

## Cele mai mari investitii din agrement

**Data publicarii: 09 august 2010** | **Autor:** [Andreea Neferu](#)



Piata de constructii de agrement a incetinit serios in 2009, insa nu s-a oprit de tot. Cele mai mari proiecte din piata sunt statiuni, hoteluri de cinci stele in provincie si stadioane, care au in comun finantarea asigurata (chiar si partial) dinainte de inceperea crizei, fie ca sunt proiecte de stat sau private.

Carpatia Resort & Conference Center, detinut de compania American Developments, a adus anul trecut multe emotii si asteptari in comuna Tarlungeni din judetul Brasov. Acolo, American Developments a concesionat de la primarie 2.800 de hectare de teren pentru dezvoltarea statiunii, care ar duce la un important salt economic al zonei.

[Vezi aici cele mai mari investitii din agrement](#)

Suprafata totala de cazare din Carpatia este proiectata la aproximativ 460.000 de metri patrati, in trei hoteluri de 2-3 stele, doua hoteluri de 5 stele si un numar neprecizat de vile. Statiunea ar urma sa aiba 14 partii de schi (cu 250 de kilometri de traseu), un cazinou si doua cluburi de noapte, un spa pe 15.000 metri patrati, pana in 40.000 de metri patrati terenuri de sport si alti 15.000 de metri patrati - un parc acvatic.

## Top 5 Cele mai scumpe ambarcatiuni vandute in 2009

Proiectul a fost pus la punct, terenul asigurat, doar evolutia finantarii nu este inca sigura, deoarece nu se cunoaste nici identitatea investitorilor, nici disponibilitatea acestora de a finanta in continuare proiectul. Iar finantarea nu ar fi ieftina deloc: pentru Tarlungeni au fost anuntate investitii de 10 miliarde de lei (2,4 miliarde de euro), iar statiunea se afla inca in faza de proiectare.

Un alt proiect de statiune, tot de lux, este Silver Mountain; despre proiectul de langa Poiana Brasov se vorbeste de mai mult timp, insa a fost amanat din diverse motive. Silver Mountain, realizat de compania INR Management Real Estate, va cuprinde apartamente si vile, un teren de golf, un hotel Radisson SAS de 5 stele cu 184 de camere, un club de tenis, doua sali de cinema si un heliport. Investitia anuntata in 2009 pentru acest proiect se ridica la 240 mil. lei (56,6 mil. euro).

Carpatia si Silver Mountain au in comun dimensiunile importante ale proiectelor, ceea ce le face mai dificil de administrat. Pe de alta parte, este problema finantarilor, care au fost destul de greu de obtinut in ultimul timp.

Cele doua sunt cele mai mari proiecte turistice din Romania, conform unui studiu realizat de IBC Focus, companie specializata in agregarea de informatii in domeniul constructiilor si afacerilor. In afara de cele doua statiuni, printre primele sapte cele mai mari proiecte din domeniu sunt atat hoteluri, dar si amenajari de statiuni turistice, ansambluri sportive sau renovari si extinderi ale unor structuri existente.

Este cazul ansamblului Cheile Gradistei-Fundata, situat la circa 5 km de complexul ceva mai vechi Cheile Gradistei-Moeciu.

Investitia in Cheile Gradistei-Fundata este estimata de IBC Focus la circa 40 mil. lei (9,4 mil. euro). Noul complex va avea trei hoteluri, un restaurant si zece vile, detaliaza omul de afaceri Ovidiu Garbacea, care controleaza complexul Cheile Gradistei: "In prezent am finalizat un hotel, restaurantul si vilele, insa incercam sa terminam lucrarile la cealalte doua hoteluri in 5-6 luni, iar in acel moment vom putea pune la dispozitia turistilor un numar de 460 de locuri de cazare.

De asemenea, in doua luni si jumatate vom da in folosinta un centru spa". Finantarea pentru acest proiect de investitii a venit din surse proprii, iar clientela careia i se va adresa complexul Cheile Gradistei-Fundata se vrea a fi extrem de diversificata. "Vrem sa atragem mai multe categorii de clienti, de la cei de business, care inchiriaza sali de conferinta, pana la turistii traditionali. De asemenea, vom construi partii, terenuri de tenis si de fotbal, prin care sa ne adresam atat sportului de masa, cat si celui de performanta. In general, vrem sa dezvoltam bazele sportive si de agrement", spune Garbacea. Modelul de la Moeciu va fi astfel replicat si la Fundata, Ovidiu Garbacea vrand sa dubleze numarul de clienti carora li se poate adresa.

Viziunea omului de afaceri privind diversificarea serviciilor oferite clientilor a fost impartasita si de alti hotelieri. In ultima perioada, batalia in segmentul hotelier se duce pe oferirea unor servicii cat mai variate clientilor, dar si pe fidelizarea acestora prin diferite beneficii. Resursa principala

care sta la baza politicii de diferentiere a unui hotel fata de concurentul sau imediat consta in serviciile conexe, printre care se numara centrele spa, restaurantele cu tematica sau salile de conferinta, sustin consultantii de la IBC Focus. "Romanii s-au mai . In afara de cazare, mancare si bautura, acum vor sa faca si sport, sa mearga in drumetii, asa cum se intampla in strainatate", explica Ovidiu Garbacea.

