



Timpuri Noi Square 2, un proiect imobiliar ce devine realitate

Faza a doua a proiectului Timpuri Noi Square se apropie de finalizare, iar dezvoltatorul imobiliar Vastint România pregătește în noile clădiri nu doar 60.000 de metri pătrați de birouri, ci și New Tales, un concept de restaurante, servicii și divertisment care va include un food hall, spații pentru concerte și spectacole, zone destinate copiilor și o ofertă de wellness cu sală de sport, piscină, masaj și recuperare. Prin această extindere, compania urmărește să transforme unul dintre cele mai importante proiecte de birouri din Capitală într-o destinație urbană activă și după terminarea programului de lucru, în care oamenii să poată munci, lua masa, participa la evenimente,

face sport și petrece timp cu familia fără să traverseze orașul.

Timpuri Noi Square 2, prezentată de compania Vastint România drept cel mai mare proiect de birouri aflat în prezent în construcție în București, cuprinde două clădiri, TN04 și TN05. Structura acestora este finalizată în proporție de 100%, instalațiile mecanice, electrice și sanitare, cunoscute drept instalații MEP, sunt realizate în proporție de 75%, iar fațada, în proporție de 65%. Noile clădiri vor adăuga proiectului o suprafață închirială brută de 60.000 de metri pătrați, 690 de locuri de parcare, 1.700 de metri pătrați de panouri fotovoltaice și 200 de puțuri geotermale. Construcția efectivă a Timpuri Noi Square 2 se va termina până la sfârșitul

acestui an, iar operaționalizarea completă va avea loc în 2027.

Reprezentanții companiei Vastint afirmă că fațadele au fost concepute pentru a asigura o eficiență energetică reală, echipamentele tehnice vor beneficia de redundanță completă, iar gazele naturale vor fi eliminate în totalitate. Potrivit acestora, renunțarea completă la gaze reprezintă o premieră pentru piața imobiliară locală.

„Suntem pe ultima sută de metri cu clădirile 4 și 5 din Timpuri Noi, clădiri pentru care suntem optimiști că vom obține peste 100 de puncte LEED Platinum. După experiența Business Garden, care a obținut 98 de puncte, sun-

(continuare în pagina 18)

(urmare din pagina 17)

tem foarte optimiști că vom depăși 100. Totalul LEED Platinum poate ajunge la 105 puncte. Consultanții noștri consideră că vom trece de 100 de puncte, ceea ce înseamnă că Bucureștiul va avea din nou o clădire în topul mondial, sperăm noi chiar în primele trei”, a declarat recent Antoniu Panait, Managing Director al Vastint România, cu prilejul inaugurării în imediata proximitate a unui nou spațiu dedicat organizării de evenimente, The Venue.

Clădiri foarte performante din punct de vedere energetic

Renunțarea la centralele pe gaz și trecerea la tehnologii bazate inclusiv pe energie geotermală le-au impus proiectanților să se asigure că instalațiile pot funcționa atât în perioadele de ger, la temperaturi mai mici de minus 20 de grade Celsius, cât și în zilele toride, în care temperaturile ajung la plus 40 de grade.

În centrul noii etape a proiectului se va afla New Tales, o zonă care va reuni servicii, restaurante și activități de divertisment. Proiectul va include un food hall, spații de joacă și de evenimente pentru copii și o zonă centrală amplă, dotată cu o scenă pe care vor putea avea loc concerte, spectacole, reprezentații de teatru pentru copii și alte evenimente culturale.

„Nu mai avem gaze, nu mai avem centrală pe gaz. Repet acest lucru pentru că și pentru mine este foarte frumos să văd cât de mult a evoluat tehnologia. Acum câțiva ani vorbeam despre căsuțe pasive, iar acum vorbim despre o asemenea magnitudine. Prima mea întrebare adresată instalatorilor și proiectanților a fost dacă sistemele pot rezista la minus 20 și ceva de grade și la plus 40 de grade vara și mi-au confirmat, au spus da, fără probleme”, a afirmat Antoniu Panait.

O altă investiție importantă este protejarea echipamentelor amplasate pe acoperișurile clădirilor. Vastint a con-

struit structuri cu înălțimi de cinci-șase metri, asemănătoare unor hale, care acoperă instalațiile și trebuie să reziste la vânt, susținând în același timp panourile fotovoltaice.

„La ora actuală, nu cred că există altă clădire în România care să aibă echipamentele protejate la acest nivel. Peste acea structură, care are o complexitate mai mare pentru că trebuie să reziste la vânt și să susțină panouri fotovoltaice, am inclus toate echipamentele, deoarece variațiile de temperatură le afectează, chiar dacă sunt proiectate

(continuare în pagina 19)



(urmare din pagina 18)

pentru exterior. Totul este pentru experiența chiriașului, pentru calitatea aerului și pentru experiența în general”, a explicat șeful Vastint România.

