

River Invest

Master-planul este urmărit cu consecvență

Tehnologiile sustenabile trebuie să aibă și costuri rezonabile

Prioritar pentru orice dezvoltator este ca proiectele pe care le inițiază să fie bancabile, deoarece dezvoltarea nu se poate face doar cu bani proprii. Banca are nevoie de garanții și întrunirea anumitor condiții pentru a acorda finanțarea. Acesta este într-un fel un lucru bun, deoarece obligă dezvoltatorii să mențină standarde ridicate. Și proiectul anterior de birouri realizat de River Invest a fost dezvoltat cu finanțare bancară și investitorul are un istoric foarte bun în acest sens.

Reprezentanții River Invest se declară interesați de aplicarea tehnologiilor „verzi” și certificarea viitoarelor clădiri în conformitate cu standardele internaționale de sustenabilitate. Subiectul acesta nu se bucură însă de prea mare atenție nici din partea statului, nici din partea chiriașilor. Aplicarea conceptului de sustenabilitate ține mai mult de angajamentul dezvoltatorului de a realiza un produs de calitate.

În practică este foarte importantă obținerea certificatului de performanță energetică, care reflectă costurile de operare ale clădirii. Certificatele internaționale de sustenabilitate includ însă mult mai multe elemente pe lângă consumuri, precum urmărirea provenienței materialelor și utilizarea produselor reciclate. Aceste aspecte suplimentare pot fi aplicate doar dacă prezintă niște costuri rezonabile pentru dezvoltator.

În fapt, clădirile de birouri clasa A realizate anterior de River Invest pe malul Dâmboviței ar putea oricând să obțină o certificare internațională prin prisma tehnologiilor utilizate, de exemplu izolații și fațade duble.



Clădire ridicată de River Invest pe malul Dâmboviței

Dezvoltatorul imobiliar River Invest are planuri ambițioase pe termen mediu și lung (următorii 10-15 ani) pentru dezvoltarea proiectului imobiliar mixt pe cele 36 de hectare ale fostei platforme industriale Semănătoarea, de pe Splaiul Independenței din București.

În conformitate cu master plan-ul întocmit în anul 2005 și revizuit în 2008, la finalizare proiectul va totaliza peste un milion de mp construiți dispuși în clădiri de birouri de clasa A, apartamente, un hotel și spații comerciale organizate într-un complex de tip shoppig village. Altfel spus, va fi înființat un mic cartier în care oamenii să locuiască, să lucreze și să își poată face cumpărăturile.

Înainte de criză, River Invest a dezvoltat două clădiri de birouri clasa A la deschiderea terenului spre Splaiul Independenței, însumând în jur de 50.000 mp. Acestea au fost vândute în anul 2006 fondului de investiții Europolis, preluat în 2010 de CA Immo.

Refacerea master plan-ului în anul 2008, înainte de manifestarea primelor

semne ale crizei economice în România, a presupus o redimensionare a segmentului comercial, extinderea timpului de implementare a proiectului concomitent cu micșorarea suprafețelor de realizat în fiecare fază. Calitatea produsului a rămas însă neschimbată.

Proiectul este văzut ca un tot unitar, nu doar în ceea ce privește arhitectura, ci și partea de infrastructură și utilități.

Anul acesta ar putea demara construcția a două clădiri de birouri

În prezent, River Invest pregătește documentațiile pentru demararea fazelor de construcție prevăzute în master plan. În următoarea perioadă dezvoltatorul se va axa pe segmentul de birouri, singurul pe care piața îl poate absorbi la acest moment. „Birourile sunt singura funcțiune pe care vedem mișcare”, afirmă reprezentanții companiei.

La începutul anului curent, compania a obținut autorizația de construire pentru două clădiri de birouri. Prima va avea un regim de înălțime două

subsoluri+parter+14 etaje, iar a doua două subsoluri + parter + 5 etaje. Clădirile vor fi similare primelor două din ansamblu, închise cu pereți cortină, dar vor utiliza materiale și tehnologii reactualizate. „Ne interesează ca la fiecare fază pe care o dezvoltăm să aducem tehnologie din ce în ce mai bună, dar clădirile vor fi similare ca arhitectură, floor plan. Vom alege ce este mai bun la un buget care să ne permită să fim fezabili”, au precizat reprezentanții River Invest.

