



elpreco®

GD  
CELCO®

YOURSTOCK

Premiul

Mortare uscate ADEPLAST®  
Adhezivul Mileniului III

500 euro

# CONCURS de arhitectură

**Fiți în atenția beneficiarilor și a dezvoltatorilor rezidențiali participând la  
Concursul de Arhitectură!**

Asociația pentru Locuințe Noi împreună cu revista Bursa Construcțiilor promovează construcția locuințelor sustenabile, la prețuri accesibile, care să îndeplinească standardele moderne de calitate a locuirii, urmărind principiile dezvoltării durabile.

În această idee este organizat concursul de arhitectură "Locuința sustenabilă" pentru a promova în rândul arhitecților și al dezvoltatorilor rezidențiali principiile dezvoltării durabile.

Proiectele depuse în concurs vor fi mediatizate în rândul beneficiarilor, al dezvoltatorilor rezidențiali, precum și al producătorilor de materiale de construcții și prestatorilor de servicii pentru construcții pentru a le indica tendințele privind evoluția cererii în acest domeniu.

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





## Immofinanz

### Grupul Immofinanz sondează piața pentru a relua investițiile

**Grupul austriac Immofinanz** s-a remarcat ca fiind unul dintre cei mai mari investitori imobiliari din România. În prezent, Grupul monitorizează proiectele din țară, respectiv terenurile neconstruite și proiectele suspendate temporar, pentru a identifica momentul oportun de reactivare a acestora. Eduard Zehetner, CEO Immofinanz Group, ne-a declarat că decizia de continuare a proiectelor va fi luată în funcție de valabilitatea autorizațiilor de construire, stadiul construcției, situația legală, capitalul necesar pentru finalizarea proiectului, rezultatele așteptate în comparație cu cele obținute de proiecte similare, precum și posibilitatea de vânzare a proiectului.

Valoarea proiectelor grupului aflate în curs de dezvoltare în România se ridică la 38,7 milioane euro. În paralel, compania mai are în analiză proiecte totalizând 316,5 milioane de euro.

„Evaluăm constant piața pentru a identifica oportunități noi. Capacitatea noastră de dezvoltatori imobiliari, precum și baza financiară solidă reprezintă avantaje semnificative deoarece putem reacționa rapid la oportunitățile care apar. Principalele noastre obiective sunt extinderea profitabilității pe întreg lanț valoric și creșterea cifrei de afaceri a portofoliului nostru de proprietăți. Achizițiile, administrarea portofoliului de investiții, realizarea de proiecte imobiliare speciale și vânzarea de active sunt subsumate acestui concept”, ne-a explicat domnul Zehetner.

Immofinanz Group deține în prezent în România 18 proprietăți finalizate, cu o valoare de aproape 680 milioane de euro, în special clădiri de birouri și spații comerciale. De altfel, România este a treia piață din portofoliul Grupului, cu o cotă de 10%, după Austria (37,9%) și Rusia (15,8%).

Pe segmentul de birouri, Immofinanz deține o serie de clădiri clasa A în locații cheie și se plasează printre cei mai importanți proprietari de spații de birouri din București cu nouă proprietăți în valoare de 348,9 milioane de euro. Printre acestea se numără proiectele Iride Business Park și S-Park. România este a patra cea mai mare piață de spații de birouri a grupului, ca valoare, după Austria (943 milioane de euro), Polonia (476,3 milioane de euro) și Cehia (458,9 milioane de euro).

„Suntem mulțumiți de performanța portofoliului nostru de spații de birouri din România și, în special, de rata de ocupare din București, care a depășit 90%, un nivel cu mult superior față de cel al pieței”, precizează reprezentantul fondului de investiții austriac.

În ceea ce privește sectorul comercial, portofoliul Immofinanz în România este format din șase proprietăți, cu o valoare de 307,4 milioane de euro. Dintre acestea se remarcă Maritimo Shopping Center din Constanța, cu mai mult de 130 de magazine întinse pe o suprafață de peste 50.000 de mp. Acest centru comercial a atins un nivel de ocupare de peste 99% încă înainte de deschidere. Compania mai deține



Eduard Zehetner, CEO Immofinanz Group

și centrele comerciale Polus Center din Cluj-Napoca și Gold Plaza din Baia Mare.