New Tales, sarea și piperul noului proiect imobiliar

În centrul noii etape a proiectului se va afla New Tales, o zonă care va reuni servicii, restaurante și activități de divertisment. Proiectul va include un food hall, spații de joacă și de evenimente pentru copii și o zonă centrală amplă, dotată cu o scenă pe care vor putea avea loc concerte, spectacole, reprezentații de teatru pentru copii și alte evenimente culturale.

„O să avem o zonă de wellness la sfârșitul proiectului, care va include sală de sport, piscină, masaj, recuperare și alte servicii. O să avem un element foarte important, New Tales, care va concentra tot ceea ce înseamnă servicii sau spații de entertainment și nu numai, începând de la food hall, pe care deja l-am experimentat și care funcționează foarte bine, până la spații de joacă pentru copii, spații de evenimente pentru copii și concerte. New Tales are o zonă centrală foarte amplă, care va avea și o scenă de genul celei de aici, poate chiar mai bună, unde se vor organiza concerte, spectacole, teatru pentru copii și evenimente culturale în general”, a declarat Antoniu Panait.

Vastint caută un operator pentru o parte din suprafața New Tales și poartă discuții cu mai mulți operatori și potențiali chiriași pe termen lung pentru restaurante, spații de evenimente, activități de entertainment, servicii de coafor și alte facilități. Compania încearcă să alcătuiască un mix care să ofere servicii suplimentare atât angajaților din clădirile de birouri, cât și locuitorilor din împrejurimi.

„La New Tales, pentru întreaga amenajare, vom face o altă prezentare când ne apropiem de finalizare. Căutăm un operator pentru o parte din spațiu. Avem discuții cu diferiți operatori și cu chiriași pe termen lung pentru restaurante, spații de evenimente, entertainment, coafor și alte servicii. Lucrăm la un mix de chiriași



care să ofere ceva în plus și aproape de casă”, a precizat directorul Vastint România.

Printre numele cu care dezvoltatorul poartă discuții se află Fratelli, partener al companiei de aproape zece ani. Vastint intenționează să păstreze și să relocheze în New Tales și operatori deja prezenți în Timpuri Noi Square, precum Gattini, cu oferta sa de paste, pizza și burgeri, și French Revolution.

„În primul rând, avem Fratelli, cu care suntem în discuții, fiind partenerii noștri de aproape zece ani. Scopul este să concentrăm în zona de entertainment tot ceea ce înseamnă food and beverage – concerte, mâncare și băutură la parter, în food hall –, iar în zonele

exterioare și la etaj să avem spații de evenimente și de petrecere a timpului liber pentru copii. Vii cu copiii de mână, îi lași într-un spațiu supravegheat, unde se pot juca și pot mânca, iar tu poți sta liniștit cu partenerul sau cu prietenii”, a explicat Panait, care a adăugat: „Pe lângă Fratelli, chiriașii existenți – Gattini, cu paste, pizza și burgeri, și French Revolution – sunt parteneri pe care vrem să-i păstrăm și să-i relocăm în spațiul respectiv. Vorbim despre un loc care va genera concerte și evenimente de zeci de ori pe an. Este un spațiu spectaculos și unic, în care am investit și vom continua să investim în

(continuare în pagina 20)

(urmăre din pagina 19)

structură și în echipamente de ultimă generație, separate pentru fiecare turn”.

Vastint își propune ca New Tales să atragă public nu doar în timpul săptămânii și al programului de birou, ci și seara și în weekend. Familiile ar urma să poată folosi simultan diferitele zone ale proiectului: copiii să participe la activități în spații supravegheate, iar adul-

ții să meargă la restaurante, concerte sau alte evenimente.

Grupul francez SCOR, primul mare chiriaș din Timpuri Noi Square 2

Întreaga dezvoltare este construită în jurul ideii de proximitate. Compania vrea ca Timpuri Noi Square să devină un loc în care oamenii să aibă nevoie cât

mai rar de mașină, pentru că birourile, restaurantele, serviciile, activitățile sportive și opțiunile de divertisment se găsesc în același perimetru. Apropierea de stația de metrou Timpuri Noi și de centrul Capitalei susține această strategie.

Deși Timpuri Noi Square 2 se apropie de finalizare, gradul de preînchiriere rămâne deocamdată redus în raport cu suprafața totală care urmează să fie livrată. Vastint a semnat un contract cu grupul francez SCOR, unul dintre cei mai mari reasigurători din lume, pentru 3.200 de metri pătrați și susține că poartă alte negocieri aflate în etape diferite.

„La ora actuală avem semnat contractul cu SCOR, unul dintre cei mai mari reasigurători din lume, pentru 3.200 de metri pătrați. Este doar prima suprafață. Pentru restul avem discuții în diferite etape. A fost vară, a existat o acalmie, iar acum chiriașii au început din nou să vină. Procesele de închiriere sunt mai lungi, chiriașii sunt mult mai bine pregătiți și fac o analiză mult mai atentă a necesarului. Este o altă etapă de maturitate, în care chiriașii încep să fie foarte atenți la suprafețele de care au nevoie”, a spus Antoniu Panait.

