

GABRIEL VOICU:

## „Opus Land Development va investi, în acest an, 18 milioane de euro în dezvoltarea Cosmopolis”

Vor fi finalizate cel puțin 400 de noi locuințe



Opus Land Development va investi, în acest an, aproximativ 18 milioane de euro în dezvoltarea ansamblului Cosmopolis, ne-a declarat Gabriel Voicu, Director - New Homes Division în cadrul Coldwell Banker Affiliates of Romania. Cosmopolis este situat în partea de NE a Capitalei, pe Șoseaua de Centură, la 800 de metri de Autostrada București-Ploiești și între cele două poduri Pipera-Tunari și Andronache-Ștefăneștii de Jos. În acest an vor fi finalizate cel puțin 400 de noi locuințe, după ce anul trecut au fost recepționate 260 de unități, ne-a precizat domnia sa. În prezent, sunt disponibile la vânzare 65 de unități locative (apartamente și vile) în ansamblul Cosmopolis și, în curând, vor mai fi scoase la vânzare alte aproximativ 100 de locuințe, atât apartamente cât și vile, ne-a mai spus domnul Voicu, ce ocupă și funcția de proiect manager în cadrul Opus Land Development, dezvoltatorul Cosmopolis. În cadrul cartierului, aproximativ un sfert din locuințele vândute sunt achiziționate prin programul Prima Casă.



**Reporter:** Câte locuințe sunt, în prezent, disponibile la vânzare în cartierul Cosmopolis și la ce prețuri?

**Gabriel Voicu:** În prezent, sunt disponibile la vânzare 65 de unități locative (apartamente și vile) și în curând vor mai fi scoase la vânzare alte aproximativ 100 de locuințe, atât apartamente, cât și vile.

Prețurile unui studio (36 mp suprafață construită) pleacă de la 22.000 euro plus 5% TVA, prețurile unui apartament cu două camere (suprafață construită de 74 mp) - de la 49.500 de euro plus TVA, iar un apartament cu trei camere (82 mp suprafață construită) are un preț de 55.600 euro plus TVA.

Vilele cu o suprafață de 112 mp construite au un preț de 90.000 de euro plus TVA, iar vilele cu o suprafață construită de 125 mp costă 110.000 de euro plus TVA, ambele tipuri fiind dispuse pe parter și etaj, cu o suprafață verde disponibilă în jurul lor.

**Reporter:** Care este profilul cumpărătorului de locuințe în ansamblul Cosmopolis?

**Gabriel Voicu:** Cumpărătorii de locuințe în Cosmopolis sunt persoane tinere, care își întemeiază o familie sau a căror familie va deveni mai numeroasă în curând, persoane care doresc să aibă o locuință într-un ansamblu rezidențial cu numeroase facilități, aceasta fiind una dintre principalele diferențe între Cosmopolis și alte proiecte. Sunt atât persoane care sunt proprietari pentru prima oară, cât și persoane care vând o locuință și fac un upgrade, cumpărând una nouă (eventual cu mai multe camere) în cadrul Cosmopolis. Vorbim de persoane care lucrează în multinaționale, apropierea de zona de nord, unde își au sediile numeroase companii, reprezentând un punct forte pentru proiect.

**Reporter:** Cum ajută programul "Prima Casă" la vânzarea unităților locative?

**Gabriel Voicu:** Programul "Prima Casă" a fost și va fi în continuare foarte important pentru piața rezidențială, asigurând potențialilor cumpărători condiții atractive pentru achiziționarea unei locuințe. Principalul factor care face pro-

gramul să fie atractiv este în continuare avansul mic, de doar 5%. În cadrul Cosmopolis, aproximativ 25% din locuințele vândute sunt achiziționate prin programul "Prima Casă".

*"Principalul factor care face programul «Prima Casă» să fie atractiv este în continuare avansul mic, de doar*

*5%".*

**Reporter:** Ce investiții mai are programate Opus Land pentru dezvoltarea cartierului în acest an și care este bugetul alocat în acest sens?

