

Proiecte mixte

O familie de antreprenori români vrea să dezvolte sudul Bucureștiului



Vlad Micșunescu este fiul fondatorilor Vlad Exim și se ocupă de coordonarea proiectelor imobiliare ale companiei.

O familie de antreprenori români, cunoscută în piața imobiliară mai ales pentru dezvoltarea clădirii de birouri Big Office din Piața Sudului, își propune să continue seria investițiilor în sudul Bucureștiului. Compania Vlad Exim, deținută de familia Micșunescu, pregătește acum noi ansambluri rezidențiale și mixte în Sectorul 4.

Un proiect mixt este în pregătire în apropiere de Piața Sudului

Cel mai ambițios proiect al companiei vizează dezvoltarea unui ansamblu mixt, preponderent rezidențial, în apropiere de Piața Sudului, pe strada Nițu Vasile nr. 9, la intersecția cu bulevardul Alexandru Obregia.

Ansamblul va fi compus din trei blocuri cu 3 Subsoluri + Parter + Mezanin + 8 Etaje, conectate de un corp comun la nivelul parterului și primului etaj. Suprafața construită supraterană va fi de aproape 14.000 de metri pătrați.

Nivelurile subterane vor fi rezervate pentru parcare și vor însuma la rândul lor o suprafață construită de circa 7.000 de metri pătrați. Proiectul ar urma să cuprindă 104 apartamente cu două și trei camere, la care se vor adăuga circa 1.100 metri pătrați de spații de retail la parterul clădirilor, pentru a valorifica vadul comercial din zonă, precum și 1.600 de metri pătrați de spații de birouri la primul etaj.

Ansamblul va fi deservit de aproximativ 220 de locuri de parcare în subteran. Toate acestea vor fi dezvoltate pe un teren cu suprafață de circa 4.500 de metri pătrați, bine deservit de mijloacele de transport în comun.

Pentru acest proiect este în curs de avizare Planul Urbanistic Zonal. Pașii următori vor consta în aprobarea PUZ-ului de Consiliul General al Capitalei și în obținerea autorizației de construire. Vlad Micșunescu, manager proiecte imobiliare în cadrul Vlad Exim

ne-a declarat “Nu ne așteptăm să ne apucăm să construim mai devreme de doi ani”. La demararea proiectului, acum mai bine de un an, termenul prevăzut pentru realizarea acestuia, de la pregătire și până la livrare, a fost estimat la 5 ani, adaugă reprezentantul Vlad Exim.

Valoarea investiției în acest proiect se va ridica la circa 10 milioane de euro. Numai realizarea celor trei niveluri subterane ar putea costa până la 3-4 milioane de euro. Deoarece proiectul va fi dezvoltat tot odată, va presupune un efort financiar considerabil. Cel mai probabil, spre diferență de proiectele anterioare realizate de companie, pentru dezvoltarea acestuia vor fi accesate și credite bancare. “Disponibilitatea băncilor a existat și există, însă nu a existat din partea noastră disponibilitatea de acceptare a riscurilor aferente. Preferăm riscuri mai mărunte, pentru că este afacerea noastră și încercăm să o ținem pentru familie. Firma a evoluat organic, nu am prea apelat la bănci”, precizează domnul Micșunescu.

Acesta va fi primul proiect rezidențial de anvergură dezvoltat de companie, prin urmare este foarte

important rezultatul obținut pentru clădirea unei bune reputații, care să susțină dezvoltarea altor proiecte rezidențiale în viitor. “Trebuie să iasă perfect, vrem să facem un proiect care să arate frumos. Va fi o demonstrație a ceea ce putem realiza”, subliniază reprezentantul Vlad Exim.

În prezent, terenul este ocupat de construcții provizorii, cu funcțiuni comerciale, care vor fi demolate treptat pentru a face loc noului proiect, ce va pune mult mai bine în valoare amplasamentul din centrul cartierului Berceni.

“Noi am vrut să facem acolo un proiect de mulți ani, numai că ne-a ținut foarte mult timp în loc dezvoltarea pasajului de la Piața Sudului, pentru că nu se știa exact unde o să iasă pasajul, dacă și cât se lățește drumul, și atunci am stat ani buni în care n-am făcut nimic cu el, așteptând varianta finală a pasajului. Între timp, am făcut alte proiecte. S-a terminat acum cu pasajul și putem să facem și proiectul acesta”, relatează domnul Micșunescu.

