

CONSTRUIESC DIN SURSE PROPRII

Investitorii imobiliari nu mai apelează la bănci

Atât dezvoltatorii de proiecte imobiliare, cât și cumpărătorii investesc, în majoritatea cazurilor, din surse proprii, fără să mai apeleze la serviciile băncilor, ne-au spus, la unison, mai mulți agenți și oameni de afaceri de pe piața imobiliară.

După cum ne-au declarat specialiștii din domeniu,

cumpărătorii caută în special apartamente vechi, în detrimentul celor noi.

“Spre exemplu, în zona Unirii din Capitală sunt construcții foarte apreciate, mai mult decât cele noi, chiar dacă sunt realizate încă din anii '90. Vorbim despre acel gen de clădiri tip monolit, cu pereții interiori din

BCA, iar cei exteriori din beton, care oferă mai multă încredere”, ne-au explicat unii agenți imobiliari.

Aceștia susțin că piața a început să se dezghețe și câteva proiecte importante au apărut pe piața noastră imobiliară, unele dintre ele fiind la început, iar altele - în plină dezvoltare.

Residence du Lac, proiect dezvoltat de un investitor cu capital italiano-francez

Dezvoltatorul Kape Premium Imobiliare, un parteneriat italo-francez, dezvoltă din surse proprii ansamblul rezidențial Residence du Lac.

Zona în care va fi construit proiectul (Frumușani-Vasilați) se află la o distanță de 28 de km de centrul Bucureștiului, fiind situată pe o suprafață de patru km și jumătate de-a lungul lacului Pa-

sărea.

Reprezentanții Premier Estate - promotorul ansamblului - ne-au spus că “zona este extrem de frumoasă, iar cartierul are case bine făcute, bine gândite și structurate, făcute din cărămidă, fără costuri ascunse”.

Ansamblul rezidențial este prevăzut cu trei tipuri de case.

Primul dintre acestea este reprezentat de casele cu un singur nivel, care au suprafață de 90 de mp utili (două dormitoare și un living) și un teren de 700 mp. Prețul acestui tip de casă este de 79.900 euro, cu toate taxele incluse.

A doua variantă de casă are parter și etaj, 105 mp utili, teren de 700-900 mp și costă 112.900.

Al treilea tip de locuințe din Residence du Lac este prevăzut cu 120 de mp dispuși pe parter și etaj,

având patru dormitoare și 1000 mp de teren. În acest caz, costul ajunge la 124.900 euro.

În total vor fi 100 de case, prima etapă urmând să fie finalizată în septembrie 2015. Aceasta va include 23 de case la cheie, din toate cele trei variante.

Până în prezent, cererea s-a îndreptat către ultimele două tipuri de case.

“Suntem la stadiul de antecontracte și deja au fost alese câteva loturi.

În cadrul târgurilor de specialitate vedem ce solicitări au clienții. Oamenii au cerut mai multe zone de agrement, piste de alergare, iar noi rebusăm proiectul

pentru a oferi cumpărătorilor ceea ce își doresc. În acest context, în cadrul ansamblului, vom avea microbuze care vor lua oamenii din complex și îi vor duce la

