

TÂRGUL IMOBILIAR NAȚIONAL 2015

Dezvoltatorii estimează revigorarea pieței rezidențiale, din acest an

Hercesa, Shimon Galon și fostul șef de la Adama, printre cei mai importanți investitori prezenți la tIMOn



De dezvoltatorii străini și cei locali, prezenți la ediția 2015 a Târgului Imobiliar Național (tIMOn), și-au manifestat optimismul cu privire la revigorarea și relansarea pieței rezidențiale locale, după mulți ani de "secetă".

Una dintre prezențele notabile de la târg a fost compania spaniolă Hercesa, reprezentată de Mauricio Mesa, directorul general pentru România și Bulgaria. În opinia sa, piața rezidențială locală începe să redevină dinamică, motiv pentru care dezvoltatorul spaniol a hotărât să înceapă a treia fază a proiectului Vivenda Residencias din Titan, printr-o investiție de peste 15 milioane de euro.

Domnul Mesa ne-a precizat că acest proiect este un nou concept al dezvoltatorului cu privire la compartimentarea locuințelor: "Avem o experiență de mai bine de 40 de ani și suntem prezenți în 10 țări, unde avem 20 de proiecte în dezvoltare. Pe plan local, suntem prezenți de 10 ani, unde am dezvoltat deja 400 de apartamente în

Titan, precum și Hotel Cișmigiu. Acum am venit cu un nou concept, mai eficient în ceea ce privește compartimentarea și desenul exterior, în sensul că vom avea mai multe spații verzi".

Directorul Hercesa ne-a spus că va construi încă 132 de apartamente în faza a treia din Vivenda Titan, iar lucrările încep în luna iulie 2015, urmând să fie încheiate după un an.

"Vom avea apartamente cu 2, 3 și 4 camere, iar prețurile pornesc de la 55.000 de euro pentru unitățile cu două camere, cu o suprafață utilă de 47 metri pătrați", susține Ma-

uricio Mesa, subliniind că în acest preț intră boxa și locul de parcare.

Reprezentantul dezvoltatorului spaniol ne-a declarat că realizarea infrastructurii zonei din Titan a necesitat o investiție de 6 milioane de euro: "Am reușit să vindem 395 din cele 400 de apartamente, în ultimii cinci ani. Mai sunt disponibile 5 duplexuri, care sunt mai scumpe. Nu mai aveam stoc de locuințe și așa ne-am hotărât să continuăm dezvoltarea Vivenda Titan cu cea de-a treia fază. Vom construi două blocuri cu 66 de apartamente fiecare și sperăm să avem un ritm de vânzări de 70-80 de locuințe

anual".

Potrivit sursei citate, compania spaniolă Hercesa ar putea începe în acest an construcția unei clădiri de birouri de circa 5.000 metri pătrați pe un teren de lângă Tribunalul București, pe strada Mircea Vodă, investiția fiind de 7 milioane de euro, iar lucrările de construcție s-ar putea întinde pe parcursul a 18 luni.

Shimon Galon: "Piața va avea o creștere de câțiva ani"

Investitorul israelian Shimon Galon, fostul șef de la GTC și proprietarul firmei Real Sol, a declarat că piața rezidențială autohtonă va cunoaște o creștere care va dura câțiva ani: "Suntem optimiști și observăm o schimbare în bine pe piață. Încă mai avem nevoie de multe locuințe în București ca să ajungem la un nivel acceptabil pe plan european".

După plecarea de la GTC, Shimon Galon a înființat firma Real Sol, prin care va construi proiectul rezidențial GVi Town din zona Mihai Bravu, în parteneriat cu dezvoltatorul israelian Gindi Group.

Investiția va avea o valoare totală de 20 de milioane de euro, iar fondurile pentru dezvoltarea complexului provin din surse proprii ale companiei, potrivit sursei citate.





Proiectul va cuprinde 324 de locuințe, dezvoltate în patru faze, în primă etapă urmând să fie construite 81 de apartamente - studiouri și apartamente cu 2 camere, pe suprafețe începând de la 50 metri pătrați.

Shimon Galon apreciază că este un moment bun ca dezvoltatorii să reia proiectele începute în țara noastră înainte de izbucnirea crizei, având în vedere că cererea de locuințe noi este încă uriașă, în timp ce "dezvoltările de calitate au fost modeste în ultimii ani".