Proiectul a fost din start conceput pentru a fi unul mixt.

Cele trei funcțiuni pe care le cuprinde se vor susține reciproc.



Propunere ansamblu Berceni

Planurile dezvoltatorilor

Acestora li se vor adăuga și numeroasele facilități și servicii oferite de Piața Sudului și centrul comercial Sun Plaza. “Vrem să fie un proiect mixt, aceasta credem că este și o utilizare corectă a spațiului. Mi se pare că arată și corect pentru zonă, integrează foarte bine intersecția, iar mixul de utilizări este adaptat nevoii din zonă. Vrem să facem și birouri cu module de câte 50-100 de metri pătrați, astfel încât să poată veni orice firmă să închirieze. Dacă vine un chiriaș care vrea să ocupe tot spațiul, modulele pot fi comasate, fiind despărțite prin pereți de gips-carton”, adaugă managerul de proiect.

Componenta rezidențială din Nițu Vasile va fi de nivel mediu, nu va fi de lux, dar nici nu va viza exclusiv vânzarea prin programul Prima Casă, spre diferență de majoritatea proiectelor dezvoltate în ultimii ani în zona de sud. Chiar și așa, o parte dintre apartamente se vor încadra ca suprafață și preț în condițiile de creditare ale programului.

În principiu, locuințele rezultate vor fi în vânzute. O variantă luată în calcul este și păstrarea unui anumit număr de apartamente pentru închiriere. Această și pentru a oferi companiilor care vor ocupa zona de birouri posibilitatea să închirieze locuințe pentru angajați în același imobil, deci să beneficieze de o soluție integrată. Spațiile de birouri și cele comerciale vor fi păstrate în proprietatea Vlad Exim. “Pe zona de rezidențial am vrea să vindem, dar tot ceea ce facem pe zona de birouri și comercial am vrea să păstrăm”, precizează domnul Micșunescu.

O atenție deosebită va fi acordată calității și aspectului clădirilor. Apartamentele vor beneficia de suprafețe vitrate mari, iar pe blocuri ar putea fi amenajate terase circulabile, ocupate parțial de vegetație.

Vlad Micșunescu afirmă: „Avem și o componentă emoțională în ceea ce dezvoltăm. Poate și de asta vrem ca proiectul de la Nițu Vasile să fie unul de succes, să fie făcut pe termen lung, astfel încât clădirea să arate frumos pe toată durata ei de viață”. În privința construcției, pentru realizarea proiectelor imobiliare mari ale companiei au fost cooptați de fiecare dată alți antreprenori, aleși în funcție de experiența acestora și argumentele pe care le-au oferit. Până acum rețeta a fost una de succes, consideră domnul Micșunescu.

Pe partea de proiectare, proiectul din Nițu Vasile a fost elaborat de biroul de arhitectură Cumulus, echipă cu care dezvoltatorul a mai colaborat și pentru Big Office.

Încă un proiect rezidențial va fi dezvoltat în zona Văcărești

Vlad Exim mai deține două terenuri pentru viitoare proiecte rezidențiale în zona virană delimitată de Calea Văcărești și digul care mărginește Parcul Natural Văcărești. Terenurile sunt amplasate pe strada Glădiței, lângă ansamblul Asmita și pe strada Povestei, ceva mai aproape de centrul comercial Sun Plaza. În prezent, sunt în curs de aprobare Planurile Urbanistice Zonale aferente.

„În Văcărești problema este de segmentare a loturilor, sunt foarte mulți proprietari și loturi foarte mici”, consideră domnul Micșunescu.



