

Topolinski, Benevo: "Căutăm un teren pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale"

Benevo a investit într-un teren de 30 de hectare, în Ucraina

Omul de afaceri canadian Michael Topolinski, deținătorul Benevo, caută teren pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale în România, după ce a obținut autorizația de construcție pentru proiectul "Victoria City Center" – unde va fi dezvoltat, în primă fază, un mall, iar, în a doua fază, o clădire de birouri de 11 etaje.

Michael Topolinski a declarat, într-un interviu pentru "BURSA CONSTRUCȚIILOR" că a investit într-un teren de 30 de hectare în Ucraina, chiar în această perioadă turbulentă, în acea țară.

Domnia sa ne-a mai vorbit despre experiența "Benevo", pe piața imobiliară din țara noastră.

Reporter: Cum vedeți piața imobiliară din România?

Michael Topolinski: Am fost activi pe această piață, din 2007. Am văzut boom-ul pentru scurt timp, am văzut

cei cinci ani foarte dificili care au urmat.

Am crezut mereu în piață, pe termen mediu și lung. Am făcut cea mai mare tranzacție cu teren, în 2008, respectiv Victoria City – 53.000 mp de teren pentru 40 milioane de euro.

În mijlocul crizei, am

continuat să credem în piață, când alții spuneau că nu ar fi bine. Am continuat să investim și am cumpărat terenul fabricii Vulcan, din strada Progresului – 77.000 mp pentru 21,6 milioane de

euro. Am avut un partener – 50-50% (n.r. NEPI). Am făcut pre-dezvoltarea, am făcut închirierea, designul proiectului – un mall. Apoi, partenerul nostru a vrut să ne cumpere partea, la un preț foarte

bun, așa că am vândut. Apoi, am cumpărat "Aversa".

De atunci, am mai semnat un SPA pentru 30 de ha în Ucraina, în urmă cu o lună.

Revenind la România, credem că piața își revine. Revenirea este mai agresivă decât ne așteptam.

Creșterea PIB este peste așteptări, investitorii străini devin tot mai activi, începem să vedem presiune pe costuri, în sus. Cererea pentru apartamente începe să își revină.

"Am făcut cea mai mare tranzacție cu teren, în 2008, respectiv Victoria City – 53.000 mp de teren pentru 40 milioane de euro".



Primavera, Drumul Taberei

Suntem pe piață de ceva vreme și începem să vedem progrese mai rapide decât ne așteptam. Suntem încă precauți, dar suntem optimiști și continuăm să investim.

Reporter: De ce ați decis să investiți în Ucraina, în acest moment?

Michael Topolinski: Ucraina este o piață foarte mare, de 45 de milioane de cetățeni, este în Europa, este foarte subdezvoltată și aproape nu există competiție. Așa că, dacă ești investitor pe termen lung, este o piață foarte interesantă.

Reporter: Nu vă este frică de situația de acolo?

Michael Topolinski: Ba da. Suntem foarte precauți, suntem atenți la ce se petrece, dar sperăm că își vor rezolva problemele politice și că, în final, cele mai importante lucruri vor fi fundamentele pieței - cererea și oferta.

Reporter: Puteți descrie proiectele pe care le aveți în România, în acest moment?

Michael Topolinski: Avem "Victoria City", pentru care am primit autorizația de construcție, avem discuțiile finale cu contractorii. Este un proiect de 68.000



Victoria City, Bucureștii Noi

mp, care începe cu un mall, foarte aproape de stația de metrou. Ne așteptăm ca deschiderea să aibă loc în toamna anului 2015. Putem să terminăm construcția în 15 luni pentru că nu avem subsol.

Faza a doua a proiectului este reprezentată de clădirile de birouri. Designul este finalizat. Începem contractarea.

Apoi, am avut proiectul Vulcan, pe care l-am vândut.

Mai avem 300 de apartamente, încă din 2007. Le păstrăm și căutăm să cumpărăm mai multe apartamente. De asemenea, ne uităm din perspectiva unui dezvoltator la terenuri ce pot deveni zone rezidențiale, care ar avea termen de dezvoltare între 5-10 ani, deci foarte extinse.

Reporter: Cum vedeți piața de birouri,

în București?

Michael Topolinski: Nu sunt atât de familiarizat cu ea. Cred că Bucureștii Noi reprezintă o oportunitate pentru birouri, deoarece are un acces bun la toate mijloacele de transport, este un bulevard drept din nord până în centru. Este o zonă frumoasă, bună pentru birouri, mall, dar și pentru locuit.

Reporter: Alte proiecte?

Michael Topolinski: Deocamdată, căutăm un teren pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale.

Reporter: Care este relația dumneavoastră cu băncile?

Michael Topolinski: Climatul de creditare s-a îmbunătățit față de acum un an. Băncile par să aibă mai multă lichiditate, par să vrea să înceapă creditarea, dar

"Creșterea PIB este peste așteptări, investitorii străini devin tot mai activi, începem să vedem presiune pe costuri, în sus. Cererea pentru apartamente începe să își revină".

aleg cele mai bune proiecte, cu riscuri mici și profituri cât mai mari. Dobânzile practicate sunt sănătoase pentru bănci, ceea ce este corect. Există finanțare pentru proiectele bune.

Reporter: Cum vă finanțați proiectele?

Michael Topolinski: Credite bancare și capital privat.

Reporter: Care sunt așteptările clienților pe piața de birouri?

Michael Topolinski: Cred că piața de birouri din București este în schimbare, devine occidentală în privința așteptărilor clienților. Astfel, o clădire de clasa A din București începe să arate tot mai mult cum ar trebui să arate în realitate o clădire de clasa A. Nu poți construi o clădire B și să o numești A. Clienții devin mai pretențioși, cer mai multe specificații și le primesc, la un preț corect. Piața se echilibrează.

Reporter: Vă mulțumesc!



Cosmopolis, Pipera



Green Lake, Băneasa



Citadella, Titan

