

NEPI și Carrefour Property

Primul centru comercial din Ploiești

► **Investițiile în construirea de noi centre comerciale par a sfida criza. Bucureștiul nu mai reprezintă de mult singura țintă pentru dezvoltarea unor proiecte de anvergură. După ce în anii precedenți dezvoltatorii au concurat pentru deschiderea primului centru comercial în Arad și mai recent în Craiova, în prezent punctul fierbinte este Ploieștiul. Aici, două centre comerciale se află în construcție. Fondul de investiții New Europe Property Investments (NEPI), în parteneriat cu Carrefour Property România urmează să finalizeze în noiembrie anul curent centrul comercial Ploiești Shopping City. În paralel, AFI Europe România își propune să inaugureze în octombrie 2013 proiectul AFI Palace Ploiești.**

Primul centru comercial modern din Ploiești – Ploiești Shopping City, urmează să fie inaugurat la mijlocul lunii noiembrie a acestui an. Fondul de investiții New Europe Property Investments (NEPI), în parteneriat cu Carrefour Property România avansează rapid în ridicarea construcției cu o suprafață închirială de 55.000 mp. Investiția totală a fost estimată la 65 milioane de euro.

“Va fi unul dintre puținele centre comerciale regionale adevărate din România”, a declarat Martin Slabbert, CEO NEPI.

Centrul comercial este realizat împreună cu divizia imobiliară a Grupului Carrefour, cei doi parteneri deținând proiectul în părți egale. De altfel, obiectivul este construit adiacent hipermarketului Carrefour deschis în anul 2005 în nordul Ploieștiului, în

localitatea Blejoi.

“Carrefour își menține angajamentul de a investi și dezvolta în România. Am deschis hipermarketul în 2005 și am fost foarte încântați de rezultatele obținute, așa că ne dorim să oferim mai mult. Acesta este cel mai mare centru comercial regional pe care îl dezvoltăm în România”, a declarat Francois Melchior de Polignac, directorul general Carrefour România.

La mijlocul lunii iunie erau semnate contracte de închiriere pentru mai mult de 75% din suprafața centrului comercial, urmând ca până la sfârșitul lunii iulie gradul de ocupare să ajungă cel mai probabil la 90%, a precizat Anca Damour, director general Carrefour Property România.

Pe lângă hipermarketul Carrefour, centrul comercial

va cuprinde peste 100 de magazine, restaurante, precum și cel mai mare cinematograf din afara Bucureștiului, cu 12 săli de proiecție. Obiectivul va fi deservit de peste 2.000 de locuri de parcare.

Clădirea este proiectată pentru eficiență în exploatare

Autorizația de construire a fost obținută în noiembrie 2011. Până la mijlocul lunii iunie structura era finalizată în proporție de 65-70%, iar ca valoare obiectivul era realizat 50%. Suprafața construită este de aproximativ 75.000 mp,

Lucrările sunt coordonate și supervizate de NEPI, fiind executate de mai mulți antreprenori de specialitate. Societatea Urban ICIM realizează lucrările de structură și infrastructură, Izoprim execută acoperișul și fațadele, iar Polystart realizează instalațiile. Lucrările se desfășoară în trei schimburi.

Arhitectura și orientarea clădirii vizează reducerea pierderilor de căldură iarna și eliminarea efectului de seră vara, precum și o bună iluminare naturală. Clădirea va fi, de asemenea, dotată cu sisteme de recuperare a căldurii și pompe de căldură, iar apele pluviale vor fi colectate și reintroduse în sol, a adăugat Michael Beux, coordonatorul șantierului din partea NEPI.

Parteneriatul de la Ploiești ar putea fi implementat și la Brașov

Finalizarea Ploiești Shopping City reprezintă prioritatea Carrefour Property România. În egală măsură, după modelul proiectului din Ploiești,



Șantier Ploiești Shopping City



Martin Slabbert, CEO NEPI

compania intenționează să investească în redezvoltarea altor centre comerciale aflate în proprietatea Carrefour și care prezintă potențial de creștere. Următorul pe listă este Brașovul, ne-a declarat Anca Damour, director general Carrefour Property România.

Tot în parteneriat cu NEPI, la Brașov este prevăzută dezvoltarea unui centru comercial cu o suprafață închirială de aproximativ 50.000 mp. Terenurile pe care centrul comercial va fi dezvoltat se află deja în proprietatea celor două companii partenere și urmează să fie obținute validările finale.

