

IULIAN NIȚULESCU, "DEZVOLTATOR IMOBILIAR":

"Am asistat la o stabilizare a prețurilor locuințelor noi"



Militari Residence

Pe piața imobiliară din București și Ilfov s-a făcut simțit un interes crescut în special pe segmentul rezidențial, în ultimul an, potrivit lui Iulian Nițulescu, director general în cadrul "Dezvoltator Imobiliar".

Domnia sa ne-a precizat: "Am asistat la o stabilizare a prețurilor locuințelor noi, o noutate față de ultimii ani, când scăderile de prețuri au fost foarte mari. De asemenea, și numărul de case și apartamente noi care s-au construit a fost mai mare, mai ales în zona București-Ilfov și în vestul țării. Așadar, piața rezidențială s-a stabilizat, în ultimele luni, scăderile de prețuri din ultimii ani au început să încetinească. Totuși, știm cu toții că locuințele din București sunt cu aproape 50% mai ieftine față de anii 2007-2008. În câteva orașe ale țării, ieftinirile au fost și mai accentuate, însă începutul anului 2014 ne dă speranțe pentru o posibilă creștere ușoară a prețurilor".

Faze noi de construcție la proiectele deja începute

În zona de sud a Bucureștiului, în special în cartierele Berceni și Rahova, au fost demarate faze noi de construcție

ale proiectelor deja existente, precum "Apollo Residence Berceni", "Confort Urban Residence Rahova" sau "Brown Residence". De asemenea, există și proiecte noi, precum "Vista Rezidențial Concept", după cum ne-a spus domnul Nițulescu.

Potrivit domniei sale, în zona de vest a

Capitalei, ansamblul rezidențial "Militari Residence" se află într-o continuă dezvoltare, dar au apărut și proiecte noi, cu investiții mai mici, precum "Mărgelilor 11".

"În est, cartierul Titan devine tot mai interesant pentru investitori. Dezvoltatorul imobiliar «Adama» a extins com-

plexurile «Evocasa Optima» și «Edenia Titan», iar ansamblurile «Amalia Rezident» și «Trapezului Residence» urmează să livreze noi locuințe în acest an", ne-a mai spus Iulian Nițulescu.

În nordul Capitalei, investitorii se concentrează pe construirea de case

În nordul Bucureștiului, investitorii imobiliari se concentrează foarte mult pe construirea de ansambluri de case. Un exemplu concret este cartierul "Good Residence", care a livrat peste 300 de locuințe noi în ultimii trei ani, în acest proiect lucrările de extindere continuând. Unități locative noi vor fi disponibile în acest an și în complexurile "Bavaria Park", "Hystris Residence" sau "Flamingo Park". De asemenea, tot în partea de nord, noi apartamente vor fi construite în "Cosmopolis", unul dintre cele mai mari complexuri din țară, dar și în "City Point Aviației", din zona cu aceleași nume.

Dezvoltatorul "Adama" a anunțat, la începutul anului, că intenționează să construiască un ansamblu în "Berceni". De asemenea, "DAC Antrepriză Construcții" va lucra la un nou proiect în



Brown Residence



Edenia Titan



Trapezului Residence



Apollo Residence Berceni

zona Fundeni, iar proiectele exclusiviste din nord, "One Floreasca Lake" și "Magrălului Residence" urmează să fie finalizate. "Opus Land" își va mări portofoliul pe rezidențial, cu proiectul pe care-l va ridica pe Barbu Văcărescu, în acest caz fiind estimate 100 de locuințe, ne-a spus reprezentantul "Dezvoltator Imobiliar".

Domnia sa ne-a precizat că, în ultimii ani, străinii și-au arătat deschiderea pentru a începe proiecte în România. Este cazul spaniolilor de la "Gran Via", ce construiesc un ansamblu în Drumul Taberei ("Timișoara 58 Apartments") sau al americanilor de la "Rockfeller Group", cu proiectul din Mihai Bravu, "Vitan Residence 2".

buit foarte mult și la creșterea numărului de oferte de locuințe atractive din punct de vedere al costurilor, mai ales în Est (ex. cartierul Titan) și Vest (Militari). În Nord, cu excepția câtorva dezvoltatori care sunt oarecum forțați să mențină un preț ridicat, atât casele, cât și apartamentele au ajuns la un echilibru al costurilor".

Prețurile variază foarte mult în funcție de poziționare, de facilitățile și dotările oferite și de anul construcției ansamblurilor. Astfel, garsonierele costă între 19.000 și 20.000 de euro, apartamentele de două camere - de la 30.000 de euro, iar cele de trei camere - între 35.000 și 40.000 de euro.

Julian Nițulescu:
"Știu cu toții că locuințele din București sunt cu aproape 50% mai ieftine față de anii 2007-2008. În câteva orașe ale țării, ieftinirile au fost și mai accentuate".

Pe segmentul spațiilor de birouri, Capitala rămâne centrul de interes

Pe segmentul spațiilor de birouri, Capitala rămâne centrul de interes. Pentru acest an, au fost anunțate livrări de 120.000 de metri pătrați de spații de birouri, volumul fiind similar cu cel de anul trecut, după cum ne-a spus domnul Nițulescu, care subliniază: "Observăm că nivelul investițiilor străinilor crește de la lună la lună și asta nu poate decât să ne bucure".

