

### Spații mixte

# Cinci mari proiecte imobiliare sunt pregătite de un antreprenor belgian

Antreprenorul belgian Didier Balcaen, de numele căruia se leagă mai multe proiecte imobiliare din România, își propune să redefinească noțiunea de ansamblu imobiliar mixt.

Primele proiecte de acest tip vor fi demarate în Cluj-Napoca și Galați sub umbrela Speedwell, compania fondată de belgian anul trecut. În paralel, antreprenorul lucrează ca furnizor de servicii de specialitate la proiectul de birouri Unirii View și pentru alte două investiții imobiliare mai mici din București. “Avem multe proiecte, nu ne putem plânge. Suntem deschiși să lucrăm cu oricine, atât timp cât există încredere și o colaborare bună, dar obiectivul nostru este să devenim dezvoltatori independenți și să realizăm proiecte proprii de la A la Z”, ne-a declarat Didier Balcaen, fondator și CEO Speedwell.

### Speedwell dezvoltă un complex multifuncțional în Cluj

Principalul proiect pe care Speedwell îl pregătește în prezent constă într-un ansamblu cu funcțiuni mixte în centrul Clujului. Acesta cuprinde deopotrivă spații de birouri, locuințe și o zonă de retail.

Proiectul va fi dezvoltat de Speedwell pentru un investitor privat belgian pe amplasamentul fostei fabrici de tricotate Argos, de pe strada Onisifor Ghibu. Terenul are o suprafață de aproape 13.000 de metri pătrați și este învecinat cu parcela pe care fondul de investiții NEPI și antreprenorul Ovidiu Șandor dezvoltă ultima fază a ansamblului de birouri The Office. Proiectul propus de Speedwell va cuprinde în mai multe faze de dezvoltare 10.500 de metri pătrați de spații de birouri, 1.500 de metri



Didier Balcaen, fondator și CEO Speedwell

pătrați de spații de retail și 20.000 de metri pătrați destinați componentei rezidențiale. O variantă luată în calcul este și amenajarea unui hotel. Toate acestea funcțiuni vor fi găzduite de mai multe clădiri, cu înălțimea de circa 25 de metri. Deja au început discuțiile cu potențialii chiriași pentru spațiile de birouri. Planul Urbanistic Zonal aferent proiectului va fi gata la sfârșitul lunii septembrie, iar ulterior acesta trebuie să treacă prin procedura de aprobare. Astfel, construcția primei faze, cuprinzând o clădire de locuințe și una de birouri, fiecare dintre ele cu o suprafață de circa 5.000 de metri pătrați, va începe vara viitoare, pentru a se finaliza în decurs de un

an, anunță managerul Speedwell. Antreprenorul general pentru proiectul din Cluj va fi desemnat cel mai probabil în primăvară, prin cerere de oferte.

„Urmărim să mergem local, pentru că suntem printre primii investitori străini de acest calibru în Cluj. Aici discutăm de o piață locală, deci vom angaja un manager de proiect local. Echipa de vânzări va fi tot autohtonă. Avem un arhitect propriu, dar ne vom asocia cu arhitecți locali”, precizează Didier Balcaen.

Următoarele faze ale proiectului vor fi dezvoltate în funcție de evoluția vânzărilor și a închirierilor din prima fază.

“Piața este foarte bună în prezent și am prefera să construim totul

odată, însă întotdeauna suntem precauți în ceea ce privește bugetele și proiectarea înainte de a plasa întreg capitalul și să ne trezim mai apoi că piața se prăbușește. Nu vrem să rămânem cu o clădire construită pe jumătate. Deci abordăm lucrurile prudent și, dacă vânzările merg bine, avem luxul de a colabora cu un investitor care poate construi totul cu capital propriu, deci putem înainta la următoarea fază”, explică Didier Balcaen.

Pentru închirierea spațiilor de birouri sunt vizate îndeosebi companiile de IT, în timp ce pentru vânzarea apartamentelor ținta este clasa cu venituri medii și medii spre superioare, de exemplu chiar angajații companiilor de IT. Prețurile de vânzare ale apartamentelor se vor situa cel mai probabil între 1.200 și 1.400 de euro pe metru pătrat. Aceasta în contextul în care prețurile apartamentelor noi din Cluj tind să fie mai ridicate chiar și decât cele din București.

