

FAVI STELIAN, DEZVOLTATORUL CITY POINT:

“Avem planuri să construim un mall în București”

“Riscurile de pe piața rezidențială sunt minime pentru investitori, în această perioadă”

“Dacă ai resurse financiare, acum este momentul să faci investiții pe piața rezidențială”



Piața imobiliară autohtonă a înregistrat o tendință pozitivă în acest an, iar ritmul investițiilor va fi susținut și în 2015, ne-a declarat Favi Stelian, directorul executiv al Red Sea Group România, subsidiara companiei israeliene care a dezvoltat complexul rezidențial City Point, situat în zona Aviației din Capitală. Domnia sa apreciază că vom avea cel puțin 5-10 proiecte rezidențiale noi care vor fi dezvoltate anul viitor, pe fondul unei creșteri a cererii pentru astfel de locuințe.

Favi Stelian susține că unitățile bancare și-au revizuit atitudinea și au devenit mai flexibile privind acordarea de credite în vederea derulării proiectelor rezidențiale. Domnia sa ne-a spus că prețurile apartamentelor vor înregistra o creștere de 2-3%, în anii următori, lucru valabil și pentru locuințele din complexul City Point.

Clienții au devenit foarte atenți la ce cumpără și fac cercetări amănunțite înainte de achiziția unei locuințe, apreciază Favi Stelian, care ne-a explicat că România are cel mai mare potențial de dezvoltare a pieței imobiliare din regiunea de sud-est a Europei. Totodată, domnia sa subliniază că, înaintea începerii unei investiții rezidențiale pe plan local, dezvoltatorii trebuie să țină cont de situația politică la momentul respectiv și de nivelul investițiilor publice.

Reporter: În ce stadiu se află construcția clădirilor din ansamblul City Point?

Favi Stelian: Prima clădire a fost finalizată în aprilie-mai 2014. Avem deja locatari care s-au mutat în acest bloc și am vândut 39 din cele 45 de apartamente disponibile. În cazul celui de-al doilea imobil, am construit șapte etaje din totalul de nouă, iar construcția clădirii va fi încheiată în mai-iunie anul viitor. Din cele 48 de apartamente disponibile în al doilea bloc am vândut 12 unități locative. În cazul acestei clădiri, predomină apartamentele cu trei camere, pe când, în primul bloc, majoritatea unităților locative sunt cu două camere. Începând cu luna noiembrie, vom demara lucrările la clădirea a treia din complexul rezidențial, astfel

încât construcția să fie gata la sfârșitul anului viitor. În această primă fază a complexului City Point, avem planificate patru clădiri, iar lucrările la ultimul bloc de locuințe vor începe în primăvara lui 2015, în lunile martie-aprilie. După încheierea primei etape din dezvoltarea complexului, vom demara și cea de-a doua fază, în funcție de dorințele clienților.

Reporter: Care sunt dorințele clienților?

Favi Stelian: Oamenii caută apartamente de două camere puțin mai mari decât avem noi, în acest moment, respectiv locuințe cu trei camere. Sunt multe familii cu unul sau doi copii care caută locuințe în această zonă în care activează mai multe firme multinaționale, astfel încât trebuie să aibă resursele financiare pentru a cumpăra aparta-

"Am investit aproximativ opt milioane de euro până acum și vom cheltui, în total, 15 milioane de euro pentru prima fază de dezvoltare a complexului City Point".



mente puțin mai scumpe. Garsonierele nu sunt deloc căutate în zona în care construim noi. În schimb, în ultima perioadă, am observat că populația s-a orientat și către apartamentele cu patru camere. Clienții chiar au venit la noi și ne-au rugat să le permitem să-și amenajeze apartamentele așa cum își doresc, la următorul bloc pe care îl vom construi, și vom ține cont de cerințele lor. Va fi o clădire mai flexibilă din punctul de vedere al construcției.

Reporter: Care a fost valoarea investiției până în acest moment?

