

Provocările dezvoltatorilor rezidențiali pe piața imobiliară



Cererea pentru locuințe de calitate este în creștere

2018 este un an al provocărilor, dar și al oportunităților, un an al maturizării în sectorul dezvoltării rezidențiale. Cererea pentru locuințele noi, de calitate, este din ce în ce mai ridicată și diversificată, iar clienții noștri doresc ca, odată cu cheile unui apartament (sau ale unei vile), să le fie livrată o experiență de viață. Acest lucru presupune atât a avea acces la o serie de facilități necesare unui stil de viață relaxat, modern (transport public, spații comerciale, școli și grădinițe, locuri de parcare, spații de agrement, toate situate în vecinătatea locuinței lor), cât și a avea sentimentul de apartenență la o comunitate.

Pe de altă parte, diminuarea fondurilor pentru Programul Prima Casă, majorarea dobânzii ROBOR, mediul legislativ instabil și fluctuațiile economice sunt factori care afectează bugetele de dezvoltare. În acest context, construcția unei locuințe care să se încadreze în plafonul de 450.000 de lei (pentru o cotă de TVA de 5%) devine din ce în ce mai dificilă – dat fiind că obiectivul nostru final este să livrăm un produs echilibrat din punctul de vedere al raportului calitate-preț.

Criza forței de muncă din construcții și lipsa infrastructurii persistă și în 2018

Succesul oricărui proiect constă atât într-o analiză atentă a tendințelor și a cererii pieței, în realizarea unor studii de fezabilitate, cât și în respectarea planurilor de dezvoltare și

a deadline-urilor. Ca să evităm efectele neplăcute ale crizei forței de muncă din construcții și sectoarele conexe, am ales să subcontractăm – o strategie aplicată, de altfel, de către majoritatea dezvoltatorilor – pentru a ne asigura, astfel, resursele necesare fiecărui stadiu al proiectului. Există, însă, un deficit de personal (calificat și necalificat), pe care partenerii noștri îl resimt. Pe de altă parte, pentru reputația noastră ca dezvoltator, este extrem de importantă alegerea parteneriatelor potrivite, cu firme solide, de încredere.

Infrastructura precară este în continuare un obstacol și, de cele mai multe ori, concurența altor proiecte în aceeași zonă este benefică, aceasta exercitând o presiune asupra autorităților locale pentru a grăbi procedura birocratică și de execuție, în special în ceea ce privește transportul public.

Cel mai mare obstacol în calea noastră, a dezvoltatorilor rezidențiali, rămâne însă, fără îndoială, procesul dificil de obținere a autorizației de construcție, care poate să dureze chiar și până la jumătate din timpul alocat construcției propriu-zise în cazul unui imobil de apartamente.

Calitatea și diversitatea sunt cheia succesului

Într-o piață în care dinamismul s-a accentuat și a atras o cerere crescută pentru locuințele noi, cu aproape 50% mai mare din 2015 încoace, replica noastră constă în extinderea și diversificarea portofoliului de proiecte, păstrând în același timp un nivel înalt de calitate și prețuri accesibile pentru toate segmentele de consumatori.

Experiența noastră ne-a arătat faptul că dezvoltarea unei viziuni pe termen lung este primordială, dar încă și mai important este să rămânem conectați la realitatea pieței și să ne poziționăm în consecință, astfel încât să ne putem adapta strategia în funcție de nevoile potențialilor cumpărători.

Andrei Sandu
 General Manager
 Media City