Construcțiile noi ar putea îngloba și o parte dintre structurile vechilor hale prezente pe amplasament, care chiar dacă nu au calități arhitecturale deosebite, păstrează în schimb memoria locului. De exemplu, structurile reconstruite ar putea găzdui spații de retail, un supermarket, cafele, precizează Jan Demeyere, arhitectul coordonator al proiectului, design manager în cadrul DMA Architecture & Interior Design.

“Cred că arhitectura ne va diferenția foarte mult. Vom respecta distanțele dintre vecini și nu vrem să supradimensionăm proiectul. Ne dorim ca zona de birouri să fie diferită de cea rezidențială, nu vrem ca locuințele să reprezinte doar o extensie a clădirilor de birouri. Vrem să

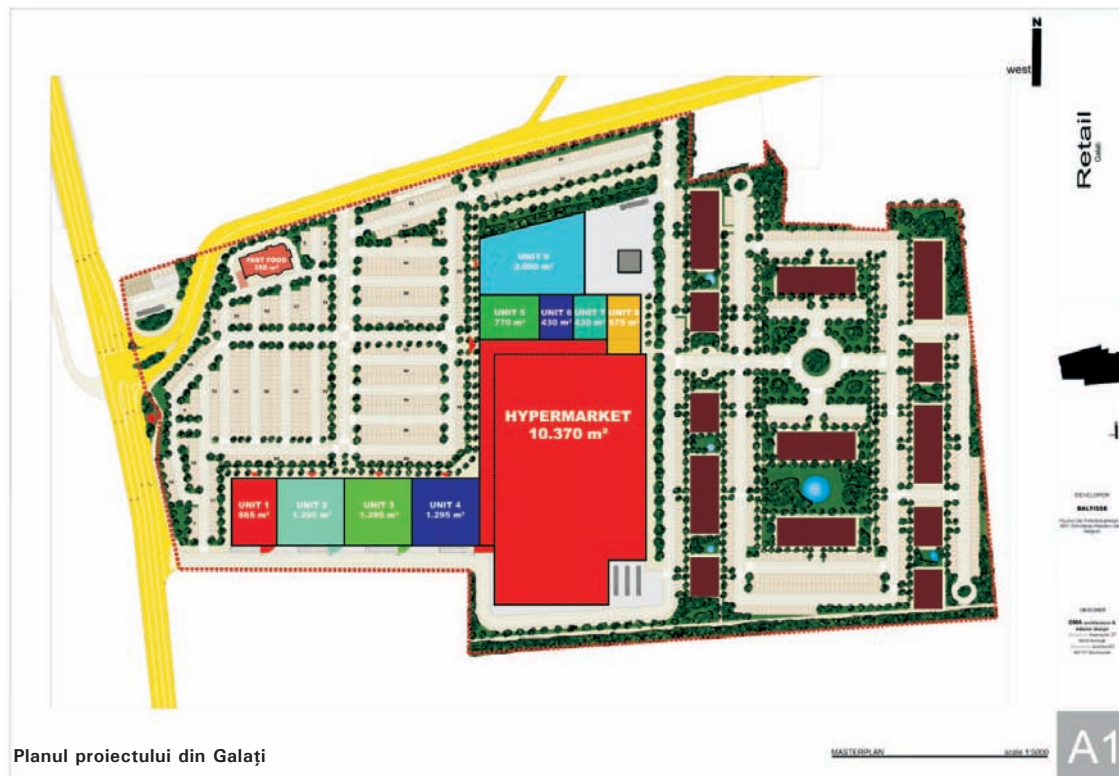


Jan Demeyere, arhitectul coordonator al proiectului, design manager în cadrul DMA Architecture & Interior Design