În total, portofoliul comercial din România contribuie cu 10,1% la portofoliul Grupului, după Rusia, care deține 48,7%, Polonia, cu 13,9% și Austria, cu 10,3%.

Pe segmentul rezidențial, activitatea Grupului imobiliar se desfășoară prin subsidiara Adama, companie preluată în 2011. Eduard Zehetner ne-a declarat: „Anul trecut am făcut un pas important pe segmentul rezidențial în România, odată cu finalizarea preluării Adama. Ne vom concentra pe integrarea la nivelul grupului a experienței și a cunoașterii deosebite a pieței pe care o are managementul local, precum și pe construirea unor sinergii eficiente în cadrul Immofinanz Group pe acest segment. Din punctul nostru de vedere, Adama este platforma ideală pentru extinderea pe care ne-am propus-o în zona rezidențială, mai ales în România”.

Pe de altă parte, sectorul de logistică este mai puțin reprezentat în portofoliul din România, cele trei proprietăți deținute având o valoare de 23 milioane de euro.

„Strategia noastră constă în monitorizarea continuă a pieței pentru identificarea oportunităților atractive în toate domeniile: clădiri de birouri, spații comerciale, rezidențial și logistică”, a adăugat domnul Zehetner.

Decizia demarării unei noi investiții va fi luată în primul rând în funcție de potențialul de dezvoltare a pieței, coroborat cu situația micro și macro economică a țării respective. Astfel, printre multe altele, este evaluată locația, competiția, cererea, puterea de cumpărare, la nivel micro, în timp ce la nivel macro cele mai importante criterii sunt rata șomajului, inflația și rata de creștere a PIB-ului, ne-a explicat domnia sa.

#### Noile proiecte vor fi certificate pentru sustenabilitate

Oficialii Immofinanz Group acordă o atenție deosebită

Maritimo Shopping Center Constanța



sustenabilității proiectelor imobiliare. În prezent, compania derulează o activitate de certificare a tuturor proiectelor sale aflate în dezvoltare. Demersul va fi continuat și în cazul proiectelor viitoare.

Pe lângă aplicarea sistemului de certificare pentru clădiri comerciale „verzi”, Programul GreenBuilding (GBP), promovat de Comisia Europeană, ImmoFinanz evaluează posibilitatea certificării clădirilor sale de birouri după sistemul LEED și a centrelor comerciale după sistemul BREEAM.

Astfel, proiectul de renovare a clădirii de birouri Bureau am Belvedere din Viena a primit certificatul GreenBuilding înainte de finalizarea construcției. În plus proiectul a mai obținut și certificatul LEED Gold. În prezent, sunt în curs de certificare alte trei clădiri de birouri ale grupului din Cehia, Germania și Polonia, la care se adaugă un centru comercial tot în Polonia.

### **Piața imobiliară din România dă semne de revenire**

În opinia directorului general al ImmoFinanz, piața imobiliară din România își revine pas cu pas. Gradul de ocupare a spațiilor de birouri din București a crescut,

iar sectorul logistic este stabil ca urmare a revenirii pieței de retail. În general, retailerii internaționali prezenți își continuă dezvoltarea, iar alți noi retailerii își fac intrarea pe piața locală.

„România rămâne o zonă de creștere a sectorului de retail, cu o nevoie și un potențial uriaș de recuperare. Cea mai mare parte a pieței este încă nefructificată. Piața de retail are încă loc de creștere având în vedere că stocul de spații moderne de retail din unele orașe încă nu a atins potențialul pieței. Orașe mici, sub 80.000 de locuitori, reprezintă ținte pentru dezvoltarea de parcuri de retail”, susține domnul Zehetner.

Sectorul rezidențial este caracterizat de construcția de noi proprietăți la periferie. Prețurile pe piața rezidențială liberă nu sunt încă accesibile pentru majoritatea consumatorilor din România, care preferă piața secundară, subvenționată de stat. Numărul de spații rezidențiale se află într-o evoluție lentă, datorată situației economice în ansamblu, adaugă domnia sa.

