

NICOLAE STÂNGĂ, PREMIUM IMOBILIARE:

“Peste 1600 de apartamente vor fi construite în proiectele Novum Residence din București”

Compania de dezvoltare imobiliară Novum Residence a proiectat construcția a peste 1.600 de locuințe în Capitală. Apartamentele vor fi disponibile în zonele Nerva Traian, Timpuri Noi, 13 Septembrie, Panduri, Militari, Prelungirea Ghencea și Grozăvești, ne-a declarat Nicolae Stângă, directorul general al agenției Premium Imobiliare, agentul exclusiv al proiectelor.

Până acum, au fost vândute 61 de apartamente din primele etape de dezvoltare a celor șase proiecte. Domnul Stângă susține că piața imobiliară dă semne de revenire, iar, în acest an, prețurile locuințelor noi nu vor crește.

Reporter: Ce proiecte rezidențiale administrați, în prezent?

Nicolae Stângă: Premium Imobiliare este agentul exclusiv de vânzări al celor șase proiecte imobiliare, ce poartă denumirea de Novum Residence. Investiția realizată până acum este estimată la 20 de milioane de euro, iar cartierele vor cuprinde, în final, peste 1600 de apartamente în cele mai căutate zone rezidențiale din București, respectiv Nerva Traian, Timpuri Noi, 13 Septembrie, Panduri, Militari, Prelungirea Ghencea și Grozăvești.

Dezvoltatorul acestor proiecte este un grup de persoane fizice din România.

Primul proiect al acestui grup a fost Ghencea 71, format din patru blocuri în zona Prelungirea Ghencea, care a început în 2011 și din care s-au vândut toate locuințele. Ghencea 71 nu face parte din categoria Novum, dar este tot sub administrarea noastră. Constructorul acestui proiect a fost societatea Fapaco.

Acum, cel mai important proiect din cadrul Novum Residence este în zona Grozăvești, lângă Politehnică, unde vor fi construite 1200 de apartamente, iar lucrările vor începe în toamna acestui an. Valoarea totală a acestui proiect este de 100 de milioane de euro.

În cadrul proiectului rezidențial Novum din sectorul 6 - Prelungirea Ghencea, anul trecut a fost cumpărat un teren de peste 5.000 de metri pătrați, pe care vor

fi construite cinci blocuri. Primul imobil a fost finalizat și alte patru sunt în faza de construcție. În urmă cu două luni a început construcția și la al doilea bloc. A fost finalizat parterul și deja au început rezervările pentru locuințe. Toate apartamentele din proiectul acesta sunt decomandate, iar prețurile anunțate de dezvoltator sunt de 39.900 euro, respectiv 46.570 euro pentru apartamentele de două camere și de 55.900 de euro pentru apartamentele de trei camere.

Al doilea proiect, Novum Timpuri Noi este în faza finală de construcție, fiind amplasat în sectorul 3, pe Splaiul Unirii nr 197. Locuințele au fost deja vândute în proporție de 80% la prețul de 848 de euro/metrul pătrat construit.

În luna martie, au demarat lucrările și la ansamblul Novum Residence Nerva Traian din București, de pe strada Ion



Minulescu, nr.49A, din sectorul 3. Proiectul din această zonă este prevăzut cu finisaje premium, iar prețurile de vânzare încep de la 42.900 de euro pentru garsoniere, 65.900 de euro pentru apartamentele de două camere și 88.900 de euro pentru apartamentele de trei camere.

Reporter: Câte locuințe ați reușit să vindeți până acum?

Nicolae Stângă: Din toate cele șase proiecte rezidențiale, în afară de Ghen-

cea 71, s-au vândut 36 de locuințe în Prelungirea Ghencea și alte 25 pe Splaiul Unirii.

În zona Prelungirea Ghencea, va fi intensificat ritmul construcției pentru că locuințele s-au vândut bine. Piața cere apartamente așa cum le construim noi. Sunt mulți dezvoltatori care nu vând în acea zonă, dar noi suntem poziționați mai bine. Avem apartamente bine optimizate și prețul este unul bun pentru cumpărător. Până la sfârșitul lui 2014

"Piața cere apartamente așa cum le construim noi. Sunt mulți dezvoltatori care nu vând în acea zonă, dar noi suntem poziționați mai bine".



vom construi sigur încă două blocuri aici.

În același timp, încercăm achiziția unui teren vecin pentru extinderea proiectului din Prelungirea Ghencea.

În 2013 au început lucrările și la Novum Residence Timpuri Noi, amplasat pe Splaiul Unirii nr.197, un proiect de 27 de apartamente de lux, cu finisaje de foarte bună calitate. Deja este vândut. Clienții își aleg finisajele și, într-o lună sau două, se pot muta.

Reporter: Acești dezvoltatori români au în plan să facă și alte investiții în proiecte rezidențiale?

Nicolae Stângă: Cu siguranță, în funcție de piață, investitorii vor achiziționa și alte terenuri pe care vor dezvolta. Acum construiesc apartamente în vederea vânzării. Au început să oprească vânzarea spațiilor de la parter pentru închiriere. Cu siguranță, în 4-5 ani, investitorii vor începe să construiască doar pentru a valorifica terenurile pe care le dețin.

Reporter: Cum estimați că va evolua piața de locuințe noi în acest an?

Nicolae Stângă: Piața se modifică în fiecare an. La fel și cererea și tipul clientului. Avem semne bune în acest an.

Noi vindem foarte bine toate proiectele pe care le avem, pentru că muncim foarte mult la studiile de piață și la proiecte, în general. Nu se modifică niciun proiect după ce se începe construcția. Foarte rar se întâmplă acest lucru. Toate planurile trebuie să dureze destul de mult pentru ca proiectul să iasă bine.

