

City Garden investește 16 milioane euro într-un cartier rezidențial de lux, cu lifturi în interiorul locuințelor

(Interviu cu Andrei Cantaragiu, CEO City Garden Development)

Dezvoltatorul imobiliar City Garden, cu o experiență de peste zece ani pe piața imobiliară din țara noastră, investește peste 16 milioane de euro în dezvoltarea unui complex rezidențial de lux în Pipera.

Poziționat în spatele Școlii Americane, Bonton Luxury Villas va cuprinde 66 de vile cu dotări premium, precum lift interior, alături de

facilități exclusive pentru rezidenți, printre care piscină și club de fitness. Bonton Luxury Villas va fi dezvoltat în două faze, prima fază cu livrare anul acesta, respectiv sârșitul anului 2022 pentru a doua fază. Detalii despre proiect, dar și despre cum trece piața imobiliară prin criza sanitară ne-a oferit Andrei Cantaragiu, CEO City Garden Development, în cadrul unui interviu.

Reporter: Ce efecte a avut criza sanitară pe piața imobiliară?

Andrei Cantaragiu: Chiar dacă efectele nu s-au văzut în vânzări, piața rezidențială fiind în creștere, cea mai importantă schimbare este la nivelul prefe-

rințelor cumpărătorilor. Aceștia pun acum mai mult accent pe confort și își doresc mai mult spațiu în viitoarea locuință, unul din motive fiind posibilitatea amenajării unui birou. În prezent, una din trei persoane caută să cum-

pere o casă și nu un apartament, din dorința de a beneficia și de spațiu verde, și pe lângă locația excelentă, se uită și la mărimea viitoarei locuințe, precum și la facilitățile cu care vine însoțită. Sunt căutate locuințele în comunități închise, exclusiviste, care să aibă incluse sau în proximitate și facilități de petrecere a timpului liber.

Cel mai important efect pe care-l resimțim este creșterea prețurilor materialelor de construcție. Dacă pentru unele marea a fost de aproximativ 40%, în cazul altora, cum este polistirenul, prețul aproape s-a dublat. Fluxul de transport a materiei prime a fost perturbat, fiind prioritară materialele sanitare, ceea ce înseamnă că producătorii nu au putut livra la timp comenzile.

La aceasta se adaugă embargo-ul pe care unele țări non UE, producătoare de materie primă, l-au pus pe exportul materialelor de construcții din dorința de a-și proteja piața internă.

Reporter: Ce strategie au adoptat jucătorii din domeniu pentru a depăși mai ușor perioada de pandemie?

Andrei Cantaragiu: Cea mai grea perioadă pentru piața rezidențială au fost primele trei luni, perioada martie-mai, când am fost restricționați să limităm deplasările, inclusiv pentru vizionări. Pentru a le facilita, soluția a fost organizarea de tururi virtuale, această strategie aplicând-o și noi. În continuare, cei interesați pot previzualiza vilele pe website-ul nostru. Însă, odată cu relaxarea restricțiilor, am reve-

Locuințele sunt extrem de spațioase, cu suprafețe utile de până la 327 de mp. Acestea au fost gândite pentru a acomoda întreaga familie extinsă, precum și personalul auxiliar, cum ar fi bonele. Vilele dispun de până la 7 camere, 6 dressinguri și 4 băi, precum și 2 terase și o grădină. Spațiul verde se continuă și în afara complexului, acesta fiind foarte aproape de pădurea Băneasa.



nit la vizionările fizice, în showroom-ul de pe șantier, având grijă să respectăm toate regulile sanitare impuse de autorități, din dorința de a ne proteja atât pe noi, cât și pe potențialii cumpărători.

Reporter: Ce estimări aveți pentru acest an, legate de piața de profil?

Andrei Cantaragiu: Cred că piața locuințelor premium va fi în continuare pe un trend ascendent, interesul pentru acestea fiind ridicat, atât din partea cumpărătorului final, cât și a celor care urmăresc să facă o investiție profitabilă. Ca să luăm ca exemplu chiar proiectul Bonton, care este unul premium, 40% dintre cumpărători sunt investitori. Cei care cumpără pentru a locui sunt atrași atât de locație - la doar 200 de metri de Școala Americană -, cât și de suprafața și compartimentarea caselor, fiind unele dintre cele mai mari de pe piață. Investitorii iau în calcul proximitatea de cele mai importante hub-uri de birouri din Capitală și

la 15 minute de Piața Victoriei, cât și chiria unei astfel de locuințe, care este în jur de 3.000 de euro. Luând în calcul prețul casei, precum și bugetul suplimentar de amenajare, înseamnă un randament de 8% anual. În ceea ce privește estimările pentru perioada următoare, cred că principala modificare ce se va resimți pe piață va fi creșterea prețului locuințelor, dictată de fluctuația prețurilor materialelor de construcții. În cazul imobilelor de lux se folosesc materiale speciale, pentru a îndeplini anumite standarde de eficiență energetică și criteriile finisajelor premium, iar creșterile de preț ale acestora se vor reflecta în costul final.

