță cu piața. Prețurile în cartierul Cosmopolis se situează în medie în jurul a 700 - 750 de euro pe mp, chiar mai puțin în cazul promoțiilor.

Președintele Opus Land întrevide posibilitatea unei creșteri a prețurilor la rezidențiale.

„Cererea pentru locuințe este mare în România deoarece populația aspiră la condiții mai bune de viață”, argumentează domnul Buyukhanli.

**Piața rezidențială** a fost ocolită în ultimii ani de mulți dintre marii dezvoltatori imobiliari. Unul dintre puținele proiecte rezidențiale de anvergură care au continuat să se extindă pe timp de criză este ansamblul Cosmopolis, dezvoltat de compania turcă Opus Land Development la marginea de nord a Bucureștiului, în localitatea Ștefăneștii de Jos.

Investitorii turci au găsit și resursele și motivația să meargă mai departe, iar decizia pare să fie una de succes.

Anul 2013 a început sub auspicii bune pentru investitorul turc, până la jumătatea lunii martie reușind să vândă aproape 30 de locuințe în cartierul Cosmopolis. „Apreciem că este un rezultat foarte bun”, afirmă Ahmet Buyukhanli, președintele Opus Land Development.

Dacă atragerea finanțării bancare reprezintă o mare provocare pentru mulți dezvoltatori, Opus Land a dezvoltat în ultimii doi ani și jumătate exclusiv din fonduri proprii.

#### În acest an vor fi construite 50 de vile și 130 de apartamente

Extinderea cartierului Cosmopolis va continua. Pentru acest an, Opus Land



Ahmet Buyukhanli, președintele Opus Land Development.

Development intenționează să construiască 50 de vile de mici dimensiuni, deoarece sunt foarte atractive la vânzare. Acestea au un regim de înălțime parter + etaj și o suprafață între 110 și 130 mp construiți, respectiv trei sau patru camere. Prețul unităților cu trei camere este de aproximativ 90.000 de euro, iar pentru patru camere în jur de 110.000 de euro. Locuințele beneficiază și de o mică grădină. De asemenea, fiecare ansamblu compus din 24 de vile, va beneficia și de acces la o piscină.

Având în vedere că nu mai există astfel de unități pe stoc, construcția primelor 24 astfel de vile se va finaliza la începutul acestei veri.

„Locuințele au trezit interes în rândul clienților și suntem încântați de aceste rezultate”, afirmă domnul Buyukhanli.

De asemenea, în funcție de evoluția vânzărilor, dezvoltatorul intenționează să construiască și două blocuri de apartamente cu regim de înălțime parter + 10 etaje, totalizând în jur de 130 de unități. „Vom livra locuințe în funcție de cerere, dar vrem să avem tot timpul în jur de 150 de unități pe stoc”, menționează președintele Opus Land Development.

Apartamentele construite în prezent, ca de altfel în ultimii doi ani, au uzual suprafețe cuprinse între 50 și 70 mp construiți, maxim 150 mp. Cumpărătorii pot alege între 22 de tipuri de apartamente, de la studiouri la apartamente cu patru camere.

Prețurile pornesc de la 38.000 de euro pentru studiouri sau apartamente cu două camere mai mici, până la 110.000 de euro pentru cele mai mari apartamente cu patru camere.

Opus Land este deopotrivă dezvoltatorul și antreprenorul general al proiectului Cosmopolis, iar pentru fiecare sarcină specifică sunt cooptați subantreprenori. Selecția acestora se face uzual prin cereri de oferte, nu prin licitații de anvergură, precizează domnul Buyukhanli.

#### La 2.000 de locuitori, ansamblul nu este nici pe jumătate finalizat

În ansamblul Cosmopolis locuiesc în prezent în jur de 1.800 de persoane, iar numărul este în creștere. În comparație, sunt multe comune din România care nu se pot lăuda cu o așa populație. Până

(continuare în pagina 12)

Ansamblul Cosmopolis.



# DEKO Professional®



**Policolor®**  
DIN 1965

**Sistem complet de termoizolare a fațadelor.**

[www.deko-professional.eu](http://www.deko-professional.eu)

[www.policolor.ro](http://www.policolor.ro)

(urmare din pagina 10)

În vară, numărul rezidenților din Cosmopolis ar putea ajunge la 2.000, estimează Ahmet Buyukhanli.