Prețurile de vânzare pentru locuințele din com-

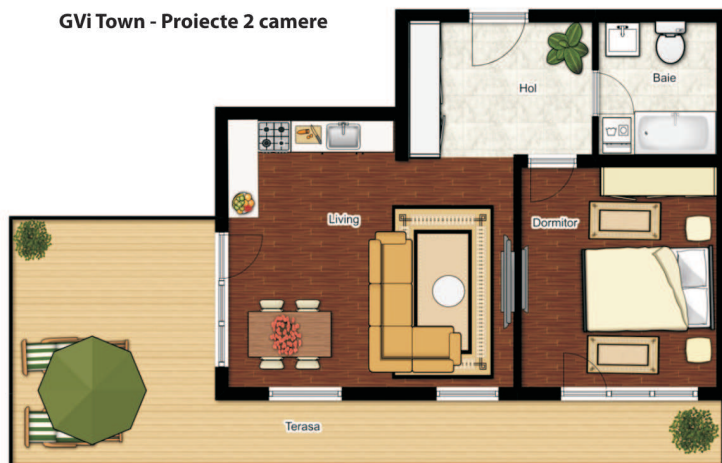
plexul GVi Town încep de la 54.500 de euro. Finalizarea primei etape a proiectului este prevăzută pentru primăvara anului viitor, urmând ca livrarea completă să se realizeze la sfârșitul anului 2017.

Potrivit lui Shimon Galon, în situația economică de astăzi, o familie poate să facă un pas uriaș înainte pentru achiziția unei locuințe, având în vedere oportunitățile de tipul "Prima

Prima fază a proiectului Reveria Pallady43 constă în două blocuri de patru etaje, cu câte 34 de locuințe studio-uri duble, apartamente cu 2 și 3 camere.

casă". Domnia sa a menționat că Real Sol are opt proiecte rezidențiale "pe drum", primul dintre ele, GVi Town, fiind o reîntoarcere pe piață.

GVi Town - Proiecte 2 camere



Hoshen Holdings dezvoltă proiectul Reveria Pallady43 cu 68 de locuințe

În plus, Isaac Hoshen, cofondatorul dezvoltatorului Adama și proprietarul Hoshen Holdings, apreciază că atmosfera din piața residen-

țială este mai bună și consideră că-i un moment bun pentru oferirea de locuințe accesibile pentru segmentul de mijloc al populației.

Astfel, Reveria Pallady43, proiectul dezvoltat de Hoshen Holdings, este primul dintr-o serie de noi



proiecte rezidențiale pe care dezvoltatorul le are în plan pentru piața locală, potrivit RealTime, compania de consultanță imobiliară care asigură serviciile de consultanță, marketing și vânzări pentru proiectele Hoshen Holdings din țara noastră.

Isaac Hoshen, CEO Hoshen Holdings, a declarat: "Reveria Pallady43 este primul nostru proiect în România, după exit-ul din 2011 din Adama. Între timp, am implementat, împreună cu mai mulți parteneri, proiecte rezidențiale în New York, Berlin și Strasbourg. Intenționăm să dezvoltăm locuințe adaptate nevoilor românilor și avem planuri pentru mai multe proiecte. Credem în potențialul acestei piețe și avem aici planuri pe termen lung".

Prima fază a proiectului Reveria Pallady43 constă în două blocuri de patru etaje, cu câte 34 de locuințe studio-uri duble, apartamente cu 2 și 3 camere. Prețurile de lansare pornesc de la 45.000 plus TVA la

studiourile duble și 66.700 euro plus TVA pentru apartamentele cu 3 camere.

Potrivit dezvoltatorului, lucrările de construcție vor începe în luna mai 2015, urmând ca primii locatari să se poată muta, în cel mult 12 luni, în unitățile Reveria Pallady43.

86 de apartamente în Caisului Residence din Fundeni

Una dintre noutățile de la ediția tIMOn din acest an a fost complexul Caisului Residence din Fundeni, proiectul fiind format din două blocuri de trei etaje, a căror construcție a început în vara anul trecut.

Reprezentanții departamentului de vânzări ne-au declarat: "În total, aici vor fi 86 de aparta-

mente cu două și trei camere. Primul bloc a fost finalizat deja, într-o zonă mai retrasă, ceea ce reprezintă un avantaj pentru noi.

Prețurile locuințelor încep de la 35.000 de euro plus TVA de 5%, pentru apartamentele de 2 camere, cu suprafețe utile cuprinse între 56 și 60 mp.

Prețurile locuințelor din Caisului Residence încep de la 35.000 de euro plus TVA de 5%, pentru apartamentele de 2 camere, cu suprafețe utile cuprinse între 56 și 60 mp.

Unitățile locative de 3 camere au prețuri care pornesc de la 56.000 de euro, la care se aplică TVA 5%, și suprafețe utile de 80 mp".

Potrivit surselelor citate, investiția totală va fi de aproximativ un milion de euro, proiectul fiind dezvoltat de un grup de antreprenori români. Terenul pe care este amplasat Caisului Residence are o suprafață de 4.000 de metri pătrați, dintre care 1.373 mp construși.