Reprezentantul ImmoFinanz se așteaptă la o ușoară îmbunătățire a condițiilor de piață în România pe toate cele patru sectoare imobiliare: birouri, spații

comerciale, logistice și rezidențiale.

De altfel, nivelul de absorbție al sectorului de birouri din București s-a situat la aproape 175.000 mp în 2010 și 2011, cu potențial de creștere în 2012. Datorită unei oferte limitate de spații moderne de birouri, chiriile prime, care sunt acum la un nivel de aproximativ 19,5 euro pe mp potrivit consultanților de la Jones Lang LaSalle, ar putea crește până la sfârșitul lui 2012. De asemenea, DTZ a estimat o creștere de 7% a construcțiilor de noi spații de birouri în 2011 față de 2010 și, respectiv, un nivel similar pentru 2012.

Dezvoltarea de spații noi pe segmentul logistic este redusă, majoritatea proiectelor noi realizându-se la cererea chiriașilor. Potrivit Jones Lang LaSalle, chiriile în locațiile prime au scăzut ușor, până la 4 euro pe mp, în timpul celui de-al doilea trimestru din 2012. În 2011 dezvoltarea de spații noi s-a ridicat la 120.000 mp iar nivelul de absorbție a fost de 270.000 mp.



## **NEPI și Ovidiu Șandor**

### **Cel mai mare proiect de birouri din afara Bucureștiului**

**Fondul de investiții** New Europe Property Investments (NEPI) în parteneriat cu omul de afaceri timișorean Ovidiu Șandor vor dezvolta un proiect de birouri clasa A la Cluj-Napoca. Cu o suprafață totală închirială de 52.000 mp, acesta va reprezenta cel mai mare complex de birouri din Ardeal. Lucrările vor începe

în acest an, imediat după obținerea autorizației de construire și vor fi finalizate etapizat, până în anul 2015.

Ovidiu Șandor, CEO ModaTim Investment, ne-a declarat: „Atât NEPI, cât și eu, am identificat că există o nevoie reală pentru un proiect de birouri de anvergură, în Cluj-Napoca. După încheierea tranzacției, ne-am dat seama

Ovidiu Șandor este un antreprenor din Timișoara, cunoscut la nivel național în special pentru dezvoltarea proiectului City Business Centre Timișoara, prin intermediul companiei ModaTim Investment.





New Europe Property Investments este un fond de investiții având ca scop achiziția și/sau dezvoltarea de clădiri de birouri, centre comerciale și proprietăți industriale, în principal în România, unde Grupul este activ încă de la înființarea sa, în 2007 și unde deține 28 de proprietăți.

Printre investițiile recente se numără dezvoltarea în parteneriat cu Carrefour Property, divizia imobiliară a retailerului internațional, a centrului comercial Ploiești Shopping City. Proiectul, cu o suprafață închirială de 55.000 mp, urmează să fie inaugurat în luna noiembrie a acestui an.

În februarie 2012, NEPI a achiziționat ansamblul de birouri City Business Centre din Timișoara de la Ovidiu Șandor. Ansamblul va include la finalizare cinci corpuri de clădire cu o suprafață închirială de 43.000 mp. Până în luna august fuseseră date în folosință trei corpuri de clădire, totalizând 25.000 mp închirialabili. Celelalte două corpuri urmează să fie finalizate în 2012, respectiv 2013.

că exista o complementaritate foarte bună între cele două părți. Clujul a fost astfel o decizie comună cu un obiectiv imediat”.

Asocierea în cadrul acestui proiect este de 50% - 50%, atât ca dezvoltare cât și ca finanțare. „Dacă NEPI vine cu o experiență considerabilă pe foarte multe domenii, îndeosebi pe dezvoltări imobiliare, dar și în plan financiar, eu voi contribui cu experiența dobândită pe segmentul de birouri”, explică domnul Șandor.