În cadrul proiectului Cosmopolis au fost construite până acum în prima fază 600 de locuințe și aproximativ jumătate din cele 1.500 de locuințe corespunzătoare celei de a doua faze, aflate în derulare. În continuare, dezvoltatorul mai are mult teren de construit. Din cele aproximativ 100 de hectare deținute, au fost dezvoltate mai puțin de 40 de hectare. La final, populația totală a complexului va depăși cu mult 5.000 de locuitori.

## Opus Land s-a orientat în ultimii ani spre locuințe accesibile

Proiectul Cosmopolis se adresează unui număr de două grupuri țintă de clienți: persoane cu venituri medii, care optează uzual pentru unitățile mai mici și persoane cu venituri peste medie, care se orientează de exemplu spre vile. Cele mai mari vile au suprafețe de 500 mp construite și sunt disponibile la 400.000 de euro.

Cel mai bine s-au vândut însă la început de an apartamentele și locuințele în vile de mici dimensiuni, mai mult de 50% dintre acestea prin programul „Prima Casă”. De altfel, cele mai multe unități din complex se încadrează în pragul maxim al programului (n.r. 70.000 de euro pentru Ansamblul Cosmopolis.

locuințele noi). „Prima Casă ajută mult”, mărturisește domnul Buyukhanli.

Ritmul vânzărilor din 2013 este mult mai bun față de anul precedent. În total, în 2012 au fost achiziționate în jur de 80 de locuințe, în contextul în care au fost construite aproximativ 250 de unități.

În mod surprinzător, preferințele cumpărătorilor oscilează destul de mult în timp, dar, în ansamblu, se realizează tranzații pe ambele paliere.

## Dezvoltatorul și-a propus să vândă 200 de locuințe în 2013

Pentru 2013, dezvoltatorul și-a propus să vândă 200 de unități în cartierul Cosmopolis. În prezent, mai sunt în stoc în jur de 180 de locuințe, inclusiv unele rămase din prima fază a proiectului.

Vânzările ar merge și mai bine dacă Programul „Prima Casă” ar sprijini exclusiv achiziția de locuințe noi, contribuind astfel la relansarea economiei, consideră președintele Opus Land.

Începând din acest an, vânzarea locuințelor în cartierul Cosmopolis se face prin intermediul companiei de consultanță imobiliară Coldwell Banker Affiliates of Romania.

## Flexibilitatea modalităților de plată determină succesul vânzărilor

Pentru sprijinirea vânzărilor în ansamblul Cosmopolis, dezvoltatorul, alături de consultanții imobiliari, au

diversificat modalitățile de plată. O variantă care funcționează foarte bine este sistemul de rate la dezvoltator, deoarece mulți dintre cumpărători sunt reticenți deocamdată să acceseze un credit bancar. Astfel, cumpărătorul achită un avans de 15% și se mută în noua locuință, iar diferența o achită dezvoltatorului în rate, în maxim 6 ani. Alternativ, pentru a avea rate mai mici, poate opta pentru achitarea unei rate reziduale la finalul celor 6 ani, rată ce poate reprezenta chiar și 30-40% din valoarea locuinței. Această diferență poate fi de exemplu achitată prin accesarea unui credit bancar mai mic.

O altă variantă de plată constă în schimbarea apartamentului vechi pentru unul nou în Cosmopolis și achitarea diferenței, dacă este cazul. Concret, locuința veche este evaluată de consultanții de la Coldwell Banker, se ajunge la un acord cu proprietarul în privința prețului, după care se semnează un antecontract de schimb și eventual se achită și un avans. Din acest moment cumpărătorul se poate muta în noua locuință. Dacă rămâne de achitat o diferență, cumpărătorul poate alege de asemenea plata în rate către dezvoltator.

## Fondurile de investiții sunt timide în a face noi achiziții

Fondurile de investiții au achiziționat în trecut pachete de locuințe în cartierul Cosmopolis, dar în prezent nu par să aibă

disponibilitatea să se extindă. Deși dezvoltatorul este deschis negocierilor cu fondurile de investiții, acest palier este mai puțin atractiv decât vânzarea individuală a unităților, menționează Ahmet Buyukhanli.

## Dezvoltatorul extinde gama de servicii din Cosmopolis

O preocupare constantă a dezvoltatorului a fost să atragă diverși furnizori de servicii pentru locuitorii ansamblului rezidențial, astfel încât aceștia să nu fie nevoiți să iasă din cartier pentru orice. La momentul de față în ansamblu funcționează o grădiniță, sală de sport, restaurant, farmacie, coafor, spălătorie auto, ATM, iar numărul serviciilor oferite în cartier este în creștere.

