

"Facilitățile unui proiect de lux pot contribui la majorarea valorii investiției cu circa 30%"

(Interviu cu Andrei Cantaragiu, CEO City Garden Residence)

Diversitatea facilităților oferite într-un proiect de lux poate contribui la o majorare a valorii investiției cu aproximativ 30%, ne-a spus Andrei Cantaragiu, CEO City Garden Residence, într-un interviu. Potrivit acestuia, procentual, segmentul de locuințe de lux din România reprezintă acum 20% din totalul ofertei de locuințe pentru acest an, în comparație cu

aproximativ 6% în anii anteriori, ceea ce reprezintă o evoluție semnificativă. În ciuda acestei creșteri, oferta rezidențială de lux nu a reușit să acopere în întregime cererea, prin urmare există potențial de creștere, apreciază domnia sa, adăugând că majoritatea proprietăților din acest segment sunt concentrate în zona de nord a capitalei.

Reporter: Numărul autorizațiilor de construire din prima jumătate a anului în curs a scăzut cu aproape 25%, potrivit INS. Cum se simte acest trend în piața imobiliară?

Andrei Cantaragiu: Scăderea numărului de autorizații de construcție este determinată de două motive principale. În primul rând, cererea pe segmentul rezidențial mass market s-a redus semnificativ, ca urmare a creșterii dobânzilor la creditele ipotecare. Potențialii cumpărători ezită să achiziționeze locuințe noi din cauza costurilor mai mari ale împrumuturilor.

În al doilea rând, scăderea numărului de autorizații este rezultatul unei politici mai restrictive a autorităților în ceea ce privește eliberarea acestor autorizații pentru construcții. Iar acest lucru a generat un climat de incertitu-

dine în piață. Mulți dezvoltatori sunt descurajați să mai construiască și preferă să evite riscurile financiare asociate cu așteptarea prelungită a autorizației.

Reporter: Considerați că acesta este începutul unei crize în domeniu?

Andrei Cantaragiu: Este dificil de prezis, având în vedere factorii diverși care influențează piața imobiliară, precum și evoluția sa în primul semestru al anului. Pe de o parte, atât volumul tranzacțiilor, cât și cel al creditelor ipotecare acordate de bănci au înregistrat o scădere semnificativă de aproximativ 20-30%, iar ritmul de dezvoltare în segmentul rezidențial a încetinit în aceeași perioadă.

Pe de altă parte, paradoxal, prețurile locuințelor nu s-au redus atât de mult cât se așteptau potențialii cumpărători. Doar

prețurile apartamentelor din București și Iași au înregistrat scăderi, în alte orașe precum Cluj Napoca, Brașov și Timișoara acestea au crescut.

Este posibil să apară corecții ușoare ale prețurilor, însă nu vom vedea scăderi majore, de 30 - 50%, așa cum s-a întâmplat în criza anterioară. Piața este încă susținută de segmentul celor cu venituri ridicate și de cererea în creștere pentru chirii. În plus, dezvoltatorii dispun de resurse financiare mai substanțiale, ceea ce îi ajută să facă față mai bine cererii scăzute din acest moment.

Reporter: Cum au evoluat prețurile din domeniul imobiliarelor de lux?

Andrei Cantaragiu: Prețurile pe segmentul imobiliar de lux au fost ajustate în funcție de inflație, de majorările costurilor

materialelor de construcții și de cele din energie. În București, prețul pe metru pătrat pornește de la 2.000-3.000 de euro și poate ajunge până la 7.000 de euro. Acest preț variază în funcție de suprafață, finisaje, facilități, precum și de zona în care este situată proprietatea.

Reporter: Ce presupune un imobil de lux și cu cât crește investiția în raport cu facilitățile aduse unei astfel de locuințe (lift, piscină, spații dedicate educației și relaxării etc.)?