Anul acesta Carrefour România a deschis deja 7 supermarketuri și 5 magazine de proximitate. „Avem încredere în potențialul de dezvoltare a României și

vom continua dezvoltarea pe piața locală pe toate formatele: hipermarket, supermarket și magazine de proximitate. În plus, avem în vedere și posibilități de redezvoltare a centrelor existente”, afirmă Anca Damour.

Decizia pentru deschiderea unor noi unități se va lua în funcție de oportunități, adică cererea din acea zonă, potențialul zonei, locația, accesul și vizibilitatea, adaugă directorul general Carrefour Property România.

NEPI vrea să înceapă în 2012 construcția și la parcul de retail Vulcan

NEPI deține în România un portofoliu imobiliar în valoare de aproximativ 400 milioane de euro, compus din 29 de proprietăți: centre comerciale, clădiri de birouri și proprietăți industriale. „Singurul criteriu în realizarea investițiilor este profitabilitatea. Dacă găsim oportunități vom continua achizițiile”, ne-a declarat Martin Slabbert.

În opinia sa o bună oportunitate reprezintă o proprietate de calitate, într-o locație corespunzătoare, care generează un venit sustenabil și prezintă oportunități de creștere în perspectivă.

„Avem în pregătire un număr mare de proiecte și vom implementa orice are sens. Putem atrage mai mulți bani într-un an decât în ultimii 5 ani până în prezent”, afirmă Martin Slabbert.

NEPI este una dintre companiile de top listate la Bursa din Johannesburg, Africa de Sud, iar marii investitori sud-africani sunt dornici să își extindă investițiile în România prin intermediul NEPI, adaugă domnul Slabbert.

NEPI își propune să înceapă în intervalul septembrie-octombrie al acestui an construcția unui



Anca Damour, director general Carrefour Property România

parc de retail de 28.000 mp pe locul fostei platforme industriale Vulcan din București. Proiectul în valoare de 20 milioane de euro va fi realizat în parteneriat cu fondul de investiții canadian Benevo. Finalizarea lucrărilor este prevăzută pentru aprilie 2013, a mai precizat Martin Slabbert.



AFI Europe România

AFI vrea să transpună succesul Palace Cotroceni și la Ploiești

După succesul înregistrat de centrul comercial AFI Palace Cotroceni din București, dezvoltatorul AFI Europe România își propune să continue extinderea pe sectorul de retail din România. Primăvara trecută compania a început lucrările la un nou centru comercial în Ploiești – AFI Palace Ploiești. Acesta va avea o suprafață închirială de 29.000 mp, iar inaugurarea sa este prevăzută pentru luna octombrie 2013. Investiția totală a fost estimată la 40 milioane de euro.

„Suntem bucuroși să putem face această investiție în România. Promitem că orașul va primi un proiect excelent la 1 octombrie 2013, când va fi

inaugurarea. Vrem să începem și alte proiecte în București și în alte locuri din țară în următoarele luni și ani, după succesul AFI Palace Cotroceni”, a declarat Avi Barzilai, CEO AFI Europe, cu ocazia inaugurării oficiale a lucrărilor.

Investitorii israelieni de la AFI au ales Ploieștiul pentru această nouă investiție deoarece orașul reprezintă o piață bună, nu este deservit de nici un centru comercial în prezent, iar veniturile populației sunt printre cele mai ridicate din țară în afara Bucureștiului. Puterea de cumpărare pe segmentul de retail este de aproximativ 500 milioane de euro pe an, motivează David Hay, CEO AFI Europe România.

Proiectul AFI Palace Ploiești este situat în partea de NE a Ploieștiului, pe strada Gheorghe Doja și va deservi atât orașul propriu-zis, cât și localitățile învecinate din nord-estul și sud-estul Ploieștiului.

Până la sfârșitul lunii mai fuseseră încheiate acorduri de preînchiriere pentru peste 60% din suprafața centrului comercial.

Clădirea va fi dispusă subsol, parter și etaj. Parterul va fi ocupat de un hipermarket cu o suprafață de 8.200 mp, un magazin de electrocasnice și diverse unități de servicii: magazine de telefonie mobilă, bănci, farmacii etc. Etajul va găzdui preponderent magazine de modă, restaurante, precum și

facilități de divertisment și petrecerea timpului liber: cinematograful, bowling, sală de sport, cazinou etc. De asemenea, centrul comercial va fi deservit de 1.000 locuri de parcare subterane și supraetere.

