

Grupul IULIUS a investit 1 miliard de euro în piața noastră de real-estate

(Interviu cu Raluca Munteanu, Business Development Manager IULIUS)

Grupul IULIUS derulează lucrările la Palas Campus din Iași, investiție de peste 120 de milioane de euro. Palas Campus este, la fel ca Palas Iași, un proiect de regenerare urbană, care, prin amplasarea sa, este gândit să revitalizeze o zonă centrală insuficient valorificată - Sf. Andrei. Imobilul va avea o suprafață construită de peste 86.000 mp și va fi dezvoltat pe orizontală, cele șase corpuri, conectate între ele, având înălțimi diferite, dar nu mai mult de 6 etaje.

Campusul este un proiect mixt integrat, care va include atât spații de birouri clasa A, ce respectă standardele internaționale privind sustenabilitatea, cât și o componentă de retail, care să contribuie la confortul angajaților și locuitorilor din proximitate. Proiectul integrează un nou concept de food market, cu restaurante, cafenele și terase, servicii utile zilnic și o zonă dedicată producătorilor și antreprenorilor locali.

Integrarea urbană a Palas Campus se va face prin lucrări importante de modernizare a infrastructurii rutiere, care presupun construirea

unei noi artere de circulație și lărgirea altor cinci străzi adiacente, investiție de peste 1,62 milioane de euro.

Campusul va avea o parcare subterană cu două niveluri, cu o capacitate de 625 de locuri, rezultatul unei investiții de 33,3 milioane de euro, o facilitate accesibilă atât angajaților, cât și locuitorilor din zonă.

În Campus vor fi spații verzi pe o suprafață de peste 4.500 mp - alei, piațete, spații de recreere accesibile publicului larg. Nu în ultimul rând, vor fi amenajate piste de ciclism cu o lungime de 650 de metri și spații pentru biciclete securizate, astfel încât Campusul să încurajeze mobilitatea cu mijloace alternative de transport. Cu același scop vor fi amenajate vestiare și dușuri, un avantaj pentru cei care aleg să îmbine deplasarea cu sportul.

Despre această investiție, dar și despre alte proiecte ale companiei, ne-a vorbit, într-un interviu, Raluca Munteanu, Business Development Manager IULIUS.

Reporter: Palas Campus face parte dintr-un concept care urmează să se dezvolte și în alte orașe ale țării și dacă da, unde?

Raluca Munteanu: În ultimii zece ani, compania IULIUS s-a poziționat drept unul dintre cei mai dinamici dezvoltatori și operatori pe segmentul office, ajungând la 13 clădiri, cu o suprafață de peste 152.000 mp, sub brandul United Business Center, în Iași, Timișoara și Cluj-

Napoca. Sunt adevărate centre regionale de business, realizate prin proiectele mixed-use de regenerare urbană, care au un impact semnificativ din punct de vedere economic, al oportunităților investiționale, al retenției talentelor locale și al calității vieții.

Deși este dezvoltat sub alt nume, Palas Campus este un proiect preponderent office, așadar, parte din comunitatea pe care am consolidat-o pe acest

segment. Va fi cea mai mare clădire de birouri din România, cu 54.000 mp office și 6.000 mp retail, o dezvoltare urbană pe verticală. În contextul în care, prin ansamblul Palas Iași, primul proiect mixed-use realizat în România, în 2012, s-au dezvoltat 7 clădiri office premium, cu o suprafață de peste 75.600 mp, putem spune că aceasta este a opta clădire din centrul de business din inima Moldovei. Însă, este mai

mult de atât, pentru că vorbim despre o extindere a ansamblului existent, cu 6 corpuri de clădire interconectate într-un concept mixt în sine.

Atuurile noii dezvoltări țin de calitatea clădirii - construim la cele mai înalte standarde de sustenabilitate și includem tehnologii și sisteme pentru asigurarea unui confort optim -, de localizare - proiectul este situat în centrul orașului, în apropiere de



Palas Iași -, precum și de conectivitatea cu orașul - asigurată prin investiții ample ce presupun construirea unei noi artere, lărgirea celor din proximitate, adăugarea de piste și spații de parcare pentru biciclete și pentru mașini.