Cei doi parteneri nu sunt la prima afacere împreună. În februarie 2012 NEPI a achiziționat de la omul de afaceri timișorean ansamblul de birouri clasa A City Business Centre din Timișoara.

Noul ansamblu din Cluj-Napoca va fi construit pe bulevardul 21 Decembrie, pe fostul amplasament al fabricii Tricotaje Someșul. Lucrările la prima etapă, cu o suprafață închirială de 19.000 mp vor începe până în luna noiembrie a acestui an, pentru a fi finalizate în primul trimestru al anului 2014. Finanțarea acestei etape este asigurată exclusiv din surse proprii ale partenerilor, dezvoltatorii demarând deja procedurile de obținere a avizelor și autorizațiilor necesare pentru construire.

Lucrările la cea de-a doua etapă vor începe din 2013. Data exactă nu fusese încă stabilită la jumătatea lunii august. Demararea acestei etape va depinde însă și de interesul concret arătat

pentru prima fază, a precizat domnul Șandor.

Dezvoltatorii au început deja discuțiile cu mai multe companii, potențiali chiriași, care s-au arătat interesate de proiect. „Estimăm că vom semna primele contracte de preînchiriere spre finalul acestui an, când lucrările vor fi deja demarate”, a adăugat Ovidiu Șandor.

## Proiectul de birouri va respecta cele mai înalte standarde

Complexul de birouri va fi primul din Ardeal care va respecta cu adevărat standardele internaționale ale unor astfel de imobile de clasă A în ceea ce privește conceptul, dimensiunea, calitatea, facilitățile, parcajele și eficiența energetică. Din punct de vedere arhitectural și funcțional, proiectul se va înscrie în parametrii urbanistici existenți pentru zona centrală a orașului și va fi în armonie cu planurile de dezvoltare urbană prevăzute de autoritățile locale pentru zona vizată, dau asigurări dezvoltatorii.

„Ne propunem în primul rând ca, prin amplasamentul foarte bun, dimensiunea și concept, proiectul nostru să devină polul afacerilor din oraș, după modelul City Business Centre din Timișoara”, afirmă Ovidiu Șandor.

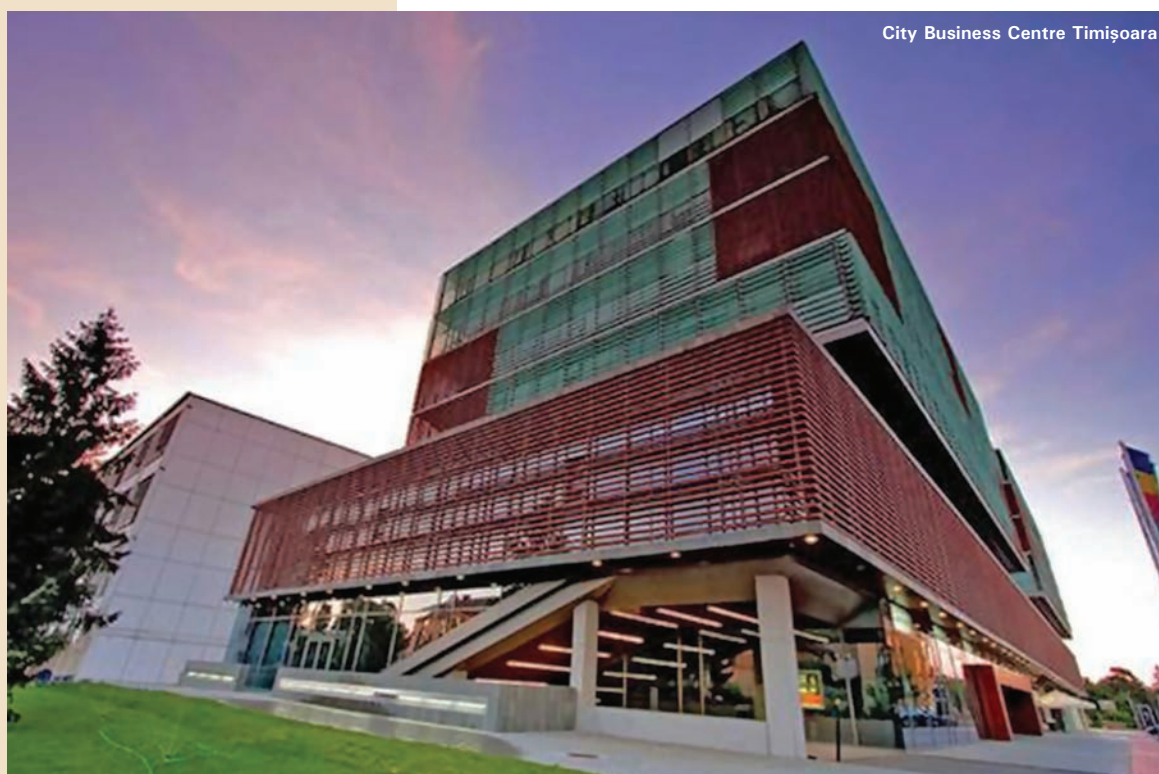
În cadrul ansamblului din Cluj-Napoca va fi implementat un concept similar celui utilizat la Timișoara - de proiect „complet”. Astfel, ansamblul va include



