

"Tot mai mulți dezvoltatori se orientează către mini orășele"

(Interviu cu Adrian Stănescu, project manager Imobiliarium)

Din ce în ce mai mulți dezvoltatori tind să se orienteze către mini orășele care să aibă tot ce pot oferi - infrastructură, grădinițe, magazine, tot ansamblul, astfel încât să vină ca un plus de valoare pentru cumpărători, ne-a spus Adrian Stănescu, project

manager al târgului Imobiliarium. Acesta a completat că, pe plan global, tendința este construcția hipermetropolelor.

Târgul Imobiliarium a fost organizat în septembrie, în Piața Universității de la București.

Reporter: Care este conceptul târgului Imobiliarium?

Adrian Stănescu: Aceasta este prima ediție a târgului la Universitate. Am mai avut patru ediții similare, pe același concept, la Băneasa. Ca obiectiv, ele vor fi organizate în continuare, bianual. Ceea ce încercăm cu cele două evenimente este să nișăm partea aceasta de București și să facilităm procesul de achiziție a unei case. Cu alte cuvinte, încercăm să atragem la Universitate partea de proiecte rezidențiale de la centru spre sud, pe cele din est, vest și zonele adiacente. Vor mai fi și proiecte din nord, cu siguranță, iar partea de la centru spre nord, cu est și vest să o atragem în Băneasa, unde vor mai fi și proiecte din sud. De asemenea, la ambele târguri vor fi prezenți și inves-

titori din Ilfov, unde regăsim foarte multe proiecte rezidențiale.

Reporter: Cum percepeți piața, mai ales în contextul în care sunt foarte multe voci ce prevestesc o nouă criză?

Adrian Stănescu: O criză nu este niciodată la fel cum au fost cele din trecut. Criza în sine înseamnă incapacitatea consumatorului de a achiziționa produsul dorit. Acum, ca preț pe metrul pătrat nu suntem nici măcar aproape de 2008 - pentru că de obicei tindem să comparăm cu 2008 -, dar salariile au crescut foarte mult în comparație cu atunci, ceea ce înseamnă că puterea de cumpărare este mult mai mare. Astfel, nu avem cum să intrăm într-o incapacitate de plată ca acum 11 ani, nici pe termen scurt, nici pe termen

mediu, decât dacă vor veni anumiți factori externi pe care nu îi putem preconiza.

Reporter: Care este raportul cerere/ofertă pe piața de profil?

Adrian Stănescu: Pe zona de construcții, oferta se apropie foarte mult de 2008, ca număr de unități noi. Tind să cred că în anul următor s-ar putea să ajungem chiar la volumul din 2008. Cererea rămâne constantă. Când ai o cantitate foarte mare - ofertă extrem de variată pe aceeași cerere -, automat plaja din care ei pot alege devine mult mai mare, automat timpul pe care îl petrec să studieze toate aceste oferte crește. Prețul, deși ar trebui să scadă, este decis și de alți factori - de exemplu de costul cu materia primă, care a

(continuare în pagina 22)



ADRIAN STĂNESCU:

Peste 50% dintre investitorii imobiliari sunt străini, ceea ce este foarte bine, pentru că au un istoric, un know how și acest lucru contează foarte mult pentru piața din țara noastră".

urmare din pagina 20

crescut foarte mult. Cementul, resursa umană etc. s-au scumpit foarte mult. Cu toate acestea, prețurile din piața imobiliarelor nu au crescut semnificativ, ceea ce se traduce într-o scădere a profitului dezvoltatorilor.

Reporter: Cumpărătorii își mai achiziționează locuințele din stadiul de proiect?

Adrian Stănescu: Nu prea se mai cumpără din stadiul de proiect, așa cum se făcea în 2008. Acum, mai ales având experiența de atunci, și consumatorul este deja mult mai educat, are mult mai multă grijă la achiziția făcută, petrece mai mult timp să caute ofertele, este mult mai atent la ele, petrece mai mult timp la ofertele de finanțare etc.

Reporter: Care sunt tendințele în piață?

Adrian Stănescu: Tendința este către ansambluri mari. Din ce în ce mai mulți dezvoltatori tind să se orienteze către mini orașele care să aibă tot ce pot oferi - infrastructură, grădinițe, magazine, tot ansamblu, astfel încât să vină ca un plus de valoare pentru persoana respectivă.

Tendința pe plan global este



construcția hipermetropolelor. Din ce în ce mai mulți oameni se concentrează pe metropole mari și aglomerate. Pe termen foarte lung, din punctul meu de vedere, cred că Bucureștiul și Ploieștiul vor deveni o singură hipermetropolă.

Reporter: Investitorii sunt mai mult din afara țării sau sunt preponderent autohtoni?

Adrian Stănescu: Investitorii

majoritari sunt străini - din Spania, Israel, Turcia, China, Grecia și multe alte zone. Peste 50% dintre investitorii imobiliari sunt străini, ceea ce este foarte bine, pentru că au un istoric, un know how și acest lucru contează foarte mult pentru piața din țara noastră.

Reporter: Care este prețul mediu pe metrul pătrat?

Adrian Stănescu: Prețul me-

diu este de circa 1500 de euro pe mp și nu cred că cineva trebuie să aștepte ca prețurile să scadă pentru a lua o decizie ca să cumpere, pentru că nu există factori de acest gen. Pe termen lung nu vor face decât să crească.

Reporter: Jucătorii din piață colaborează cu băncile?

Adrian Stănescu: Da, se lucrează cu băncile în continuare, atât dezvoltatorii, cât și cumpărătorii au ca parteneri băncile. Atâta vreme cât acest tandem funcționează, lucrurile nu pot merge decât spre bine.

Reporter: Câți expozanți au fost la târgul Imobiliarium, organizat la Universitate?

Adrian Stănescu: La târg au fost peste 40 de expozanți, cu mai bine de 70 de proiecte, fiecare dintre acestea reunind circa 100-200 de locuințe.

Reporter: Mulțumesc!

