

"Fiabilitatea construcțiilor - parte a succesului nostru pe termen lung"

(Interviu cu Adrian Stoichină, COO PRIMA Development Group)

Dezvoltator orădean cu experiență de aproape 20 de ani, PRIMA Development Group s-a impus pe piața de profil din Capitală cu proiecte ca Boemia Apartments și Core Timpuri Noi, ambele premiate internațional la European Property Awards, dar și cu Prima Vista, ansamblu de amplasare aflat în prezent în dezvoltare în zona de nord a Capitalei. Conceptul de "fiabilitate a construcțiilor", preluat din industria automobilistică, particularizează modul în care

dezvoltatorul înțelege să execute lucrările: cu detalii de proiectare care vizează îmbătrânirea frumoasă a construcțiilor și cu atenție la calitatea materialelor. Adrian Stoichină, COO PRIMA Development Group, ne-a oferit mai multe detalii despre această perspectivă, despre trendurile și evoluția pieței, precum și despre principalele provocări și beneficiile unei colaborări mai strânse între autorități și dezvoltatorii imobiliari.

Reporter: Cum ați descrie anul 2023 în sectorul imobiliar? Care sunt principalele tendințe, aspectele pozitive și cele mai puțin dorite?

Adrian Stoichină: O tendință care tinde să predomine în 2023 (deși s-a conturat încă de acum aproximativ doi ani) este reprezentată de opțiunea dezvoltatorilor pentru arhitectură și design de calitate. Spre deosebire de ceea ce se livra acum un deceniu și jumătate, când ansambluri rezidențiale de anvergură erau mai mult alăturări de apartamente, astăzi situația este radical diferită. Se pune accent pe arhitectură cât mai atractivă, dar și pe confort. Amenajările peisagistice, design-ul spațiilor comune și al parcarilor subterane, adâncimea teraselor și balcoanelor sunt aspecte care contează tot mai mult, ceea ce este foarte bine, pentru că toate acestea vin la pachet cu o calitate superioară a locuirii. Cât privește aspectele mai provocatoare în domeniu, acestea se referă, după cum se știe, la prețul crescut al materialelor de construcții și energiei, la lipsa de predictibilitate și la o relativă încetinire a

pieței datorată contextului actual.

Reporter: Care sunt motivele care au determinat scăderea numărului de tranzacții?

Adrian Stoichină: Încă de anul trecut s-a putut observa o amănare a deciziei de achiziție a clienților care consideră că momentul actual nu este unul oportun. Dobânzile mari ale creditelor descurajează și sunt situații când persoane aflate la limita eligibilității pentru accesarea unui credit pur și simplu nu și-l mai permit. În același timp, atmosfera de incertitudine nu doar economică, ci creată de veștile negative care vin din toate colțurile lumii determină oamenii la prudență. Este un comportament previzibil. Dar, cu toate că în primul trimestru din 2023 a fost consemnată o scădere comparativ cu primul trimestru al anului trecut, în perioada aprilie-septembrie tranzacțiile imobiliare au avut un nivel sensibil mai crescut față de 2022.

Reporter: Ce proiecte are în pregătire PRIMA Development în București în acest moment?

Adrian Stoichină: Am finalizat de curând prima fază a lucrărilor

la ansamblul rezidențial PRIMA Vista, situat în nordul Capitalei și am devansat cu două luni graficul de execuție. În acest moment, am început construcția fazei a doua. PRIMA Vista este un proiect cu 482 de apartamente și e o bucurie pentru noi că 50% dintre unitățile construite până acum sunt deja contractate. Probabil dacă nu exista atmosfera încordată generată de războiul din vecinătate procentul vânzărilor s-ar fi ridicat la 70%. Considerăm acesta un semn de încredere din partea clienților noștri. În București avem în plan investiții în proiecte cu valoare de peste 200 de milioane de euro. Ne referim concret la construcția a peste 3.000 de apartamente, care sunt în acest moment în diverse stadii de obținere a avizelor și autorizațiilor de construire.

Reporter: Care sunt sfaturi dumneavoastră pentru un client care achiziționează un apartament în stadiul de proiect?

Adrian Stoichină: Sfătuiesc clienții să se intereseze în detaliu cine este constructorul care execută lucrarea și cine este compania care dezvoltă proiectul. Istori-

cul fiecăruia dintre aceștia constituie o garanție sau nu! Există multe detalii într-un proiect rezidențial care nu sunt vizibile la prima vedere, mai ales când achiziția se face în stadiul de proiect, dar acestea pot face diferența între confortul resimțit în locuință și o calitate scăzută a locuirii. Dezvoltatorul trebuie întrebat în amănunt despre cum a conceput design-ul spațiilor comune și al parcarilor subterane, despre amenajarea spațiilor verzi, proporțiile camerelor, adâncimea balcoanelor și echiparea apartamentelor. Un nivel ridicat de atenție pentru cele mai mici detalii constituie o bună recomandare pentru un dezvoltator.