91 de locuințe în RIN Nord Residence Otopeni

Dezvoltatorul Domus Stil a venit la tIMOn cu proiectul RIN Nord Residence, care cuprinde 91 de locuințe în Otopeni, după cum ne-a declarat Bogdan Bălașa, manager de vânzări al companiei.

Domnia sa ne-a precizat: "Proiectul a fost finalizat anul trecut și oferă garsoniere și apartamente cu două și trei camere. Regimul de înălțime este parter plus trei etaje, ceea ce reprezintă un avantaj pentru clienții care caută astfel de locuințe. Prețul pentru o garsonieră este de 24.600 de euro, iar apartamentele cu două camere costă între 43.300 și 56.600 de euro. Unitățile cu trei camere pornesc de la 66.900 de euro și ajung până la 77.000 de euro".

Potrivit sursei citate, locuințele beneficiază de facilitățile unui hotel de patru stele, respectiv acces la piscină, la sala de fitness, la restaurant, săli de evenimente, precum și la parcul acvatic aflat la 200 de metri de Rin Nord Residence.

Apartment nr. 4
2 camere **suprafete mp :**

Living +bucatarie	= 24.28
Dormitor	= 12.54
Baie	= 5.18
Debara	= 3.15
Hol	= 5.18
Balcon	= 6.47
Total util	= 56.80

Total construit = 66.58

A: 66.58 m²



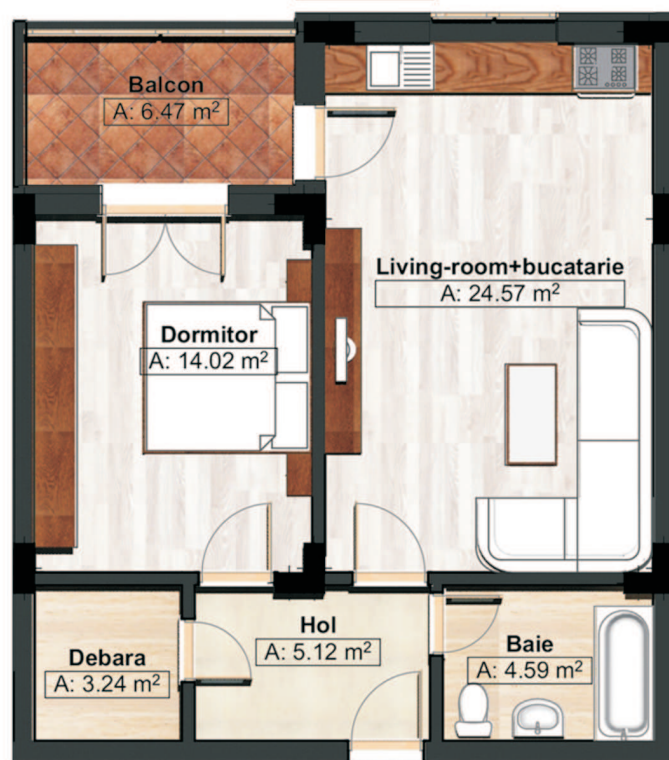
Apartment nr.3
2 camere **suprafete mp :**

Living +bucatarie	= 24.57
Dormitor	= 14.02
Baie	= 4.59
Debara	= 3.24
Hol	= 5.12
Balcon	= 6.47
Total util	= 58.01

Total construit = 66.88

3

A: 66.88 m²



Caisului Residence



Rin Nord Residence
2 camere

Rin Nord Residence
3 camere

Bogdan Bălașa ne-a declarat că proiectul este vândut în proporție de 50% și estimează că toate locuințele vor fi cumpărate până la începutul anului viitor.

“Suntem un dezvoltator cu un portofoliu de locuințe în special în zona de sud și am dorit să ne extindem și către zona de nord”, ne-a spus domnul Bălașa, subliniind: “Media de vârstă a locatarilor RIN Nord Residence este undeva între 30 și 45 de ani, fiind în principal angajați în corporații. Mai există și investitorii care cumpără locuințele cu scopul de a le închiria ulterior”.

Locuințe noi în Mihai Bravu și pe lângă stațiile de metrou Nicolae Teclu sau Apărătorii Patriei

Lista proiectelor noi lansate la tIMOn a continuat cu locuințele prezentate de agenția imobiliară ProEst Rezidențial, printre care

menționăm apartamente în zona Mihai Bravu sau în apropierea stațiilor de metrou Nicolae Teclu și Apărătorii Patriei.