Martin Slabbert, CEO NEPI

un restaurant/cantină de mare capacitate, cafenele, un centru de conferințe, spații de retail, servicii bancare. Proiectul va dispune de suprafețe largi per etaj, situație ce va permite o foarte mare flexibilitate în ceea ce privește adaptarea la nevoile chiriașilor. „Avem în vedere un standard tehnic și estetic foarte ridicat, precum și obținerea unui certificat de clădire «verde» recunoscut internațional. Toate acestea sunt atuuri pe care niciun alt proiect de birouri din Cluj-Napoca nu le are în acest moment”, completează domnul Șandor.

Dezvoltarea acestui proiect de anvergură apare în contextul în care orașul Cluj-Napoca oferă în continuare oportunități pentru companiile dornice să dezvolte afaceri aici. Deși în oraș există câteva clădiri noi de birouri, majoritatea au suprafețe închirialabile mici, astfel încât sunt destule companii mari care funcționează în clădiri diferite sau care întâmpină dificultăți în a se dezvolta din cauza lipsei unei infrastructuri adecvate. Alte atuuri ale Clujului sunt prezența centrului universitar bine cotate, dezvoltarea polului IT și a aeroportului internațional, argumentează domnul Șandor.



City Business Centre Timișoara

# Spații pentru divertisment

Din toamnă încep lucrările la "Luna Park", lângă parcul acvatic "La Plajă"



Alejandro Poulakis, administratorul Magic World Developments

**Prima etapă** din dezvoltarea celui mai mare complex din țară dedicat divertismentului a fost finalizată în această vară. Parcul acvatic "La Plaja Waterpark" este parte din "Divertiland", proiect implementat de compania Magic World Developments pe un teren de aproximativ 12,14 ha situat lângă autostrada București - Pitești.

Alejandro Poulakis, administratorul Magic World Developments, ne-a spus că, la încheierea proiectului, estimată pentru anul 2015, "Divertiland" va cuprinde un parc acvatic, un parc de distracții și un complex pentru activități indoor. Pentru toate aceste obiective există deja autorizație de construcție. Este prevăzută, de asemenea, construcția unui complex de hoteluri și a unui centru de expoziții chiar în vecinătatea autostrăzii București - Pitești. Chiar dacă construcția este programată să înceapă după 2015, lucrările de proiectare au fost deja realizate. Tot ansamblul va fi deservit de o gară, care va facilita accesul vizitatorilor atât din țară, cât și din Bulgaria.

Pentru realizarea ultimelor etape de dezvoltare ale acestui proiect, Magic World Developments se află în căutare de investitori.

Gară de lângă Divertiland va fi realizată în parteneriat cu Compania

Națională de Căi Ferate „CFR”. Și pentru că dezvoltatorul vizează și atragerea de vizitatori străini în Divertiland, linia de tren va porni din capitala Bulgariei, Sofia. La jumătatea lunii august autorizația de construire pentru gară urma să fie emisă în câteva zile.

