

SORIN VIȘOIANU, IMMOFINANZ GROUP:

„Piața noastră imobiliară poate atrage interesul marilor investitori”



Piața imobiliară din țara noastră poate atrage și interesul marilor investitori, care analizează acum piețele secundare din Europa Centrală și de Est, ne-a declarat Sorin Vișoianu, Country Manager Office & Logistics pentru România și Bulgaria, în cadrul Immofinanz Group. În acest context, domnia sa consideră că este probabil ca cererea de spații de birouri să crească în perioada următoare. Oficialul Immofinanz se așteaptă la o creștere moderată a tranzacțiilor în sectorul de birouri, precum și la ușoare evoluții ale sectoarelor de retail, rezidențial și logistic și consideră că 2014 va fi un an interesant pentru piața imobiliară, atât la nivel local, cât și regional, în contextul alegerilor pentru Parlamentul European și alegerilor prezidențiale în România.

Reporter: Ce estimări aveți pentru evoluția pieței spațiilor de birouri în acest an?

Sorin Vișoianu: Faptul că economia României arată semne de revenire sporește încrederea că interesul investitorilor față de țara noastră se va intensifica în mod treptat. Cu semnale macroeconomice pozitive, așa cum indică cele mai recente analize de piață, România poate atrage și interesul investitorilor mari, ținând cont de faptul că aceștia și-au îndreptat atenția către piețele secundare din Europa.

Reporter: Vom asista la o creștere a cererii și a chiriilor?

Sorin Vișoianu: Este probabil ca cererea

pentru spații de birouri din România să crească în mod constant, având în vedere interesul ridicat al investitorilor față de piețele din Europa Centrală și de Est, printre care și țara noastră (fapt valabil în special în ceea ce privește sectorul de IT&C). Această evoluție poate duce, la rândul său, la o creștere lentă a nivelului chiriilor. Însă este de așteptat ca acest proces să devină vizibil doar pe termen lung.

Reporter: Consultanții imobiliari și investitorii susțin că piața noastră imobiliară dă semne de revenire în acest an. Cum comentați?

Sorin Vișoianu: Am observat, de asemenea, aceste semne, și ne putem

aștepta la o creștere moderată a tranzacțiilor în sectorul de birouri, precum și la ușoare evoluții ale sectoarelor de retail, rezidențial și logistic. Cu toate acestea, trebuie menționat faptul că anul 2014 va fi unul interesant pentru piața imobiliară, atât la nivel local, cât și regional, fiind anul alegerilor pentru Parlamentul European și alegerilor prezidențiale în România.

Reporter: Va fi segmentul de birouri vedeta pieței și în acest an?

Sorin Vișoianu: În ceea ce privește sectorul spațiilor de birouri, 2013 a marcat creșterea volumelor tranzacțiilor în România, care, alături de un context economic favorabil, a pus bazele dez-



Victoria Park



voltării viitoare. Astfel, acest sector rămâne unul dintre cele mai stabile și solide segmente ale pieței imobiliare locale.

Câteva exemple care ilustrează acest fapt sunt cele mai recente extinderi contractuale semnate de Immofinanz Group cu partenerii săi, prin care a fost mărit gradul de ocupare a mai multor clădiri din portofoliul companiei noastre: Iride Business Park, Victoria Park și S-Park.

Reporter: Cum estimați că vor evolua celelalte segmente de piață?

Sorin Vișoianu: Estimăm o ușoară creștere a acestor segmente în 2014, în baza faptului că piața imobiliară în general a arătat semne de revenire în primele luni ale anului, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2013.

Reporter: Care este chiria medie percepută de Immofinanz Group pentru

spațiile de birouri pe care le deține?

Sorin Vișoianu: În primele trei trimestre ale anului financiar 2013/2014, veniturile din închirieri din România (pentru toate sectoarele companiei) au crescut ușor, totalizând 36,2 milioane de euro (T1-T3 2012/2013: 35,9 milioane de euro) și reprezintă 7,7% din veniturile totale din închirieri ale Grupului.

Nivelul mediu al chirii percepute

pe termen lung?

Sorin Vișoianu: Ca unul dintre cei mai importanți dezvoltatori și investitori imobiliari din România și cel mai mare proprietar de birouri din București, Immofinanz Group consideră prioritare nevoile clienților săi. Astfel, grație capacităților de gestionare eficientă a activelor, echipa noastră se asigură că toate proprietățile sunt îmbunătățite constant și aduse la cele mai înalte standarde tehnice, pentru a-și păstra valoarea pe termen lung. De asemenea, continuăm să ne concentrăm pe optimizarea costurilor de mentenanță și pentru utilități.