Clădirea a fost modificată față de proiectul inițial, în sensul creșterii suprafeței închirială, extinderii hipermarketului cu aproximativ 3.000 mp și mutării majorității magazinelor de modă la etaj.

„Oricine poate face un mall, dar contează ce chiriași aduci, mixul de chiriași, designul și relația cu clienții. Avem experiență în construirea de centre comerciale în România și în alte țări,

Mari investitori



prin urmare vom furniza cel mai bun produs posibil”, dă asigurări David Hay.

Lucrările sunt executate de Danya Cebus, compania de construcții din cadrul grupului AFI.

AFI Europe lucrează la două proiecte de birouri

În paralel, AFI Europe derulează lucrările la ansamblul de birouri AFI Business Park Cotroceni, adiacent centrului comercial din București. Prima clădire din cinci urmează să fie finalizată în luna august. În septembrie ar putea să înceapă lucrările la a doua clădire, iar apoi restul de trei imobile vor fi realizate câte unul la un an – un an și jumătate, afirmă David Hay.

Dezvoltatorul mai avea în luna iunie un proiect de birouri la faza de design și autorizare, ce va fi amplasat în zona Progresului din București. Parcul de birouri va cuprinde patru sau cinci clădiri însumând aproximativ 60.000 mp. Ca o însușire specială, proiectul va utiliza tehnologiile „verzi”. Acestea nu s-ar preta și centrelor comerciale deoarece costurile ar fi foarte mari și nu există cerere din partea chiriașilor așa cum se întâmplă în cazul spațiilor de birouri, adaugă reprezentantul AFI Europe România.

În principiu, atractivitate pentru investiții în clădiri de birouri clasa A ar putea prezenta, pe lângă București, doar orașele secundare Timișoara, Cluj-Napoca și Iași, consideră domnul Hay.

Potențial major pentru birouri și retail

În opinia directorului AFI Europe România, potențialul de creștere a pieței imobiliare din România este mare, deoarece se situează încă la un nivel foarte jos comparativ cu alte piețe

din regiune în ceea ce privește suprafața de retail raportată la mia de locuitori. Inclusiv retailerii realizează că există loc de creștere, prin urmare, deși este criză, iar piața stagnează, ei continuă să se extindă.

O situație similară se întâlnește și la clădirile de birouri, unde stocul de imobile clasa A este mult prea mic. Din aceste motive strategia AFI în România abordează tocmai cele două segmente. Cu toate acestea, încă un centru comercial de mari dimensiuni nu ar putea fi construit decât în București. Odată cu acesta nu ar mai fi loc pentru ale centre comerciale de mari dimensiuni nici în Capitală, dar ar mai rămâne oportunități pentru centre comerciale de cartier, așa cum intenționează AFI să realizeze în perioada următoare în cartierul

Bucureștii Noi.

În continuare, AFI este interesată de identificarea unor oportunități pentru investiții de retail și în alte orașe ale țării. În acest sens, dezvoltatorul caută terenuri mari, comasate, în centrele orașelor sau cel puțin la marginea acestora, cu acces la drumurile principale, eventual locații în care nu există competiție sau este slabă. Odată îndeplinite aceste criterii prețul contează mai puțin. „Nu am avut oportunități bune până acum, avem în vedere câteva locuri. Mai este loc în orașe secundare pentru centre comerciale sau parcuri de retail”, precizează domnul Hay.

De altfel, tot pentru intervalul 2012 – 2013, AFI Europe intenționează să mai realizeze și un parc de retail la Arad – AFI Palace Arad.

Piața rezidențială nu oferă oportunități la momentul de față în România, ci doar în perspectivă, în absența oferite de locuințe noi. Revitalizarea acestui segment este condiționată de situația economică din Europa, posibilitățile de finanțare a achiziției și încrederii populației că situația economică nu se va deteriora. „Pe termen lung ne pregătim pentru rezidențiale. Avem un stoc de terenuri pentru locuințe și vom fi gata cu PUZ-uri și autorizații de construire pe viitor”, afirmă David Hay.

