

Rotech Group

Rotech Group dezvoltă o serie de investiții în Capitală

Constructorul și dezvoltatorul Rotech Group are o experiență de peste 10 ani pe piața construcțiilor din România. Maurizio Rugiero, director general al Rotech Group ne-a spus că activitatea sa s-a bazat întotdeauna pe analiza eficientă a condițiilor autohtone și pe încercarea de a implementa concepte noi în concordanță cu posibilitățile și necesitățile existente pe piața locală.

“Le Fontane”, proiect italian în stil american

Conceput după modelul american, dar adaptat la piața românească, ansamblul rezidențial “Le Fontane” este la o distanță de doar câteva luni de finalizare.

Investiția se află în plan încă din anul 2008, însă lucrările de construcție au fost demarate abia în august 2011, după analizarea situației de pe piața imobiliară.

Valoarea totală a investiției se ridică la 25 milioane euro. Proiectul este finanțat în procent de aproape 50% prin credit acordat de Banca Italo-Romana, diferența fiind asigurată de acționari privați.

Amplasată în apropierea pieței Alba lulia din București, construcția la roșu a blocului va fi încheiată în luna august a acestui an, urmând ca tot ceea ce înseamnă partea exterioară a blocului și compartimentarea să fie finalizate în octombrie, după care vor demara vânzările.

Investiția este dezvoltată de R.C. International Estate Development și executată de Rotech Group. Construcția este inspirată de modelul blocurilor americane de lux care combină în cadrul aceleiași clădiri, zone comerciale, de birouri, rezidențiale și de relaxare.

Proiectul îi aparține arhitectului italian Silvano Spagna și își propune să asigure un confort cât mai mare atât locatarilor, cât și angajaților firmelor care vor închiria spații de birouri în imobil.

“Această strategie a fost aplicată de marile hoteluri, dar poate să existe și într-un bloc, cum va fi «La Fontane» în care la parter se va dezvolta o activitate

comercială, și pentru locatari și pentru terți, apoi până la etajul 4 o zonă de birouri, iar de la etajul 4 în sus locuințe. Acestea vor fi separate și pe partea de lifturi și pe cea de acces cu cartele”, a precizat ing. Maurizio Rugiero.

La ultimul nivel al clădirii, etajul 13, se va afla o zonă de relaxare, iar în subteran va fi amenajată parcare, dispusă pe trei niveluri.

Ansamblul dezvoltat pe un teren cu o suprafață de 2.750 mp cuprinde 54 de apartamente, 10 penthouse-uri, 153 de locuri de parcare, 4.600 mp de spații de birouri și 1.400 mp de spații comerciale. Distribuția pe tipuri de apartamente va fi următoarea: 20% apartamente cu două camere, 10% patru camere și restul de 70% vor fi apartamente cu trei camere de diferite mărimi.

Având la bază conceptele de confort și interacțiune proiectul iese din tiparele investițiilor destinate clienților programului “Prima Casa”, fiind dedicat segmentului cu venituri medii-mari. “Bucureștiul este un oraș mare și sunt foarte mulți străini care trăiesc aici, sunt foarte mulți români care au trăit în străinătate și să aibă aici aceleași condiții”, apreciază ing. Maurizio Rugiero.

Nivelul de calitate a construcției va fi ridicat. Astfel, pereții interiori vor fi din zidărie în loc de plăci de gipscarton, ceea ce implică mai multe costuri, dar și mai mult confort. Blocul va fi dotat cu centrale electrice, mult mai maleabile față de centralele cu gaz. “Centralele pe gaz au capacități de 18 kW, 24 de kW sau mai mult, dar unui apartament de 70 mp îi este suficientă o putere de 11-12 kW. Centralele electrice pornesc de la 6 kW, dau un randament mai bun, iar proprietarul face o economie de 20% la întreținere.”, a precizat ing. Maurizio Rugiero.

La parter va exista o fântână arteziană, cât și o zonă de recepție permanentă pentru a restricționa accesul terților în clădire. Pentru transportul de persoane vor fi montate trei lifturi de înaltă viteză și un lift de marfă pentru cei care vor să își mute mobilierul.



Maurizio Rugiero, director general al Rotech Group

La etajul al 13-lea va fi amenajată o piscină și o sală de fitness.