Paul Marasoiu, presedintele firmei de consultanta hoteliera Peacock Hotels, considera ca nu este vorba de o schimbare de perspectiva in ceea ce priveste orientarea investitiilor catre proiectele de agrement, ci mai degraba de o abordare logica in contextul pietei locale: "Proprietarii au facut toate eforturile sa potenteze oferta hotelurilor lor intr-o perioada mai putin fasta din punct de vedere economic. Pe de alta parte, deschiderea unor noi canale de finantare din fonduri europene, cu precadere pentru proiecte destinate serviciilor complementare si agrementului, a facut mult mai abordabil acest segment al pietei".

Daca investitori discreti lanseaza proiecte de miliarde de euro, cele mai mari proiecte lansate de statul roman sunt renovari ale unor structuri de agrement: stadionul national Lia Manoliu, aflat in stadiul de constructie, are alocat un buget de 480 milioane de lei (113 mil. euro), urmand sa aiba o capacitate de 55.000 de locuri, 200 de locuri de parcare subterane si 40 de loje a cate 12 locuri fiecare. Similar, Stadionul "Ion Moina" din Cluj-Napoca, pentru care au fost anuntate investitii de 384,5 mil. lei (90,8 mil. euro) va avea o capacitate de 30.596 de locuri (din care 26.648 de locuri la gradene si 948 in loje pentru VIP-uri). In ansamblul stadionului vor mai fi incluse si spatii pentru cluburile sportive (atletism, scrima, ciclism, box, haltere, lupte, tenis de masa), dar si spatii de antrenament acoperite, un muzeu al sportului si cabinete medicale.

Proiectele de agrement lansate anul trecut au depasit ca bugete proiectele de hoteluri noi, care altadata ocupau primele locuri in astfel de clasamente. Aflat in constructie in cartierul Buna ziua din Cluj-Napoca, Grand Hotel va avea cinci stele si implica o investitie de 37 de milioane de euro; investitia se va imparti in mod egal intre constructie si dotari, hotelul urmand sa aiba 167 de camere cu 307 locuri de cazare, doua restaurante, o sala de conferinte de 1.000 de locuri, precum si alte patru sali mai mici de conferinta. In plus, hotelul va dispune de un centru de sanatate de 400 de metri patrati, club de noapte, sala de jocuri si de bowling. Hotelul este controlat de familia Batani din Italia, care mai detine in Peninsula 9 hoteluri de 3, 4 si 5 stele, cu 800 de camere in total. Al doilea cel mai mare hotel care a fost anuntat in 2009 se afla tot in provincie, la Oradea: hotel Calipso va opera sub brandul DoubleTree by Hilton, are programate investitii de 9,4 milioane de euro si va dispune de lift exterior, sala de conferinte si restaurant.

Datele IBC Focus arata ca, anul trecut, pe segmentul hoteluri si relaxare au fost introduse 1.297 de proiecte. Dintre acestea, peste jumatate din investitii au fost directionate catre unitati de agrement (stranduri, piscine, locuri de joaca, locatii pentru paintball, carting, sali de sport, cluburi de dans sau de distractie) si doar 24% au fost orientate catre centre de cazare.

Investitiile anuntate in sector au continuat insa si in 2010. "In luna mai s-au identificat primele semne ale unui relativ reviriment investitional, in special la proiectele temeinic fundamentate conceptual si economic. Este regretabil ca si astfel de proiecte inca au acces dificil la finantare, avand in vedere ca unele dintre institutiile bancare privesc inca cu scepticism industria ospitalitatii", spune presedintele Peacock Hotels. In primele cinci luni si jumatate ale anului, la

nivel national au fost anuntate 473 de proiecte cu destinatie unitati de cazare, fie ca este vorba de hoteluri, pensiuni, hosteluri sau vile turistice, potrivit raportuldeinvestitii.ro. Dintre acestea, 286 sunt proiecte noi, anuntate in 2010, restul de 187 fiind reprezentate de lucrari de extinderi si amenajari interioare la constructii existente din anii anteriori sau santiere in cazul carora lucrarile au fost amanate, pe fondul lipsei de fonduri destinate sustinerii investitiei. Capitala a incetat sa mai fie polul de atractie pentru aceste investitii, atragand doar 3% din volumul total. La polul opus, judetele Brasov si Suceava au fost principalele destinatii ale investitiilor in hoteluri si relaxare, cu cate 7% din totalul acestora.

Paul Marasoiu estimeaza ca interesul pentru investitii si pentru finantarea proiectelor din industria ospitalitatii va cunoaste o puternica revenire incepand cu primavara sau vara anului viitor.