Piața are semne bune pentru cei care construiesc corect, cu finisaje de calitate. Stocul de locuințe este mare pe piață și există cerere.

Reporter: Credeți că vor crește prețurile la locuințe noi în următoarea

perioadă?

Nicolae Stângă: Nu, n-au cum să crească prețurile. În acest an nu vor crește. Va fi un ritm mai susținut al vânzărilor, dar cred că prețurile nu vor înregistra o creștere.

Referitor la modalitatea prin care oamenii cumpără locuințe noi, tipul clientului diferă foarte mult în funcție de zona orașului. De exemplu, în zona Prelungirea Ghencea, 95% din tranzacțiile cu apartamente noi au fost făcute prin programul Prima Casă.

În zona Timpuri noi, unde prețul pe metru pătrat construit depășește 900 de euro, fiind undeva la 1.100 de euro metru pătrat util, doar 30% din apartamente sunt cumpărate prin Prima Casă. În momentul în care se face un studiu de piață, se stabilește profilul clientului și, în funcție de acest profil, construim și apartamentele care să se plieze pe targetul nostru. Apoi verificăm istoricul nostru, vedem ce se caută și vedem care este bugetul maxim pe care pot să-l alocă cumpărătorii.

De asemenea, studiem concurența și vedem ce proiecte are de gând să deruleze și trecem la stadiul de discuții cu arhitecții pentru a proiecta apartamentele. Vă dau un exemplu legat de zona Prelungirea Ghencea. Norocul nostru a fost că, în acea zonă, concurența nu a construit deloc apartamente cu trei camere, iar noi am avut vânzări incredibile la acest gen de unități locale. Același lucru s-a întâmplat și în cazul apartamentelor cu două camere mici, dar decomandate.

Reporter: Cum caracterizați oferta de

2 camere tip 1
Suprafață construită
totală: 83,46 mp
Splaiul Unirii,
sector 3



pe care se pot dezvolta proiecte imobiliare. În 2013, au existat o mulțime de achiziții de terenuri din partea dezvoltatorilor, inclusiv de către cei de la Novum, iar această tendință se va menține și anul acesta. Cred că, în doi ani, se vor cumpăra toate terenurile bune din București.

Mai sunt destule terenuri în sectoarele 2 și 3 pe care sunt construite locuințe vechi, care pot fi demolate, iar în locul lor se pot dezvolta alte proiecte imobiliare.

Reporter: Cum este văzută piața imobiliară autohtonă de către investitori?

Nicolae Stângă: Investițiile imobiliare autohtone sunt făcute, în special, de către dezvoltatorii români. Cei străini s-au retras ușor de pe piața noastră pentru că aici nu se lucrează la fel de serios ca în alte țări. Mă refer și la modalitatea de finanțare a proiectului.

Investitorii străini sunt obișnuiți să construiască prin finanțare bancară. Când se face achiziția unui teren,

investitorul calculează impactul terenului asupra unui metru pătrat de construcție. Terenul este cu atât mai bun pentru construcții cu cât coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este mai mare. De exemplu, dacă avem un CUT 6 și un preț de 600 euro/mp rezultă un cost de construcție

de 100 euro/mp. Acesta este impactul terenului asupra metrului pătrat construit. Este un calcul foarte simplu, dar pe care mulți dezvoltatori nu îl fac. Dacă apartamentele pe care le construiești se pliază pe publicul tău țintă, atunci vei face profit. Dacă nu, atunci vei lucra în pierdere.

Cred că piața de locuințe noi este destul de dinamică. Dacă se anunță că economia duduie și lucrurile chiar vor merge bine, atunci și oamenii vor fi mai optimiști.

Reporter: Vă mulțumesc!

finanțare a băncilor pentru achiziția de locuințe?

Nicolae Stângă: Băncile ar putea să fie mai flexibile și să mai scadă dobânzile. De exemplu, clienții noștri vor să cumpere apartamente în zona Timpuri Noi, dar au venituri pentru achiziția de unități locale în Prelungirea Ghencea. Deci este normal ca dezvoltatorii din Timpuri Noi să-și dorească să mai scadă

din prețuri. Însă, prețurile din piață sunt suficiente de mici. Nu mai există o marjă mare de profit și nici un adaos prea mare. Prețurile locuințelor mai pot să scadă, dar doar la periferia Bucureștiului. În schimb, în zona centrală, prețurile nu ar avea de ce să mai scadă, pentru că locuințele se vând destul de bine. Dar, pentru că în centru au scăzut prețurile, clienții care înainte puteau să cumpere apartamente cu 50.000-60.000 de euro în Prelungirea Ghencea, în Berceni sau în Militari, acum pot să achiziționeze, cu aceiași bani, apartamente în zona centrală.

Nu vom mai ajunge prea curând la situația din 2006-2007, când exista o disperare a oamenilor pentru cumpărarea de apartamente noi și terenuri.

Reporter: Mai există terenuri pe care se poate construi în București?

Nicolae Stângă: Mai sunt terenuri pe care se pot realiza unități locale, dar nu foarte multe. Când terenurile vor deveni din ce în ce mai puține, atunci și prețurile vor începe să crească. În sectorul 6, există foarte multe terenuri mari

"Nu vom mai ajunge prea curând la situația din 2006-2007, când exista o disperare a oamenilor pentru cumpărarea de apartamente noi și terenuri".

Garsoniere

Suprafață construită
totală: 47,19 mp
Splaiul Unirii,
sector 3

