



MEDIAFAX

ROMANIA CONSTRUCT FORUM

Valentin Ilie

COLDWELL BANKER AFFILIATES OF ROMANIA

**COLDWELL
BANKER** 

- 1.**  **Proiectele de dezvoltare imobiliara. In ce stadiu sunt? Au fost vandute apartamentele terminate? Care sunt ofertele dezvoltatorilor?**
- 2.**  **Cum privesc bancile creditarea in sectorul constructiilor si cel al dezvoltarilor imobiliare?**

1.**2006****Nr. proiecte
anuntate****75.000 unitati**
(aprox. 202 proiecte)

Apartamente

Proiecte

< 100 >>> 94

100 - 300 >>> 56

300 - 500 >>> 12

500 - 1000 >>> 15

1000 < >>> 20
(45.500
unitati)

1.

2008

Vanzari in apartamente noi

100%



50 %
investitori



50 %
cumparatori
finali



80 %
upgrade



20 %
prima
achizitie

1.

2008

Vanzari in apartamente noi

100%

10%

~~**50%**
investitori~~

50%
cumparatori finali

~~**80%**
upgrade~~

20%
prima achizitie

1.

2010

50.000
unitati

**anulate
sau
amanate**

Ex:
Neopeninsula - 2700
Sigma - 1500
Casablanca - 1280
InFinity - 2300
Sunset - 1444
Bonair - 7500
Cosmopolis - 8000

25.000
unitati

14.500
Finalizate
si livrate
catre
dezvoltatori

7.000
stoc

3500
investitori

7.500
vandute

4000
cumparatori
finali

1.

2010

50.000
unitati

**anulate
sau
amanate**

Ex:
Neopeninsula - 2700
Sigma - 1500
Casablanca - 1280
InFinity - 2300
Sunset - 1444
Bonair - 7500
Cosmopolis - 8000

25.000
unitati

14.500
Finalizate
si livrate
catre
dezvoltatori

10.500

7.000
stoc + **3500**

investitori

7.500
vandute

4000
cumparatori
finali

1.

2010

25.000
unitati



14.500
Finalizate
si livrate
catre
dezvoltatori



7.000
stoc

+3500

investitori



7.500
vandute



4000
cumparatori
finali

25%
vandabile



10.500



1.

Valori de
piata in
proiecte
vandabile

in 2010

700 - 1000 €/mpc - zone secundare - OK*

Ex: Republica

1000 - 1200 €/mpc - zone semicentrale - OK*

Ex: Mihai Bravu, Obor

1200 - 1500 €/mpc - zone centrale - OK*

Ex: Alba Iulia, Unirii

- * Finisaje medii
- * suprafata construita
- * max. 15% suprafata peste apartamentele vechi

2. Cum privesc bancile creditarea

- a. Finalizarea proiectelor in curs (FOCUS)**
- b. Fara finantare pentru terenul destinat dezvoltarii**
 - **25% ÷ 40% developer equity**
(situatii ideale)
 - **Studiu de fezabilitate:**
 - **Amplasament**
 - **Pret de vanzare**
 - **Target ferm**
 - **Istoric dezvoltator**

Take Home Message

Solutii posibile pentru relansarea sectorului de constructii si a dezvoltarii imobiliare

- **P.P.P**
- **Garantii de stat pentru dezvoltatori**
- **Programe speciale:**

“inclusionary housing”



program destinat unor categorii profesionale speciale: cadre militare, personal medical, cadre didactice + categorii cu venituri speciale.



Multumesc!