

**BIROUL DEZVOLTATORILOR IMOBILIARI:**

## “Investitorii în segmentul rezidențial din Iași au înfrânt criza”

**P**iața imobiliară din Iași a avut o evoluție destul de bună în ultima perioadă, în special pe segmentul rezidențial, dar nu este de neglijat nici modul în care a evoluat sectorul de birouri și cel comercial, după cum ne-a spus Ionuț Roșca, administrator al companiei de consultanță “Biroul Dezvoltatorilor Imobiliari Iași”.

Domnia sa a precizat: “Dacă începând cu anii 2006-2007 puteam număra pe degete proiectele

imobiliare din Iași, acestea s-au înmulțit într-un ritm destul de mare până la venirea crizei, după care dezvoltatorii au făcut o mică pauză până în 2010, din 2011-2012 curajul investitorilor revenind, iar proiectele lor începând să acopere în proporții destul de mari cererea de pe piața imobiliară ieșeană”.

În timp ce în sectorul comercial și de birouri cel mai important proiect din Iași este mall-ul Palas Iași, care acoperă peste 50% din spațiile de birouri construite

din 2007 și până în prezent, în domeniul rezidențial o serie de ansambluri și-au făcut apariția în ultimii ani.

În viitor, se așteaptă, printre altele, demararea a două proiecte majore în centrul Iașului, în zona Palas Mall și în Centrul Istoric, cel din urmă fiind prevăzut pe o suprafață de 10.000 mp și estimat la aproape 20 de milioane de euro - valoarea investiției. Proiectul va cuprinde spații de birouri, apartamente și spații comerciale.

Apartament  
2 camere Tip C  
Suprafață construită:  
71,34 mp



### Ionuț Roșca: “«Penta Rezidențial» a sfidat criza”

“«Penta Rezidențial» a sfidat criza și, în ciuda perioadei grele prin care a trecut sectorul imobiliar, a trecut cu brio peste ea”, ne-a spus Ionuț Roșca.

Potrivit domniei sale, acest ansamblu este situat în strada Aeroportului, fiind dezvoltat în proporție de 100%. Lucrările de finisaje au fost realizate în procent de 95%.

Dezvoltatorul complexului este “Map Company”, proiectul fiind prevăzut cu cinci blocuri în incinta cărora sunt dispuse 230 de apartamente. Amplasat pe un teren în suprafață de 5.290 de mp, ansamblul

rezidențial are locuri de parcare supratere, zonă comercială cu magazin alimentar, loc de joacă pentru copii cu grădiniță și pază privată la intrarea în complex, 24 din 24.

### 26 de apartamente înșiruite

Complexul de 26 de apartamente non-conformiste Dancu, situat în zona cu același nume, presupune locuințe de 70 până la 130 mp, ofertate la un preț de 500 de euro/mp. Unitățile amplasate la etaj au posibilitate de mansardare pe o suprafață de 80% din suprafața aferentă apartamentului.

Locuințele sunt înșiruite, fiecare dintre ele având intrare separată și teren de 300 de mp. Acestea sunt deja finalizate, lucrările de finisaj aflându-se la circa 70%. Complexul este vândut în proporție de circa 50%.



## Ansamblu exclusivist pe 22 de hectare

Un ansamblu exclusivist care a fost demarat de curând în Iași este complexul "Colonel Gh. Valeriu Constantinescu", proiectul fiind amplasat la doar 300 de metri de Șoseaua Nicolina - CUG, o zonă foarte bine cotate în special pentru piața rezidențială -, pe o suprafață de 22 de hectare. Complexul este prevăzut cu 140 de vile, șapte blocuri, o școală, o grădiniță, o clinică medicală, o bază sportivă, spații comerciale și birouri, minimarket și biserică.

Fiind dezvoltat de un grup de oameni de afaceri, cartierul este în stadiu incipient, fiind construite doar câteva case.

Până în prezent, au fost realizate utilitățile, iar lucrările aferente proiectului urmează să fie finalizate în anul 2017.

Momentan, sunt disponibile unități locative cu o suprafață de 110 mp locuibili, terasă de 32 mp și spațiu de depozitare de 20 mp la demisol. Unitățile locative au trei dormitoare, două băi, dressing și living cu bucătărie deschisă.

Prețul unei astfel de locuințe oscilează între 58.000 și 128.000 de

euro, acestea putând fi achiziționate prin plată integrală, cu avans de 60%, restul ratelor putând fi achitate la dezvoltator, în credit sau prin programul "Prima Casă".

**Prețul unei locuințe oscilează între 58.000 și 128.000 de euro.**



## "Premier Confort" - un proiect care se vinde și în rate la dezvoltator

"Premier Confort" este, de asemenea, un proiect ce oferă posibilitatea ca apartamentele să fie achiziționate prin mai multe variante (rate la dezvoltator pe zece ani fără dobândă, cash și credit). Despre acest ansamblu rezidențial, Ionuț Roșca ne-a precizat: "Premier Confort" este locația unde calitatea este accesibilă, întrucât proiectul a fost conceput pentru a satisface dorința celor care caută calitate la un preț normal".

Lucrările aferente acestui cartier se derulează în mai multe zone din oraș care prezintă interes pentru cei ce doresc să-și cumpere o locuință. În zona Nicolina se construiesc două blocuri, din care unul finalizat complet, iar al doilea - în proporție de 70%, stadiul vânzărilor fiind de aproape 100%. În Tudor Vladi-

mirescu, proiectul este alcătuit din blocuri cu câte 40 de apartamente, termenul de finalizare fiind luna iunie 2015.

