

AFI Europe

Patru proiecte de birouri și spații de retail demarează în acest an

AFI are în vizor și segmentul rezidențial

Chiar dacă piața rezidențială nu a atras prea multă atenție în ultimii ani pentru investiții noi, acest lucru ar putea să se schimbe într-un viitor nu foarte îndepărtat. Deși AFI Europe s-a axat până acum în România pe proprietăți comerciale, pentru care a existat cerere, în perspectiva următorilor 4 - 6 ani dezvoltatorul pregătește mai multe proiecte rezidențiale în București.

Compania deține o serie de terenuri în Capitală și împrejurimi care se pretează pentru dezvoltări rezidențiale. Începerea lucrărilor este condiționată însă de îmbunătățirea condițiilor de piață și de acordare a creditelor ipotecare.

AFI Europe România sondează în continuare piața pentru identificarea unor terenuri bine poziționate, primind în acest sens numeroase oferte de la proprietari. Aceste proiecte ar putea fi dezvoltate în sistem joint venture cu proprietarii de terenuri, care la final ar obține o cotă parte din proiect, explică Tal Roma, director dezvoltare AFI Europe România.

„Suntem foarte încrezători în România și nu o spunem pentru că sună bine, ci pentru că afirmația este susținută de indicatorii economici. În plus, infrastructura de autostrăzi din România trebuie să se dezvolte. Odată ce Bucureștiul va fi conectat printr-o rețea de autostrăzi cu Budapesta și Belgrad, atunci un nou val de investitori din Germania și Austria va fi atras în România”, apreciază Tal Roma.

AFI Europe România urmează să finalizeze în luna august a acestui an lucrările la prima dintre cele cinci clădiri de birouri din cadrul complexului AFI Business Park Cotroceni, realizat adiacent centrului comercial AFI Palace, de pe Bulevardul Vasile Milea din București.

Tal Roma, director dezvoltare AFI Europe România ne-a declarat: „Lucrările vor fi finalizate la timp și în buget. Când am început proiectul am știut că vom fi gata cu produsul atunci când România va ieși din criză. Acum ne așteptăm ca piața și economia să se îmbunătățească în Europa și România”.

Noua clădire clasa A va avea în jur de 11.000 închiriable, dispuși pe parter și 10 etaje. De asemenea, clădirea va fi deservită de aproximativ 180 de locuri de parcare subterane. Suplimentar, chiriașii vor avea acces și la cele circa 2.500 de locuri de parcare din subsolul centrului comercial.

În septembrie încep lucrările la al doilea turn

Contractele de închiriere pentru aproximativ 60 % din suprafața primei clădiri urmau să fie semnate la sfârșitul lunii aprilie. În paralel se purtau negocieri pentru închirierea a cinci etaje din cea de a doua clădire de birouri prevăzută în proiect, pentru care lucrările de construcție sunt preconizate să înceapă în luna septembrie a acestui an și să fie finalizate în decembrie 2013. Complexul va avea cinci turnuri identice ca structură și dimensiuni.

„Este o mare realizare că deja negociem pentru a doua clădire, preînchiriată astfel cu doi ani în avans, ceea ce este foarte greu de realizat acum în România”, subliniază domnul Roma.

Dacă în cazul primei clădiri chiriașii se vor muta aici în următoarele trei - șase luni, a doua clădire este închiriată de companii care vor să își asigure posibilitatea de a se extinde în următorii doi ani. De exemplu, un important segment al cererii a venit din rândul companiilor de IT aflate în expansiune sau care își relochează birouri în România.



Tal Roma, director dezvoltare AFI Europe România

Pe lângă faptul că AFI Business Park Cotroceni este poziționat lângă centrul comercial, (ceea ce conferă o locație bună, acces la servicii și locuri de parcare), chiriașii au opțiunea să se extindă, ocupând spații suplimentare în următoarele clădiri din ansamblu. Posibilitatea extinderii a devenit un criteriu foarte important pentru chiriași, subliniază Tal Roma.