Proiect strada Glădiței

Terenul din strada Glădiței dispune de o suprafață de circa 2.300 metri pătrați. În principiu, Vlad Exim va dezvolta aici un bloc de locuințe cu subsol + parter + 10 etaje, sub rezerva aprobării proiectului în această formă de către comisia de urbanism din Primăria Capitalei. Ansamblul va cuprinde cel mai probabil circa 70-80 de apartamente, maxim 100 de unități. Locurile de parcare vor fi amplasate în subteran și la nivelul solului. Într-un scenariu optimist, proiectul ar putea obține autorizația de construire până la sfârșitul acestui an, astfel încât lucrările să poată demara anul viitor, prin primăvară, estimează domnul Micșunescu. Terenul din strada Povestei dispune de o suprafață de circa 8.700 de metri pătrați și permite dezvoltarea unui proiect rezidențial de anvergură, cu blocuri de până la 11 etaje. Coeficientul de Utilizare a Terenului este de 3 mp ADC mp teren, ceea ce face posibilă

construirea unor clădiri cu suprafața construită de circa 26.000 de metri pătrați. În principiu, parcela va fi vândută, însă nu înainte de a fi gata PUZ-ul aferent, precizează reprezentantul Vlad Exim.

Proiectele imobiliare sunt întârziate de inconsecvența administrației locale

Tot în zona străzii Povestei, compania a mai vândut un teren unui alt dezvoltator, care construiește în prezent un ansamblu rezidențial. Pregătirea proiectului și a documentației pentru respectiva parcelă a necesitat în total cinci ani. Trei ani a durat numai comasarea loturilor inițiale, care au comasat terenul. “Durează foarte mult să pregătești un teren, nu știi niciodată cât”, subliniază domnul Micșunescu.

În alt caz, investitorul a pus la dispoziția unui alt dezvoltator imobiliar un teren situat pe strada Pridvorului, la marginea Parcului Tineretului, pentru realizarea unui ansamblu rezidențial. În acest sens a fost încheiat cu acesta un acord prin care dezvoltatorul urma să achite eșalonat contravaloarea terenului, pe măsură ce construcția avansa. Dezvoltatorul respectiv a și început pe teren construcția unui bloc de locuințe, dar finalizarea acestuia a fost blocată de anularea în prima instanță a Planului Urbanistic de Detaliu aferent, în urma intervenției unui ONG. Aceasta în contextul în care autorizația de construire a fost emisă în baza unei hotărâri judecătorești, susține domnul Micșunescu. Deoarece terenul privat mărginea

La origini, Vlad Exim SRL este o afacere de familie specializată în distribuția de băuturi alcoolice și non-alcoolice, înființată încă din anul 1991 de familia Micșunescu. Treptat, activitatea s-a extins și pe alte segmente. Primele mici investiții imobiliare ale familiei au vizat achiziționarea de apartamente vechi în București. Ulterior, antreprenorii au început să construiască hale de depozitare pentru necesitățile propriei firme, dar și pentru terți. Nu a mai fost decât un pas până la demararea unor proiecte imobiliare de anvergură, culminând cu dezvoltarea clădirii Big Office din Piața Sudului. Compania a ajuns să dețină în prezent un portofoliu consistent de clădiri și terenuri pentru viitoare proiecte în mai multe zone din Sectorul 4.

Cel mai reprezentativ activ, clădirea Big Office, a fost finalizată în urmă cu aproximativ 2 ani și dispune de o suprafață închiriabilă de clasa A de circa 5.000 de metri pătrați. În prezent, clădirea este închiriată în totalitate.

Anterior, compania a mai dezvoltat de la zero o clădire de birouri în apropiere de Piața Unirii, pe str. Avalanșei. Clădirea, cu suprafața de 3.100 metri pătrați, este închiriată deja de circa 9 ani de Agenția Municipală pentru Ocuparea Forței de Muncă București.

Compania a dezvoltat inclusiv propriul său sediu administrativ și centrul de distribuție din Șoseaua Vitan-Bârzești, precum și mai multe hale industriale pe Bd. Metalurgiei și pe Șoseaua de Centură.