Favi Stelian: Până acum am investit aproximativ opt milioane de euro și vom cheltui, în total, 15 milioane de euro pentru prima fază de dezvoltare a complexului City Point. Am vândut apartamentele cu o medie de 80.000 euro, dar am avut și locuințe care au fost cumpărate cu 120.000 euro.

Reporter: Ce alte planuri de investiții aveți pentru anul viitor și ce buget ați alocat în acest sens?

Favi Stelian: Nu avem un buget

specific alocat pentru investiții pentru că suntem o companie care nu are probleme de cash flow. Vom fructifica oportunitățile care vor apărea în piață. În acest moment, purtăm discuții pentru a pă-

trunde pe segmentul de retail, acolo unde ne dorim să investim. Totodată, pe lângă continuarea dezvoltării ansamblului rezidențial City Point, vom mai deschide un șantier într-o zonă centrală. Vă pot spune că avem în plan să construim și un mall într-o zonă centrală sau semi-centrală din București.

Reporter: Cum a evoluat piața rezidențială autohtonă, în acest an, pe fondul încetinirii creșterii economice?

Favi Stelian: Este clar că piața rezidențială a înregistrat o tendință pozitivă în 2014, iar ritmul va fi susținut și anul viitor. Dezvoltatorii vor continua proiectele de investiții, atât cei din Israel, cât și din alte țări precum Spania sau Italia. Aceștia au cumpărat multe terenuri în perioada 2007-2008 și au înțeles că acum este momentul să le dezvolte. Vom avea cel puțin 5-10 proiecte rezidențiale noi care vor fi dezvoltate în 2015, iar investitorii prezenți deja pe această piață vor merge înainte pentru că există cerere pentru locuințele noi. Clienții noștri care au contractat credite pentru achiziția de locuințe nu au avut nicio problemă în acest proces. Toți cei care au depus dosare pentru credite au avut succes și au reușit să-și cumpere apartamente. Băncile și-au revizuit atitudinea și au devenit mai flexibile. Astfel, au început să dea bani și clienților pentru cumpărarea de locuințe, dar și dezvoltatorilor pentru derularea de proiecte rezidențiale.

Până acum, era foarte greu să obții credite de la bănci pentru investițiile de pe piața imobiliară. Noi am construit locuințe cu resurse proprii, dar să știți că am primit și oferte de la bănci pentru creditare. Am lucrat cu Bank Leumi din Israel pentru că era mai ușor, dar am colaborat și cu alte instituții bancare. Pot spune că există mișcări pozitive pe piața bancară, ceea ce vine în ajutorul clienților și al dezvoltatorilor care vor să-și construiască o afacere.

Reporter: Cum vedeți piața de locuințe noi, în 2015?

Favi Stelian: Vom avea în continuare o creștere a cererii pentru locuințele noi, iar prețurile vor crește și ele, dar cu cel mult două-trei procente. Nu cred că vom mai înregistra aceeași situație ca înainte de criză. Nu va mai fi o nebunie pe piață ca în 2008, când toată lumea voia să cumpere. Și la City Point vom crește prețurile la apartamente, cu 2-3%, în perioada următoare. Proiectul nostru a devenit cunoscut pe piața rezidențială, și-a construit o imagine pozitivă, iar lumea apelează cu încredere la noi. Susțin ideea că aceia care cumpără locuințe în această perioadă vor avea de câștigat în anii viitori, când va-

"Vom avea în continuare o creștere a cererii pentru locuințele noi, iar prețurile vor crește și ele, dar cu cel mult două-trei procente, în 2015."

"Nu cred că vom mai înregistra aceeași situație ca înainte de criză, când toată lumea voia să cumpere".





loarea proprietăților pe care le dețin va fi în creștere. Investitorii străini și-au făcut unele calcule și au ales să cumpere tot mai multe apartamente, pentru că prețurile vor începe să crească. După șapte ani de criză, sperăm să urmeze șapte ani buni pentru afacerile din domeniul rezidențial. Riscurile pe care și le asumă investitorii în această perioadă sunt minime, pentru că prețurile locuințelor nu prea mai au unde să coboare.

