

DAVID HAY, AFI EUROPE ROMÂNIA:

“Suntem interesați să intrăm pe piața rezidențială autohtonă”



Piața imobiliară autohtonă va înregistra o creștere continuă, dar mai are nevoie de timp până să ajungă la maturitate, ne-a declarat David Hay, directorul executiv al AFI Europe România. Domnia sa susține că, în viitorul apropiat, compania are în vedere extinderea pe segmentul rezidențial, fiind o piață care se va îmbunătăți în următorii ani. Pe segmentul de retail, planurile oficialilor AFI vizează construcția parcului AFI Palace Arad (30.000 mp) și a centrului comercial AFI Palace Bucureștii Noi (36.000), în sectorul 1 al Capitalei. Da-

vid Hay ne-a precizat că, în prezent, compania se concentrează pe dezvoltarea proiectului AFI Park, prin construcția clădirilor 4 și 5 care vor adăuga 33.000 de metri pătrați la stocul existent de spații de birouri. Referitor la avertismentul lansat de FMI cu privire la posibilitatea unui nou crash imobiliar mondial, directorul executiv al AFI Europe România apreciază că țara noastră nu înregistrează o accelerare rapidă a prețurilor la locuințe, ci o creștere treptată, solidă, a prețurilor care oferă încredere într-o piață mai matură.

Reporter: Cum estimați că va evolua piața imobiliară din România pe termen scurt și mediu?

David Hay: Ne așteptăm la o creștere continuă, pe termen scurt și mediu, a pieței imobiliare, care, însă, necesită timp pentru a ajunge la maturitate. Cred că vom asista și de acum înainte la deschiderea de noi proiecte bune, atât de retail, cât și de birouri. Calitatea și locația rămân elementele diferențiator care discutăm despre proiecte imobiliare.

De asemenea, mall-urile existente își vor concentra eforturile pentru a-și consolida poziția pe piață, motiv pentru care, anul acesta, nu

vor fi livrate multe proiecte. Mixul de chiriași este esențial în atragerea de vizitatori. În prezent, centrele comerciale nu sunt doar o destinație de cumpărături, ci și o opțiune de divertisment și de petrecere a timpului liber. Clienții trebuie să găsească în proiectul tău numeroase posibilități de divertisment, începând cu cinema, bowling, patinoar și continuând cu opțiuni ideale de a lua masa de prânz sau cina. Cu toate acestea, brandurile de modă sunt și ele un factor important atunci când consumatorii aleg să viziteze un anumit mall. Noi încercăm întotdeauna să aducem cele mai renumite branduri locale și internaționale și să oferim varie-

tate. Atunci când construim mixul de chiriași analizăm cu atenție părerile și reacțiile clienților noștri.

Reporter: Care este strategia de dezvoltare a AFI Europe România?

David Hay: Credem cu tărie în potențialul României și suntem întotdeauna deschiși la noi oportunități de dezvoltare. Așa cum am menționat anterior, avem o serie de noi proiecte de retail și birouri în dezvoltare. De asemenea, ne îmbunătățim constant planurile curente pentru a integra nevoile și dorințele clienților și chiriașilor.

De altfel, avem în vedere, în viitorul apropiat, extinderea pe segmentul rezidențial, fiind o piață care credem că se va îmbunătăți în





următorii ani, făcând loc unor proiecte rezidențiale noi și de calitate.

Reporter: Mai este țara noastră un El-Dorado imobiliar?

David Hay: România este o țară cu un mare potențial și o piață pe care trebuie să fii prezent în acest moment. Multe

companii sunt interesate să-și dezvolte afacerile în țară și acest lucru ne face foarte încredincioși în viitorul său, chiar și atunci când facem referire la segmentul imobiliar. Încă mai este loc pentru proiecte de calitate și există multe oportunități pentru dezvoltatori de a construi clădiri de retail și de birouri. Dar trebuie să avem în vedere că piața imobiliară este strâns legată de creșterea economică.

Reporter: Fondul Monetar Internațional a lansat recent, prin vocea directorului adjunct Min Zhu, un avertisment cu privire la posibilitatea unui nou crash imobiliar global. Care este opinia dumneavoastră cu privire la acest aspect și cum ar putea afecta piața românească?