Dotările tehnice ale clădirilor vor fi de calitate superioară, corespunzătoare birourilor din clasa A. Imobilele vor face parte din categoria clădirilor “verzi” dotate cu un sistem eficient de reducere a consumului de energie, spre avantajul chiriașilor.

Dacă în cazul primei clădiri de birouri lucrările de construcție vor fi asigurate de către Danya Cebus, companie de construcții din cadrul grupului AFI, pentru următoarele clădiri nu fusese încă stabilit constructorul responsabil, la sfârșitul lunii aprilie.

AFI Business Park va concura clădirile din Piața Victoriei

Pentru atragerea chiriașilor, mai mult decât nivelul chiriei, contează pachetul

oferit, incluzând locația, serviciile disponibile, accesibilitatea, de exemplu apropierea de metrou. AFI Business Park se situează foarte aproape de stația de metrou Politehnica și în perspectivă de viitoarea stație de metrou Orizont de pe magistrala Drumul Taberei - Pantelimon. De asemenea, deoarece a fost dat în folosință Pasajul Basarab, distanța până la Piața Victoriei poate fi parcursă cu mașina în circa 7 minute. Astfel, ansamblul din Cotroceni se conturează ca o alternativă la spațiile de birouri mai scumpe din Piața Victoriei, susține domnul Roma.

Chiria este fixă, în schimb, pachetul oferit chiriașului poate fi negociat, de exemplu în ceea ce privește locurile de parcare sau modul în care este livrat spațiul, adaugă reprezentantul dezvoltatorului.

Contractele de închiriere pentru clădirile din ansamblul de birouri se încheie pentru perioade de cel puțin 5 ani și pentru suprafețe începând de la 500 mp, adică aproximativ jumătate de etaj, mergând până la închirierea mai multor etaje sau chiar a unei clădiri întregi. În prezent multinaționalele derulează mai multe licitații pentru

închirierea unor spații de birouri cu opțiunea de a se extinde în perspectivă la clădiri întregi. Această expansiune a companiilor este susținută și de tendința de îmbunătățire a situației economice la nivel internațional, fapt ce va antrena și România.

În paralel, există o tendință de maturizare a pieței de birouri comparativ cu anul 2008, atât în ceea ce privește specialiștii implicați în proiectele imobiliare, cât și chiriașii, sesizează directorul de dezvoltare AFI Europe România.

Trei noi proiecte de retail vor fi începute în 2012

Pe lângă sectorul de birouri, AFI este un important investitor în centre comerciale. În luna mai a acestui dezvoltator începe lucrările la două noi centre comerciale, unul în cartierul Bucureștii Noi din Capitală – AFI Palace B. NOI și altul în municipiul Ploiești – AFI Palace Ploiești. Cele două centre comerciale vor avea fiecare o suprafață de aproximativ 30.000 mp închiriabili. Pentru cele două obiective au fost eliberate autorizații de construire. Finalizarea lucrărilor este prevăzută pentru anul 2013, ne-a confirmat domnul Roma.

Până în prezent aproape 70% din suprafața AFI Palace Ploiești a fost preînchiriată, mixul de chiriași fiind stabilit în baza experienței dobândite de companie în administrarea AFI

Palace Cotroceni. „Am folosit experiența de succes din Cotroceni. Știm exact ce nevoi are un centru comercial de succes în România, este vorba de mixul de chiriași, divertisment, branduri oferite”, afirmă Tal Roma.