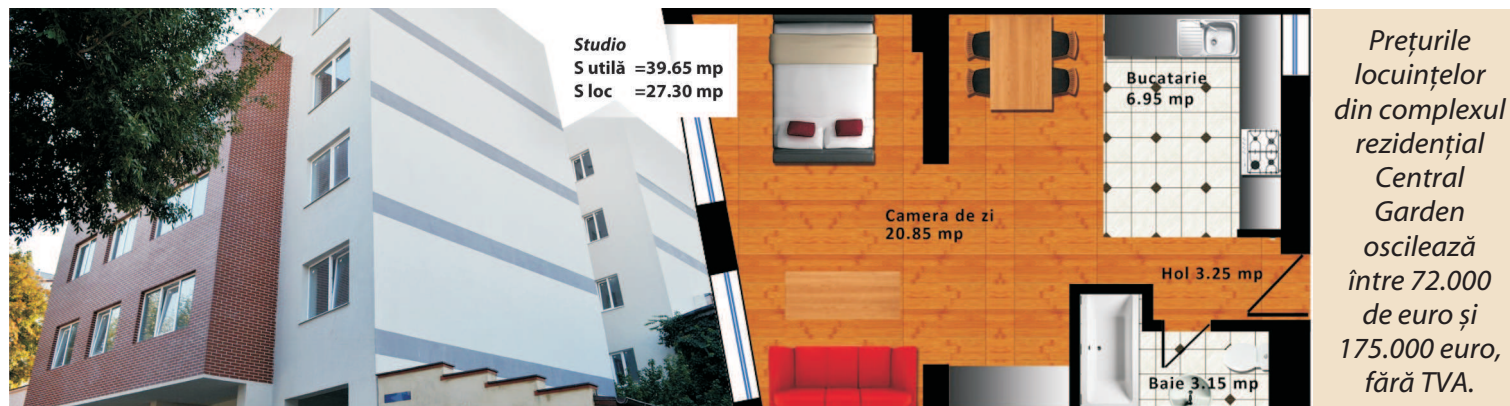
un mijloc de transport în comun, vom avea terenuri de tenis și de baschet, piste de biciclete, piscine, zone de joacă pentru copii etc”.

În prezent, lucrările se află la partea de infrastructură și utilități, proiectul fiind la stadiul derulării licitațiilor pentru selectarea constructorilor.

Residence du Lac este primul proiect al Kape Premium Imobiliare în țara noastră, dezvoltatorul derulând proiecte și în alte țări.

100
de case vor fi construite în total în ansamblul rezidențial Residence du Lac, prima etapă urmând să fie finalizată în septembrie 2015.





Un bloc nou cu 16 locuințe, în București

Complexul rezidențial Central Garden, din București, reprezintă un singur bloc, cu 16 locuințe, ce urmează să fie finalizat în 30 noiembrie. Acesta oferă garsoniere și apartamente cu două, trei și patru camere, plus un penthouse, acesta și unitățile cu patru camere fiind deja vândute. Prețurile acestor unități oscilează între 72.000 de euro și 175.000 euro, fără TVA. Având în vedere că zona în care este construit ansamblul este una premium, cererea nu este foarte mare, dar, totuși, apartamentele se vând, ne-a spus Carla Georgiana Elena, de la agenția imobiliară Bee Igloo.

200 de vile noi, pe 10 hectare, în Corbeanca

Corbeanca Park este un ansamblu rezidențial de anvergură, situat pe un teren de circa 10 hectare, în partea de nord a Bucureștiului (comuna Corbeanca), la liziera pădurii Tamași.

Ansamblul prevede circa 200 de vile de mai multe tipuri, dispuse pe parter și etaj, cu suprafețe construite cuprinse între 119 și 211 mp, prețurile oscilând în segmentul 69.900-129.900 euro, plus TVA.

Dezvoltatorul, Benbar Grup, finanțează proiectul din surse proprii, ansamblul distinguându-se prin investiția masivă în infrastructură, după cum ne-a spus Ruxandra Baci, Marketing Manager în cadrul Promark Real Estate, promotorul exclusiv al acestui proiect.

Lucrările au fost demarate în anul 2011, prima fază fiind reprezentată de executarea infrastructurii (asfaltarea drumurilor de acces, rețeaua de iluminat public, racordarea la utilități și la rețeaua de telefonie și internet, amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de agrement etc).

În prezent, în cartier locuiesc peste 55 de familii, urmând ca până la sfârșitul lunii martie 2015 să fie finalizate în jur de 80 de case.

Doamna Baci ne-a declarat: "Toate unitățile care s-au construit sau sunt în curs de finalizare sunt integral vândute. Momentan, avem o listă de așteptare pentru etapele de anul viitor, la care încă nu am început construcția".

Prețurile vilelor din Corbeanca Park pornesc de la 69.900, plus TVA de 5%, pentru o casă cu 3 camere, având o suprafață de 118 mp construiți și 200 mp teren.

