

Ozone Homes

Ozone Homes începe noi proiecte în Tunari

Dezvoltatorul rezidențial Ozone Homes își propune să înceapă în acest an două proiecte noi, apreciind succesul renumit al proiectului Avalon, din Tunari.

Adiacent primei clădiri din Avalon, vor fi demarate lucrările la a doua fază, care vine cu un concept nou. Dacă prima fază a presupus realizarea unui bloc de 12 apartamente, în următoarea etapă vor fi ridicate opt vile în sistem duplex. „La Avalon am observat că apartamentele de la parter cu trei camere și grădină s-au vândut primele. Acum dezvoltăm opt vile în oglindă, cu grădină”, ne-a declarat Andrew Prelea, CEO Ozone Homes.

La mijlocul lunii mai fuseseră deja vândute trei locuințe în contextul în care lucrările urmau să înceapă până la finele lunii mai. Prin utilizarea panourilor SIP prefabricate, durata construcției va fi de doar trei luni. Proiectul va fi realizat în etape, pe măsură ce se vând locuințele.

Fiecare casă are 120 mp construiți, 250 mp de grădină și trei locuri de parcare. „La gri” prețul începe de la 82.000 euro, plus TVA de 5%. Complet finisată, locuința este oferită la 92.000 euro, plus TVA 24%. Cei mai mulți clienți preferă în general să achiziționeze în varianta „la gri” pentru a avea libertate deplină în alegerea finisajelor, explică domnul Prelea.

Ca urmare a solicitărilor venite din partea potențialilor beneficiari, alternativ, Ozone Homes poate construi locuințe utilizând tehnologia proprie după proiectul și pe terenul beneficiarului. În acest caz

prețul final va fi puțin mai mare comparativ cu o casă de serie. Un avantaj în plus este dat de faptul că locuința poate fi gata mult mai repede decât în cazul utilizării unui sistem clasic de construcție. Pereții pentru o casă sunt produși în fabrică în două-trei zile, iar apoi sunt doar montați pe teren. „Vrem să facem în acest mod câte două locuințe pe lună”, precizează Andrew Prelea.

Un nou proiect – Eden Terases

În paralel, Ozone Homes va începe în vecinătatea complexului Avalon un al doilea proiect de anvergură, Eden Terases, compus din 185 de case înșiruite. Lucrările vor fi demarate în mai puțin de două luni pentru primele două șiruri de case a câte nouă unități fiecare. Prima fază va fi gata până la Crăciun, a anunțat domnul Prelea.

Cumpărătorii pot opta pentru o variantă mai spațioasă, cu parter + etaj + mansardă, totalizând 140 mp construiți, cu patru camere. Aceasta va avea o grădină de 65 - 100 mp și câte două locuri de parcare. Prețul începe de la 88.000 de euro.

A doua variantă, mai mică, vizează o casă pe parter+etaj, de 100 mp, cu trei camere. De asemenea va dispune de grădină cu suprafață între 65 și 100 mp, la care se adaugă două locuri de parcare. Această variantă este oferită începând cu 71.000 de euro.

Procesul de construcție va continua în faze a câte 18 unități. Durata lucrărilor este estimată la patru luni



Andrew Prelea, CEO Ozone Homes

pentru fiecare etapă. Și în cazul acestui proiect va fi aplicată tehnologia panourilor SIP.

Proiectul a fost astfel conceput încât odată finalizată o fază, următoarele etape de lucrări să nu afecteze confortul familiilor care și-au luat în primire casa, explică reprezentantul Ozone Homes.

În perspectivă, Eden Terases și proiectele vecine, Avalon și Sydney, vor forma un nou cartier de aproximativ 350 de locuințe în sudul localității Tunari. În acest sens, în cadrul proiectului este rezervată o parcelă de teren de 1.350 mp pentru realizarea unui spațiu comercial și încă 980 mp pentru o parcare adiacentă.

Întreaga zonă trece printr-un proces de dezvoltare a infrastructurii, având în vedere deschiderea pasajului rutier Pipera, respectiv accesul facil spre DN 1 și proximitatea viitoarei autostrăzi A3 București-Ploiești.

De altfel, Andrew Prelea își propune să lanseze și alte proiecte pe termen mediu și lung în aceeași zonă, având în vedere că dezvoltatorul dispune de încă 6 - 7 ha de teren.

Locuințe de lux la prețuri promoționale

În prezent, dezvoltatorul mai are disponibile la vânzare 40 din cele 120 de case construite în cadrul ansamblului de lux Sydney (n.r. construit sub brandul South Pacific, pe structură clasică, anterior lansării tehnologiei Ozone Homes). Astfel, modelele cu suprafețe de 142 - 147 mp sunt ofertate pentru 100.000 - 110.000 euro, inclusiv TVA (de la 205.000 euro plus TVA în anul 2006). Modelele cu suprafețe mai mari, între 185 și 225 mp, au prețuri cuprinse între 120.000 și 150.000, inclusiv TVA, precizează domnul Prelea.