Capacitatea noastră de a le oferi clienților proprietăți și servicii adaptate perfect businessului și nevoilor lor specifice este ilustrată de portofoliul nostru solid de clienți, care include mulți parteneri pe termen lung. Printre aceștia se numără companii importante precum Genpact România, Deichmann, Euronet Services și Vestas CEU România, care și-au extins recent contractele existente cu Immofinanz Group.

Reporter: Care este gradul de ocupare în clădirile de birouri din proprietatea Immofinanz Group?

Sorin Vișoianu: Gradul de ocupare a clădirilor de birouri deținute de grup în România era de 80,6% la 31 ianuarie 2014.

Reporter: Care sunt cele 11 proiecte pe care Immofinanz Group le are în dezvoltare în momentul de față și ce termene de finalizare au?

Sorin Vișoianu: Acestea sunt proiecte rezidențiale care au fost finalizate, însă nu au fost încă vândute integral. Valoarea lor la 31 ianuarie 2014 era de 36,7 milioane de euro.

Immofinanz Group se poziționează ca o companie profitabilă în industria imobiliară din România, în sectorul clădiri-

Valoarea proiectelor rezidențiale finalizate la 31 ianuarie 2014 era de

36,7
milioane de euro.

variază între 10 euro/metru pătrat și 18 euro/metru pătrat, în funcție de fiecare clădire.

Reporter: Ce facilități oferiți chiriașilor pentru încheierea de contracte

clasă A în locații bine amplasate. În total, Grupul deține nouă proprietăți în sectorul clădirilor de birouri, cu o suprafață închiriată totală de 206.418 de metri pătrați și o valoare de aproximativ 349 milioane de euro la 31 ianuarie 2014.

În total, în România, grupul are un portofoliu de 89 de proprietăți (17 proprietăți, 11 proiecte în dezvoltare și 61 proiecte în stadiu de analiză), estimat la 991,1 milioane de euro (657,2 milioane de euro în proprietăți, 36,7 milioane euro în proiecte în dezvoltare, 297,2 milioane de euro în proiecte în stadiu de analiză). În noiembrie 2011, Immofinanz Group a achiziționat Adama, dezvoltator imobiliar de vârf din Europa de Sud-Est, cu operațiuni importante pe piața rezidențială din țara noastră.



S-Park

Immofinanz Group și-a reinnoit recent contractele pe termen lung cu chiriașii clădirilor de birouri din țara noastră. Genpact România, companie de outsourcing, a ajuns la o suprafață totală închiriată de peste 15.500 de metri pătrați și a devenit unul dintre cei mai mari chiriași din portofoliul grupului. Compania are birourile în Iride Business Park, care se află în nordul Bucureștiului, în cea mai nouă zonă de birouri a orașului și are o suprafață închiriată de 92.878 de metri pătrați.

Începând cu luna februarie a acestui an, și Victoria Park și-a mărit portofoliul de chiriași, conform informațiilor publicate de companie. Clădirea se află aproape de Aeroportul Băneasa și Băneasa Shopping Center și are o suprafață închiriată de 15.319 de metri pătrați. Retailerul de încălțăminte Deichmann a închiriat 960 de metri pătrați aici, după ce în trecut a deținut un contract de subînchiriere pentru aproape 400 de metri pătrați în S-Park.

Chiriaș al Victoria Park din decembrie 2006, Euronet Services și-a prelungit contractul și a extins suprafața închiriată în clădire, la peste 600 de metri pătrați.

Vestas CEU România, filiala locală a producătorului danez de turbine eoliene, a închiriat o suprafață de peste 630 de metri pătrați în S-Park. S-Park are o suprafață de 34.186 de metri pătrați, iar în ultimii doi ani a avut o rată de ocupare constantă, de peste 97%. Suprafața este organizată pe opt nivele: două subterane, parter și cinci etaje. Clădirea este situată în zona de nord a Bucureștiului, la doar 10 minute de aeroport.

lor de birouri, fiind cel mai mare proprietar de birouri din București, cu patru proprietăți de clasă A în locații bine amplasate. În total, Grupul deține nouă proprietăți în sectorul clădirilor de birouri în România.

Reporter: Vă mulțumesc!