Se va folosi izolare fonică completă pe pardoseli, pereți și tavane pentru a asigura intimitatea locuitorilor. Apartamentele vor avea sisteme de aer condiționat independente, iar spațiile de birouri de asemenea.

Apartamentele vor avea câte două băi fiecare, iar unele dintre ele și dressing. Zonele destinate gătitului, prin inducție nu pe gaz, vor fi de tip bucătărie deschisă “B la americana” sau bucătărie separată.

Pentru finisaje se vor utiliza în principal materiale italiene, de prima calitate. Pentru finisajele interioare și exterioare vor fi folosite marmura, granit sau alte tipuri de pietre naturale. Parchetul va fi în cel mai rău caz triplu stratificat cu 7 mm de lemn adevărat de nuc, cireș sau altă esență.

Fiecare client își va putea alege singur finisajele, beneficiind în acest sens de sfaturile unui arhitect de interior.

Prețurile apartamentelor - nu și penthouse-uri - se vor situa între 1.600 și 1.800 de euro/mp, a precizat ing. Maurizio Rugiero. La mijlocul lunii iunie, două etaje de apartamente și unul de birouri erau deja vândute.

Residential Tineretului intră în execuție

În luna iulie Rotech Group, în calitate de constructor și dezvoltator, demarează construcția unei noi clădiri lângă parcul

Tineretului și stația de metrou Brancoveanu. Investiția vizează realizarea unui proiect exclusiv rezidențial și se va ridica la 5 milioane euro.

Imobilul va avea 14 etaje și va cuprinde 40 de apartamente, dezvoltate pe o suprafață totală construită de 5.400 mp. Potrivit graficului obiectivul de investiție va fi gata în cel mult un an și jumătate.

“East Lake Residence” - locuințe prin “Prima Casa” cu finisaje italiene

Rotech Group nu se axează pe execuția proiectelor de lux, ci are în implementare și o investiție destinată beneficiarilor programului “Prima Casa”.

“East Lake Residence” este localizat la 80 m de lacul Pantelimon și va cuprinde patru blocuri, ce ar urma să aibă 102 apartamente. Ansamblul va fi dezvoltat integral din fonduri proprii, societatea Rotech Group fiind pentru această investiție atât dezvoltator, cât și constructor.

Proiectul cuprinde la acest moment o clădire finalizată cu 27 de apartamente dispuse pe patru etaje, cu suprafețe cuprinse între 74 mp și 96 mp. Lucrările la celelalte blocuri urmează să înceapă în această vară.

Toate locuințele vor avea două camere, cu excepția celor trei

penhouse-uri de la ultimul etaj care vor avea câte trei camere fiecare.

Structura clădirii este din zidărie, locuințele fiind separate între ele prin ziduri duble de cărămidă. "La construcțiile noastre folosim gipscarton numai pentru tavane, la realizarea de scafe. Toate blocurile noastre sunt făcute din zidărie din cărămidă, iar apartamentele sunt despărțite prin ziduri duble izolate cu vată bazaltică. Aceasta are trei roluri importante: în primul rând de protecție la foc, dacă ia foc un apartament să nu se propage la cel vecin, în al doilea, pentru economisirea căldurii, fiecare apartament rămâne o unitate compactă, nu pierde căldura prin zidul apartamentului vecin. Al treilea rol este de izolare fonică, pentru a proteja locatarul de zgomotul făcut de vecini" a precizat domnul Rugiero.

La exterior, clădirea este termoizolată cu polistiren acoperit cu tencuială structurată pe bază de quartz. Finisajele interioare vor fi făcute cu materiale italiene.

Prețurile de vânzare pornesc de la 59.000 euro cu TVA, pentru un apartament complet finisat și ajung la maxim 73.000 euro cu TVA. Astfel, pe metru pătrat util prețul de vânzare este de 1.100 euro, iar pe metru pătrat construit de 750 de euro. Penhouse-urile se vând la prețuri mai

ridicate, în jurul a 150.000 euro cu TVA.

Vilele din Corbeanca așteaptă cumpărători

Piața imobiliară nu a adus întotdeauna numai câștiguri către Rotech Group. Proiectul unui ansamblu de vile amplasat în Corbeanca se află în stagnare, perioada actuală fiind considerată de conducerea grupului ca fiind neprielnică pentru scoaterea la vânzare a celor 12 locuințe.