Întreaga dezvoltare a ansamblului "Divertiland" este programată să dureze peste 10 ani, însă cu un aport sporit de capital această perioadă ar putea fi mai redusă.

## Construcția Luna Park începe în acest an

Proiectul Luna Park (parc de distracții cu atracții mecanizate și roller coaster-uri) se afla în faza de precontractare, la jumătatea lunii august, urmând ca în luna octombrie să înceapă lucrările de construcție.

Acesta va fi construit lângă aquaparkul inaugurat în această vară.

Dezvoltatorul nu stabilizează, la jumătatea lunii august, constructorul cu care va lucra pentru prima etapă a acestui proiect, însă prima opțiune o reprezintă compania care a construit aquapark-ul "La Plaja".

Ansamblul Luna Park va cuprinde 27 de atracții desfășurate pe o suprafață de 40.000 mp. Construcția parcului va avansa mult mai repede decât a celui cu tobogane de apă, complexitatea

echipamentului necesar fiind mai scăzută. Durata de implementare va fi sub un an. Totodată, față de aquapark, Luna Park va fi deschis o perioadă mult mai lungă din an, 270 de zile.

A treia componentă a parcului va fi un complex pentru activități de interior. Acest mall pentru atracții va fi construit pe o suprafață de 32.000 mp și va include: un parc acvatic și de distracții și facilități, precum minigolf, jocuri electronice, jocuri de îndemânare, pereți de cățărare etc.

## 40 km de țevi au fost necesari pentru realizarea parcului "La Plaja"

Atracțiile parcului acvatic "La Plaja" sunt cele 27 de tobogane de apă furnizate de cel mai reputat producător în domeniu din lume. Parcul cuprinde un total de cinci piscine de mică adâncime, cel mult 1,2 m. Printre acestea se numără piscina cu valuri și râu lent cu o lungime de 500 m și o adâncime de 1 m.

Cea mai mare parte a parcului, circa 60%, a fost construită sub pământ. Aici se află toate echipamentele necesare menținerii în stare de funcționare la parametrii optimi a piscinelor. Partea subterană a proiectului include circa 40 km de țevi. Numai pentru două piscine a fost necesară construcția a 3.000 mp

pentru stațiile de pompare, 70 de filtre și 32 de pompe. Pentru asigurarea aportului de apă s-au realizat două foraje, iar rețeaua de apă și canalizare a parcului a fost legată la rețeaua Apa Nova.

Spre diferență de piscinele tradiționale cele din parcul „La Plaja” beneficiază de un sistem computerizat de dozare a substanțelor introduse în apa și de monitorizare a nivelului apei. Totodată, piscinele sunt dotate cu filtre pentru nisip.

Proiectul include și o clădire administrativă, un restaurant și o zonă dedicată spectacolelor. Parterul clădirii administrative este ocupat de zona de ticketing și de magazine, etajul 1 cuprinde o zonă de joacă de 700 mp pentru copii, iar la ultimul etaj se află birouri.

Investiția a fost gândită și ca un proiect eficient din punct de vedere energetic. Au fost utilizate numai becuri cu leduri, care reduc consumul de energie cu 75%, iar toate pompele și sistemele electrice au fost dotate cu convertoare.

Parcul va fi deschis în acest an pentru o perioadă scurtă, până la finele lunii septembrie, cu posibilitate de extindere în măsura în care timpul o va permite. În următorii ani parcul "La Plaja" urmează să fie deschis pentru o perioadă de 150 de zile pe an, din iunie până în septembrie.

## România, o țară plină de potențial

Alejandro Poulakis, administratorul Magic World Developments, este prezent în România din 2004. Domnia sa consideră că „România este o țară foarte bună pentru investiții, un teritoriu încă virgin, dar mentalitatea oamenilor trebuie să se schimbe. Oamenii de aici trebuie să aibă mai multă inițiativă.”

Dezvoltatorul intenționează să realizeze un proiect în centrul Bucureștiului pe strada Progresului, spital sau alt tip de investiție și caută parteneri pentru acest proiect.

