

DANIELA MUREȘAN, FREE LAND IMOBILIARE:

"Zona Litoralului cunoaște o dezvoltare agresivă"

● Daniela Mureșan: "Interesul maxim se îndreaptă către zona de nord a stațiunii Olimp, dar mai ales localitatea 23 August, unde, în maxim doi ani, surprizele vor fi de mari proporții"

Reporter: Cum a evoluat piața imobiliară din zona Litoralului în ultimul an, cu referire în special pe unitățile de cazare?

Daniela Mureșan: Mai ales începând cu anul 2016, zona Litoralului cunoaște o dezvoltare agresivă, așa putea spune, în ceea ce privește piața imobiliară în vederea construirii și/sau a modernizării unităților de cazare, indiferent de statutul acestora. În număr destul de mare, clienții au fost interesați în special în achiziția de terenuri strict pentru construc-

rea unor unități de cazare cu destinație turistică.

De asemenea, printre deținătorii de astfel de proprietăți cu destinație turistică, regăsim un amplu proces de modernizare și extindere a construcțiilor deja existente, mărind, în acest mod, capacitatea spațiilor de cazare și îmbunătățirea calității serviciilor.

Reporter: Ce proiecte importante se află în desfășurare și în ce domenii?

Daniela Mureșan: Aici trebuie să

separăm destinațiile proiectelor demarate deja de cele în curs de realizare și care se află în stadiul de întocmire a documentațiilor cu privire la realizarea și finalizarea lor. De asemenea, trebuie să privim lucrurile din punct de vedere a zonei, a amplasamentului și a locațiilor rămase libere de pe litoral.

✓ *Segmentul de cazare*

Dintre proiectele de achiziție ale unităților cu sute sau chiar mii de locuri de cazare, amintesc:

➤ Holdingul Mera Resort, care deja

este reabilitat și pus în circuit:

- în stațiunea Venus, 2 hoteluri și 25 de vile cu capacitate de cazare de peste 1.000 de locuri, clasificate cu 4 stele;

- în Mangalia, un hotel în Mangalia clasificat cu 4 stele;

- în stațiunea Cap Aurora, două hoteluri (Complex Onix și Safir), care se află în plin curs de modernizare, urmând ca, în luna iulie a acestui an, să primească oaspeții;

- continuă achiziția și dezvoltarea în acest domeniu, dar și în agrement.



➤ Holdingul Majestic/Fenycia, care a achiziționat, în stațiunea Olimp, complexul hotelier Amfiteatru - Panoramic - Belvedere, cu o capacitate de peste 1.500 de locuri de cazare și care va intra încă din toamna acestui an într-un proces total de renovare și modernizare, ridicând standardul calității la nivel de 4 stele.

Cu privire la construirea de la zero a unor noi locații cu spații de cazare, așa menționa cu precădere interesul maxim către zona de nord a stațiunii Olimp, dar mai ales localitatea 23 August, unde, în maxim doi ani, surprizele vor fi de mari proporții. Proiectele ce urmează să se deruleze și care la acest moment sunt în lucru vor transforma radical zona de sud a litoralului.

Zona este spectaculoasă - există suprafețe mari de teren pe care poți realiza orice proiect dorești -, deschisă, aerisită, cu multă verdețură, liniștită, cu acces facil din toate direcțiile, iar frumusețile locului sunt unice. Cei cu viziune văd toate aceste lucruri, iar miza este extraordinară.

Pe lângă proiectele ce privesc unități noi de cazare, la standarde de înaltă calitate (hoteluri clasificate la 5 stele), avem câteva mari proiecte în desfășurare, cu destinație de agrement pe suprafețe care vor cuprinde sute de mii de mp, ceea ce va determina achiziția și construirea în ritm rapid, indiferent de destinație.

Cei care au avut ocazia să fie printre primii și nu au luat decizia la tim-

pul potrivit vor fi cei din urmă sau nu vor mai putea fi vreodată prezenți în aceste zone, însă acest aspect mai puțin contează, importanți sunt cei care sunt bine intenționați și care fac lucruri de calitate.

✓ *Apartamente de vacanță pentru vânzare*

Investitorii interesați de achiziția de apartamente au ales zona de nord a litoralului, cu precădere Năvodari, unde au mai găsit ceva terenuri disponibile și unde numărul apartamentelor nou construite a depășit câteva sute.

Constanța este orașul în care cererea de locuințe noi este foarte mare. Sunt numeroși investitori mici care construiesc blocuri de apartamente, însă concurența vine dinspre Maurer Imobiliare, care construiește la ieșire din Constanța.