"Unii dezvoltatori de vile au făcut credite la bancă, nu mai pot să le achite și acum vând vilele în pierdere numai ca să scape de datorii. De aceea prețurile de vânzare sunt foarte jos. Sunt pe piață vile din lemn care se vând și cu 60.000 - 70.000 euro", explica ing. Maurizio Rugiero.

Rotech Group a început acest proiect doar în calitate de constructor, dezvoltatorul fiind român. Din cauza problemelor financiare întâmpinate de firma românească, s-a convenit pe cale amiabilă ca Rotech să preia proiectul în schimbul achitării datoriilor partenerului român și a oferirii unei sume compensatoare.

Cartierul "Corbeanca Residence" este amplasat pe un teren de 5.700 mp în vecinătatea pădurii Corbeanca, dispunând de toate utilitățile necesare: gaz, apa-canal, curent electric etc. Finisajele clădirilor se ridică la



standarde superioare.

Având în vedere că vilele nu poartă datorii pentru că nu sunt făcute cu credit bancar, investitorul își poate permite să aștepte timpuri mai bune ca să le scoată la vânzare. "Vilele sunt construite pentru clienți care să plătească circa 200.000 euro/vila iar acum sunt foarte greu de găsit acești clienți. Beneficiarii nu fac comparație între produse, ci numai între prețuri", a adăugat domnul Rugiero.

Proiect pentru construcția unei școli private

Rotech Group are în plan să demareze un proiect pentru construcția unei școli private în Capitală, după modelul american, însă, adaptată din punct de vedere al costurilor de școlarizare la nivelul veniturilor din România.

Proiectul prevede construcția unei școli cu 32 de clase, a câte 25 de elevi fiecare, de la primară până la liceu, liceul având două tipuri de specializări, uman și real. Complexul va cuprinde sală de sport, zonă pentru after school, zonă de mese.

Societatea Rotech se află în discuții pentru un teren de amplasament, o dată exactă a demarării investiției nefiind încă stabilită.

Azile de bătrâni la standard de hotel de lux

Rotech Group dorește să investească în azile pentru bătrâni, în care să se ofere servicii la standarde înalte de calitate.

Și acest proiect va urma modelul american, cu parcuri foarte mari unde bătrânii se pot plimba, cu camere având o capacitate de maxim doi ocupanți, cu zonă de recreere.

Proiectul a trecut deja de etapa achiziționării terenurilor pentru amplasarea clădirilor, investițiile urmând să fie localizate pe o rază de 18 km față de inima Bucureștiului. Primul

centru ar urma să cuprindă 120-140 de camere.

Data demarării investiției va fi determinată în funcție de finalizarea altor proiecte aflate în execuție

Rotech își menține poziția pe piață

Politica echilibrată a Rotech Group a menținut în primele trei luni ale acestui an cifra de afaceri a companiei aproximativ la același nivel cu cea din primul trimestru al anului trecut. Anual, cifra de afaceri se situează în jurul valorii de 12 milioane euro.

Un punct pozitiv pentru Rotech este faptul că nu are datorii la bănci sau stat.

Maurizio Rugiero, director general al Rotech Group consideră că piața imobiliară din România se află într-un declin continuu, după dezvoltarea foarte accelerată până în 2008, când a atins vârful. Potrivit domnului Rugiero „azi piața imobiliară este o sală de reanimare, care așteaptă să vadă cine trăiește și cine moare."

O problemă este lipsa unui cadru de norme coerent pentru dezvoltarea sustenabilă a pieței de construcții. "În Italia în momentul în care vând un teren prețul este raportat la câți metri cubi de construcție pot să fac pe el, altfel terenul meu nu valorează nimic. În București pot să achiziționez 1000 mp de teren cu 2 milioane de euro și la final clientului să i se ofere un apartament cu 3000 de euro/mp pentru că eu trebuie să îmi amortizez investiția", explică domnul Rugiero.

După încă un an și jumătate de criză, apreciază directorul general al Rotech Group, vor rămâne pe piață doar societățile conduse de specialiști în domeniu, iar piața va porni de la zero. |

Pespectiva La Fontane