Reporter: Cum caracterizați oferta de finanțare a băncilor pentru achiziția de locuințe?

Favi Stelian: Din punctul meu de vedere, ofertele băncilor sunt foarte bune. Când dobânda pentru un credit este de 5%, calculele sunt simple. Decât să plătești chirie, mai bine faci un efort să pui ceva bani deoparte pentru plata unui avans și îți cumperi un apartament printr-un credit de la bancă. Aceleași calcule sunt folosite și de către investitori. Unele dintre apartamentele din City Point care costă 75.000-85.000 de euro au fost închiriate cu 600 de euro/lună și este greu să găsești un randament mai bun decât atât. Dacă ai resurse financiare, acum este momentul să faci investiții pe piața rezidențială, pentru că lucrurile vor începe să se dezghețe și se vor îndrepta într-o direcție pozitivă.

Reporter: Cum s-a modificat comportamentul clienților după criză?

Favi Stelian: În primul rând, clienții au devenit foarte atenți la ce cumpără. Înainte să achiziționeze o locuință, oamenii verifică dezvoltatorul, constructorul, merg la bancă, consultă un prieten care lucrează în domeniul imobiliar. Lucrurile nu

mai sunt lăsate la voia întâmplării și clienții nu mai fac cheltuieli înainte să facă o cercetare, pentru că nu vor să fie păcăliți așa cum au pățit mulți în perioada 2007-2008. Mulți clienți au ales să cumpere apartamentele dezvoltate de noi chiar dacă aveam prețuri ușor mai mari față de concurență, pentru siguranța pe care le-o oferim, aspect ce devine din ce în ce mai important pentru cumpărătorii români. Dezvoltatorii trebuie să fie serioși în respectarea planuri-

lor pe care le prezintă, pentru a câștiga încrederea potențialilor clienți.

Pe de altă parte, am observat că băncile au început să-i caute pe clienți și nu invers, un alt aspect foarte important în dezvoltarea pieței rezidențiale autohtone.

Reporter: Cum este percepută piața imobiliară românească de către investitorii străini?

Favi Stelian: Dacă privim în ansamblu piața imobiliară din regiuni-

ne, pot spune că România are cel mai mare potențial de dezvoltare. De exemplu, Cehia și Polonia au ajuns la un nivel suficient al dezvoltării rezidențiale. În Ungaria nu se investește mai nimic, iar singura țară care mai prezintă interes pentru dezvoltatori și care nu a făcut un pas înainte în dezvoltarea imobiliară este România. Piața de aici va înregistra tot mai multe proiecte în viitorul apropiat, astfel încât vom ajunge la nivelul de dezvoltare din Cehia sau Polonia. Suntem în urma celorlalte țări europene la acest capitol, dar există loc pentru o creștere considerabilă. Dar, înainte de începerea unei investiții pe plan local, trebuie să avem în vedere situația politică la momentul respectiv și nivelul investițiilor publice. Nu trebuie să ne asumăm riscuri imense într-un context în care există tensiuni la nivel economic și politic. Investițiile trebuie realizate treptat și avem nevoie să ne mișcăm în ritmul pieței. De asemenea, nu trebuie să pierdem din vedere felul în care România este privită de Uniunea Europeană sau care este nivelul salariilor de aici. Toate aceste elemente fac parte din riscul pe care și-l calculează dezvoltatorii înainte de a începe o investiție.

În acest sens, am câțiva colegi de breaslă care vor începe, în perioada martie-aprilie 2015, unele proiecte rezidențiale noi. Dacă lăsăm la o parte dezvoltarea excesivă a mall-urilor și a proiectelor de birouri, vom vedea că segmentul rezidențial va avea întotdeauna cerere de locuințe noi.

Reporter: Vă mulțumesc!

