

# PPF Real Estate vrea să investească 120 milioane euro în țara noastră

(Interviu cu Mirela Ciovică, Head of Leasing, PPF Real Estate Romania)

*PPF Real Estate intenționează să investească 120 milioane euro în țara noastră, după ce a investit o sumă similară în piața imobiliară din România, potrivit Mirelei Ciovică, Head of Leasing, PPF Real Estate Romania. Domnia sa ne-a spus, într-un interviu, că PPF Real Estate administrează active de peste două miliarde euro pe piețele imobiliare din Europa, UK, Rusia și SUA. Misiunea sa este de a crea*

*valoare investind și gestionând proprietăți și căutând noi oportunități de investiții în sectorul imobiliar. În România, gestionează două clădiri - Crystal Tower și Metropolis Center -, cu aproape 35.000 mp de închiriat, împreună. Pentru anul în curs, este estimată o creștere de circa 20% a cifrei de afaceri realizată de PPF Real Estate, față de cea din 2020.*

**Reporter:** Cum a afectat pandemia piața imobiliară?

**Mirela Ciovică:** Pandemia a afectat sectoarele imobiliare în mod diferit. De exemplu, pe segmentul clădirilor de birouri, cererea pentru spații situate central, cum sunt cele pe care le deținem noi, a rămas activă chiar și pe durata restricțiilor. În această perioadă, o oportunitate interesantă este reprezentată de faptul că firmele pot închiria suprafețe mai mici, datorită programului de muncă flexibil, motiv pentru care multe companii își pot permite acum o locație centrală de birouri, care anterior ar fi putut depăși bugetul alocat.

**Reporter:** Au amânat sau anulat investitorii vreun proiect imobiliar?

**Mirela Ciovică:** Tranzacțiile instituționale au continuat pe parcursul anului 2020, precum și acum, iar multe dintre cele

încheiate au devenit deja publice. Acest lucru a fost valabil pentru clădirile de birouri, mai puțin pentru centrele comerciale, dar, cu toate acestea, există centre comerciale încă în construcție în toată țara. Nici construcția de unități rezidențiale nu s-a oprit. O pauză pe piață poate fi văzută ca o oportunitate, nu doar ca o criză, și cred că acest lucru s-a întâmplat mai mult în rândul jucătorilor din domeniu.

**Reporter:** Cei mai mulți angajați au lucrat în regim de tele-muncă pe timpul pandemiei. Cum a fost restructurat în acest timp segmentul de birouri?

**Mirela Ciovică:** Piața de birouri are contracte de închiriere ferme de minim cinci ani, deci este mai stabilă în fața potențialilor factori perturbatori. În general, modelul de lucru hibrid permite o suprafață mai mică necesară

pentru închiriat, dar nu ne deranjează să avem aceeași suprafață închiriată mai multor companii acum, decât una foarte mare unui singur chiriaș, cum se întâmpla anterior. Ceea ce știm cu siguranță este că firmele au încă nevoie de un birou fizic. Ce tip de birou, pentru ce este folosit și care este strategia legată de acesta, sunt întrebări la care fiecare chiriaș răspunde în mod diferit. Noi le stăm la dispoziție cu ofertele și serviciile noastre personalizate.

**Reporter:** Cum s-a adaptat piața la noile cerințe sanitare?

**Mirela Ciovică:** Am implementat măsuri sanitare în clădirile noastre și am primit, de asemenea, o certificare oficială a standardelor îndeplinite. De asemenea, credem în aerul proaspăt și complet filtrat din incinta spațiilor noastre. Am monitorizat îndeaproape orice caz de

COVID-19 din clădirile noastre și suntem bucuroși să vă informăm că nu am avut niciunul, așa că avem motive să credem că spațiul de birouri este unul sigur, ținând cont și de recomandarea purtării măștii și respectarea distanței minime.

**Reporter:** Ce mișcări importante au avut loc anul trecut în acest sector?

**Mirela Ciovică:** Anul trecut am văzut destul de multe prelungiri ale contractelor de închiriere existente.

**Reporter:** Ce proiecte mari sunt în derulare și în ce domenii?

**Mirela Ciovică:** Polul de birouri din zona Podului Basarab, deși este în prezent foarte plin de viață, are în continuare un potențial important de creștere. Locația acestui pol este ideală, fiind aproape de Piața Victoriei, este situat pe cheiul Dâmbovi-



## **MIRELA CIOVICĂ:**

---

"2020 a fost constant în comparație cu 2019, în timp ce pentru 2021 estimăm o creștere de circa 20%".

