

„Imobiliarele nu pot exista fără credit”

(Interviu cu Liviu Tudor, președintele Genesis Development)

Sectorul imobiliar nu poate exista fără credit, este de părere Liviu Tudor, președintele Genesis Development, unul dintre cei mai importanți dezvoltatori de clădiri de birouri din țara noastră. Construcțiile civile sunt strict legate de apetitul băncilor pentru investiții în imobiliare, fie ele birouri, mall-uri, parcuri logistice sau imobile pentru locuințe, ne-a spus omul de afaceri, în cadrul unui interviu. Domnia sa ne-a declarat: „Întrucât băncile sunt încă nerestructurate integral și cu probleme potențiale și mai mari decât cele de până acum, sectorul imobiliar civil nu poate lua avânt. Dacă ne-am întreba când trebuie să ia avânt acest sector, răspunsul ar fi «atunci

când băncile își vor rezolva integral problemele», lucru la care lucrează de cinci ani”.

Compania pe care domnul Liviu Tudor o conduce - Genesis Development - activează de circa zece ani în piața clădirilor de birouri, investițiile derulate în țara noastră totalizând 300 de milioane de euro. Această sumă a fost cheltuită pentru dezvoltarea celor două parcuri de birouri pe care le deține - West Gate și Novo Park -, precum și a campusului West Gate Studios, care cuprinde 925 de garsoniere și apartamente destinate închirierii.

Cifra de afaceri realizată de Genesis Development în anul 2013, provenită din exploatarea proiectelor din

portofoliu, se ridică la 33 de milioane de euro, în acest an compania estimând o creștere a veniturilor cu 2%.

În cadrul societății Genesis Development și a celorlalte firme pe care omul de afaceri le deține lucrează aproximativ 850 de angajați.

Liviu Tudor conduce și RABO (Romanian Association of Building Owners), fiind vicepreședintele European Property Federation (EPF) cu sediul la Bruxelles - asociație la care RABO este afiliată și care este alcătuită din proprietari privați ce dețin clădiri în scopul închirierii în valoare de 1,5 trilioane de euro.

Reporter: Ne aflăm, încă, în mijlocul crizei economice, iar perspectivele, la nivel european, nu sunt îmbucurătoare. În țara noastră, dar nu numai, sectorul construcțiilor a cunoscut din nou un regres, în ultima vreme. În acest context, ce evoluție estimați că va avea această piață, în continuare?

Liviu Tudor: Sectorul construcțiilor are două componente principale - una este legată de investițiile mari în infrastructură și una de construcțiile civile, acestea din urmă fiind domeniul meu de activitate despre care pot discuta concret. Construcțiile civile sunt strict legate de apetitul băncilor pentru investiții în imobiliare, fie că vorbim de birouri, mall-uri, parcuri logistice sau imobile de locuințe.

Întrucât băncile sunt încă nerestructurate integral, având probleme potențiale și mai mari decât cele de până acum, sectorul imobiliar civil nu poate lua avânt. Dacă ne-am întreba când trebuie să ia avânt acest sector, răspunsul ar fi „atunci când băncile își vor rezolva integral problemele”, lucru la care lucrează de cinci ani.

În prezent, băncile sunt în plin proces de restructurare - spre exemplu, au loc fuziuni și achiziții, dar nu foarte mari, astfel încât restructurarea nu este dinamică.

Așadar, când vom vedea că re-

” **Eu nu mă consider investitor, ci antreprenor. Investitorii sunt antreprenori cu un training special”.**



Mari investitori

structurarea în bănci este încheiată și criza psihologică în care se află populația se va diminua, atunci creditul va fi lăsat să se dezvolte cu o viteză sănătoasă.

În consecință, imobiliarele nu pot exista fără credit. Fără bănci nu pot exista dezvoltări imobiliare de mari dimensiuni. Există, desigur, și problema psihologică a celor care iau credit, dar aceștia, fiind antreprenori, sunt, în general, dispuși să își asume riscuri.

Mai trebuie să existe și al treilea element fundamental pentru ca segmentul despre care vorbim să-și revină, respectiv cel reprezentat de chiriașii sau cumpărătorii clădirilor.

Reporter: Înțelegem că băncile încă nu sunt deschise colaborării cu dezvoltatorii imobiliari...

Liviu Tudor: Băncile au, în prezent, apetit pentru proiecte excepționale, însă doar pentru acestea, în timp ce înainte de criză aveau apetit pentru o gamă mai largă de proiecte.