Reporter: PRIMA Development are în portofoliu proiecte premiate internațional. Care este secretul acestor reușite?

Adrian Stoichină: Ansamblul rezidențial boutique Boemia Apartments din Mărășești 125 a câștigat, într-adevăr, mai multe premii internaționale și a fost considerat un proiect exemplar, apreciat pentru arhitectură, urba-

(continuare în pagina 8)

ADRIAN STOICHINĂ:

"Spre deosebire de ceea ce se livra acum un deceniu și jumătate, când ansambluri rezidențiale de anvergură erau mai mult alăturări de apartamente, astăzi situația este radical diferită. Se pune accent pe arhitectură cât mai atractivă, dar și pe confort".



(urmare din pagina 6)

nism și o anumită "poezie". De asemenea, proiectul Core Timpuri Noi, vândut integral în acest moment, a fost apreciat și dincolo de granițe, la competiții de profil. "Secretul" din spatele acestor reușite este echipa complexă pe care am reușit să o alcătuim în timp, formată din ingineri, arhitecți, constructori, precum și modul de lucru pe care l-am dezvoltat. Spre exemplu, PRIMA Development se ocupă și de partea de construcție. Avem o companie de antrepriză generală care e parte a grupului nostru. Aceasta ne permite să avem un bun control asupra eficienței și calității execuției. La fiecare proiect pe care-l demărăm, obiectivul nu este să-l finalizăm cât mai repede, ci să livrăm la timp și la standardul de calitate cu care ne-am obișnuit clienții.

De asemenea, fiabilitatea construcțiilor este parte a succesului nostru pe termen lung. Construcțiile fiabile au o degradare fizică mult mai lentă, "îmbătrânesc" sănătos. Totodată, ele întrunesc o serie de elemente esențiale, care contribuie la buna comportare în timp a clădirilor sub acțiunea factorilor externi.

Reporter: Unele ansambluri rezidențiale sunt foarte atractive, arată bine pe hârtie, dar, din păcate, infrastructura, străzile din jur, căile de acces nu se dezvoltă în același timp. Cum poate fi evitat acest disconfort?

Adrian Stoichină: Disconfortul



la care vă referiți e simplu de evitat printr-o colaborare mai strânsă între autoritățile locale și dezvoltatori. În Oradea, unde am livrat până acum peste 4.000 de apartamente în imobile cu o valoare totală cumulată de peste 250 de milioane de euro, dezvoltăm orașul în paralel cu autoritățile. Planurile pentru noi străzi, alei pietonale și alte transformări sunt transparente, iar perioada de construire e scurtă. Mai exact, primăria finalizează o stradă cât timp ridicăm noi un complex rezidențial în două faze. Principalii beneficiari ai acestui mod de lucru sunt clienții, care atunci când se mută în locuință nouă se pot bucura și de confortul unor căi de acces modernizate.

Reporter: Cum vedeți evoluția pieței? Va exista o scădere a prețurilor apartamentelor în viitorul apropiat?

Adrian Stoichină: Cu siguranță nu. În contextul scumpirilor semnificative ale bunurilor de consum, energiei și materialelor de construcții, prețurile apartamen-

telor au rămas pe loc. Putem considera aceasta o scădere în valoare relativă, așadar nu va urma o altă ieftinire în perioada următoare. Unii cumpărători privesc lucrurile din această perspectivă și consideră momentul actual unul bun pentru achiziție. Spre exemplu, la PRIMA Vista, un cumpărător a achiziționat un pachet de opt apartamente încă din faza incipientă a proiectului.

Reporter: Care sunt obiectivele PRIMA Development pentru perioada următoare?

Adrian Stoichină: Pe termen mediu și lung ne propunem o expansiune pe piața din București, unde considerăm că există destule oportunități. Vrem să devenim în Capitală, la fel ca în Oradea, prima opțiune a clienților care aleg să își achiziționeze o locuință indiferent de zona preferată a orașului. Un obiectiv pe care-l urmărim zi de zi și a intrat în rutina de lucru este să livrăm la standardele de calitate ale PRIMA locuințe fiabile, care să constituie o bună investiție pentru viitor.

Reporter: Mulțumesc!