Reporter: Cum evoluează construirea unui ansamblu imobiliar într-o perioadă de criză sanitară?

Andrei Cantaragiu: În ciuda restricțiilor impuse, lucrările la proiectul Bonton Luxury Villas au avansat conform planurilor inițiale. Noi am dat startul lucrărilor la faza întâi în 2019, iar activita-

tea pe șantier a continuat, având grijă, bineînțeles, să asigurăm toate metodele de protecție recomandate de autorități pentru muncitori. Am reorganizat spațiul de lucru astfel încât să asigurăm distanțarea fizică dintre aceștia, am dezinfectat constant suprafețele de lucru și am redus la minim deplasările în interes de serviciu.

Reporter: Cu ce vine nou în piață complexul Bonton Luxury Villas?

Andrei Cantaragiu: Suntem, probabil, singurul dezvoltator imobiliar din piață care oferă posibilitatea cumpărătorilor să-și instaleze lift interior. Vilele din proiectul Bonton au două etaje și ne dorim să venim în întâmpinarea nevoilor cumpărătorilor, liftul fiind extrem de util în cazul copiilor sau al bătrânilor. Și dacă tot vorbim de copii, proiectul are o locație excelentă, la doar 200 de metri de Școala Americană și în proximitatea celor mai bune școli internaționale. Locuințele sunt

extrem de spațioase, cu suprafețe utile de până la 327 de mp. Acestea au fost gândite pentru a acomoda întreaga familie extinsă, precum și personalul auxiliar, cum ar fi bonele. Vilele dispun de până la 7 camere, 6 dressinguri și 4 băi, precum și 2 terase și o grădină. Spațiul verde se continuă și în afara complexului, acesta fiind foarte aproape de pădurea Băneasa.

Reporter: Care este valoarea de investiție?

Andrei Cantaragiu: Investiția se ridică la 16 milioane de euro, aceasta incluzând terenul și ambele faze de dezvoltare.

Reporter: Cum evoluează cererea pentru aceste locuințe? Aveți solicitări și pentru ce tipuri de unități?

Andrei Cantaragiu: Interesul cumpărătorilor este în continuare ridicat, aceștia fiind atrași de prețul ofertant al vilelor, care pornește de la 369.000 € (+TVA), ceea ce înseamnă un preț pe mp construit de 1.045 euro + TVA.



Cumpărătorii au de ales între două tipuri de vile, ambele cu 2 terase și grădină, diferența dintre acestea constând în suprafața lor. Până acum au fost achiziționate 30% din cele 36 de vile din faza întâi și ne așteptăm ca vânzările să se accelereze pe măsură ce ne apropiem de finalul proiectului, când vor fi gata și restul facilităților din complex, cum ar fi clubul propriu, dotat cu sală de sport și piscină.

Reporter: Intenționați să mai dezvoltați astfel de proiecte și în ce zone?

Andrei Cantaragiu: Deocamdată ne concentrăm pe faza întâi din proiectul Bonton Luxury Villas, pe care o vom finaliza în luna decembrie, precum și pe începerea fazei a doua, pe care o preconizăm la începutul anului următor. În ceea ce privește investițiile următoare, avem toate autorizațiile necesare pentru începerea lucrărilor la un proiect situat pe strada Jandarmeriei nr 1. Acolo avem la dispoziție un teren de 5.300 mp, unde ne dorim să ridicăm două blocuri cu un regim de înălțime P+5, cu 100 de apartamente de 2, 3 și 4 camere. Momentan, proiectul este în stand-by, pentru a analiza schimbările de pe piața rezidențială.

Reporter: Ce alte investiții aveți la noi?

Andrei Cantaragiu: Avem peste zece ani de experiență pe piața din România, atât pe piața rezidențială de lux, cât și pe segmentul middle market, timp în care am finalizat atât proiecte în zona centrală a capitalei, cât și în zona de nord. În centrul Capitalei vorbim de proiectele de lux 21 DOWNTOWN, un imobil cu 46 de apartamente finalizat în 2018, și de Apollo D'or, un bloc cu 40 de apartamente finalizat în 2019. În zona de nord, în Voluntari, am dezvoltat proiectul City Garden Pipera, un ansamblu format din 25 de case cu etaj, dedicat categoriei middle market.

Reporter: Mulțumesc!