Reporter: Către ce segment de clienți se îndreaptă spațiile de birouri la care lucați?

Raluca Munteanu: Este deja publică informația potrivit căreia compania Amazon este chiriaș majoritar, urmând să ocupe cea mai mare parte a spațiului

office din Palas Campus. Acest lucru confirmă faptul că proiectele IULIUS se bazează pe o cerere concretă din partea pieței.

Palas Campus răspunde unei nevoi reale de dezvoltare a partenerilor prezenți în clădirile de birouri pe care le operăm, indiferent dacă ne referim la nume sonore la nivel internațional sau la companii autohtone.

Pentru IULIUS, este o direcție din cultura organizațională să analizăm orice oportunitate și să discutăm cu toți cei care vor ca pe cartea lor de vizită să trea-

că adresa proiectelor noastre, ca parte a misiunii pe care ne-am asumat-o de a aduce plus valoare calității vieții. Clienții noștri sunt din zona IT, outsourcing, automotive, banking, avocatură etc., atrași de faptul că aici găsesc forță de muncă specializată, talentată, tânără.

Reporter: Ce alte proiecte mai are în plan dezvoltatorul (indiferent dacă vorbim de piața de birouri sau de cea comercială ori rezidențială)?

Raluca Munteanu: Un alt proiect pe care l-am demarat recent este Family Market, un concept nou, personalizat pe nevoile comunităților în dezvoltare. Este răspunsul nostru la extinderea orașului dincolo de granițele strict teritoriale și la necesitatea de a economisi timp prin accesul la servicii și facilități mai aproape de casă. În această primăvară au început lucrările la primele două proiecte, ambele

în județul Iași, în comuna Miroslava și în cartierul Bucium, care însumează o investiție totală de 16 milioane de euro.

Family Market este un complex mixed-use la scară redusă, gândit pentru susținerea dezvoltării zonelor-satelit, cu focus pe oameni, cărora le aducem la un loc toate serviciile necesare zilnic, acolo unde ei se află deja. Tocmai de aceea, conceptele Family Market sunt rezultatul consultării comunităților, pe care le-am întrebat ce servicii își doresc în proximitate. Family Market funcționează și ca o platformă de promovare și susținere a producătorilor și antreprenorilor locali, pentru că ei vor fi o prezență majoritară în mixul de servicii.

Fiecare proiect va avea o suprafață închirială de retail de aproximativ 7.000 mp (Family Market Miroslava - 6.600 mp; Family Market Bucium - 8.000 mp),

"Vor exista schimbări privind spațiile de birouri, atât în ceea ce privește standardele internaționale ale marilor companii, cât și în ceea ce privește așteptările angajaților. Însă, piața office este matură, capabilă să se adapteze noilor direcții, așa cum a făcut-o și până acum".



iar pe lângă supermarket și zone de servicii și produse vor integra spații verzi, atracții de petrecere a timpului liber și soluții de optimizare a infrastructurii rutiere și pietonale.

Reporter: Există cerere pentru spațiile de birouri, ținând cont ca majoritatea angajatorilor preferă telemunca?

Raluca Munteanu: Palas Campus este cel mai mare proiect lansat în pandemie, o investiție de peste 120 de milioane de euro. Așa cum spuneam, este răspunsul IULIUS la o cerere concretă din partea pieței. În ansamblul Palas sunt peste 50 de companii, cu mai mult de 8.000 de angajați, care s-au dezvoltat constant și care își doresc spații calitative pentru angajații lor. Aici intervenim noi, pentru că avem experiența de dezvoltare și operare și pentru că partenerii au încredere în ceea ce le putem oferi.

Există cerere pe piață, însă nu pentru orice fel de spații, ci pentru cele poziționate strategic și

cu un nivel de calitate care să corespundă standardelor internaționale, pentru că cele mai multe companii sunt obișnuite cu ceea ce găsesc în alte orașe strategice din Europa și de peste Ocean. Nu este suficient doar să faci birouri premium, ci trebuie să le integrezi în proiecte care să funcționeze pentru oameni, iar asta știm să facem cel mai bine.

Reporter: Ce a schimbat pandemia la segmentul spațiilor de birouri și ce așteptări aveți pentru acest an? Care este noul concept al unui spațiu de birouri, care să se adapteze condițiilor impuse de pandemie?