Celelalte zone de pe litoral nu au fost încă asaltate de investitori, pe acest segment, însă sunt destul de multe tatonări și interese. Vom vedea cine vor fi curajoșii. Excepție face stațiunea Saturn, unde au fost achiziționate două clădiri și încă 10.000 mp, pentru construirea unor apartamente de vacanță, de către o companie cu capital integral din China, lucrări care au demarat deja.

Reporter: Ce investitori își dezvoltă afaceri pe piața imobiliară de pe Litoral?

Daniela Mureșan: Investitorii cei mai prezenți pe piața de pe Litoral sunt români, ceea ce este un lucru extraordinar. Nu toți cunosc acest domeniu, însă sunt deschiși la nou,

la frumos, la calitate.

Reporter: Cum a evoluat prețul de construcție pe metrul pătrat?

Daniela Mureșan: În creștere, desigur, dacă avem cereri pentru spații noi de locuit sau locuri de cazare.

Reporter: Care este raportul cerere/ofertă, pe partea de unități de cazare, în special?

Daniela Mureșan: Raportul cerere/ofertă nu este unul echitabil, la acest moment, pe partea de cazare. Dacă avem calitate, și am început să o avem, cererea este din ce în ce mai mare, și, din acest motiv, avem nevoie de mult mai multe spații de cazare, care să ofere confort, calitate la superlativ, atenție majoră la servicii, respect maxim față de oaspeții lor. În acest context, cererea este și va fi din ce în ce mai mare.

Dacă facem un sondaj corect printre oaspeții care aleg litoralul nostru, în funcție de bugetul acestora, stațiunile de pe litoral satisfac cerințele tuturor categoriilor sociale. Toate stațiunile de pe litoral sunt solicitate la capacitate maximă.

Reporter: Care este profilul cumpărătorilor/chiriașilor din zonă?

Daniela Mureșan: Este greu să pui o etichetă cumpărătorilor, importante sunt doar buna intenție și lucrul de calitate, iar ceea ce realizează îi va eticheta, apoi vom asista la selecția naturală.

Chiriașii se împart în mult mai multe categorii: pot fi permanenți sau doar temporar pentru vacanțe. Cred că profilul chiriașilor pentru vacanțe interesează, ei sunt cei care apelează la proprietari, închirind un apartament sau o cameră doar pentru perioada de vacanță. De obicei, această categorie se regăsește în partea de jos a clasei medii, dar cu ambiții mari.

Reporter: Ce prețuri de vânzare/inchiriere au unitățile locative/spațiilor locative?

Daniela Mureșan: Depinde de zonă, de amplasament, de locație și mai ales de calitate. Prețurile aproximative variază de la 600 de euro/mp până la 2.500 euro/mp, însă calitatea și amplasamentul face diferența.

Și în ceea ce privește spațiile de cazare avem prețuri diferite în funcție de amplasament și de calitatea serviciilor oferite. Dacă alegi să închiriezi un apartament cu două camere la particular pentru vacanța ta de o săptămână, plătești în jur de 150 de lei pe noapte, la care adaugi cheltuielile curente zilnice; dacă optezi pentru un hotel de 2 sau 3 stele, poți plăti până la 300 de lei/zi/cameră fără servicii incluse, poate cu un mic dejun, în cel mai fericit caz; dacă alegi locații de 4 sau 5 stele, unde beneficiazi de servicii all inclusive, constăți că merită să alegi calitatea, pentru că, la final, cheltuielile sunt aproximativ aceleași, doar calitatea face diferența.

Reporter: Cum s-au educat clienții în ultima perioadă?

Daniela Mureșan: Aceasta este o întrebare foarte bună. Cred că mai întâi s-au educat datorită experiențelor întâlnite în alte vacanțe în afara țării. Unii au ales locuri civilizate și de calitate, alții au ales locuri ieftine și proaste din punct de vedere calitativ. Din experiențe învățăm toți, iar după câteva vacanțe în apropiere, mare parte din ei au constatat că la noi este mult mai bine.

Serviciile all inclusive sunt din ce în ce mai multe și mai prezente pe litoralul nostru, aspect care, pentru cei cu copii, este un lucru bun. În orice caz, principiul potrivit căruia "acasă este cel mai bine" devine din ce în ce mai prezent.

Reporter: Mulțumesc!

Daniela Mureșan: "Investitorii interesați de achiziția de apartamente au ales zona de nord a litoralului, cu precădere Năvodari".



foto Free Land Imobiliare