Casele individuale, care sunt situate în apropierea pădurii au suprafețe mai mari de teren și suprafețe construite între 177 mp și 211 mp, prețurile ridicându-se la 105.000 de euro plus TVA, respectiv 129.900 euro, plus TVA.

Ruxandra Baci ne-a declarat: "Noi ne adresăm clienților care cu-

nosc foarte bine piața și știu foarte bine ce doresc. Venim cu produse bine adaptate cererii, prețuri corecte și o calitate ridicată a produsului".

Potrivit doamnei Baci, clienții apreciază atât compartimentarea eficientă, cu zone de zi spațioase și luminoase, cât și arhitectura elegantă și atemporală a caselor. Importante pentru cumpărători sunt și alte detalii, precum

structura caselor (care este realizată din cărămidă Porotherm de 30 cm și beton armat), dar și calitatea finisajelor, materialele cu care se lucrează, cumpărătorii începând să întrebe din ce în ce mai mult asupra acestor aspecte.

Conform domniei sale, este un anumit tip de client care caută Corbeanca: "În general, cei care s-au mutat în Corbeanca Park sunt familii cu copii sau familii care sunt la început de drum și își doresc o viață confortabilă, într-un mediu sănătos, în cadrul unei comunități civilizate. Majoritatea lucrează în

zona de nord, în companii multinaționale. Avem, însă, și exemple de locatari pentru care nu a contat atât apropierea de serviciu, cât anumite «detalii care contează»,

precum amplasarea ansamblului lângă pădure, într-un cadru natural deosebit, realizarea infrastructurii anterior construcției caselor, atenția acordată amenajării spațiilor verzi și spațiilor de agrement, atenția acordată calității construcției și amenajărilor, atenția față de fiecare client în parte".

Din punct de vedere al facilităților zonei, aceasta este deservită de grădinițe, supermarketuri, stații pentru transportul în comun, stadion de fotbal, beauty salon, restaurant/pub etc.

Dezvoltatorul proiectului are în portofoliu mai multe proprietăți, în locații diferite - în nordul și centrul Bucureștiului, la mare etc. -, pentru dezvoltări imobiliare ulterioare, însă, pentru moment, se concentrează pe finalizarea ansamblului din Corbeanca.

200

de vile de mai multe tipuri cuprinde ansamblul Corbeanca Park, dispuse pe parter și etaj, cu suprafețe construite cuprinse între 119 și 211 mp.





*Dragoș Cincă,
Managing Director în
cadrul Flamingo Park,
estimează că cele 150 de
locuințe vor fi vândute
până la finalul lui 2016.*

Flamingo trece la a doua etapă, în 2015

Proiectul Flamingo Park a fost demarat în 2001, prima parte a ansamblului rezidențial - Flamingo Garden -, fiind construită integral. Aceasta include 30 de case. Construcția pentru faza următoare a complexului urmează să demareze anul viitor, cu zona Chicago, ce conține 150 de case, ne-a spus Dragoș Cincă, Managing Director în cadrul Flamingo Park.

Situat în Corbeanca, la câteva minute de Paradisul Verde, ansamblul prezintă două tipuri de case - townhome și individuale.

Etapă curentă, care se află în faza de proiect, se desfășoară pe 10 hectare, încadrându-se într-un proiect mai amplu, dezvoltat împreună cu EDSA, partenerul american al dezvoltatorului.

Valoarea de investiție se ridică la aproximativ 10 milioane de euro.

Investitorul estimează că cele 150 de locuințe vor fi vândute până la finalul lui 2016.

Domnul Cincă ne-a precizat că, în principiu, locuințele din proiect au ca destinație vânzarea, însă clienții își manifestă interesul și pentru închirierea lor.

