

THE PEAK OF EXCELLENCE
bauma 2013
15 – 21 aprilie , München

ȚARĂ
PARTENER

Indonezia

Profitați de una dintre
cele mai mari piețe
emergente din lume !



**Luați acum pulsul viitorului .
bauma 2013 vă așteaptă .**

Fiți prezenți la târgul superlativelor cu aproximativ :

- 500.000 vizitatori
- 3.300 expozanți
- 570.000 m² suprafață
de expunere

**Înregistrați-vă
online și economisiți !**

Info :

Messe Consult SRL, Tel. 0 21 323 3121
messeconsult@clicknet.ro

Utilizați avantajele oferite și înregistrați-vă online direct la :

www.bauma.de/tickets/en

AFI Europe România

AFI va dezvolta trei proiecte imobiliare în 2013

Expansiunea pieței de birouri va continua

După succesul înregistrat de AFI Palace Cotroceni și prima clădire de birouri din AFI Park, dezvoltatorul AFI Europe România va continua în 2013 proiectele începute și va demara altele noi.

„Pentru AFI Europe, România este principala piață ca volum al proiectelor”, ne-a declarat David Hay, CEO AFI Europe România.

Au început lucrările la AFI Park 2

Pe segmentul de birouri, anul acesta AFI Europe România va construi cea de-a doua clădire din complexul AFI Park, adiacent centrului comercial AFI Palace Cotroceni. În prezent, antreprenorul, Danya Cebus (n.r. compania de construcții din grupul AFI), lucrează la fundația clădirii.

Al doilea turn va fi identic cu primul, prin urmare va avea tot în jur de 12.000 mp închiriable, respectiv 20.000 mp suprafață construită. Clădirea va avea un regim de înălțime două subsoluri + parter + 10 etaje. Finalizarea este prevăzută pentru primul trimestru din 2014.

„Vedem pe zona de birouri o mișcare pe România din partea companiilor de IT, fie că își consolidează sau mută birourile din afară în România, fie se mută din provincie în București”, precizează David Hay.

Cel mai probabil și a doua clădire de birouri va fi închiriată preponderent tot de companii de IT. Proiectul prezintă o serie de avantaje ce țin de locație, accesul la toate mijloacele de transport în comun și proximitatea de centrul universitar Politehnica. Nu în ultimul rând, companiile de IT se află într-o continuă expansiune, prin urmare contează mult faptul că pot închiria spații suplimentare în AFI Park pe măsură ce noi clădiri sunt date în folosință. În plus, prezența centrului comercial asigură accesul la servicii (hipermarket, bănci, săli de sport etc.),

argumentează domnul Hay.

La mijlocul lunii februarie dezvoltatorul purta negocieri avansate cu potențialii chiriași pentru închirierea celei de a doua clădiri din ansamblu de birouri. În același timp, prima clădire era închiriată în proporție de 60% și urmau să fie semnate contractele pentru restul suprafețelor. În 2013 au fost semnate contracte adiționale.

A treia clădire de birouri din complex ar urma să fie începută peste un an – un an și jumătate. Dacă se finalizează mai devreme închirierea celei de a doua clădiri, atunci și lucrările la următoarea pot începe mai repede.

În doi ani ar putea demara și proiectul de birouri din Progresului

Pe segmentul de birouri AFI mai are în plan dezvoltarea unui ansamblu de birouri similar celui din Cotroceni pe strada Progresului din Capitală. Proiectul va cuprinde în jur de 50.000 - 60.000 mp de spații de birouri clasa A. Va mai dura însă în jur de doi ani până când proiectul va fi pregătit pentru dezvoltare. Între timp se lucrează la proiectare și obținerea autorizațiilor, precizează șeful AFI Europe România.

Anul acesta începe construcția la AFI Palace B. Noi

Pe segmentul de centre comerciale, anul acesta sau cel târziu la începutul lui 2014, AFI va demara construcția obiectivului AFI Palace B. Noi. Proiectarea este în curs de finalizare. Acesta va fi un centru comercial de cartier, cu o suprafață totală de 35.000 mp și închiriable de 26.000 mp, ce va deservi în jur de 250.000 de persoane din zona de nord-vest a Capitalei și localitățile limitrofe, menționează David Hay.

AFI Palace Ploiești va fi gata în octombrie

Anul acesta dezvoltatorul va finaliza



David Hay, CEO AFI Europe România.

lucrările la proiectul AFI Palace Ploiești, început în primăvara anului trecut. Obiectivul va dispune de o suprafață închiriable de 29.000 mp. Până în prezent constructorul Danya Cebus a realizat structura clădirii, iar lucrările sunt în grafic. Finanțarea pentru finalizarea proiectului este asigurată printr-un credit bancar de peste 30 de milioane de euro obținut la sfârșitul anului trecut. Inaugurarea centrului comercial va avea loc pe 3 octombrie anul acesta, afirmă David Hay.

La mijlocul lunii februarie centrul comercial era închiriat în proporție de peste 73%.