Reporter: Dacă sectorul construcțiilor este dependent de bănci, atunci antreprenorii din domeniu trebuie, într-un fel, să fie atenți la mișcările pe care le fac în relația cu instituțiile financiare... În aceste condiții, există retrageri de capital pe care investitorii imobiliari le fac sau se gândesc să le facă de teamă de a nu se întâmpla ceea ce s-a petrecut în Cipru, când o bancă



„Dacă nu-ți asumi riscuri foarte mari, nu poți pierde în sectorul imobiliar”.

importantă a intrat în faliment?

Liviu Tudor: Sigur că trebuie să avem relații bune cu băncile. Trebuie să apreciem băncile, și spun acest lucru fără ghilimele, pentru că, așa cum am menționat anterior, industria noastră nu poate exista fără aceste instituții.

În același timp, consider că în România nu se va întâmpla ceea ce s-a întâmplat în Cipru. Acolo a fost o excepție nefericită și poate mai complicată decât pare, dar la nivel european este greu de imaginat că o bancă va cădea. Băncile vor fi în continuare susținute de stat, care a făcut cinci ani eforturi să le țină în picioare. Nu le va lăsa acum, după cinci ani în care partea grea a efortului restructurării sectorului bancar - cea de a le ține în picioare - a trecut.

Reporter: Cum se resimte criza, în acest moment, în sectorul pe care îl reprezentați? Mai avem mult până la finalul ei?

Liviu Tudor: Mai avem mult. Și când afirm acest lucru nu mă uit într-un bol de cristal, ci mă raportez tocmai la ceea ce am spus până acum - trebuie să așteptăm restructurarea băncilor, a statelor - din punct de vedere al deficitelor -, a sectoarelor financiare și fiscale, iar tot acest proces durează. Sistemul este foarte mare, măsurile sunt ample, iar derularea procedurii necesită timp.

Criza va mai dura în Europa, dar, în același timp, există presiune pe cash-ul din fondurile de investiții imobiliare și, de aceea, în anumite zone ale Europei, acestea sunt mai active decât în altele. Sunt anumite

capitale care au ajuns la o dezvoltare și la tranzacții comparabile cu cele de dinaintea crizei. Alte zone, cum este și cea est-europeană, nu se apropie de nivelul de dinaintea de criză.

Reporter: Cu ce țară ne putem compara noi, din punct de vedere al sectorului imobiliar?

Liviu Tudor: Noi ne asemănăm foarte mult cu Polonia, cu un anumit decalaj. Dacă vrem să ne gândim cum va fi România peste 5-8-10 ani, ne uităm la Polonia - la volumul tranzacțiilor, la volumul de investiții, la apetitul fondurilor europene și mondiale pentru zona respectivă. Ei au fost mai apetitanți, iar noi devenim ca ei pe măsură ce ei sunt integrați în Europa Occidentală și, deci, nu mai au unele avantaje competiționale pregnante. Noi vom fi, sperăm, viitoarea Polonie, pentru că avem o legislație bună, o stabilitate în regulă, o forță de muncă eficientă și calificată. Sunt foarte multe companii europene și mondiale care își relochează activitatea în România.

Reporter: Totuși, sunt proiecte răzlețe în zona spațiilor de birouri, mai ales în orașe precum Capitala noastră, la care se lucrează. Care este explicația?

Liviu Tudor: Unii dezvoltatori, extrem de puțini, construiesc la ce-

Novo Park, amplasat în zona Pipera, este alcătuit din șapte clădiri de birouri, cu o suprafață de aproximativ 75.000 mp inchiriabili. Complexul a obținut certificarea BREEAM, una dintre cele mai relevante acreditări la

nivel global în ceea ce privește clădirile verzi, cu ratingul Very Good. Printre chiriașii Novo Park se numără Hewlett-Packard (HP), Mondelez România (cunoscută anterior sub denumirea de Kraft Foods), Garanti

Bank, Ringier, Sodexo, Infineon Technologies, Yokagawa, Luxoft, UniCredit și, din luna septembrie, Starbucks.



West Gate, situat în cartierul Militari, este compus din cinci clădiri de birouri, cu o suprafață totală închirială de 75.000 de metri pătrați. Printre companiile care au sediul în cadrul acest complex de birouri se numără Ericsson, Dacia Renault, Société Générale, WNS, Siemens, Accenture, PPD (Pharmaceutical Product Development), Panasonic, Citibank, Alpha Bank, Carestream Health și Medicover.



rere, cu preînchiriere, iar ceilalți construiesc speculativ. Există fonduri de imobiliare care au cash și au presiune să facă ceva cu banii. Au ales București, ceea ce este un semn bun, și construiesc speculativ.

