

"O criză imobiliară este foarte puțin probabilă pe termen mediu"

(Interviu cu Mario Păun, antreprenor)

● Mario Păun are în desfășurare și urmează să deruleze proiecte cu o valoare totală de piață de 20-25 milioane euro

O criză imobiliară este foarte puțin probabilă pe termen mediu, consideră antreprenorul Mario Păun. Acesta apreciază că cererea este solidă, exemplificând cu proiectul pe care îl dezvoltă în Pitești,

Hermes Brătianu, care este precontractat în proporție de 70%, în condițiile în care lucrările de construcție au fost demarate în primul trimestru al acestui an.

Reporter: Cum apreciați că a evoluat piața imobiliară anul trecut, având în vedere contextul macro-economic și situația geo-politică din zonă?

Mario Păun: Indicatorii macroe-

conomici din primul trimestru al anului trecut păreau să arate o evoluție mai degrabă descrescătoare a pieței imobiliare. Inflația de 15% și nivelul ridicat al dobânzii cheie, coroborate cu o

putere de cumpărare diminuată, au creat îngrijorări atât la nivelul întregii economii, cât și la nivelul domeniului construcțiilor rezidențiale.

Realitatea a fost însă mai bună decât previziunile, iar pe măsură ce inflația a scăzut la valori cu o singură cifră, atingând 6,6% în ultimul trimestru din 2023, cumpărătorii de apartamente au revenit în piață. Chiar dacă nivelul vânzărilor din 2023 la nivel național nu l-a depășit pe cel din 2022, au fost înregistrate semnificativ mai multe tranzacții decât în anii anteriori. Astfel, în 2023 au fost tranzacționate peste 175.000 de unități rezidențiale individuale, comparativ cu peste 183.000 în 2022 și 123.000, respectiv 113.000 în 2021 și 2020 (1).

După ce, la debutul său, războiul din Ucraina a avut un impact puternic, dar de scurtă durată, asupra tranzacțiilor, în prezent efectele s-au diminuat considerabil în această privință.

Reporter: Considerați că urmează o criză imobiliară?

Mario Păun: Evoluția economiei din prima jumătate a anului, cu inflație în scădere, previzionată să

atingă 4,9% în T4 2024 (2) și cu perspective de scădere a dobânzii cheie până la finalul anului creează toate condițiile pentru o creștere a domeniului imobiliar și a construcțiilor. În aceste condiții, consider că o criză imobiliară este foarte puțin probabilă pe termen mediu.

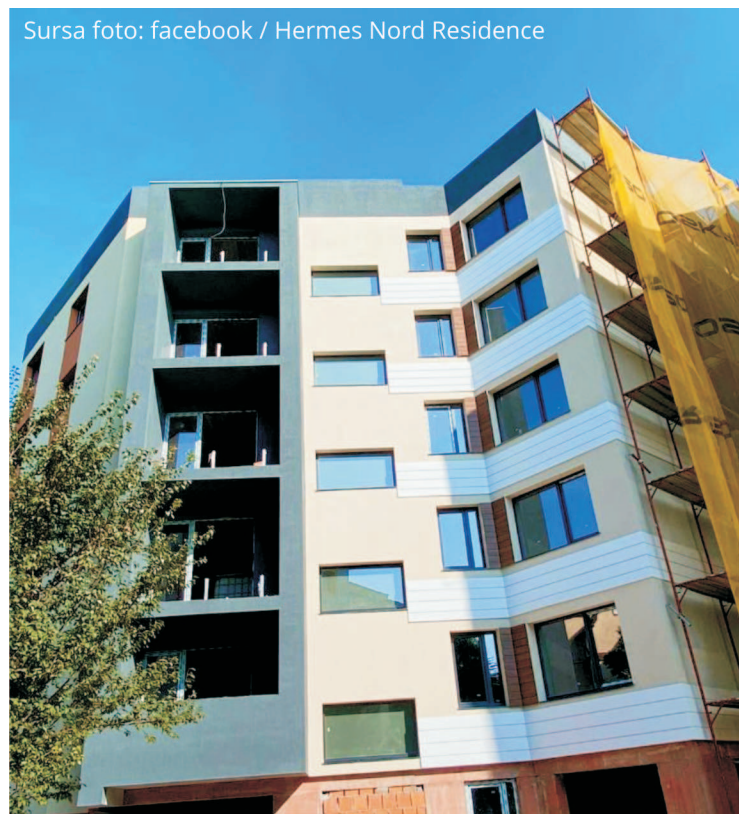
Reporter: Cum au evoluat costurile de construcție?

Mario Păun: Prețurile materialelor de construcții fluctuează în ritm sincronizat cu evoluțiile macroeconomice și din piața construcțiilor. Majoritatea prețurilor materialelor sunt indexate cu rata inflației. Din perspectiva manoperei, costurile s-au stabilizat în acest an, însă la un nivel la care au ajuns acum doi ani, când a fost un vârf al ultimelor două decenii.