**Gabriel Voicu:** Opus Land Development va investi în acest an aproximativ 18 milioane de euro în dezvoltarea Cosmopolis, o sumă chiar foarte mare dacă avem în vedere că este vorba de un singur proiect și nu de mai multe. În



acest an vor fi finalizate cel puțin 400 de noi locuințe, după ce anul trecut au fost recepționate 260 de unități. Investițiile din 2014 nu se vor rezuma doar la ridicarea de noi locuințe, fiind planificate și noi lucrări în dezvoltarea infrastructurii generale și a facilităților din Cosmopolis: lacul din apropierea ansamblului va fi amenajat, se va construi un ponton și

se va realiza o plajă, o piscină, un bar și mai multe terenuri sportive.

Aceste noi facilități se vor adăuga celor deja existente: un supermarket operat de Carrefour, grădinița pentru copii, farmacie, pizzerie, trei piscine exterioare, sală de fitness, terenuri exterioare de baschet și

de tenis și numeroase spații de joacă pentru copii. În plus, locuitorii au transportul asigurat până la stațiile de metrou Pipera sau Aurel Vlaicu prin linii de microbuz care circulă la un interval de jumătate de oră.

**Reporter:** Cum ați reușit să vindeți locuințe în acest cartier pe timp de criză?

**Gabriel Voicu:** În 2013, au fost încheiate 320 de contracte în cadrul Cosmopolis: 250 de locuințe vândute și 70 de contracte de închiriere semnate, acesta fiind un alt segment pe care înregistrăm rezultate bune. Numărul ridicat de contracte a fost obținut printr-o ofertă foarte bine adaptată la cererile

clienților, prin implementarea unui sistem atractiv de rate la dezvoltator și datorită imaginii bune a Cosmopolis pe piață, ținând cont de facilități și de faptul că peste 2300 de persoane locuiesc deja aici, în cele peste 1300 de locuințe finalizate. Există deja o comunitate formată, iar proiectul este într-o continuă dezvoltare. Până în prezent, investiția

totală în Cosmopolis depășește 230 de milioane de euro, lucru ce denotă amploarea proiectului. Toate aceste aspecte contează foarte mult în decizia de achiziție a unui potențial cumpărător.

**Reporter:** Cum credeți că va evolua piața locuințelor noi în acest an ca valoare și ca prețuri?

**Gabriel Voicu:** Piața rezidențială a avut o evoluție foarte bună în 2013 certificată și de datele oficiale privind numărul de tranzacții. În plus, prețurile au înregistrat semne de stabilizare și au fost lansate numeroase proiecte noi – care, dacă nu ar fi fost cerere reală, solvabilă, nu ar fi apărut.

Estimez că 2014 va fi un an cel puțin la fel de bun ca precedentul, evident, în absența unor evenimente macroeconomice negative. Deocamdată, începutul de an a fost mai bun decât perioada similară din 2013.

Din punct de vedere al prețurilor, există proiecte, cel puțin cele mari, cunoscute, li-

chide din punct de vedere al vânzărilor, unde nu au mai existat fluctuații. Când faci o medie pe piață, pe segmentul nou, ar trebui luat în calcul aceleași proiecte. Dacă astăzi se lansează patru proiecte într-o zonă neatractivă, acestea vor veni cu prețuri foarte scăzute și dacă sunt luate în calcul, duc media generală în jos, deși nu a existat o scădere reală în piață. La fel, dacă un proiect intră în insolvență și reduce instant prețurile cu 30%, să zicem, până la un nivel realist de preț, poate influența întreaga medie, deși nu au fost scăderi semnificative la nivel de piață.

**Reporter:** Cum apreciați accesul la finanțare pentru cei care doresc să cumpere o locuință nouă?

**Gabriel Voicu:** Reducerile succesive de dobândă de politică monetară pe care Banca Centrală le-a operat în ultimele luni au dus la o îmbunătățire a ofertelor de finanțare disponibile pentru cei care doresc să achiziționeze o locuință nouă. Există numeroase oferte, unele atractive, așa că este clar un moment



bun din acest punct de vedere pentru cei care achiziționează o locuință.

**Reporter:** Vă mulțumesc!

