



# Cererea pentru apartamentele cu patru camere a crescut

(Interviu cu Romeo Ghica, manager de operațiuni Hercesa România)

*Cererea pentru apartamentele cu patru camere a crescut, în acest an, după o perioadă de cinci ani în care acestea au fost mai puțin căutate, ne-a spus Romeo Ghica, manager de operațiuni Hercesa*

*România.*

*Potrivit acestuia, numărul de tranzacții imobiliare a crescut semnificativ, reflectând o cerere robustă.*

**Reporter:** Cum apreciați evoluția domeniului imobiliar, în contextul tulbure prin care trecem?

**Romeo Ghica:** În 2023, piața imobiliară a cunoscut o stabilitate accentuată în privința prețurilor, contrastând cu tendințele de creștere din anii preceden-

ți. În 2024 este puțin probabil ca această tendință să se mențină, fiind anticipat un an de expectativă. Estimăm că prețurile nu vor scădea și că vor crește pe anumite segmente.

Începutul anului trecut a fost marcat de incertitudine și tranziție, însă evoluția ulterioară a

fost mai bună decât anticipasem la final de 2022. Dobânzile s-au stabilizat destul de repede, iar inflația a scăzut la o singură cifră. Cursul de schimb nu a fluctuat semnificativ, iar prețurile utilităților au atins un plafon în al doilea trimestru. Acest context macroeconomic favorabil a

readus încrederea clienților în piață, ceea ce a dus la o revenire a vânzărilor. Astfel, compania noastră a putut planifica dezvoltarea următoare, demarând lucrările la proiectul Stellaris Residencias, în luna iunie.

(continuare în pagina 20)

## **ROMEO GHICA:**

"Costurile de construcție au avut un trend crescător continuu, în ultimii ani. Dacă până anul trecut acest trend a fost susținut în special de creșterea prețurilor materialelor de construcții, din 2023 a început să aibă o pondere din ce în ce mai mare partea de manoperă, pe fondul modificărilor legislative și al anulării facilităților fiscale pentru industria de construcții".



(urmare din pagina 18)

Anul trecut a fost, de asemenea, o perioadă în care am stabilit direcțiile strategice majore. Anul 2024 este considerat un an de consolidare pentru noi, în care vom continua dezvoltarea celor două proiecte rezidențiale din portofoliul nostru, Vivenda Residencias din zona Titan și Stellaris Residencias din zona Ghencea.

**Reporter:** Considerați că urmează o criză imobiliară?

**Romeo Ghica:** Experiența noastră din acest an, în care interesul pentru apartamentele pe care le dezvoltăm s-a concretizat în vânzări consistente, cu o cerere crescută pentru unități locative mai mari și cu mai multe camere, ne conduce către ideea că nu pare să urmeze o criză imobiliară iminentă. Același sentiment îl avem și la nivel de piață, care se caracterizează printr-un nivel crescut al tranzacțiilor.

**Reporter:** Cum au evoluat costurile de construcție?

**Romeo Ghica:** Costurile de construcție au avut un trend crescător continuu, în ultimii ani. Dacă până anul trecut acest trend a fost susținut în special de creșterea prețurilor materialelor de construcții, din 2023 a început să aibă o pondere din ce în ce mai mare partea de manoperă, pe fondul modificărilor



legislative și al anulării facilităților fiscale pentru industria de construcții. În general piața a crescut, prin urmare costurile de construcție au crescut și ele în permanență.

Ne așteptăm la o perioadă mai stabilă în următorul interval, de 12 până la 24 de luni. În același timp, în ciuda acestei stabilități, implementarea tehnologiilor verzi va face ca prețul produsului final să fie în continuare afectat și să crească.

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

**Romeo Ghica:** Evoluția cererii pe segmentul rezidențial este pozitivă, cu un interes crescut

*"Ne așteptăm la o perioadă mai stabilă în următorul interval, de 12 până la 24 de luni. În același timp, în ciuda acestei stabilități, implementarea tehnologiilor verzi va face ca prețul produsului final să fie în continuare afectat și să crească".*

pentru unități locative mai mari. În 2024, a crescut cererea pentru apartamente cu patru camere, după o perioadă de cinci ani în care acestea au fost mai puțin căutate. În plus, numărul de tranzacții imobiliare a crescut semnificativ, reflectând o cerere robustă.