Consultanții companiei ne-au declarat: “Avem blocuri construite atât în zona de sud, cât și în sectorul 3 al Capitalei. Avem un proiect nou la Mihai Bravu, cu 60 de apartamente, iar construcția va începe în acest an. În plus, construim un complex amplu de 6.000 de apartamente în zona stației de metrou Nicolae Teclu, pe locul fostei fabrici Policolor. De asemenea, avem încă un proiect, la stația de metrou Apărătorii Patriei”.

Potrivit surselor citate, proiectul Policolor va fi construit pe măsură ce locuințele vor fi vândute: “Înainte să ridicăm un imobil nou, ne adaptăm în funcție de preferințele clienților”.

Prețurile pornesc de la 1.300 de euro pe metrul pătrat util pentru locuințele din Mihai Bravu. La Poli-

color, prețurile sunt de 900 euro/mp util. Cea mai ieftină locuință din portofoliul ProEst Rezidențial este o garsonieră de 40.500 euro, iar cea mai scumpă unitate locativă este un apartament de 3 camere la Mihai Bravu, la circa 117.000 euro, ne-au precizat consultanții.

Aceștia susțin că 40% din locuințele din proiectul Apărătorii Patriei au fost vândute în primele două luni și jumătate din acest an.

51 de vile în Cartierul Tamisa din proiectul Green City

Cartierul Tamisa este situat în comuna 1 Decembrie din județul Ilfov, fiind o parte integrantă a proiectului imobiliar Green City, localizat în partea de sud a Capitalei. Directorul proiectului, Liviu Ureche, ne-a spus că există 51 de vile la vânzare în Cartierul Tamisa, cu suprafețe de 180 de metri pătrați și terenuri utile de 250 mp.

“Prețurile pornesc de la 85.000 de euro pentru o livrare la cheie”, ne-a spus domnul Ureche, precizând că dezvoltatorul belgian al acestui proiect a cumpărat și alte terenuri în vederea unor noi investiții: “Vom continua cu alte proiecte în funcție de vânzările pe care le vom obține. Estimez că jumătate din casele Cartierului Tamisa vor fi vândute în acest an”.

Ansamblul amintit este amplasat pe teritoriul unui fost domeniu regal și se întinde pe o suprafață de 120 de hectare, dintre care 24 ha sunt reprezentate de suprafața verde și de parcuri. Fiecare casă din Cartierul Tamisa are în proprietate un teren total între 200 mp și 320 mp în funcție de localizarea în cadrul cartierului.

100 de locuințe din containere maritime

O premieră pe piața rezidențială de la noi a fost anunțul unei firme din Bulgaria, care susține că vrea să

construiască în Capitală un imobil de 100 de locuințe sociale, pentru care va folosi containere maritime ieșite din uz.

Reprezentanții tIMOn au precizat că este vorba despre un ansamblu social construit din containere, ce va însuma 100 de apartamente de două camere și va fi structurat pe 5 etaje. Potrivit sursei citate, fiecare unitate locativă are un preț de 12.000 de euro și o suprafață de 27 de metri pătrați, întregul ansamblu având o valoare de 1,2 milioane euro. Blocul va avea o suprafață de 3.200 de metri pătrați și poate găzdui circa 350 de persoane.

Potrivit organizatorilor tIMOn, la ediția din acest an au fost lansate 17 proiecte rezidențiale, care cuprind 2.000 de apartamente și vile, cele mai multe fiind în zonele semicentrală, centrală și de nord. Investițiile dezvoltatorilor pentru aceste proiecte depășesc 100 de milioane de euro.

Aceștia au arătat că o garsonieră nouă în zona Militari-Lujerului costă 33.000 de euro, având un preț egal cu locuințele similare vechi din zona respectivă. În plus, un apartament cu două camere la Unirea este comercializat cu 67.000 euro, iar unul cu 3 camere are un preț de 101.000 euro.

Piața rezidențială autohtonă ar urma să intre într-o nouă eră, de maturizare, iar cumpărătorii vor avea numai de câștigat de pe urma concurenței care va apărea între dezvoltatori, după cum a declarat Ion Cătuțoiu, country manager al Volumetric România.

Totodată, Vlad Vlăsceanu, directorul tIMOn, a declarat că ediția din 2015 a fost un adevărat târg al revenirilor spectaculoase pe piața rezidențială. Domnia sa a menționat că toate zonele din București au fost bine reprezentate în acest an, iar investitorii rezidențiali au început să reapeară pe piața bucu-reșteană. “Unii au re-luat proiecte începu-te în criză, dar stopa-te în așteptarea unor vremuri mai bune, alții văd acum un moment bun pentru astfel de investiții și încep proiecte noi”, a subliniat domnul Vlăsceanu.

