

Comaniile de dezvoltare imobiliara evita sa lanseze proiecte rezidentiale in timpul verii, cand o buna parte din potentialii clienti sunt plecati in vacanta.

Lansarile de proiecte rezidentiale noi din aceasta vara pot fi numarate pe degete, in ciuda faptului ca pe multe santiere din Bucuresti se lucreaza intens. Dezvoltatorii imobiliari asteapta venirea toamnei si, implicit, revenirea oamenilor din concedii, precum si targurile imobiliare, pentru a-si promova proiectele rezidentiale.

"Nu am cunostinta de vreun dezvoltator care sa stea in stand-by cu lansarea vreunui proiect, dar si eu, daca as fi in locul investitorului, as evita sa-mi lansez proiectul in perioada verii", a declarat Andrei Sandu, general manager si actionar unic al agentiei imobiliare Media City. Apartamentele din ansamblurile rezidentiale noi se vand inca din stadiul de proiect, astfel ca dezvoltatorii incep campaniile de promovare, in general, odata cu inceperea lucrarilor de constructie. Astfel se face ca, la finalizare, o buna parte din proiecte sunt deja vandute. In acest an au fost sau urmeaza a fi livrate 1.535 de apartamente noi in Bucuresti, potrivit celui mai recent studiu al companiei de consultanta imobiliara Colliers. Reprezentantii firmei estimau pentru primele sase luni ale acestui an scoaterea la vanzare a circa 3.500 de noi unitati rezidentiale, tinand cont de proiectele anuntate de catre dezvoltatori.

Pe piata rezidentiala a Capitalei, care se confrunta cu un puternic deficit de locuinte pe toate segmentele de cumparatori, ar putea reveni in atentie proiectele care ofera apartamente cu suprafete mici, comparabile locuintelor din blocuri vechi existente in piata. Aceasta tendinta este sustinuta si de catre reprezentantul Media City, care considera ca prin aceasta orientare dezvoltatorii ar putea reduce din presiunea pusa pe preturi.

"Este important de punctat ca, desi suprafetele sunt asemanatoare celor din blocurile comuniste, conceptul este complet diferit. In dezvoltarile noi apartamentul face parte dintr-un pachet care defineste un cu totul alt mod de viata. De exemplu, toate blocurile au unul sau doua etaje subterane in care se afla locurile de parcare, astfel ca, dupa ce parchezi masina, te urci in lift si ajungi in fata apartamentului", mentioneaza Sandu una dintre cele mai importante diferente fata de blocurile vechi, care nu ofera locuri de parcare decat in jurul cladirilor.

Tendinta manifestata in ultimii ani de catre dezvoltatori a fost aceea de a construi apartamente mari, care sa contrasteze puternic cu locuintele din blocurile construite inainte de 1989. In aceste conditii, in ciuda unor preturi apropiate pe metrul patrat, apartamentele din noile ansambluri rezidentiale au valori mult mai ridicate decat cele vechi, datorita suprafetelor pe care sunt desfasurate. "In general, toate proiectele noi sunt gandite ca zone inchise in care intra si ies doar rezidentii, care locuiesc acolo, si invitatii acestora. De asemenea, exista zone prevazute din proiectare pentru recreere, fitness, spatii de joaca pentru copii, precum si zone de comert si servicii", adauga Sandu pe lista avantajelor oferite de apartamentele noi.

Faptul ca la semnarea precontractului de preluare, este semnat deseori si un contract pentru administrarea spatiilor comune, poate fi considerat un dezavantaj al proiectelor noi, tinand cont ca acesta ridica destul de mult cheltuielile cu intretinerea. Cel mai important proiect imobiliar din portofoliul companiei de consultanta imobiliara Media City este dezvoltat de firma spaniola, Delorian Group.

Compania va incepe anul viitor constructia unui proiect imobiliar in zona de nord a Capitalei, care va include 1.000 de apartamente, cu suprafete cuprinse intre 35 si 110 metri patrati, si spatii comerciale

cu o suprafata totala de 100.000 de metri patrati. Valoarea investitiei este de aproximativ 140 de milioane de euro. Sandu considera ca datorita cresterii concurentei pe segmentul rezidential, precum si a presiunii puse de banci, care vor oferi instrumente de creditare tot mai atractive, ansamblurile rezidentiale noi vor atrage o cota din ce in ce mai mare din piata de profil.