

Dream Residence - ansamblu de locuințe de 30 milioane euro, în sudul Capitalei

Interviu cu Alina Cojocaru, Project Manager al ansamblului Dream Residence

Dream Residence este un proiect de locuințe dezvoltat în Sud-Estul Capitalei, în valoare de 30 de milioane de euro.

În prezent, se află în desfășurare faza a cincea a complexului rezidențial, care cuprinde zece blocuri, cu aproximativ 770 de apartamente noi cu parcări aferente.

Doamna Alina Cojocaru, reprezentantul ansamblului locativ, ne-a oferit detalii, în cadrul unui interviu, despre această investiție.

Reporter: În ce stadiu de dezvoltare se află proiectul Dream Residence?

Alina Cojocaru: Zona care se întinde de-a lungul Șoselei Sălaj s-a dezvoltat intensiv, fapt care a condus la o cerere puternică, întrucât poziționarea complexului rezidențial este la doar 4 km de Piața Unirii. Dezvoltatorul imobiliar a demarat faza a V-a a proiectului Dream Residence din Șoseaua Sălaj, situat în partea de SE a Bucureștiului, care cuprinde zece blocuri - trei imobile finalizate și vândute integral, trei clădiri în execuție și

vândute în proporție de 40% și patru blocuri pe care le vom finaliza în maxim doi ani.

Reprezentanții Dream au lucrat pentru obținerea tuturor autorizațiilor de construcție, fapt pentru care oferta actuală de locuințe se va majora cu 40%, acest proiect viitor făcând trecerea de la ansamblul rezidențial de sine stătător la dezvoltarea unei comunități urbane integrate.

Reporter: Când au fost începute lucrările?

Alina Cojocaru: În martie 2012 au început lucrările la blocul 1,

acestea finalizându-se în octombrie 2012. Construcția blocurilor 2 și 3 a fost începută în octombrie 2012, fiind finalizată în august 2013, iar lucrările de realizare a imobilului 4 au fost începute în august 2013 și terminate la sfârșitul lunii mai 2014.

În paralel, a fost începută și faza a 5-a a proiectului care este în plină desfășurare, ce va cuprinde zece blocuri, cu aproximativ 770 de apartamente noi cu parcări aferente, atât interioare, cât și exterioare.

(continuare în pagina 40)



(urmare din pagina 39)

Reporter: Când urmează să fie finalizate acestea?

Alina Cojocaru: Blocurile 6 și 7 au fost finalizate în toamna acestui an și vândute integral încă din faza de execuție. Lansarea blocului 8 a fost făcută în luna mai a anului în curs. Până în prezent, au fost antecontractate 90% din apartamentele blocului 8, care urmează să fie date în folosință în iunie anul următor.

În luna august a avut loc organizarea șantierului pentru blocurile 9 și 10, ce urmează să fie date în utilizare în octombrie 2017. Astăzi, nivelul al treilea al structurii de rezistență este complet finalizat, iar până la finalul anului în curs, în cazul în care condițiile meteorologice vor fi favorabile, întreaga structură de rezistență (subsol, parter, cinci etaje și mansardă) va fi terminată.

Începând cu luna decembrie și până la începutul lunii martie, pe durata sezonului rece, construcția intră în conservare, nu se execută nicio manoperă pe bază de apă, astfel încât lucrările să-și păstreze un nivel ridicat de calitate, nefiind afectate de temperaturile scăzute.

Estimăm că în termen de doi ani de la începutul lui 2017 vom finaliza toate celelalte patru blocuri, care închid faza a cincea a proiectului Dream Residence.

Reporter: Care sunt caracteristicile ansamblului?

Alina Cojocaru: Faza a cincea a



proiectului Dream Residence, care are o suprafață de 22.755 mp (suprafață totală teren inclusiv drumurile de acces), este prevăzut cu garsoniere ce vor avea suprafețe totale cuprinse între 37 mp și 46 mp; apartamente cu două camere clasificate pe mai multe tipuri, care variază din punct de vedere al mărimii, începând cu 44 mp și ajungând până la 62 mp și două tipuri de apartamente cu trei camere. Toate unitățile proiectului sunt destinate vânzării. Echipa managerilor de vânzări este dezvoltată "in house", astfel încât interesele clienților să fie o prioritate în procesul de achi-

ziție a unei locuințe, comisionul tranzacției fiind 0% pentru client. Apartamentele, împărțite modern, construite cu simț de răspundere, sunt predate la cheie, inclusiv cu finisajele exterioare și interioare, de o calitate superioară, și beneficiază de toate utilitățile necesare (apă, canalizare, gaz, curent electric, etc).

Pentru un confort sporit al locatarilor complexului, întreaga suprafață a terenului este împărțită astfel: 30% din suprafață este construită la sol, 30% - spații verzi și locuri de joacă pentru copii și diferența de

40% reprezintă parcuri și zone de circulație.