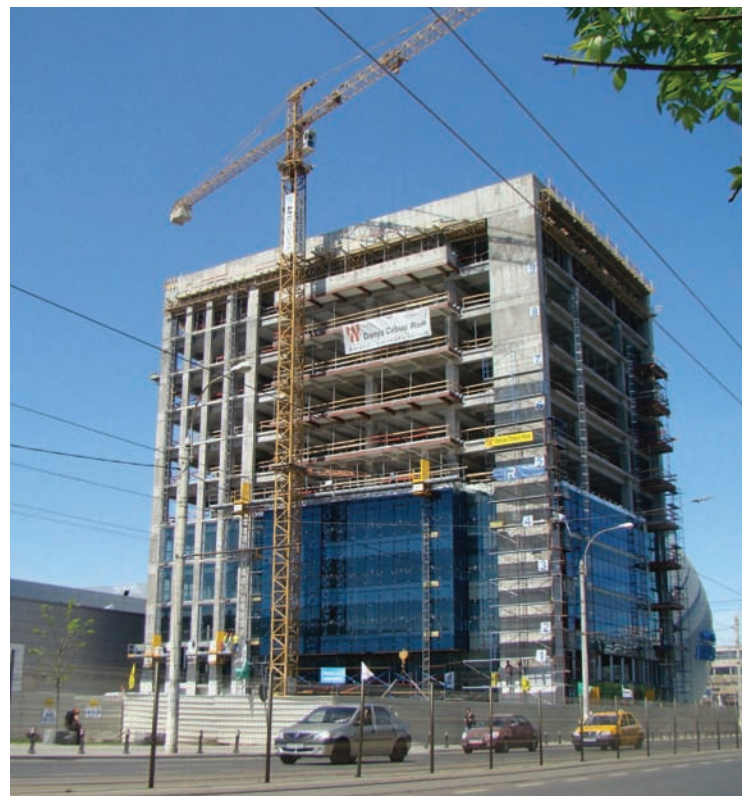
Un al treilea proiect de retail vizat de companie presupune realizarea unui parc de retail în centrul orașului Arad, pe un teren de aproximativ 80.000 mp. Complexul va avea o suprafață totală închiriabilă de aproximativ 32.000 mp, incluzând un hipermarket, un magazin de bricolaj și o galerie comercială. La sfârșitul lunii aprilie parcul de retail era în faza de proiectare și urma să fie obținută autorizația de construire în cel mult o lună. După acest pas vor demara și lucrările, potrivit reprezentantului AFI Europe România.

Piața de retail este în creștere

România este o piață bună pentru proiecte de retail, fapt demonstrat și prin creșterea vânzărilor în AFI Palace Cotroceni. În plus, retailerii care vor să se extindă au opțiuni limitate, având în vedere că nu sunt în construcție mai mult de unu - două centre comerciale în tot Bucureștiul, de exemplu.

În perspectivă, piața de retail va fi stimulată și de dezvoltarea sistemului de plată cu cardul, care este încă la un nivel incipient în România, este de părere domnul Roma.

Chiar dacă sunt în București centre



Prima din cele cinci clădiri de birouri din AFI Business Park

comerciale care au înregistrat un insucces în ultimii ani, acest lucru nu se datorează lipsei interesului din partea retailerilor, ci mai degrabă locației și designului. „Retailerii sunt și mai interesați să vină într-un proiect de succes. A face un mall nu presupune doar să - l construiești și să semnezi niște contracte de închiriere. Adevărata

provocare începe abia după inaugurare prin eforturile de zi cu zi pentru ca el să aibă succes și să genereze trafic. Pentru aceasta trebuie să fii un dezvoltator de centre comerciale foarte experimentat”, subliniază Tal Roma.

În speță, centrele comerciale cu mai mult de parter și etaj nu funcționează, este de părere domnul Roma.

Perspectiva AFI Cotroceni Business Park



Parc de afaceri în zona Progresului

În perspectivă, AFI Europe România are în plan să demareze în următorii ani o serie de noi investiții, pe lângă cele amintite. Astfel, în București urmează să fie realizat un parc de afaceri pe un teren de 17.000 mp situat între Bd. Tudor Vladimirescu și Str. Progresului. Proiectul va avea cel mai probabil o suprafață de aproximativ 50.000 mp, dispusă în clădiri de 6 etaje și cu mult spațiu verde adiacent. În prezent ansamblul este în curs de proiectare și nu a fost încă stabilită data începerii lucrărilor de construcție, a precizat directorul de dezvoltare al companiei.