Partea de birouri va reprezenta peste 500.000 mp din proiectul total. În funcție de oportunitățile existente în piață la un moment dat, noile clădiri de birouri vor fi închiriate sau vândute.

Construcția celor două clădiri autorizate va începe atunci când va fi atins un nivel de preînchiriere acceptabil atât pentru dezvoltator, cât și pentru bancă, cel mai probabil în următoarele șase luni sau un an.

Activitatea de preînchiriere se va face preponderent intern, având în vedere că dezvoltatorul a purtat foarte multe discuții cu companii în anii anteriori,

► În permanență există mici intervenții de renovare a clădirilor din parc dacă se degradează sau se schimbă chiriași. Există, de asemenea, planuri de renovare pentru următorii doi-trei ani.

inclusiv cu actualii chiriași din parcul industrial Sema Parc, ce vor să se extindă.

Construcția primelor 300 de apartamente așteaptă momentul oportun

River Invest a finalizat, de asemenea, proiectarea pentru prima fază rezidențială a proiectului, reprezentând 300 de apartamente, dispuse în clădiri cu 4 - 5 etaje. Autorizația de construire ar putea fi obținută oricând, însă dezvoltatorul așteaptă momentul oportun, când piața va putea absorbi acest gen de produs, rămânând și un profit minim de 15-20% pentru investitor. Fără a fi de lux, apartamentele vor avea suprafețe generoase, finisaje de calitate superioară și parcare exclusiv subterană, fiind destinate familiilor cu venituri peste medie. În total, proiectul prevede construirea unui număr de aproximativ 1.200 de apartamente, în trei faze de execuție.

Spațiile de retail vor completa proiectul

Pe partea de retail, master plan-ul inițial, din 2005, prevedea construirea unui centru comercial. În 2008,



Clădiri ridicate de River Invest pe malul Dâmboviței

conceptul a fost schimbat și s-a renunțat la mall, în parte deoarece numărul de angajați de pe platformă nu atingea „masa critică” pentru a susține o astfel de componentă și pe de altă parte deoarece între timp au fost dezvoltate alte centre comerciale în zonă. Prin urmare, noul concept prevede ca spațiile de retail să fie dispuse la subsol, parterul și primul etaj al clădirilor din ansamblu, deasupra lor fiind amplasate apartamente și birouri. Practic, partea de retail este complementară față de restul

dezvoltării.

Pentru realizarea unui hotel au fost purtate discuții cu un lanț hotelier de patru stele, însă deocamdată proiectul este amânat.

Parcul industrial actual este în totalitate închiriat

În prezent, pe 16,5 ha din platformă funcționează un parc industrial - Sema Parc, gestionat de societatea de administrare omonimă, înființată de River Invest în acest scop, în conformitate cu cerințele legale.

Parcul industrial a presupus recondiționarea și modernizarea vechilor clădiri industriale, pentru a pune la dispoziția chiriașilor spații de birouri clasa B, respectiv spații de producție și depozitare. Parcul a avut avantajul de a ocupa o poziție foarte bună în interiorul orașului, cu acces la infrastructura și rețelele de transport. În același timp a beneficiat de existența tuturor utilităților (curent, apă, canalizare, gaze) la capacități mari, necesare fostei platforme industriale. De altfel, compania Sema Parc este și distribuitor autorizat de electricitate către chiriașii parcului.

Nu în ultimul rând, companiile au posibilitatea să închirieze în același loc atât spații de birouri pentru sediu, cât și spații de depozitare sau producție, avantaj mai rar întâlnit în București.

La momentul de față peste 80 de companii își desfășoară activitatea aici, Parcul fiind aproape în totalitate închiriat. Cei mai mulți chiriași provin din domeniul IT și telecomunicații, la care se adaugă companii cu activități de call center, curierat, servicii medicale, de distribuție etc. |

Master plan Sema Parc