ței, oferă acces ușor pentru studenți, precum și pentru zonele importante din București. Alte avantaje ar fi rețeaua de transport public dezvoltată și un mix foarte bun de clădiri rezidențiale, spații comerciale și birouri de înaltă calitate. Astfel, ne așteptăm să vedem proiecte noi în acea zonă.

**Reporter:** Care sunt previziunile pentru acest an pe piața imobiliară?

**Mirela Ciovică:** Vom vedea și în acest an investiții în clădiri de birouri, precum și un nivel sănătos al cererii de închiriere de pe acest segment. La fel ca în anii precedenți, există încă firme care doresc să intre în România și să își deschidă primul birou aici, astfel încât există în continuare un flux de noi cereri în segmentul de birouri.

**Reporter:** Care este raportul dintre cerere și ofertă pe piața noastră, pe fiecare segment și care sunt tendințele din piață?

**Mirela Ciovică:** Piața de birouri din București este, în prezent, una a chirieșilor. Este o perioadă foarte bună să fii chirieș, iar aceasta este o oportunitate pe care multe companii o valorifică în acest moment. Așa cum

am mai menționat, pandemia a fost văzută și ca o oportunitate. Dar, în general, cererea și oferta se află într-un raport sănătos. Companiile caută acum spații centrale mai mult decât înainte de pandemie. Dacă firmele doresc în continuare să aibă oameni la birou, atunci clădirea trebuie să fie ușor accesibilă, plăcută și foarte bine conectată. Din fericire, acoperim aceste criterii atât cu Metropolis, cât și cu Crystal Tower.

**Reporter:** Care sunt prețurile chiriilor de pe piața birourilor?

**Mirela Ciovică:** Spre deosebire de "chirie/mp/lună", mai degrabă ne uităm la "cât costă compania și angajații să fie în afara centrului orașului". Cred că aceasta este schimbarea de care trebuie să fim conștienți în 2021 și să ieșim din paradigma simplă, anterioară, care pur și simplu nu mai este relevantă.

**Reporter:** Care sunt punctele forte ale PPF Real Estate pe piață?

**Mirela Ciovică:** Clădirea de birouri Metropolis este cu adevărat unică și, după cum se spune, cea mai frumoasă clădire de birouri din oraș. Fațada este un monument istoric, în timp ce specificațiile tehnice sunt de

clasa A. Întregul proiect este gândit pentru a fi extrem de prietenos și plăcut oamenilor. Lumea ar trebui să ne facă o vizită, ca să se bucure de arhitectura acestei clădiri unice.

Chiar lângă, avem încă o clădire emblematică, Crystal Tower, de asemenea poziționată excelent, la câțiva pași de Piața Victoriei, de Calea Victoriei, precum și de Calea Dorobanți și de Piața Romană. Ambele clădiri sunt foarte bine iluminate natural și, cel mai important, foarte bine îngrijite.

**Reporter:** Cât ați investit în România până acum și ce investiții planificați pentru acest an?

**Mirela Ciovică:** Ținând cont de valoarea clădirilor noastre, investiția locală poate fi estimată la 120 milioane euro. Avem la dispoziție cel puțin o sumă similară pentru a investi în continuare în România.

**Reporter:** În ce țări aveți inves-

tiții pe piața imobiliară?

**Mirela Ciovică:** PPF Real Estate face parte din PPF Group. Administrează active de peste 2 miliarde EUR pe piețele imobiliare din Europa, UK, Rusia și SUA. Misiunea sa este de a crea valoare investind și gestionând proprietăți și căutând noi oportunități de investiții în sectorul imobiliar. În România, gestionăm două clădiri - Crystal Tower și Metropolis Center -, cu aproape 35.000 mp de închiriat, împreună.

**Reporter:** Ce cifră de afaceri ați realizat în România anul trecut comparativ cu 2019 și care sunt previziunile pentru 2021?

**Mirela Ciovică:** 2020 a fost constant în comparație cu 2019, în timp ce pentru 2021 estimăm o creștere de circa 20%.

**Reporter:** Mulțumesc!

*"Clădirea de birouri Metropolis este cu adevărat unică și, după cum se spune, cea mai frumoasă clădire de birouri din oraș. Fațada este un monument istoric, în timp ce specificațiile tehnice sunt de clasa A. Întregul proiect este gândit pentru a fi extrem de prietenos și plăcut oamenilor".*



Metropolis Center