De asemenea, locuitorii au acces la terenuri de tenis și baschet, piscine, locuri de joacă pentru copii, manej. Pentru a facilita deplasarea persoanelor între cartier și oraș a fost înființat și un serviciu de transport dedicat, în principal către stațiile de metrou. În perspectivă, traseele vor include și accesul la aeroport, adaugă domnul Buyukhanli.

## Opus Land ar putea construi și rezidențiale de lux în București

O ambiție mai veche a dezvoltatorului turc și care încă nu s-a concretizat, este de a construi și ansambluri rezidențiale de lux în București. Acestea ar fi amplasate în zone centrale și ar avea cel mult 30 - 50 de unități. „Nu am început astfel de proiecte deoarece nu este încă momentul potrivit, dar cu siguranță va veni și acesta”, afirmă președintele Opus Land.

Cosmopolis va rămâne și în viitor principalul proiect al grupului în România, dar aceasta nu înseamnă că nu vor fi fructificate oportunitățile care ar putea să apară pe parcurs.

De exemplu, o oportunitate ar fi achiziția unui teren într-un cartier bun și la un preț rezonabil, pe care să poată fi dezvoltat un proiect ușor vandabil.

Chiar dacă deocamdată dezvoltatorul se axează pe dezvoltarea rezidențială, nu exclude ca în viitor să realizeze și clădiri de birouri în zona cartierului Cosmopolis, cu atât mai mult cu cât urmează ca în vecinătate să fie finalizat accesul autostrăzii A3 București-Ploiești către Capitală.





## Economisiți 15% din timpul de proiectare și instalare cu sistemul Acti 9

De asemenea, este 100% sigur și 100% coordonat pentru clădirile industriale și comerciale

### De ce este Acti 9 atât de special?

Conceput și construit la cele mai înalte standarde, Acti 9™ este rezultatul a cinci generații de experiență în domeniul distribuției electrice de joasă tensiune. Cu 21 de patente noi, caracteristicile sale inovative vă oferă multe beneficii unice. De exemplu, oferă siguranță deplină: VisiSafe™ oferă o distanță de izolație îmbunătățită la întreruptoarele automate modulare iC60 și la întreruptoarele diferențiale iID. Circuitul din aval este permanent în siguranță, indiferent de condițiile de supratensiune, uzură sau experiența operatorului. Combinată cu parte frontală Clasa 2, la care distanțele de izolație sunt mai mult decât dublul standardului industrial, depășește chiar și cele mai pretențioase cerințe de siguranță.

### O mai bună utilizare a energiei, de la început până la sfârșit

Acti 9 vă asigură și eficiență neegalată în operațiunile de zi cu zi. VisiTrip™ vă permite să identificați un defect dintr-o privire, astfel încât puteți diagnostica, rezolva și reînchide circuitele rapid. În plus, super imunizarea dispozitivelor diferențiale garantează cea mai mare continuitate în alimentare și imunitate electrică, chiar și acolo unde aparatul este supus perturbațiilor electromagnetice sau chimice.

Selectarea componentelor este ușoară, proiectarea este simplificată și modernizarea este simplă. Pe măsură ce apar noi standarde de instalații sau se modifică cerințele clădirilor, Acti 9 se adaptează ușor pentru a răspunde nevoilor dumneavoastră. Și, deoarece este 100% reciclabil, puteți respecta toate cerințele de mediu și minimiza impactul asupra acestuia pe întreaga durată de viață a instalației dumneavoastră, precum și în cazul unei eventuale reciclări.



Descărcați acum GRATUIT Ghidul nostru de prezentare a ofertei Acti 9 și aveți șansa de a câștiga un iPod touch Apple!

Vizitați [www.SEreply.com](http://www.SEreply.com) Cod 32747p



Disponibil numai de la Schneider Electric™

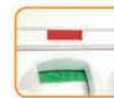


Caracteristicile patentate oferă beneficii unice în industrie precum o siguranță fără egal, chiar și în cele mai exigente medii.



#### + Super imunizare

Garantează cea mai mare continuitate în alimentare și imunitate electrică.



#### + VisiTrip

Identifică defectele dintr-o singură privire pentru diagnostic, rezolvare și reînchidere rapide.



#### + VisiSafe

Garantează că circuitul din aval este întotdeauna în siguranță, chiar în condiții de supratensiune.



#### + Parte frontală Clasa 2

Garantează manipularea fără riscuri pe durata de viață a instalației.

**Schneider**  
Electric™