Compania le oferă potențialilor chiriași servicii gratuite de planificare a spațiilor, astfel încât aceștia să estimeze mai exact suprafața necesară. În această strategie intră și The Venue, sala de conferințe și evenimente lansată de Vastint în prima fază a proiectului. Companiile nu mai trebuie să includă în propriile sedii săli foarte mari pentru reuniuni organizate doar de două sau trei ori pe an, iar spațiul astfel economisit poate fi transformat în birouri.

Timpuri Noi Square 2, proiect de peste 100 milioane euro

Dezvoltarea fazei a doua a proiectului Timpuri Noi Square a traversat o perioadă complicată după obținerea autorizației în 2023. Volatilitatea generată de pandemie și apoi de războiul din Ucraina a determinat creșteri importante ale prețurilor materialelor și a obligat compania să anuleze licitația inițială, să o reia un an mai târziu și să împartă lucrările în mai multe pachete. Întrebat

(continuare în pagina 21)



„Noi nu am vehiculat sume. Este un proiect de peste 105.000 de metri pătrați construiți în total, deci se poate face o estimare. Acest proiect a reprezentat pentru echipa mea o provocare extraordinară din punctul de vedere al rezilienței și din punct de vedere intelectual. Noi am proiectat, am obținut autorizația în 2023, am început licitația, iar după aceea prețurile au deraiat. A fost volatilitatea creată de pandemie și, ulterior, de războiul din Ucraina și a trebuit să ne adaptăm. Am anulat licitația, am reluat-o un an mai târziu și am împărțit lucrările. Volumul de muncă pentru noi, ca echipă, a fost mai mare”, a precizat Antoniu Panait.

(urmare din pagina 20)

dacă estimarea inițială de 100 de milioane de euro pentru faza a doua a fost depășită, Antoniu Panait nu a prezentat valoarea actuală a investiției, dar a precizat că proiectul are o suprafață totală construită de peste 105.000 de metri pătrați.

„Noi nu am vehiculat sume. Este un proiect de peste 105.000 de metri pătrați construiți în total, deci se poate face o estimare. Este o întrebare foarte bună, pentru că acest proiect a reprezentat pentru echipa mea o provocare extraordinară din punctul de vedere al rezilienței și din punct de vedere intelectual. Noi am proiectat, am obținut autorizația în 2023, am început licitația, iar după aceea prețurile au deraiat. A fost volatilitatea creată de pandemie și, ulterior, de războiul din Ucraina și a trebuit să ne adaptăm. Am anulat licitația, am reluat-o un an mai târziu și am împărțit lucrările. Volumul de muncă pentru noi, ca echipă, a fost mai mare”, a precizat Antoniu Panait.

De altfel, Vastint a încercat să limiteze scumpirile prin contractarea și plata materialelor în avans și prin aducerea lor cât mai rapidă pe șantier. Chiar și în

aceste condiții, bugetul este mai mare decât în cazul altor proiecte similare, deoarece dezvoltatorul a investit suplimentar în structură, fațade, izolații termice, hidroizolații, instalații, protejarea echipamentelor de pe acoperișuri și sisteme de sprinklere pentru toate etajele și subsolurile.

„Ne-am luptat – și acesta a fost motivul pentru care am împărțit lucrările – ca să ținem costurile sub control. Să faci o clădire de magnitudinea aceasta și de nivelul acesta tehnic și să menții bugetul sub control este o provocare extraordinară. Dacă acum câțiva ani includeam în buget o inflație de maximum 2-3% pe termen lung, acum suntem mult mai prudenți. Am împărțit lucrările, am contractat și am plătit materiale, am solicitat livrarea lor pe șantier cât mai repede și, în felul acesta, am făcut economii foarte mari. Am reușit să ținem prețurile sub control și să ajungem la un buget corect. Nu este deloc un proiect ieftin. Bugetul este mai mare decât al altor proiecte similare, pentru că investim mai mult în structură, fațadă, izolații termice, hidroizolație și echipamente. Vorbim de sute de mii de euro numai pentru acoperirea echipamentelor de pe clădiri, precum și de

sprinklere la toate etajele și în subsol. Am ținut prețurile sub control. Este o valoare foarte mare, dar credem că vom avea o recuperare bună a investiției”, a declarat Antoniu Panait.

Timpuri Noi Square a fost conceput încă de la început ca o dezvoltare cu funcțiuni mixte. Proiectul a fost demarat în 2010 și planificat în trei faze. Primele trei clădiri, care însumează o suprafață închirială brută de 52.100 de metri pătrați, au fost finalizate și sunt închiriate integral.

Vastint România este prezentă pe piața locală din 2008 și face parte din grupul internațional Vastint, cu o experiență de peste 36 de ani în sectorul imobiliar. Compania deține și administrează Timpuri Noi Square și Business Garden Bucharest, două proiecte de birouri importante din Capitală, care însumează în prezent o suprafață închirială de 95.257 de metri pătrați. După finalizarea fazei a doua a Timpuri Noi Square, portofoliul Vastint România va ajunge la aproximativ 155.000 de metri pătrați de spații moderne de birouri.