Referitor la prețul unităților locative, prețurile pornesc de la 50.000 de euro (este vorba despre vila Paris A1, de tip Town Home Quadruplex, care are 124 mp con-

struiți și dispune de 2 dormitoare și 2 băi la etaj, living, bucătărie, dining (open space) și o baie la parter. Prețurile de închiriere pornesc de la 400 de euro. Proiectul va include și o grădiniță, parc, zonă de agrement.

Investitorul vizează extinderea proiectului curent până la 1.000 de case, în următorii ani.

„În ceea ce privește abordarea față de evoluția pieței imobiliare, am așteptat trecerea perioadei de criză, domeniul rezidențial fiind în special afectat de absența creditării bancare. Considerăm acest moment ca fiind oportun pentru demararea proiectului, fapt confirmat și de interesul arătat de clienții care văd avantajele vieții la casă, într-un spațiu

liniștit, față de apartamentele din zone extrem de aglomerate”, ne-a mai spus Dragoș Cincă.

The Park - un ansamblu rezidențial cu clădiri „verzi”

Compania Hanner, înființată în urmă cu circa 20 de ani în Lituania, reprezentată la noi de Hanner RD (care activează din 2005), dezvoltă, în București, proiectul rezidențial The Park.

Investitorul a mai construit, într-un parteneriat, ansamblurile Carol Parc Residence și City Center Residence, ambele finalizate și vândute.

The Park este un proiect început

în 2007 și blocat în 2008 din cauza crizei, după cum ne-a explicat Silviu Grigorescu, directorul societății. Domnia sa ne-a precizat: „Firma mai dezvoltă proiecte în cinci țări, iar tăvălugul se simțea. Am oprit proiectul în august 2008 și l-am reluat în 2011, la nivel de regândire a proiectului, în martie 2013 au început lucrările și au fost terminate în aprilie 2014”.

Ansamblul este format din patru blocuri, cu un total de circa 470 de apartamente. În prima etapă a fost construit un singur bloc, finalizat în aprilie 2014, cu parter și 11 etaje, fiind prevăzut cu 69 de apartamente. Urmează să fie derulată cea de-a doua etapă, care este la stadiul de fundație.

„Pentru noi este un moment foarte bun să dezvoltăm în București, întrucât prețul lucrărilor de construcție este unul bun acum, pentru un investitor cu disponibilitate și lichiditate financiară. Se simte un oarecare revirement în piață, iar băncile au început ușor să dezghețe fondurile, majoritatea clienților contractând ori credit de prima casă, ori credit ipotecar”, ne-a precizat domnul Grigorescu.

37

milioane euro - investiția totală în ansamblul rezidențial The Park, care este format din patru blocuri, cu un total de circa 470 de apartamente.





Sursele de finanțare a proiectului sunt proprii, investiția totală fiind estimată la 37 milioane euro, fiind cea mai mare investiție rezidențială din sectorul 4 al Capitalei.

Termenul pentru derularea întregului proiect se întinde pe doi ani și jumătate, după cum ne-a spus reprezentantul companiei care dezvoltă ansamblul, apreciind: „Noi promovăm un concept care are la bază ideea de a trăi într-o zonă verde. Am gândit acest concept ca să facem un produs în care să oferim posibilitatea unei plăți cât mai mici la facturile de apă, electricitate, gaze. Termosistemul nostru este bazat pe vată minerală, coroborat cu o centrală de foarte bună calitate, iar consumul de energie va fi foarte eficient, la un confort ridicat. Ne convine să investim puțin mai mult în acest lucru și să ridicăm standardele proiectului”.

Potrivit informațiilor oferite de companie, centralele sunt conectate la un server care asigură comunicarea între telefonul mobil și centrală prin condensatie, prin intermediul internetului. Astfel, centrala poate fi programată să pornească sau să se oprească la anumite ore și să asigure o anumită temperatură în apartament, indiferent de distanță.

Aplicația Smart House contribuie la o reducere a consumului de gaz de până la 30%.

Complexul are garsoniere și apartamente cu două, trei și patru camere. O garsonieră costă 55.000 de euro, iar apartamentele - 77.000 (cele cu două camere), 95.000 (trei camere), respectiv 125.000 (unitățile cu patru camere), TVA inclusă.