Raluca Munteanu: Vor exista schimbări privind spațiile de birouri, atât în ceea ce privește standardele internaționale ale marilor companii, cât și în ceea ce privește așteptările angajaților. Însă, piața office este matură, capabilă să se adapteze noilor direcții, așa cum a făcut-o și până acum.

Este adevărat că acum compa-

niile au adoptat un sistem hibrid pentru activitatea angajaților, însă credem că spațiile de birouri premium au capacitatea de a se adapta noii realități, mai ales cele integrate în proiecte mixte, așa cum sunt cele dezvoltate de noi. Angajații își doresc să revină la birou și credem că pe ter-

men lung va exista în continuare o tendință în acest sens. Munca la birou nu înseamnă doar un spațiu fizic, ci a fi parte dintr-o viziune comună, este un cumul de experiențe, interacțiuni, acces la facilități, un stil de viață și o întreagă infrastructură care lucrează în beneficiul angajaților

"Clienții noștri sunt din zona IT, outsourcing, automotive, banking, avocatură etc., atrași de faptul că aici găsesc forță de muncă specializată, talentată, tânără".



și al productivității acestora. Sentimentul de apartenență la un țel comun și că ești parte dintr-o misiune mai amplă sunt satisfacții greu cultivabile pe Zoom sau Teams.

Urmărim cu atenție evoluția pieței și căutăm soluții pentru optimizarea activității din proiectele noastre. O direcție este coworking-ul în aer liber, pe care am integrat-o în premieră în proiectul Palas Campus.

Reporter: Câți bani ați investit până acum în piața românească

și ce buget de investiții aveți pentru acest an?

Raluca Munteanu: Investițiile IULIUS în piața real-estate depășesc 1 miliard de euro, inclusiv prin proiectele pe care le avem în dezvoltare.

Reporter: Câți angajați aveți? Ați făcut disponibilizări anul trecut?

Raluca Munteanu: În prezent, la nivelul grupului sunt aproximativ 1.100 angajați. Chiar dacă pandemia a avut impact asupra modului de implementare a

multor bugete, cele pentru dezvoltare și resurse umane nu au fost afectate. Ca atare, partea de recrutare a continuat chiar mai intens decât în anii precedenți. Anul trecut s-a investit în crearea de noi departamente și servicii care să îmbunătățească întregul demers de management și vom continua pe aceeași direcție și în 2021.

Reporter: A fost nevoie să amânați/anulați contracte în pandemie?

Raluca Munteanu: Nu, dimpotrivă, am avut anul trecut peste 50 de noi operatori la nivelul întregului grup pe segmentul retail, unde operăm 300.000 de mp în proiectele mixed-use Palas Iași și Iulius Town Timișoara, dar și în rețeaua Iulius Mall din Iași, Cluj-Napoca și Suceava. Prin conceptele proiectelor noastre, impactul lor regional și modul de operare, am reușit să încheiem anul 2020 cu o rată de neocupare de doar 1,1%.

Sigur că pandemia și-a pus pu-

ternic amprenta pe modul de desfășurare a activității și pe veniturile întregii industrii, însă credem că am reușit să ne găsim un echilibru. Nu fără asumarea unor riscuri și costuri, însă într-un parteneriat deschis și proactiv cu toți factorii implicați, parteneri, chiriași, finanțatori etc. Din păcate, criza continuă să ne provoace capacitatea de adaptare și să pună presiune pe segmentul retail, în unele orașe mai mult, în altele mai puțin, în funcție de evoluția punctuală. Însă ne păstrăm optimismul și credem că experiența de shopping va continua să joace un rol primordial în felul în care românii aleg să își petreacă timpul liber, iar IULIUS va continua să propună formate și concepte creative, adaptate noii realități.

Reporter: Vă mulțumesc!

"Fiecare proiect va avea o suprafață închiriabilă de retail de aproximativ 7.000 mp (Family Market Miroslava - 6.600 mp; Family Market Bucium - 8.000 mp), iar pe lângă supermarket și zone de servicii și produse vor integra spații verzi, atracții de petrecere a timpului liber și soluții de optimizare a infrastructurii rutiere și pietonale".