dezvoltăm o zonă rezidențială plăcută, luminoasă și spațioasă”, subliniază arhitectul. Totodată, proiectul va fi pus în relație cu zona urbană din care face parte, cu Liceul Avram Iancu de peste drum, cu ansamblul de birouri vecin și cu spațiile verzi adiacente. De altfel, amenajarea de spații publice și de conexiuni între clădiri și vecinătăți este un aspect foarte important prevăzut în cadrul proiectului. “Nu vrem să creăm o comunitate închisă, ci vrem un proiect deschis pentru public, care să fie conectat cu centrul orașului”, susține managerul Speedwell. Nu în ultimul rând, clădirile de birouri vor fi certificate drept clădiri “verzi”, conform standardelor internaționale. Dezvoltatorul analizează inclusiv posibilitatea certificării clădirilor de locuințe. Calitatea proiectelor imobiliare contează din ce în ce mai mult pe măsură ce piața se aglomerează și atunci devin extrem de importante elementele de diferențiere. “Vrem să oferim mai mult decât fațade și ferestre, să construim pentru viitor. Vrem ca aceste clădiri să reziste trecerii timpului. Arhitectura contează din ce în ce mai mult, iar oamenii încep să țină cont de acest lucru”, susține arhitectul Jan Demeyere.

### La Galați va fi dezvoltat un proiect cuprinzând un parc de retail și locuințe

Un alt proiect major pe care Speedwell îl pregătește vizează dezvoltarea unui proiect mixt în Galați.



Planul proiectului din Galați

Acesta ar urma să cuprindă circa 1.000 de apartamente și un parc de retail cu suprafața de 22.000 de metri pătrați.

Proiectul este deja într-un stadiu avansat și va începe într-o primă fază prin dezvoltarea parcului de retail. Negocierile cu chiriașii – ancoră sunt în curs de finalizare. După semnarea contractelor cu chiriașii va începe și construcția parcului, undeva pe la jumătatea anului viitor. Între timp mai trebuie parcursă procedura de obținere a autorizației de construire. Inaugurarea parcului de retail va avea loc în a doua jumătate a anului 2018, precizează Didier Balcaen. Proiectul aparține unui investitor privat din Belgia, dar va fi dezvoltat tot prin Speedwell.

■ După o experiență de zece ani pe piața proiectelor imobiliare din România, belgianul Didier Balcaen a fondat în octombrie anul trecut compania Speedwell. Aceasta are ca obiect de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare pe cont propriu și furnizarea de servicii altor dezvoltatori imobiliari. Anterior, Didier Balcaen a lucrat pentru dezvoltatorul belgian Liebrecht & wood, cunoscut pentru introducerea brandului Fashion House Outlet în România. Totodată, Liebrecht este și proprietarul parcului de retail West Park Militari. Speedwell colaborează îndeaproape cu biroul

Parcul de retail va urma conceptul de “street mall”, potrivit pentru Galați în contextul în care există deja în oraș un mall de mari dimensiuni.

În urmă cu opt ani, când a fost cumpărat terenul, investitorul intenționa să construiască primul mall din oraș. Investiția a fost însă blocată de venirea crizei. Între timp, a fost construit un alt mall în oraș și nu mai avea sens un al doilea de aceeași anvergură.

“Noi am decis să ne îndepărtăm de ideea de mall și să regândim totul ca pe un proiect mixt, foarte potrivit pentru publicul larg și pentru clasa de mijloc, dacă ne referim la partea rezidențială”, explică Didier Balcaen.

Parcul va cuprinde un hipermarket și o serie de magazine mai mici,

posibil un magazin de electronice și electrocasnice sau de bricolaj.

“Noi vedem Galațiul ca pe «rățușca cea urâtă» pe care toți ceilalți o trec cu vederea. Dacă te uiți la statistici, nu există suficientă ofertă de retail, cu atât mai puțin de rezidențiale noi, deci este loc destul”, consideră Didier Balcaen.

Zona rezidențială va fi dezvoltată în faze. Construcția primei clădiri, cu circa 50 de apartamente, va începe în paralel cu parcul de retail, iar următoarele clădiri de locuințe vor fi realizate în funcție de evoluția vânzărilor.