Domnul Grigorescu ne-a spus că în zona Tineretului prețurile nu au scăzut foarte mult, pentru că există multe facilități.

Compania mai are investiții în Letonia, Letonia și Rusia, pe piața rusescă deținând un parc logistic. Hanner nu exclude posibilitatea să se extindă și în alte zone din România.

Cosmopolis - mai mult de 5.000 de locuințe în peste 15 ani

Cosmopolis este un ansamblu rezidențial de proporții, care se află în dezvoltare de circa șapte ani și care urmează să se mai dezvolte pe alți șapte-zece ani.

Dezvoltatorul turc Opus Land Development construiește cartierul pe o suprafață de teren de 100 de hectare, până în prezent fiind finalizate 1.550 de unități locative. Până la finalul acestui an, vor mai fi construite circa 150, ajungându-se la 1.700 de locuințe finalizate. Stocul de apartamente nevândute cuprinde sub 100 de unități, după cum ne-a spus Gabriel Voicu, reprezentantul agenției imobiliare și de consultanță Coldwel Banker, care ne-a precizat: „Dacă ai un produs adaptat care să răspundă nevoilor clienților și în perioada de criză lucrurile merg bine”.

Cele 1.700 de apartamente re-

prezintă doar 30% din ceea ce va fi Cosmopolis în final, complexul cuprinzând mai multe modele de unități locative, de la studiouri la apartamente cu 3-4 camere și la vile individuale și înșiruite.

Pentru anul viitor, dezvoltatorul intenționează să construiască și să vândă între 400 și 450 de locuințe.

Cosmopolis oferă șapte modele de apartamente tip studio, opt tipuri de apartamente cu două camere, șase variante de apartamente cu trei camere, un model tip duplex și trei tipuri de vilă.

Studiourile costă de la 34.500 de euro, apartamentele cu două camere - 45.000 euro, iar cele cu trei camere - 61.000 de euro, plus TVA. Cele trei tipuri de vilă au următoarele prețuri: cea mai mică, ce are trei camere dispuse pe 92 mp construiți, costă 76.000 euro, în timp ce celelalte variante ajung la 300.000-400.000 de euro, plus TVA.

Referitor la tipul de clienți, țargetul este foarte variat, după cum ne-a spus domnul Voicu. Astfel, studiourile se adresează consumatorilor din segmentul mediu spre low, dar ansamblul dispune și de locuințe pentru segmentul high-end, acoperind, astfel, toate zonele de target.

„Secretul unui astfel de complex este că oferă toate cele necesare

în interiorul său pentru o viață normală și chiar peste. Ansamblul este prevăzut cu grădiniță, școală primară, Carrefour market, farmacie, cafenea, sală de fitness, cinci piscine de exterior”.

Până în prezent, investiția a fost de circa 250 de milioane de euro. O foarte mare parte din acești bani a mers în infrastructură, fiind

250
de milioane de euro -
investiția în ansamblul
rezidențial Cosmopolis.
O foarte mare parte din
acești bani a mers în
infrastructură, fiind
construiți km întregi de
șosele, rețele electrice,
canalizări etc.

construiți km întregi de șosele, rețele electrice, canalizări etc. Dezvoltatorul a investit din surse proprii, fapt ce i-a permis să treacă peste perioada de criză, să se promoveze și să vândă, a subliniat Gabriel Voicu, adăugând:

„Vorbim despre un proiect mare, un dezvoltator cunoscut care construiește fără finanțare de la bănci, iar aceste lucruri inspiră încredere și, astfel, reușim să vindem încă din momentul în care începe construcția. Până la finalizare vindem circa 30%”.

Opus Land are o istorie veche în construcții, din 1956 activând în această piață. Compania a realizat, în Turcia, o serie de proiecte rezidențiale, câteva hoteluri și un imobil de 35 de etaje.

Reprezentantul Coldwel Banker susține că în domeniul imobiliar au apărut, de circa un an și jumătate, semne de stabilizare.