

Proiect rezidențial „Club Snagov”, o investiție de 7 milioane euro

- Ansamblul rezidențial cuprinde 78 de apartamente în trei blocuri, pe un teren de aproximativ 6.500 de metri pătrați
- Prețurile încep de la 45.000 de euro

Alin Burcea, proprietarul agenției de turism Paralela 45, a contractat 35% dintre apartamentele complexului imobiliar „Club Snagov” și este în discuții avansate cu numeroși clienți.

Domnia sa ne-a acordat un interviu în care ne-a vorbit despre investiția în acest proiect rezidențial, despre piața imobiliară din țara noastră, dar și despre planurile sale de dezvoltare în materie de proiecte imobiliare.

Reporter: Când a luat naștere proiectul rezidențial „Club Snagov” și în ce stadiu de dezvoltare se află în prezent?

Alin Burcea: Proiectul a început în anul 2007, însă din cauza crizei economice a intrat în conservare în perioada 2009-2013. Finalizarea este prevăzută pentru august 2018.

După acea perioadă dificilă, nimeni nu mai cumpără vile sau case pe malul Lacului Snagov. O casă costă în jur de 300.000 de euro, iar o vilă, peste un milion de euro. În plus, o casă necesită permanent costuri de întreținere care ridică

(continuare în pagina 36)





urmare din pagina 34

mult cheltuielile unui proprietar, în comparație cu cheltuielile pentru un apartament.

În urma unei analize, am constatat că nu există niciun proiect de apartamente în zona Snagovului și în special pe malul lacului. Am găsit, practic, o nișă pe piața imobiliară, pe care am încercat să o exploatăm prin construirea de apartamente pe malul Lacului Snagov, pentru cei care vor să se relaxeze la sfârșit de săptămână în afara Bucureștiului, dar nu vor să conducă până la mare sau la munte.

Reporter: Cum a fost primit pe piață acest proiect?

Alin Burcea: E un proiect inedit și a fost primit ca atare. Zona Snagovului, care abundă în case mai noi sau mai vechi proprietate privată, s-a îmbogățit cu apartamente pentru mai multe bugete, cu o priveliște minunată asupra lacului și cu multe facilități pentru noii proprietari, cum ar fi: piscină, un teren de tenis, un club, o sală de sport, un debarcader cu locuri care se

închiriază anual.

Reporter: La cât s-a ridicat investiția inițială pentru demararea complexului rezidențial? A depășit bugetul preconizat inițial?

Alin Burcea: Întreaga investiție se ridică la circa șapte milioane de euro, fiind realizată în principal din surse proprii, iar în ultimii doi ani am contractat și un credit bancar de un milion euro. Ca în orice investiție, au fost anumite costuri care nu au putut fi preconizate de la începutul proiectului, având în vedere și amplasarea acestuia într-o zonă naturală protejată, pe malul lacului Snagov, pe care era firesc să o conservăm. Din punct de vedere al autorizațiilor au fost solicitate avize și studii de impact care să aibă drept scop conservarea cadrului natural protejat al zonei Snagov.

Reporter: Care sunt caracteristicile ansamblului (suprafața teren, suprafața construită, număr imobile, număr locuințe, tip locuințe, destinație - închiriere/vânzare)?

Alin Burcea: Ansamblul rezidențial cuprinde 78 de apartamente în

cele trei blocuri cu regim de înălțime P+3E+4E retras. Terenul are aproximativ 6.500 de metri pătrați, iar în prețul fiecărui apartament sunt incluse și prețul unui loc de parcare suprateran, cota indiviză de teren și facilitățile comune ale complexului: piscina interioară, clubul de socializare, debarcaderul, o sală de sport, un teren de tenis - precizate anterior.

Fiecare apartament este dotat cu centrală termică pe gaz, aer condiționat și se predă complet finisat. Toate apartamente sunt destinate în special vânzării, dar o parte dintre ele vor fi mobilate și vor fi disponibile pentru închiriere pe termen scurt sau pentru perioade mai îndelungate, în funcție de cerere. Există mai multe tipuri de apartamente: garsoniere, apartamente cu două și trei camere și un penthouse cu cinci camere.

Reporter: Câte dintre apartamente au fost contractate?

Alin Burcea: Pentru aproximativ 35% dintre apartamente au fost semnate promisiuni de vânzare, dar suntem în discuții avansate cu

numeroși clienți, având în vedere că proiectul este aproape finalizat.

Reporter: Care este suma de la care pornesc prețurile apartamentelor din noul complex rezidențial „Club Snagov”?

Alin Burcea: Prețurile încep de la 45.000 de euro pentru un studio, pentru două camere între 62.000 euro și 85.000 de euro, în funcție de suprafață și poziționare, ajungând la 160.000 de euro pentru apartamentele mari de trei camere, cu vedere directă spre lac. Suntem flexibili în ceea ce privește modalitatea de plată, precum și stabilirea termenelor de plată, oferindu-le noilor proprietari și consilieri pentru accesarea creditelor bancare. De asemenea, le oferim posibilitatea de a le achita prin sistemul de plată - rate la dezvoltator, pentru o perioadă de maxi-

"Clienții noștri sunt persoane cu un statut social peste medie, care își doresc o a doua locuință, pe lângă cea permanentă, din oraș".





num trei ani, având în vedere solicitările numeroase pe care le avem în acest sens.