Proiect strada Glădiței

parcul și era acoperit cu vegetație, nu a fost greu să fie perceput de ONG-uri și de locuitorii zonei ca fiind parte din parc și atunci aceștia s-au opus defrișării arborilor pentru a face loc construcțiilor. De fapt, susține domnul Micșunescu, terenul respectiv a fost primit la schimb de la Primăria Capitalei, pentru un alt teren deținut de familie pe strada Secerei, lângă Palatul Copiilor, unde municipalitatea avea în plan să realizeze un proiect de amenajare. În prezent, Primăria Sectorului 4 intenționează să construiască aici o parcare și să extindă parcul. Schimbul de terenuri s-a făcut cu promisiunea că se va putea construi pe lotul primit la marginea parcului. “Ei folosesc terenul pe care l-au luat de la noi, dar noi nu avem voie să-l folosim pe cel pe care ni l-au dat la schimb”, reclamă domnul Micșunescu. Spre sfârșitul lunii martie urma să se judece apelul formulat în cadrul acestui proces. Investițiile realizate deja pe respectivul teren sunt consistente, fără a mai lua în calcul și timpul pierdut, motivează domnul Micșunescu.

Vlad Exim își propune să realizeze în viitor noi proiecte mixte

În perspectivă, Vlad Exim își propune să realizeze și alte proiecte

imobiliare speciale, cu funcțiuni mixte, cuprinzând locuințe, spații de birouri și de retail, ideal toate la un loc. Totodată, unele dintre viitoare proiecte ar putea fi amplasate în zone mai apropiate de centrul orașului.

În acest sens, dezvoltatorul va urma două abordări: fie va dezvolta proiecte de la zero, fie va achiziționa clădiri mai vechi, pe care să le modernizeze și refuncționalizeze. Astfel de proiecte nu vizează realizarea unui câștig imediat ci creșterea portofoliului și obținerea unui profit pe termen lung, explică domnul Micșunescu.

Antreprenorul mai are în pregătire un mic proiect rezidențial, cu câteva case, în zona Căii Șerban Vodă. Acestea vor fi valorificate prin închiriere. Pentru acest proiect va trebui elaborat mai întâi un Plan Urbanistic de Detaliu.

Și în sudul Bucureștiului pot fi dezvoltate clădiri de birouri, dar nu pentru corporații

Momentan, puținele clădiri de birouri existente în zona de sud a Bucureștiului sunt închiriate îndeosebi companiilor românești medii și mici și mai puțin multinaționalelor, așa cum se întâmplă în nord. Cartierele precum Berceni și

Oltenei sunt mai degrabă cartiere tip dormitor, în care oamenii locuiesc, dar fac naveta pentru locul de muncă în alte zone ale Bucureștiului. Desigur, angajații ar prefera să lucreze într-un sediu cât mai apropiat de casă, dar managerii corporațiilor sunt în general cetățeni străini, pentru care contează apropierea de Aeroportul Otopeni pentru că le facilitează efectuarea navei în țările lor de origine. Din acest motiv, crede domnul Micșunescu, corporațiile preferă nordul în locul sudului. “Este vorba și de imagine. Parcă dă mai bine să ai biroul în nord decât în zona de sud”,

explică domnul Micșunescu. Pe de altă parte, clădirile de birouri din sud au avantajele lor. În primul rând beneficiază de disponibilitatea forței de muncă în apropiere, iar chiriile sunt mai mici decât în nord, în condițiile în care și terenurile pe care sunt dezvoltate clădirile sunt mai accesibile ca preț. Totodată, clădirile mari de birouri din nord nu oferă în general spații sub 300 de metri pătrați, deci această nișă nu este acoperită în nord, dar ar putea fi acoperită în sud. “Acesta este un alt segment pe care dorim să îl atacăm, zona spațiilor de 100 - 200 de metri pătrați destinate firmelor mai mici”. Încercăm să venim cu birouri mai mici și mai accesibile ca preț. Terenurile permit asta în sud, pentru că au prețuri mai mici”, explică reprezentantul Vlad Exim. Pentru atragerea chiriașilor contează foarte mult atât nivelul chiriei, cât și costurile de mentenanță. De exemplu, față de clădirile din nord, care oferă uzual un cost de mentenanță de circa 3,5 euro pe metru pătrat pe lună, în Big Office, acest cost este redus la minimum, respectiv la 1,5 euro pe metru pătrat pe lună, acoperind strictul necesar: sisteme de climatizare, pază, curățenie, consumul din zonele comune, lifturile etc. Totodată, serviciile de mentenanță sunt asigurate de proprii angajați, nu au fost externalizate. Chiria în sine este ajustată strict ca să asigure recuperarea investiției și obținerea unui profit în timp, mai precizează domnul Micșunescu. ■



Propunere ansamblu Berceni