Reporter: Care este valoarea proiectului?

Alina Cojocaru: Valoarea fazei a cincea a proiectului Dream Residence, care a început în 2015 și se va finaliza în 2018, se ridică la aproximativ 30 milioane euro.

Reporter: Care va fi prețul locuințelor?

Alina Cojocaru: Prețurile pe care le practicăm sunt reale din punctul de vedere al investiției și calității. Astfel, garonierele pornesc de la o valoare de 29.900 de euro pentru o suprafață de 42 mp, apartamentele de două camere au prețuri cuprinse între 35.900 euro pentru o unitate locativă de 45 mp și 48.900 euro - cele de 62 mp (etaj intermediar). Pentru un apartament de trei camere, costul oscilează între 44.900 euro și 61.900 euro.

Reporter: Aveți deja unități contractate?

Alina Cojocaru: Cererea pe zona de SE a Capitalei a crescut considerabil în ultimii ani, astfel încât locuințele sunt contractate încă din faza de execuție. Media de vânzare a unui bloc cu o capacitate de 100 de apartamente este de cinci luni. De la lansarea blocului 8, în luna mai a.c., până în prezent avem 90 de unități antecontractate. În prima săptămână de când am pus în

Alina Cojocaru: "Pentru un apartament de trei camere, costul oscilează între 44.900 euro și 61.900 euro."



vânzare blocul 9, care are o capacitate de 62 de apartamente, au fost înregistrate 14 rezervări, toate cu plata cash.

Reporter: Cine este investitorul?

Alina Cojocaru: Proiectele Dream Residence sunt o investiție a SC Home Store Investment SRL, societate cu capital privat.

Reporter: Care sunt clienții pe care îi vizați?

Alina Cojocaru: Urmărim să răspundem tuturor nevoilor locative, atât în rândul tinerilor, cât și în rândul celor care preferă să-și schimbe locuința actuală cu una într-un ansamblu rezidențial, din motivele pe care le cunoaștem deja cu toții (durata mai mare de viață, confortul, compartimentarea modernă etc.)

Reporter: Dezvoltatorul imobiliar a mai realizat astfel de ansambluri la noi?

Alina Cojocaru: Nu.

Reporter: Ce alte planuri de investiții mai are compania, în țara noastră?

Alina Cojocaru: În următorii zece ani se preconizează continuarea proiectului de investiții Dream Residence în aceeași zonă, pe o suprafață de aproximativ 40.000 mp.

Reporter: Cum caracterizați piața noastră rezidențială - ce evoluție a avut în ultimul an și ce estimări aveți pentru întreg anul 2016?

Alina Cojocaru: În ultimul an, cumpărătorii au decis că durata de viață a unui imobil oferă avantaje ansamblurilor rezidențiale. Apartamentele noi au, în cele mai multe cazuri, o suprafață utilă mai generoasă comparativ cu cele din blocurile vechi. În cazurile în care suprafețele sunt similare, acestea sunt, de regulă, mai bine împărțite, după cerințele actuale. Costurile de întreținere reprezintă o bilă albă tot pentru

apartamentele noi, fapt ce a cântărit în ochii cumpărătorilor.

Un alt aspect important de care țin cont dezvoltatorii proiectelor imobiliare în favoarea clienților este un bun parteneriat cu instituțiile bancare, ceea ce permite o facilitare a procesului de creditare.

Din ce în ce mai mulți cumpărători își îndreaptă atenția către ofertele investitorilor imobiliari ai periferiei Bucureștiului, întrucât prețurile sunt mult mai avantajoase, raportându-ne la costul/mp și la suprafața utilă a unei unități locative.

„Cât costă?” a devenit un aspect ce cântărește (poate cel mai) greu în ochii cumpărătorilor de locuințe la ora actuală și este un aspect prioritar celui „Unde este amplasat?”.

Dacă după anul 1990 cumpărătorii își îndreptau atenția către nordul Capitalei, acum, după ce infrastructura, dar și facilitățile de transport au avansat, zona de sud a Capitalei are atât o ofertă, cât și o cerere mult mai avansate.

Reporter: Este/va fi afectată piața de Legea dării în plată?

Alina Cojocaru: Orice schimbare a condițiilor bancare în ceea ce privește avansul sau rata de dobândă va influența piața imobiliară. Atunci când oamenii aud că un credit poate fi accesat mai greu, se mobilizează și încep să cumpere, ceea ce creează pe termen scurt o cerere, fapt concretizat în primul semestru al anului curent. Trendul pe termen lung va fi legat de ceea ce se întâmplă cu condițiile de finanțare. În ceea ce ne privește, vânzările nu au suferit modificări nefavorabile, întrucât numărul celor care achiziționează locuințe cu bani cash se ridică la o proporție de 40%.

Reporter: Mulțumesc!