Reporter: Care este profilul clientului căruia i se adresează proiectul dumneavoastră?

Alin Burcea: Clienții noștri sunt persoane cu un statut social peste medie, care își doresc o a doua locuință, pe lângă cea permanentă, din oraș. Dar sunt și cereri din partea celor cu profesii liberale, precum și a celor care lucrează în afara țării, de a locui în mijlocul naturii, dar și aproape de aeroport și de Capitală.

Reporter: Care sunt principalele motive pentru care clienții aleg apartamente în clădirile din portofoliul „Club Snagov”?

Alin Burcea: Un motiv este localizarea ansamblului, pe malul Lacului Snagov și la câteva minute de Palatul Snagov și de Mănăstirea Snagov. Este o oază de liniște pentru cei care vor să se relaxeze la sfârșit de săptămână sau vara ori să locuiască departe de vacarmul orașului. Este locul unde poți să te relaxezi în aer liber înotând, plimbându-te cu barca, jucând fotbal sau tenis pe terenul de sport sau socializând cu vecinii la clubul din incintă.

Cei care locuiesc în București știu foarte bine că este o zonă cu multă verdețură și liniște, aspect extrem

de important pentru cei care doresc să se relaxeze în timpul liber și vor să evite destinațiile cunoscute și aglomerate de pe Valea Prahovei.

Locul este accesibil atât din DN1, aflat la 4,5km, cât și de pe autostrada București - Ploiești, care se află la patru km de complexul rezidențial. Accesul se poate face și prin pădure, evitându-se drumurile rurale.

Reporter: Ce alte proiecte dezvoltăți în țară și care este stadiul acestora? Aveți în vedere și dezvoltarea altor proiecte de natură imobiliară?

Alin Burcea: În acest an, ne concentrăm pe refacerea sediilor noastre principale, cel din Bulevardul Regina Elisabeta și cel din Luca Stroici 10, dar la anul vom dezvolta un proiect imobiliar cu birouri.

Sediul din Bulevardul Regina Elisabeta va fi restaurant în parteneriat cu Primăria Capitalei, fiind o clădire monument istoric. Nici nu am început bine lucrările și ne gândim în ce sediu impunător ne vom întoarce.

Va intra în renovare și sediul nostru din Strada Luca Stroici 10, care este o clădire construită în anii 1920.

Anul viitor vom începe un proiect de birouri în strada soldat Gheorghe Matic, unde se afla acum se-

diul Chicco.

Reporter: Considerați că mai este loc de noi investiții imobiliare în țara noastră?

Alin Burcea: Cu siguranță, cererea este destul de mare, creditele bancare se obțin în continuare destul de ușor. Orașele mari sunt tot timpul în extindere, în special în zonele periferice, unde se dezvoltă de câțiva ani cartiere cu tot ce au nevoie proprietarii, de la grădinițe la săli de sport sau evenimente, destinate în general tinerilor care accesează primul credit ipotecar.

Reporter: Care este raportul cerere/ofertă pe piața noastră?

Alin Burcea: În acest moment, raportul dintre cerere și ofertă pe piața imobiliară românească este dezechilibrat. Cererea de locuințe este foarte mare, în special pentru cele cu un preț redus până în 50.000 de euro, apartamente care sunt legate de segmentul Prima Casă. Cu toate acestea, există o clientelă permanentă care dispune de bugetele necesare pentru a-și putea achiziționa de la o simplă garsonieră, ca investiție, la penthouse-uri exclusiviste.

Reporter: Care au fost obstacolele întâlnite de dumneavoastră în desfășurarea proiectelor imobiliare (legislație, birocrăție etc.)?

Alin Burcea: Există reglementări specifice zonei, care sunt extrem

de greu de respectat în cazul unei investiții imobiliare de o astfel de anvergură, fiind o construcție pe malul lacului și într-o zonă protejată. Respectarea acestor reglementări a fost strict supravegheată de autorități, care am constatat că ne-au monitorizat cu rigurozitate.

Există depășiri de termen pentru solicitările noastre înaintate instituțiilor, care ne afectează în mod direct în procedura de intabulare și vânzare a apartamentelor.

Reporter: Cum ați caracteriza piața construcțiilor și cea imobiliară din țara noastră?

Alin Burcea: După perioada de stagnare din timpul crizei financiare, piața imobiliară se dezvoltă acum din nou într-un ritm accelerat și este în plină dezvoltare. Noile construcții, așa cum este și cazul complexului rezidențial Club Lac Snagov, sunt gândite mai elaborat și se adresează unor anumite categorii de persoane, încercând să pună un accent mai mare pe facilitățile oferite proprietarilor, depășind cu mult nivelul de locuințe standard, construite în sistem tradiționalist.

Reporter: Vă mulțumesc!