

Colliers intermediaza închirierea în totalitate pentru faza 3 a proiectului rezidențial Vitan Estates și își consolideaza parteneriatul cu Bucharest Properties REIT

Compania cu actionariat american Bucharest Properties REIT a desemnat compania de consultanta imobiliara Colliers pentru asigurarea serviciilor complete de închiriere corporate pentru Vitan Estates, primul ansamblu rezidențial dedicat exclusiv închirierii din București, bazat pe un concept american.

Situat în imediata apropiere a statiei de metrou Mihai Bravu, complexul rezidențial Vitan Estates cuprinde trei blocuri, cu un regim de înălțime de P+5-P+11 etaje și o suprafața totală de peste 20.000 de metri pătrați construiți, investiția totală în acest proiect depășind 20 de milioane de euro. Complexul are disponibile 375 locuințe - lofturi, studiouri, două și trei camere, toate utilate și mobilate (la cerere, nemobilate).

Dupa modelul american, în complex exista și spalatorie și uscatorie, sala de fitness, un bistro, un magazin de proximitate, serviciu de concierge și locuri de parcare. Contractele de închiriere sunt semnate pe o perioada de cel puțin un an, cu posibilitatea prelungirii, zona oferind acces rapid către magazine, centre comerciale, supermarketuri, parcuri, restaurante și alte locuri de interes din București.

Cele două blocuri finalizate din cadrul complexului rezidențial Vitan Estates sunt închiriate aproape în totalitate, ajungând la un grad de ocupare de 98,7%, iar cea de-a treia cladire, aflată în faza de construcție, este 100% pre-leased. Costurile de întreținere sunt direct proporționale cu consumul fiecărei locuințe, toate apartamentele având contoare individuale pentru apa, gaz și energie electrică, centrala proprie sau de bloc eficientă, de ultima generație, dar și aer condiționat. Apartamentele sunt luminoase datorită ferestrelor largi, au balcon și, mai mult decât atât, au un design modern, fiind gândite pentru persoane tinere și cupluri, studenți sau tineri profesioniști, și se pot adapta ușor pentru munca la domiciliu.

„Cererea pentru închiriere este în continua creștere, iar expertiza și profesionalismul echipei Colliers contribuie la dezvoltarea în România a segmentului rezidențial destinat închirierii”, afirma **Kim Vrânceanu**, *co-fondator Bucharest Properties REIT*. „Mai mult decât atât, Colliers s-a dovedit a fi partenerul ideal în atingerea celui mai important obiectiv al nostru, acela de a oferi servicii și experiențe de înaltă calitate tuturor celor care aleg să locuiască cu noi, deoarece la Vitan Estates, chiriașii noștri sunt prioritatea noastră principală”, adauga **Violeta Niculae**, *directorul de operațiuni al complexului Vitan Estates*.

Pe măsura ce ecartul dintre rata și chirie se reduce, pe fondul creșterii prețurilor pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare, consultanții Colliers observa o cerere din ce în ce mai mare pentru chirii. Aceasta cerere a fost satisfăcută până în prezent de mici investitori care achiziționau pachete de apartamente și le scoteau pe piață de închiriere, dar acum începe să atragă și atenția jucătorilor mari.

„Deja nu mai vorbim la viitor despre dezvoltarea segmentului rezidențial destinat închirierii și trendul continuă. Ne bucurăm extrem de mult că Bucharest Properties REIT a ales Colliers pentru servicii complete de închiriere pentru faza 3 a proiectului rezidențial Vitan Estates, consolidând parteneriatul pe termen lung pentru dezvoltarea și a acestui segment al pieței rezidențiale. Colliers își întărește astfel și mai mult poziția pe piața rezidențială, prin serviciile de consultanță, tranzacționare, închiriere, proiect management și administrare pentru investitori, dezvoltatori și operatorii din piață”, subliniază **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

De altfel, consultanții Colliers poartă în prezent discuții cu mai mulți dezvoltatori și investitori privind construcția de ansambluri destinate exclusiv închirierii în câteva zone din București și au intermediat recent o tranzacție de teren pentru un astfel de proiect. O altă realitate de business este că, pentru prima dată din 2015 încoace, nivelul

salariilor din România a crescut cu o rata atât sub cea a inflației, cât și sub cea a creșterii prețurilor rezidențiale. Evoluția de până în 2020 a făcut ca Bucureștiul să fie una din capitalele cu cele mai accesibile locuințe din UE, alături de Sofia, raportat la nivelul salariului mediu. Nivelul mai ridicat al prețurilor locuințelor determina potențialii cumpărători fie să amâne decizia de achiziție a unei locuințe, fie să nu își mai permită o astfel de achiziție.

Dacă la începutul anului 2021 era nevoie de cca 7,5 ani de salariu mediu pentru a cumpara apartamentul mediu, acum vorbim de o perioadă de cel puțin 8 ani. Prin urmare, consultanții Colliers se așteaptă ca în următorii doi ani, o perioadă caracterizată de o inflație ridicată și de o creștere a dobânzilor față de minimele istorice din 2020, această evoluție să continue și să avem locuințe mai puțin accesibile din punct de vedere al prețului. Creșterea dobânzilor față de minimele înregistrate în ultimii ani a făcut ca raportul dintre rata și chirie să se inverseze. Astfel, în prezent, în majoritatea zonelor centrale din orașele mari din România, chiria pentru un apartament a devenit mai mică decât rata lunară pentru același apartament, ceea ce va duce la creșterea cererii pentru închirierea de locuințe în următoarea perioadă.