Chiar dacă AFI Palace nu va fi primul centru comercial inaugurat la Ploiești (n.r. în toamna anului trecut NEPI în parteneriat cu Carrefour Property au deschis centrul comercial Ploiești Shopping City), șeful AFI Europe este încrezător că proiectului propriu va deveni un pol de atracție pentru ploieșteni, având în vedere proximitatea față de centrul orașului. „Competiția este bună, te determină să lucrezi mai bine”, afirmă David Hay.

În perspectivă, AFI își propune să construiască și un parc de retail la Arad,

cu o suprafață închiriable de aproximativ 30.000 mp. Lucrările vor începe însă doar în momentul în care vor fi semnate contractele de închiriere pentru spațiile principale, precizează domnul Hay.

Rezultate în creștere în AFI Palace Cotroceni

Centrul comercial AFI Palace Cotroceni reprezintă în continuare cel mai mare proiect AFI Europe din toate cele opt state în care activează. La sfârșitul anului 2012 valoarea actualizată a proiectului era estimată la peste 360 milioane de euro.

Șeful AFI Europe România se declară foarte mulțumit de rezultatele înregistrate de centrul comercial. În 2012 acesta a atras în medie 52.000 de vizitatori pe zi, fapt ce s-a resimțit și printr-o creștere a volumului de vânzări a retailerilor și, implicit, a veniturilor din chirii. Creșterea ar putea să continue și în acest an.

AFI nu a renunțat la proiectele rezidențiale

În viitorul mai îndepărtat AFI Europe are în plan să dezvolte în România și

proiecte rezidențiale, segment pe care compania are, de asemenea, o experiență bogată.

„Avem multe terenuri pentru rezidențiale în Bucureștii Noi, Măgurele, Pipera, dar așteptăm până când piața își revine. Vom începe când vom vedea că există o cerere reală, disponibilitate de finanțare și un început de creștere a prețurilor. Între timp pregătim proiectele și autorizațiile. Nu văd un proiect rezidențial AFI în următorii unii - doi ani”, afirmă domnul Hay.

Menținând plafonul actual, programul „Prima Casă” va funcționa doar pentru proiecte mici, este de părere reprezentantul AFI.

Expansiunea pieței de birouri va continua

În opinia șefului AFI Europe România, țara noastră prezintă un mare potențial de dezvoltare, dar a resimțit influența incertitudinii ultimilor ani din Europa. Odată ce situația pe continent se va clarifica, se vor vedea îmbunătățiri și pe piața locală. Anul acesta cel mai probabil se va asemana cu 2012 în privința dezvoltării imobiliare, atât timp cât nu se schimbă situația din Europa.

Luat în particular, Bucureștiul este o piață mare, cu o populație reală de două-trei milioane de persoane. Un oraș la această dimensiune trebuie să aibă o piață de birouri mult mai mare. De exemplu, Praga, cu o populație mai mică decât a Bucureștiului, are un stoc



Complexul AFI Cotroceni.

de birouri aproape dublu (în jur de 3 milioane mp față de 1,8 în București). Prin urmare există mult loc de creștere în Capitală, apreciază domnul Hay.

Strategia AFI în cazul proiectelor comerciale este să construiască, să stabilizeze proiectele, să obțină venituri din exploatarea lor un număr de ani și ulterior să le vândă parțial sau în totalitate unor investitori pentru a relua ciclul, explică reprezentantul AFI.

Creditarea proiectelor imobiliare s-a plafonat la 30 milioane de euro

Piața dezvoltării imobiliare din România este, în principal, afectată de lipsa de finanțare bancară, apreciază reprezentantul AFI. Chiar dacă un dezvoltator reușește să acceseze finanțare, și doar după negocieri îndelungate, nu poate spera la mai mult de 30 de milioane de euro de la o bancă.

De altfel, proiectele mari finalizate în ultimii ani în România au fost posibile deoarece aveau asigurată finanțarea înainte să vină criza. Practic, băncile s-au adaptat la criză refuzând să mai ofere finanțare.

În momentul de față băncile și piața în general, percep România ca fiind riscantă.

„România este însă mai puțin riscantă decât Spania, Cipru, Portugalia, Irlanda, de exemplu. Comparativ cu aceste state, în România au fost puține cazuri de insolvență ale marilor proiecte imobiliare, doar două-trei mall-uri. Cu toate acestea, Europa de Vest percepe că România este riscantă”, crede David Hay.

În prezent, este greu să obții finanțare inclusiv pentru a începe proiecte imobiliare în Europa de Vest. Șansele cresc totuși dacă dezvoltatorul este un client vechi și de încredere al băncii. Contează ca proiectul să fie bun, la un preț rezonabil, în locația potrivită, iar echipa de dezvoltare să aibă experiența necesară să îl ducă la capăt. Nu în ultimul rând, este important să existe un nivel minim de preînchirieri sau vânzări, după caz. Dacă din criză ar reieși ceva bun, atunci ar fi consolidarea pieței dezvoltatorilor performanți, care pot genera proiecte de calitate, conforme cu așteptărilor băncilor, este de părere domnul Hay.

Șantier AFI Park II în februarie 2013.

