

KIM VRÂNCEANU, CEO BUCHAREST PROPERTIES:

# "Piața românească de închiriere de apartamente este grav subdezvoltată"

Conceptul occidental de apartamente doar pentru închiriat este încă privit drept noutate în țara noastră, iar piața de închiriere de apartamente este subdezvoltată. Compania cu acționariat american Bucharest Properties REIT, unul dintre cei mai importanți dezvoltatori de apartamente exclusiv pentru închiriat din București, a adus acum mai bine de 5 ani în România un concept imobiliar unic - un complex dedicat exclusiv chiriașilor. Recent, compania a finalizat a doua etapă a complexului rezidențial Vitan Estates. Complexul are încă două clădiri încadrate în clasa A, de 11 etaje fiecare, ridicate în urma unei

investiții de peste 10 milioane de euro. Astfel, sunt disponibile spre închiriere un număr de 156 garsoniere și apartamente, mobilitate și utilitate, iar investiția totală în acest proiect se ridică la peste 20 de milioane de euro.

Kim Vrânceanu, CEO al Bucharest Properties, ne-a acordat un interviu în care ne-a vorbit despre cum arată piața apartamentelor de închiriat din țara noastră, despre cum s-au schimbat preferințele chiriașilor în alegerea locuințelor, dar și despre planurile de dezvoltare ale companiei.

**Reporter:** Cum arată piața apartamentelor de închiriat în țara noastră?

**Kim Vrânceanu:** Piața românească de închiriere de apartamente este grav subdezvoltată, lăsând potențialul chiriași practic să nu aibă de ales decât să facă compromisuri prin selectarea unui apartament de la un proprietar privat situat în clădiri fără facilități. În țările avansate din punct de vedere economic, cele mai multe închirieri rezidențiale sunt situate în clădiri construite special, care oferă apartamente de calitate profesională, proiectate în funcție de nevoile specifice ale chiriașului.

**Reporter:** S-au schimbat preferințele chiriașilor în ceea ce privește alegerea locuinței?

**Kim Vrânceanu:** Pandemia de Covid-19 a schimbat piața de închiriere așa cum am anticipat. Chiriașii

caută mai mult spațiu, deoarece mulți oameni continuă să lucreze de acasă (o altă cameră suplimentară sau mai mult spațiu în camera de zi pentru a găzdui zona de birou). De asemenea, sunt mai atenți la intangibile, cum ar fi lumina soarelui și zgomotul, din nou, deoarece mulți oameni lucrează de acasă. Majoritatea chiriașilor încep să aprecieze în cele din urmă curățenia spațiilor comune din interiorul și din jurul clădirilor, atunci când își aleg apartamentul.

**Reporter:** Conceptul occidental de apartamente doar pentru închiriat este încă privit drept noutate în țara noastră. În ce măsură începe acesta să devină tot mai căutat?

**Kim Vrânceanu:** Întrucât piața de închiriere rezidențiale se maturizează în România, iar consumatorii au capacitatea de a vedea apartamente de închiriat construite co-



# Piața imobiliară

responsabil așa cum am construit în Vitan Estates, își dau seama că merită un nivel de trai mai ridicat, așa cum putem oferi noi. Chiriașii văd valoarea clădirilor noastre de închiriere și a platformei noastre de închiriere: securitate, fiabilitate, ușurință și, mai ales, valoare pentru a locui într-una dintre proprietățile noastre. Oferim multe facilități, cum ar fi TV prin cablu și internet gratuit, o spălătorie gratuită, un centru de fitness, securitate 24/7, parcare securizată și o echipă administrativă care satisface nevoile chiriașilor. Avem spații comune curate și igienice, iar apartamentele sunt în stare imaculată atunci când un locatar se mută. Orice problemă cu care se pot confrunta cu apartamentul lor, echipa noastră profesională le rezolvă rapid. De asemenea, oferim servicii de concierge, care îi ajută pe chiriașii noștri expați să călătorească în București. Comunitatea noastră de chiriași beneficiază de proiectul nostru planificat de la amenajarea apartamentelor și până la facilitățile și punctele de vânzare cu amănuntul de la partea clădirii (piață, restaurant, salon

de cofatură), toate cu scopul de a face viața chiriașilor mai ușoară, convenabilă și fără probleme.

**Reporter:** Care au fost principalele provocări cu care v-ați confruntat după darea în chirie a apartamentelor finalizate în 2016?

**Kim Vrânceanu:** Principalele provocări cu care ne-am confruntat sunt educarea consumatorilor și învățarea acestora să caute valoare și nu un compromis atunci când închiriază un apartament. Odată cu situația pandemică COVID, tot mai mulți oameni își dau seama că închirierea spațiului lor de locuit îi permite să se bucure de un stil de viață mai modern și flexibil.

**Reporter:** Vitan Estates a mai adăugat 156 de apartamente de închiriat odată cu finalizarea proiectului. În ce măsură sunt acestea contractate?

**Kim Vrânceanu:** Apartamentele vin acum pe piață. Avem un interes puternic pentru complex. Apartamentele sunt închiriate și avem o ocupare din ce în ce mai mare.

**Reporter:** Credeți că mai este nevoie de alte proiecte în București destinate exclusiv închirierii?

**Kim Vrânceanu:** Chiriașii apreciază calitatea, comoditatea și accesibilitatea în a trăi într-un proiect de închiriere completă, cum ar fi Vitan Estates. Ele pot depinde în mod absolut de accesul la echipa noastră, de un apartament pe deplin funcțional și de o clădire și împrejurimi impecabil întreținute și de numeroasele facilități care ne fac să ieșim în evidență pe piața de închiriere din București. Cu toate acestea, proiecte precum ale noastre sunt extrem de costisitoare, cu costuri continue pentru întreținerea clădirilor. Așa cum am menționat mai devreme, restaurăm fiecare apartament în condiții "ca noi" odată ce un chiriaș părăsește unitatea. Uzura unui apartament după 1,2,3 sau 4 ani de rezidență a unui singur chiriaș este destul de semnificativă și obiectivul nostru este întotdeauna să returnăm apartamentul pe piață cât mai repede posibil, respectând în același timp propriile protocoale de închiriere apartamente de calitate superioară. Clientul beneficiază de ușurința de a locui într-un astfel de complex. Au la îndemână toate facilitățile unui stil de viață urban

ușor. Nevoile lor de locuințe sunt satisfăcute și se bucură de servicii excepționale personalizate în timp ce trăiesc în comunitățile noastre. Facem un efort pentru a ne cunoaște clienții și pentru a-i face să se simtă primiți în comunitatea noastră. Pentru a menține acest nivel de servicii pentru clienți, am angajat și instruit echipa noastră pentru a oferi cele mai bune în fiecare zi. Piața va răspunde întotdeauna pozitiv la această calitate a apartamentului și la acest tip de serviciu.

**Reporter:** Ce urmează pentru Bucharest Properties REIT? Aveți în plan noi investiții?

**Kim Vrânceanu:** Suntem foarte optimiști cu privire la piața de închirieri rezidențiale din România. În 2021, începem proiecte de peste 15 milioane de euro, iar planul nostru include proprietăți care urmează să fie dezvoltate nu numai în zona Vitan, ci și în alte zone din sectoarele 3 și 4.

**Reporter:** Vă mulțumesc!