David Hay: Piața rezidențială din România dă semne pozitive că își revine după criză, dar încă mai trebuie să-i acordăm timp. Presupunem că directorul adjunct al FMI făcea referire la piețe precum Statele Unite ale Americii, China sau Anglia. În prezent, România nu înregistrează o accelerare rapidă a prețurilor la locuințe, ci o creștere treptată, solidă, a prețurilor care oferă încredere într-o piață mai matură. Proiecte precum Prima Casă sau Noua Casă vin în sprijinul

acestui segment imobiliar, dar ele nu sunt suficiente. Totuși, trebuie să ne uităm la trendul pozitiv pe care piața se află în acest moment.

AFI Europe România este, de asemenea, interesată de dezvoltarea unor proiecte pe segmentul

rezidențial la momentul potrivit și când piața va fi pregătită pentru noi dezvoltări de calitate.

Reporter: Vă rog să ne oferiți o descriere a proiectelor pe care le derulați în țara noastră.

David Hay: După ce am dezvoltat cel de-al doilea proiect de retail din România, AFI Palace Ploiești, situat în centrul orașului Ploiești, ne concentrăm acum pe proiectul nostru de birouri AFI Park, un parc de afaceri de clasa A. După livrarea primei și celei de-a doua clădiri, care oferă împreună 24.450 mp și am atins pentru ambele un grad de ocupare de 100%, ne focusăm pe finalizarea AFI Park 3 până în decembrie 2014. Clădirea este deja închiriată în proporție de 40% de către compania Endava România.

Datorită cererii ridicate, mai ales din partea companiilor din industria IT&C, care au găsit în proiectul nostru cea mai bună soluție pentru afacerea lor, am început deja construcția AFI Park 4&5, care va oferi 33.000 de metri pătrați adiționali proiectului de birouri. Clădirea este planificată pentru a fi livrată în primul trimestru din 2015.

De asemenea, dezvoltăm AFI Business Park București, un proiect de 50.000 de metri pătrați, amplasat în imediata apropiere a J.W. Marriott Hotel și a Parlamentului

României. Noul parc de afaceri va include două clădiri de birouri de înălțime redusă și un turn de birouri, cu ample zone verzi.

În ceea ce privește segmentul de retail, am semnat, recent, refinanțarea AFI Palace Cotroceni, în valoare de 220 de milioane de euro. Proiectul este cel mai mare și cel mai important activ al companiei și continuă să își îmbunătățească performanțele în fiecare an. În primul trimestru al anului 2014, venitul operațional net (NOI) al centrului comercial a atins 7,3 milioane euro, reprezentând o creștere de 6,7%, în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut. De asemenea, în primele trei luni, o medie de 55.000 de clienți pe zi au vizitat mall-ul nostru.

AFI Palace Ploiești, inaugurat în octombrie 2013, a reușit să-și crească valoarea în ultimele luni cu alte 6,2 milioane de euro, până la

64,2 milioane de euro. Mall-ul a fost vizitat de 15.000 vizitatori pe zi, în timp ce gradul de ocupare a atins în aprilie 99%, lună în care a fost inaugurat Cinema City. Acest eveniment a fost urmat de lansarea Zappa, un complex de divertisment unic de 1.500 mp.

Planurile noastre viitoare pe segmentul retail includ două proiecte: AFI Palace Arad, un parc de retail de 30.000 mp GLA (n.r. Suprafață brută închirială), ce va fi construit în centrul orașului Arad pe un spațiu de 80.000 mp și AFI Palace Bucureștii Noi, un centru comercial de 36.000 mp GLA ce va fi dezvoltat în Bucureștii Noi din sectorul 1 al Capitalei.

Reporter: Vă mulțumesc!

"Datorită cererii ridicate, mai ales din partea companiilor din industria IT&C, care au găsit în proiectul nostru cea mai bună soluție pentru afacerea lor, am început deja construcția AFI Park 4&5, care va oferi 33.000 de metri pătrați adiționali proiectului de birouri".

"Am semnat, recent, refinanțarea AFI Palace Cotroceni, în valoare de 220 de milioane de euro. Proiectul este cel mai mare și cel mai important activ al companiei și continuă să își îmbunătățească performanțele în fiecare an".