Reporter: Care este evoluția cererii în această perioadă pe segmentul pe care activați?

Mario Păun: Vânzările de unități rezidențiale individuale au crescut la nivel național în primele patru luni ale anului, ajungând la aproape 54.000 în primele patru luni din 2024, comparativ cu aproximativ

(continuare în pagina 16)



MARIO PĂUN:

"Până în momentul de față, am finalizat aproximativ zece proiecte, în parteneriat sau singur, în Pitești și în București. Valoarea de piață a tuturor proiectelor dezvoltate în România și Austria este în jur de 80-100 milioane euro".



(urmare din pagina 14)

43.000 în aceeași perioadă a anului trecut. De asemenea, nivelul creditelor ipotecare din T1 2024, de 1,1 miliarde euro, a crescut cu 29% față de T1 2023. Aceste aspecte indică faptul că cererea solvabilă se află pe o pantă puternic ascendentă.

Pe segmentul pe care activăm, cel al proiectelor rezidențiale premium, cererea este de asemenea solidă. Spre exemplu, proiectul pe care îl dezvoltăm în Pitești, Hermes Brătianu, este precontractat în proporție de 70%, în condițiile în care lucrările de construcție au fost demarate în primul trimestru al acestui an. Clienții noștri sunt în principal oameni de afaceri și profesioniști înalt calificați care au lucrat sau încă lucrează în afara țării și doresc să achiziționeze locuințe în orașul natal.

Reporter: Care sunt tendințele din domeniu?

Mario Păun: La nivel statistic, Bucureștiul și orașe precum Cluj, Brașov, Iași și Timișoara se află în topul numărului de tranzacții imobiliare realizate și al prețurilor. Deși mai mici ca volum al tranzac-

țiilor, piețele de profil din orașe precum Piteștiul încep să devină atractive, în special pe segmentul locuințelor premium și de lux. Chiar dacă cererea și oferta nu se ridică la nivelul celor din orașele menționate, există o dinamică relevantă pentru apartamente cu niveluri de preț apropiate, între 3.000 și 4.000 de euro pe metrul pătrat util, și în piețele de mică anvergură și intenționăm să dezvoltăm proiecte pe acest segment în viitorul apropiat.

Reporter: Ce proiecte aveți în desfășurare?

Mario Păun: În prezent dezvoltăm proiectul Hermes Brătianu, în zona centrală a Piteștiului. Cu un total de 38 de apartamente cu trei și patru camere, proiectul presupune o investiție totală de 3,5 milioane de euro.

Avem aprobat Planul Urbanistic de Detaliu pentru un alt proiect pe strada Trivale din Pitești, unde vom construi opt apartamente premium cu o valoare de piață estimată la 4-5 milioane de euro. În București, avem câteva terenuri în zone centrale și ultracentrale și căutăm parteneriate cu proprietari de terenuri atât în Capitală, cât și

în orașele mari.

În momentul de față, împreună cu partenerii, avem un proiect în zona centrală a Vienei într-o clădire istorică cu arhitectură extraordinară și deținem alte terenuri pe care urmează să le dezvoltăm. Valoarea de piață a tuturor proiectelor în desfășurare va fi între 20 și 25 milioane de euro, în momentul finalizării lor.

Reporter: Cu ce cifră de afaceri ați încheiat anul trecut și ce estimări aveți pentru anul în curs?

Mario Păun: Până în momentul de față, am finalizat aproximativ zece proiecte, în parteneriat sau singur, în Pitești și în București. Valoarea de piață a tuturor proiectelor dezvoltate în România și Austria este în jur de 80-100 milioane euro.

E o provocare, este o lipsă de forță de muncă de calitate pe piața construcțiilor din România. În momentul de față, suntem în competiție cu piețele dezvoltate din Europa, oamenii buni se pot duce oriunde să lucreze, iar forța de muncă asiatică nu e foarte calificată.

Reporter: Ce perspective considerați ca are sectorul imobiliar din

Romania?

Mario Păun: Pe termen scurt, vom asista la o scădere a ofertei pe segmentul rezidențial, așa cum reiese din scăderea volumului de construcții rezidențiale din primul trimestru al acestui an. În același timp, numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale a crescut cu 3,1%, în primele patru luni din 2024 față de aceeași perioadă a anului trecut, ceea ce reprezintă un semnal pozitiv pentru sectorul imobiliar. Alte astfel de semnale sunt previziunile de scădere a inflației și a dobânzii cheie, elemente ce vor avea un impact pozitiv asupra domeniului.

Reporter: Mulțumesc!

(1) Sursa: ANCP

(2) Sursa: Prognose BNR

Sursa foto: facebook / Hermes Nord Residence