Printre proiectele de birouri din București se numără clădirile "AFI Park 4" și "AFI Park 5", construite de AFI Europe (lângă centrul comercial AFI Palace Cotroceni) - investiție de circa 50 de milioane de euro. Lucrările au început în luna aprilie și urmează să fie finalizate până la sfârșitul anului 2015.

Proiectul "Bucharest One" (zona Aviației), dezvoltat de "Globalworth", este o investiție de 60 de milioane de euro, în acest caz lucrările fiind demarate anul trecut și fiind

prevăzute să se termine în trimestrul al treilea al anului viitor.

"Green Court", construit de "Skanska" în zona Barbu Văcărescu, presupune trei faze de construcție, prima necesitănd o investiție de 46 de milioane de euro și având termen de finalizare în octombrie 2014.

Pentru partea de birouri se anunță proiecte noi în 2014, în București, ne-a declarat sursa citată, adăugând:

Cerere în creștere și ofertă tot mai bogată, pe rezidențial

Pe segmentul rezidențial, cererea este în creștere comparativ cu ultimii ani, iar oferta este din ce în ce mai bogată, opinează sursa citată, subliniind: "Să ne uităm la zona București-Ilfov, unde ansamblurile rezidențiale se construiesc fără oprire, iar oamenii cumpără. Prețurile mici din sud au contri-



Evocasa Optima



Good Residence



Confort Urban Residence Rahova



Cosmopolis

«Portland Trust» va începe, probabil, să dezvolte o clădire de birouri pe Barbu Văcărescu, unde a cumpărat de curând un teren, iar «AFI Europe» a demarat lucrările la ultimele două clădiri din apropierea mall-ului bucureștean.

Nițulescu: «O treime din noile contracte semnate în domeniul birourilor sunt de preînchiriere»

Rata de preînchirieri din primul trimestru al anului în curs, în segmentul spațiilor de birouri, este îmbucurătoare, o treime din noile contracte semnate fiind de preînchiriere, «semn că lucrurile încep să meargă», susține Iulian Nițulescu.

Potrivit domniei sale, pe piața de birouri din București, zona de Nord (în special în Pipera) și zona centrală (Victoriei-Română) sunt cele mai scumpe. În medie, chiriile lunare sunt cuprinse între 18 și 20 de euro/mp. În Vestul orașului, prețurile coboară până la 15-16 euro/mp/lună, iar în Sud găsim prețurile cele mai scăzute, respectiv

10-12 euro/mp/lună.

Nițulescu: «Cele trei proiecte de mall-uri demarate în Capitală - mai mult decât suficiente pentru satisfacerea cererii»

Pe segmentul comercial din Capitală, anul trecut a fost inaugurat «Promenada Mall», iar investitorii au anunțat că vor mai începe încă cel puțin trei proiecte anul acesta. În urmă cu doi ani, erau prevăzute cinci proiecte comerciale de mari dimensiuni, în București: «Park Lake Plaza», «AFI Palace», «Victoria City», «Mega Mall» și «Promenada».

«Park Lake Plaza» (în apropiere de Parcul IOR), construit de «Sonae Sierra» și «Caelum Development» este un proiect care a debutat la începutul anului

2014 și care ar urma să fie finalizat în 2016.

Lucrările de construire la «Mega Mall» (situat pe platforma Electroaparataj, în spatele Stadionului Național), dezvoltat de NEPI și «Real 4 You», au început în octombrie 2013 și vor fi terminate în primul trimestru al anului viitor, investiția necesară fiind de 150 de milioane de euro.

Reprezentanții companiei «Benevo» au declarat că în vara acestui an vor începe construcția mall-ului «Victoria City», pe terenul fostei platforme Dacia (în zona Bulevardul Bucureștii Noi).

«Am tot auzit că bucureștenii trebuie să aibă câte un mall la fiecare 100.000 de locuitori. Consider că, după ce se vor finaliza cele trei proiecte demarate la sfârșitul anului trecut sau anul acesta,

numărul mall-urilor din Capitală va fi mai mult decât suficient ca să satisfacă cererea. Cred că este de evitat o concurență mult prea aprigă, pe cartiere, întrucât investitorii ar avea de pierdut, pentru că nu și-ar mai putea atinge numărul de vizitatori stabilit», susține sursa citată.

Diferențe mari de chirie pe segmentul comercial

Referitor la nivelul chiriei din segmentul comercial, diferențele sunt mari. În Vest, chiria lunară pe metru pătrat este cuprinsă între 35 și 55 de euro, în timp ce în Nord depășește această sumă, după cum ne-a declarat Reprezentantul «Dezvoltator Imobiliar». În Centrul Capitalei, media chiriei se situează la circa 40 de euro/mp/lună, similar cu nivelul din zona de Sud. La aceste prețuri se adaugă și cheltuielile cu utilitățile, costurile de publicitate și cele de mentenanță.

«Pe piața imobiliară din București și Ilfov s-a făcut simțit un interes crescut în special pe segmentul rezidențial, în ultimul an», ne-a declarat Iulian Nițulescu, director general în cadrul companiei de consultanță «Dezvoltator Imobiliar».