Piața rezidențială din Galați este foarte diferită, de exemplu, față de cea din Cluj. Apartamentele vechi se vând și cu 500 de euro pe metru pătrat. Din acest motiv, noul proiect rezidențial nu își propune să

de arhitectură româno - belgian DMA Architecture & Interior Design, coordonat de arhitectul belgian Jan Demeyere, de asemenea cu o experiență bogată în România, de 14 ani. Deși a fost înființată acum mai puțin de un an, compania lui Didier Balcaen a atras deja o serie de investitori și de proiecte semnificative, atât în București, cât și în Cluj -Napoca și Galați. Acestea includ ansambluri rezidențiale, de birouri și proiecte mixte, cuprinzând spații de birouri, de retail și locuințe. Pentru o parte dintre aceste proiecte Speedwell își asumă rolul de dezvoltator, iar pentru altele este furnizor de servicii.

## Planurile dezvoltatorilor



Argos Cluj

fie unul de lux, cu atât mai mult cu cât își propune un volum mare de apartamente. Prețurile de vânzare se vor limita la 800 - 850 de euro pe metru pătrat. Reacțiile de până acum privind componenta de locuințe au fost pozitive. Parcul de retail și ansamblul rezidențial vecin se vor susține reciproc. "Vrem ca parcul de retail să funcționeze ca un stimulent pentru a dezvolta în continuare ansamblul rezidențial", mai spune managerul Speedwell.

### Urmează să demareze lucrările la Unirii View

Speedwell este proiect manager pentru proiectul de birouri Unirii View, situat în apropiere de Piața Unirii, pe Bd. Comeliu Coposu nr. 6 - 8. Turnul, cu 17 etaje și o suprafață închirială de circa 17.000 de metri pătrați, este dezvoltat de investitorul belgian Yves Weerts. După mai multe runde de negocieri cu cei trei antreprenori ajunși în etapa finală de selecție, la începutul lunii

septembrie urma să fie semnat contractul de lucrări cu antreprenorul general și să demareze construcția. Totodată, continuă și negocierile cu potențialii chiriași.

### Două ansambluri rezidențiale în pregătire în București

În paralel, Speedwell mai pregătește două proiecte rezidențiale în București. Primul dintre ele vizează dezvoltarea a 180 de apartamente pe strada Baia de Aramă, în apropiere de Arena Națională. În prima fază vor fi construite 60 de apartamente, iar în următoarea restul de 120. În prezent este în curs de elaborare Planul Urbanistic Zonal aferent proiectului. Construcția primei faze va începe vara următoare, anunță Didier Balcaen. Ansamblul va fi dezvoltat de Speedwell și îi va avea ca investitori chiar pe Didier Balcaen și Jan Demeyere, alături de un alt finanțator privat din Belgia.

Clădire pe str. Negustori



Proiectarea va fi realizată tot de echipa DMA.

Apartamentele din Baia de Aramă vor fi destinate segmentului mediu de cumpărători. Vor fi prevăzute studiouri și apartamente cu două și trei camere, la prețuri de circa 1.100 de euro pe metru pătrat, precizează managerul de proiect. Cel de al doilea ansamblu din București este în curs de proiectare și va cuprinde circa 220 de apartamente. Acesta va fi situat în nordul orașului, în zona Străulești. Speedwell se ocupă de proiectare și de management pentru dezvoltatorul belgian Millstone Developments, care reunește un grup de investitori cu o experiență îndelungată în piața din România. În prezent este în curs de autorizare prima fază a proiectului din Străulești, cu o suprafață de circa 5.000 de metri pătrați. Construcția acestei faze urmează să înceapă în a doua jumătate a anului

viitor. Pentru restul proiectului trebuie mai întâi să se finalizeze Planul Urbanistic Zonal. Construcția celei de a doua faze ar putea demara la începutul anului 2018, potrivit domnului Balcaen.

### Proiect de renovare a unui imobil istoric

În afară de lucrările amintite, Speedwell a mai furnizat expertiză și pentru un proiect vizând renovarea și refuncționalizarea unei clădiri vechi din București. Aceasta este situată pe Strada Negustori, în apropiere de centrul istoric. Clădirea prezintă o suprafață totală de 1.600 de metri pătrați și va fi amenajată pentru a putea găzdui spații de birouri. Lucrările sunt deja avansate. Amenajările exterioare vor fi gata până la mijlocul lunii septembrie, iar cele interioare până la sfârșitul anului, a mai precizat Didier Balcaen.