Ansamblul Avalon

Dezvoltatori rezidențiali

Investitorii sunt interesați de locuințele sociale

Ozone Homes intenționează să își extindă activitatea și pe domeniul locuințelor sociale, utilizând tehnologia promovată. Astfel de proiecte ar putea fi implementate în parteneriat cu administrații publice locale sau ministere, care au nevoie de locuințe accesibile și pot pune la dispoziție terenuri în acest sens. Potrivit domnului Prelea, există interes din partea fondurilor de investiții private pentru a finanța proiecte de locuințe sociale și cămine studențești în România, cu condiția să aibă certitudine asupra plății din partea guvernului sau acordării de stimulente fiscale.

În paralel, Ozone Homes poartă discuții cu proprietari privați de terenuri pentru construirea în parteneriat a unor ansambluri rezidențiale. „Vorbim cu câteva fonduri pentru noi proiecte foarte mari în București, pe terenurile lor”, ne-a declarat Andrew Prelea.

Panourile SIP merg și la export

Pe lângă activitatea de dezvoltare imobiliară, Ozone Homes, în joint venture cu compania Green Panel, operează la Clinceni o unitate de producție pentru panourile SIP (Structural Insulated Panels), utilizate atât în proiectele rezidențiale proprii, cât și pentru export. În prezent, fabrica are o capacitate de producție de 100.000 mp cu un singur schimb. „Putem și probabil ne vom extinde în următoarele 12 - 24 de luni până la o capacitate de 350.000 mp”, afirmă Andrew Prelea.

În prezent, produsul este exportat în Cipru și trece prin teste de conformitate pentru a fi distribuit și în Australia.

De asemenea, în baza aceleiași tehnologii, a fost lansat un produs secundar pentru termoizolații, menit să concureze soluția bazată pe aplicarea de polistiren. Noul produs va fi doar cu aproximativ 10% mai scump decât polistirenul, dar va avea proprietăți îmbunătățite și va putea fi aplicat inclusiv pe clădirile istorice deoarece se poate mula pe suprafețele curbe, explică domnul Prelea.

Apar oportunitățile unei piețe mature

În opinia domnului Prelea piața rezidențială a devenit mai realistă acum. „Nu cred că suntem la sfârșitul crizei, dar ne îndreptăm spre o piață stabilă. Nu cred că piața va mai coborî, dar nici nu va mai crește repede. Acum există oportunitatea generată de atingerea punctului de jos al pieței. Dacă investești acum vei cumpăra categoric cu 10 - 20% mai ieftin decât dacă ai cumpăra peste doi ani”, susține Andrew Prelea.

Piața rezidențială are mare potențial având în vedere că, din punct de vedere statistic, România are nevoie de încă un milion de locuințe, deoarece populația trăiește înghesuită. În prezent pe piața imobiliară lipsesc încrederea și capitalul. Încrederea poate veni doar din partea guvernului, prin atragerea investițiilor străine și, implicit, crearea de locuri de muncă, iar capitalul trebuie susținut de finanțarea bancară. Atragerea unor surse alternative celei bancare este scumpă, atrage atenția domnului Prelea.

Băncile ar fi dispuse să finanțeze investițiile rezidențiale în viitorul apropiat, dar vor să vadă mai întâi proiecte finalizate și vândute.

Criza a avut și o latură bună, pentru că au dispărut din piață dezvoltatorii imobiliari neprofesioniști. „Nu văd în viitorul apropiat ca băncile să împrumute dezvoltatori neprofesioniști. Criteriile pentru acordarea



împrumutului se vor axa pe abilitățile dezvoltatorului”, este de părere reprezentantul Ozone Homes.

În perspectivă, vor veni în România investitori mai sofisticati, pe măsură ce piața se maturizează, este de părere Andrew Prelea.

Rezidențialele nu sunt privite ca proprietăți generatoare de venit

Cea mai mare problemă pe piața rezidențială din România este că băncile și investitorii nu își dau seama că proprietățile rezidențiale pot genera venituri asemenea unui centru comercial. Rata inflației în rezidențiale este mult mai mare decât pe segmentul comercial, deci valoarea lor crește mai repede. Cumulând chiria realizată de un spațiu rezidențial cu creșterea valorii până în momentul revânzării, rezultatul este superior unei investiții în zona comercială, argumentează domnul Prelea.

Interesul redus al investitorilor manifestat în prezent față de rezidențiale se datorează faptului că românii preferă să dețină o locuință, nu să închirieze.

Pe viitor, Ozone Homes ar dori să realizeze și locuințe

pentru închiriere, dar acest lucru necesită o finanțare bancară corespunzătoare. Mai curând, sistemul de închirieri ar putea fi aplicat pentru locuințele sociale realizate în parteneriat cu statul.

În contextul în care băncile ar fi dispuse să finanțeze proiecte imobiliare, dezvoltatorul are în vedere și introducerea unor surse regenerabile de energie în ansamblurile rezidențiale viitoare. Acestea s-ar putea referi, de exemplu, la utilizarea panourilor fotovoltaice sau a pompelor geotermale, aplicarea cărora este fezabilă financiar doar în cadrul unor proiecte mari, posibile doar cu finanțare bancară.