Cea mai amplă parte se derulează în zona Copou - Agronomie, acest proiect fiind prevăzut pe o suprafață de 10.000 de mp. Blocurile de locuințe sunt proiectate cu parter, două etaje și mansardă și reunesc 480 de apartamente cu locuri de parcare incluse. În acest caz, lucrările de construire vor începe în iulie 2014, având termen estimativ de finalizare sfârșitul anului 2016. Prețurile apartamentelor cuprinse în proiectele prezentate încep de la 650 de euro/mp, dar nu depășesc 900 de euro/mp, o unitate locativă urmând să coste 35.000-55.000 de euro.

Valoarea investiției se cifrează la aproximativ 10 milioane de euro.



## Complex rezidențial de case în Valea Adâncă



În Valea Adâncă, una dintre zonele liniștite ale Iașiului, se derulează construcția ansamblului Swite Residence, un complex rezidențial de 18 case compartimentate în trei moduri: case de tip A, prevăzute cu 160 mp construiți și 140 mp utili, cu patru camere, două băi, salon și terasă și dispuse pe 430 mp de teren; case de tip B - 130 mp construiți și 110 mp utili, trei camere, o baie, salon, terasă și 400 mp teren și case de tip C, cu 130 mp construiți și 110 mp utili, patru camere, o baie, salon, terasă și 400 mp teren. Toate cele trei tipuri de case au spațiu de depozitare și dressing. Prețul acestora se ridică la minim 60.000 euro și maxim 65.000 de euro.

Casele scoase la vânzare sunt amenajate complet, fiecare dintre ele având terenul îngrădit cu un gard din fier și temelie și fiind racordate la rețelele de utilități.

Până în prezent, lucrările de construcție au fost realizate în proporție de 80%, fiind vândute toate, inclusiv cele aflate, încă, în faza de proiect.

## 40 de case înșiruite și 10 blocuri în cadrul "Vișoianu Residence"

"Vișoianu Residence" înseamnă 40 de case înșiruite și 10 blocuri cu câte 30 de apartamente fiecare, amplasate pe o suprafață de 20.000 de mp.

"În acest proiect găsim unele dintre cele mai ieftine apartamente, având în vedere că ansamblul este amplasat într-o zonă periferică, la circa 1,5 km de Iași, dar, în același timp, foarte la îndemână, întrucât există mijloace de transport în comun cu legături către toate zonele orașului. Astfel, prețurile apartamentelor se ridică la 600-650 euro/mp", ne-a spus Ionuț Roșca. Suprafețele apartamentelor sunt cuprinse între 60 și 180 de mp.

Valoarea investiției se ridică la 8 mi-



lioane de euro, finanțarea fiind asigurată integral din fonduri proprii. Dezvoltatorul este o persoană fizică de 29 de ani din Iași.

Apartamentele sunt de cinci tipuri și au câte una, două sau trei camere, suprafețele unităților locative fiind cuprinse între 38 și 130 de mp.

Apartamentele de la parter sunt prevăzute și cu teren de până la 150 mp. Cei care aleg varianta de a cumpăra o locuință la ultimul etaj au la dispoziție și unități locative amplasate la mansardă.

Cartierul este în lucru, fiind realizat în proporție estimativă de 60%.

## Locuințe la pachet cu locul de parcare

"Brown Residence", un complex imobiliar de 32 de apartamente prevăzute cu parter și trei etaje, se construiește în zona Păcurari - o zonă rezidențială de la intrarea în Iași, termenul de finalizare a lucrărilor fiind începutul lunii noiembrie 2014.

Conform informațiilor oferite de companie, apartamentele cu două camere au o suprafață de 74 de mp și un preț de 700 de euro pe mp, iar cele cu o cameră se întind pe 40 mp, având și o terasă de 6 mp. Acestea costă 35.000 de euro.

Unitățile locative se vând la pachet cu locul de parcare.



## Două blocuri de locuințe în zona Nicolina



În zona Nicolina se află în construcție două blocuri de locuințe: unul cu 24 de apartamente, iar al doilea cu 30 de apartamente - ambele fiind prevăzute cu locuri de parcare.

Primul imobil este alcătuit din demisol, parter și patru etaje, în timp ce al doilea bloc are demisol, parter și cinci etaje.

Apartamentul cu o cameră are o suprafață de 32,5 mp și un balcon de 7 mp, acest tip de locuință fiind vândută la un preț de 30.000 de euro. Unitățile cu două camere, clasa B, se întind pe 55 mp, la care se adaugă balconul de 7 mp, prețul de vânzare fiind de 45.000 euro. Ultimul tip de apartament - cel prevăzut cu două camere, clasa

A, are o suprafață de 52 mp (plus balconul de 7 mp), fiind vândut cu 43.000 de euro.

Termenul de finalizare a proiectului este sfârșitul lunii septembrie, anul în curs. Investiția este de circa 2 milioane de euro.

Pe lângă cele două imobile, proiectul mai prevede ridicarea altor trei clădiri, în zone diferite, care vor acoperi atât segmentele comercial și de birouri, cât și domeniul rezidențial, potrivit domnului Roșca. Domnia sa estimează că în dezvoltarea acestei a doua etape vor fi investite circa 4 milioane de euro.

*Pentru cea de-a doua etapă a proiectului, care include construirea a trei blocuri, vor fi investite 4 milioane de euro.*