Andrei Cantaragiu: Un imobil de lux se remarcă printr-un mix de elemente. În primul rând, acest tip de proprietate dispune de suprafețe generoase, compartimentări inteligente și ferestre ample, toate asigurând un nivel ridicat de confort. Adițio-

(continuare în pagina 21)

ANDREI CANTARAGIU:

"Piața imobiliară de lux din România prezintă perspective promițătoare de creștere, atât în ceea ce privește diversitatea proiectelor, cât și evoluția prețurilor. Bucureștiul se numără printre capitalele europene care beneficiază cu cele mai competitive prețuri pentru locuințe comparativ cu alte metropole europene".



(urmăre din pagina 19)

nal, locuința este dotată cu spații exterioare pentru relaxare, precum terase și grădini private. Construcția unui imobil de lux se bazează pe utilizarea de materiale sustenabile și inovatoare, integrând în același timp dotări și tehnologii de ultimă generație. Designul modern și finisajele rafinate completează caracterul exclusivist al proprietății.

Localizarea constituie un alt factor esențial pentru imobilele de lux, fiind situate în zone bine cotate ale orașului. Aceste locații sunt caracterizate prin atmosfera liniștită și apropierea de natură, în timp ce oferă un acces facil către punctele de interes din oraș, precum zonele de birouri, zona centrală, școli, centrele comerciale și altele.

De asemenea, proprietățile de lux sunt însoțite de facilități concepute exclusiv pentru rezidenți,

inclusiv piscină, spa, sală de fitness, lounge, acces securizat și parcare privată, toate contribuind la crearea unui stil de viață exclusivist în cadrul unei comunități private.

Diversitatea facilităților oferite într-un proiect de lux poate contribui la o majorare a valorii investiției cu aproximativ 30%.

Reporter: În segmentul pe care îl acoperiți, există o tendință de încetinire a cererii?

Andrei Cantaragiu: În ciuda unui context economic marcat de inflație și de îngrijorări privind o posibilă recesiune, interesul pentru segmentul imobiliar de lux se menține susținut. Cererea este generată de către clienții cu venituri semnificative, care au acumulat economii și sunt interesați să achiziționeze proprietăți de lux, fie în scop investițional, fie personal. Piața imobiliară de lux din București este atractivă mai ales pentru investitorii străini datorită raportului calitate-preț mai avantajos față de alte orașe europene. O

vilă în ansamblul nostru Bonton Luxury Villas oferă un randament de aproximativ 8%, depășind media pieței, iar valoarea proprietății tinde să crească în timp, ceea ce o transformă într-o investiție atractivă și fără riscuri.

Reporter: Care este raportul dintre cerere și ofertă?

Andrei Cantaragiu: Procentual, segmentul de locuințe de lux din România reprezintă acum 20% din totalul ofertei de locuințe pentru acest an, în comparație cu aproximativ 6% în anii anteriori, ceea ce reprezintă o evoluție semnificativă. În ciuda acestei creșteri, oferta rezidențială de lux nu a reușit să acopere în întregime cererea, prin urmare există potențial de creștere. Majoritatea proprietăților din acest segment sunt concentrate în zona de nord a capitalei.

Cumpărătorii sunt mult mai informați și educați în ceea ce privește conceptul de lux decât acum câțiva ani. Aceștia înțeleg și apreciază standardul superior

de locuire oferit de un imobil de lux și au dezvoltat abilitatea de a identifica elementele care confirmă calitatea unui proiect imobiliar. Cumpărătorii sunt selectivi și își alocă timp pentru a analiza cu atenție opțiunile disponibile pe piață atunci când decid să investească într-o astfel de proprietate.

În ceea ce privește oferta, tendința dezvoltatorilor este de a oferi un pachet complet pentru a răspunde nevoilor și dorințelor potențialilor cumpărători. Aceasta înseamnă locații de top, ultracentrale și exclusiviste, locuințe cu spații generoase, construcții și finisaje de excepție, alături de o gamă variată de facilități. Atât apartamentele de tip penthouse, cât și vilele sunt căutate și apreciate de cumpărătorii avizați.

Reporter: Care sunt perspectivele pieței imobiliare de lux?