Unirii View





Baia de Arama

### Belgienii mai vizează dezvoltarea de proiecte mixte și rezidențiale pe nișa de lux

În continuare, echipa Speedwell analizează alte două proiecte mari, cu funcțiuni mixte, de retail și rezidențial.

“Astfel de proiecte sunt peste tot în trend. Mai mult decât atât, în Cluj chiar autoritățile locale impun acest lucru, dar este cerere și din partea retailerilor pentru proiecte mixte, care să includă și locuințe”, argumentează domnul Balcaen.

O altă direcție de interes pentru companie vizează abordarea proiectelor rezidențiale pe nișa de lux. Acestea vor fi de mici dimensiuni, circa 5-10 apartamente fiecare și vor fi poziționate în centrul Bucureștiului.

Pentru astfel de proiecte, partea de arhitectură și cea de design interior sunt de importanță maximă, subliniază arhitectul Demeyere.

În perspectivă, se deschid oportunități pentru Speedwell și în alte țări din regiune. “Avem cereri din partea investitorilor să analizăm și piețe din alte țări, dar mai întâi vrem să ne asigurăm că organizația de aici este pe deplin funcțională.

De asemenea, continuăm să angajăm mulți oameni, având în vedere proiectele pe care le vom desfășura. În momentul în care totul va fi funcțional aici, ne vom uita și la alte piețe”, adaugă managerul Speedwell.

### Dezvoltarea de locuințe noi este limitată de aplicarea TVA de 20%

În opinia domnului Balcaen, spre diferență de Vestul Europei,

România se afla într-o situație generală bună, fapt ce îi încurajează pe investitori.

Pe de altă parte, există unele constrângeri în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară. De exemplu, în piața rezidențială există plafonul de 100.000 de euro până la care se percepe TVA de 5%, după care cota crește dintr-o dată la 20%.

Aceasta reprezintă o limitare a modului în care sunt concepute apartamentele, în contextul în care în unele orașe, așa cum este și cazul Clujului, prețurile medii sunt în creștere.

“Cota de 20% TVA este un factor care trebuie luat în considerare când investești pe segmentul rezidențial și care îți influențează modul în care proiectezi, dezvolți și vinzi”, subliniază domnul Balcaen. Astfel, în proiectul dezvoltat de Speedwell la Cluj doar în jur de 5% dintre apartamente vor depăși prețul de 100.000 de euro.

Prețurile de vânzare ale apartamentelor din România sunt încă jos comparativ cu Polonia, unde media este de circa 2.000 de

euro pe metru pătrat, spune managerul Speedwell.

### Dacă Bucureștiul se aglomerează cu clădiri de birouri, în țară mai este destul loc

În privința clădirilor de birouri, există o cerere uriașă, dar și o ofertă la fel de mare. Sunt numeroși furnizori, mai ales în București.

“Acesta este unul dintre motivele pentru care ne-am lărgit orizontul și ne-am îndreptat către orașe secundare. În Cluj există o cerere foarte mare de birouri, în timp ce oferta este mult mai mică. În loc să construim și să dezvoltăm suplimentar în București, credem că există mai mult potențial pentru proiectul nostru în piața de birouri din Cluj. Nu ne este teamă să luăm în considerare și alte orașe din provincie pentru a proceda în același mod”, mai spune Didier Balcaen. ■

DRIVEN BY  
DAYLIGHT

JET Group

### JET-VARIO-THERM Sistem eficient energetic

Sistem eficient de luminator continuu proiectat pentru optimizare energetică pentru clădiri noi sau pentru renovări

○ **Profilul de baza** din PVC multicameral reduce valoarea coeficientului UW comparativ cu profilul de aluminiu cu o singură cameră

○ **Profilul de acoperire din aluminiu** oferă suport pentru partea vitrată și protecție împotriva factorilor externi

○ **Profilul de conectare cu solcul** reduce verificabil efectul de punte termică și îmbunătățește coeficientul UW cu până la 0,2 W/m<sup>2</sup>K

pentru mai multe informații:  
[www.jet-group.ro](http://www.jet-group.ro)