**Reporter:** Care sunt tendințele din domeniu?

**Romeo Ghica:** În privința cererii, există deja o tendință care se va accentua în a doua jumătate a anului și va crește semnificativ în următorii ani. Cumpărătorii din zona de rezidențial sunt interesați în primul rând de dotările și de conceptul de locuire pe care ar trebui să îl regăsească în momentul în care achiziționează un apartament și apoi despre suprafețe și calitate.

Vorbim despre zonele de relaxare din interiorul ansamblului, despre dotările urbane pe care le regăsești în proximitatea sau în interiorul proiectelor rezidențiale. Acolo va fi focusul în perioada imediat următoare, atât al dezvoltatorilor, cât și al clienților.

Această tendință survine pe fondul consolidării puterii achizitive, al relaxării condițiilor restrictive de finanțare din partea



(continuare în pagina 21)

(urmare din pagina 20)

băncilor și al investițiilor pe care le fac autoritățile prin PNRR. Există un interes în dezvoltarea infrastructurii urbane, ca urmare a unei saturații pe care am constatat-o în ultimii ani în ceea ce privește condițiile de trafic.

În timpul scurs de la finalul pandemiei, oamenii și-au schimbat stilul de viață, sunt mult mai atenți la dezvoltarea urbană. Au revenit la lucru la birou, au revenit la problemele din trafic, au revenit la alte provocări legate de deficitul de locuri din școli, din grădinițe. Resimt din nou lipsa infrastructurii, de aceea proiectele care sunt bine conectate și au acces la toate facilitățile sociale sunt și vor fi de succes.

Dezvoltarea infrastructurii are efecte pozitive și asupra vânzărilor din proiectele rezidențiale adiacente și noi avem exemplul Stellaris Residencias. Am început recent construcția celui de-al doilea bloc din proiect, pe fondul succesului primei clădiri, din care am vândut peste 80%. Din feedback-ul primit de la clienți am aflat că unul dintre factorii de succes este dezvoltarea infrastructurii rutiere și de transport public din zonă, un exemplu de parteneriat de succes între mediul privat și autoritățile locale.

**Reporter:** Ce proiecte aveți în



desfășurare?

**Romeo Ghica:** În prezent, lucrăm la două noi faze de dezvoltare în proiectele Vivenda din zona Titan și Stellaris din zona Ghencea, lângă stadionul Steaua. Construim 400 de apartamente în cele două proiecte rezidențiale, cu o investiție totală de 50 de milioane de euro. Prețurile pentru apartamentele cu două camere variază între 100.000 și 120.000 de euro, pentru cele cu trei camere între 140.000 și 150.000 de euro, iar pentru cele cu patru camere se apropie de 200.000 de euro, fără TVA.

**Reporter:** Cu ce cifră de afaceri ați încheiat anul trecut și ce

estimări aveți pentru anul în curs?

**Romeo Ghica:** Din punct de vedere al business-ului, pe parcursul anului trecut, odată cu demararea lucrărilor la Stellaris Residencias, ne-am transformat dintr-un dezvoltator cu un singur proiect într-unul cu mai multe. Impactul vânzărilor crescute s-a resimțit asupra cifrei noastre de afaceri, care s-a dublat comparativ cu 2022.

**Reporter:** Cum vă descurcați cu forța de muncă?

**Romeo Ghica:** În ultimele 12 luni, volumul de lucrări în construcții a scăzut. Valoric, el s-a menținut, fiind generat în majoritate de lucrările publice, unde

este nevoie de mai multă mecanizare și nu neapărat de foarte multă forță de muncă. Astfel, pentru partea de forță de muncă există o stabilitate pe segmentul în care activăm noi, cel al dezvoltărilor rezidențiale.

Trendul defavorabil pe care l-am simțit acum câțiva ani, de lipsă a forței de muncă din construcții, a fost absorbit de muncitori din alte zone, precum Nepal sau Sri Lanka. Pentru anul acesta și cel mai probabil și pentru anul viitor, la nivel de piață, cel puțin în București și împrejurimi, nu credem că volumul necesar de forță de muncă va fi atât de mare încât să avem probleme din această perspectivă.

**Reporter:** Ce perspective considerați că are sectorul imobiliar din România?

**Romeo Ghica:** Sectorul imobiliar din România are perspective pozitive, susținute de cererea puternică pentru locuințe și de tendințele de creștere a interesului pentru inovații tehnologice și sustenabilitate. Alți vectori de creștere sunt dezvoltarea infrastructurii urbane și parteneriatele dintre mediul privat și autoritățile locale.

**Reporter:** Mulțumesc!