Andrei Cantaragiu: Piața imobiliară de lux din România pre-

(continuare în pagina 22)

"Mulți dezvoltatori sunt descurajați să mai construiască și preferă să evite riscurile financiare asociate cu așteptarea prelungită a autorizației".



(urmare din pagina 21)

zintă perspective promițătoare de creștere, atât în ceea ce privește diversitatea proiectelor, cât și evoluția prețurilor. Bucureștiul se numără printre capitalele europene care beneficiază cu cele mai competitive prețuri pentru locuințe comparativ cu alte metropole europene.

În ceea ce privește oferta de proprietăți, putem anticipa că vor apărea proiecte care se vor distinge prin inovație, unicitate și care vor alinia segmentul de lux din România la standarde internaționale. Dezvoltatorii vor continua să exploreze și să implementeze tehnologii de vârf, sustenabile și concepte inovatoare în designul și construcția proiectelor de lux, cu scopul de a oferi cel mai înalt nivel de confort și de a contribui la crearea unui mediu înconjurător mai favorabil.

Reporter: Ce detalii ne puteți oferi despre proiectele pe care le dezvoltați?

Andrei Cantaragiu: Proiectul

nostru rezidențial, denumit Bonton Luxury Villas, este situat în Pipera, beneficiind de o poziționare excelentă, chiar în spatele Școlii Americane și aproape de pădurea Băneasa. Ansamblul cuprinde un total de 66 de vile de lux, cu dotări moderne și facilități integrate - club privat cu piscină și sală de sport. Conceptul proiectului îmbină avantajele unei locuințe ușor accesibile cu siguranța și liniștea asigurate de o comunitate restrânsă și, în plus, se remarcă prin arhitectura modernă, calitatea superioară a construcției și a materialelor folosite.

Vilele au fost proiectate pentru a acomoda familii extinse, dar și personal auxiliar, cum ar fi o bonă internă. Acestea au suprafețe între 353 mp și 404 mp și dispun de până la șapte camere spațioase, incluzând zona de living și dining, dormitoare cu băi și dressinguri proprii, birou și 2-3 terase. La parter, acestea au grădini de până la 200 mp. Opțional, fiecare vilă poate fi dotată cu lift interior, un element unic pe pia-

ță, din ce în ce mai dorit de cumpărători. Valoarea totală a investiției în acest proiect depășește 19 milioane de euro.

Prima fază a proiectului, alcatuită din 36 de vile, a fost vândută aproape în întregime, iar cumpărătorii sunt în mare parte străini, cu o proporție de 70% cumpărători finali față de 30% investitori. În prezent, ne aflăm în faza a doua de dezvoltare, care cuprinde 30 de vile. Acestea sunt deja ridicare și se află în proces de finalizare, urmând să fie complet finalizate în 2024. Prețurile pentru vilele din a doua fază a proiectului încep de la 449.000 € + TVA.

Reporter: Ce alte proiecte intenționați să derulați?

Andrei Cantaragiu: Incertitudinile persistente din mediu economic și geopolitic ne-au determinat să ne reevaluăm strategia

de dezvoltare, prin urmare nu avem în plan să demarăm noi proiecte în perioada imediat următoare.

Pe termen lung, ne concentrăm obiectivele de dezvoltare în zona centrală și de nord a Bucureștiului, unde avem o experiență de peste zece ani. Aceste zone sunt preferate de către cumpărători, întrucât oferă numeroase avantaje, precum accesul facil către diverse locații, proximitatea față de școlile internaționale și de cele mai mari zone de natură ale capitalei - Parcul Herăstrău și Pădurea Băneasa.

Reporter: Mulțumesc!

"Proiectul nostru rezidențial, denumit Bonton Luxury Villas, este situat în Pipera, beneficiind de o poziționare excelentă, chiar în spatele Școlii Americane și aproape de pădurea Băneasa. Ansamblul cuprinde un total de 66 de vile de lux, cu dotări moderne și facilități integrate - club privat cu piscină și sală de sport".

Sursa foto: bontonvillas.ro