Noi (n.r. Genesis Development) avem o altă abordare - suntem adepții dezvoltării cu un chirieș de bază, așa numitul chirieș ancoră.

Reporter: Spuneți-ne cum a reușit Genesis să treacă prin criză, construind, totodată...

Liviu Tudor: De când a început criza, noi nu am făcut nicio schimbare, pentru că aveam unele investiții în curs și timp de cinci ani am construit masiv. Acum ne-am propus să ne oprim doi ani. Cu alte cuvinte, am trecut natural prin criză, pentru că aveam proiecte în

dezvoltare. Am mers din inerție.

Reporter: Care sunt lucrările finalizate în timpul crizei?

Liviu Tudor: Am terminat o clădire de birouri în Novo Park, două în West Gate și am finalizat încă două clădiri rezidențiale în campusul studentesc.

Reporter: Aveți și cerere pentru toate aceste spații?

Liviu Tudor: Cererea a demarat mai greu, în 2009, după care a fost constantă. Avem două categorii de clienți - companii care se extind (chirieșii existenți) și companii noi, care vin pentru prima dată în România.

Reporter: Ați schimbat ceva în politica de închiriere, în oferta Genesis Development?

Liviu Tudor: Singura schimbare este că acordăm chirieșilor mai multe stimulente financiare în

ceea ce privește amenajarea birourilor, cum ar fi construirea pereților despărțitori.

Noi aveam deja politica unor contracte sustenabile, respectiv volume ridicate de spații și chirii mai mici pentru chirieșii principali, întotdeauna reprezentați de companii multinaționale, foarte apreciate la nivel global. Prin urmare nu a fost nevoie să facem modificări foarte mari. Alți dezvoltatori au abordat politica unor chirii foarte mari, pentru a obține un foarte bun preț de vânzare. Noi, fiind în industria de property, am adoptat politica prețurilor sustenabile. Sunt relativ puțini în această industrie, în România, și aici mă refer la proprietari care să dețină clădirile de birouri pe o perioadă îndelungată de timp.

Reporter: Care este prețul de închiriere a unui metru pătrat de birouri, pe segmentul pe care activați?

Liviu Tudor: În sectorul în care activează Genesis Development, respectiv cel al birourilor noncentrale de clasa A, care se adresează companiilor multinaționale ce



„Băncile vor fi în continuare susținute de stat, care a făcut cinci ani eforturi să le țină în picioare”.



Mari investitori

ocupă spații foarte mari, chirile variază între 12 și 16 euro pe metrul pătrat. Această marjă a rămas aceeași ca înainte de criză, doar că acum plasamentul în cadrul ei este diferit. Dacă înainte ne puteam plasa foarte ușor în partea superioară, acum ne plasăm la mijloc sau spre limita inferioară.

Reporter: Ce veți face în acești doi ani în care v-ați propus să nu mai investiți?

Liviu Tudor: Ne vom administra proprietățile și ne vom ține chiriașii fericiți.

Reporter: Cum v-ați propus să și realizați acest lucru?

Liviu Tudor: Am introdus pentru prima oară în România conceptul de îmbunătățire permanentă a clădirilor. Cred că este de datoria noastră să le oferim chiriașilor în fiecare an lucruri noi, un mediu de lucru mai bun, clădiri mai performante, nu doar să exploatăm clădirile, ci să le și îmbunătățim în mod permanent. Nu este ceva tipic în rândul proprietarilor de birouri.

Reporter: Ce ați făcut până acum, concret, în acest sens?

Liviu Tudor: În Novo Park am refăcut o cafenea, în cadrul căreia am investit în tehnologie și amenajare circa 300.000 de euro. Tot în Novo Park, am implementat un sistem de orientare și acces, cu mai multe bariere, de circa 300.000 de euro, iar în cadrul a două clădiri am îmbunătățit sistemele de aer condiționat. Atât în West Gate, cât și în Novo Park, am investit masiv în lucrări de peisagistică ce dau o nouă față parcurilor. Spre exemplu, în West Gate avem peste 15.000 de metri pătrați de spații verzi.

Reporter: Sunteți președintele RABO (Romanian Association of

Building Owners) și vicepreședintele European Property Federation (EPF), la care RABO este afiliată. Pe ce linii de acțiune activează RABO?

Liviu Tudor: Activează foarte serios în European Property Federation, care este o asociație de proprietari privați ce dețin clădiri în scopul închirierii în valoare de 1,5 trilioane de euro. RABO activează într-o manieră absolut vizibilă la Bruxelles.

Reporter: Câți membri are EPF și câte companii sunt afiliate la RABO?

Liviu Tudor: La nivel european, sunt circa 30 de asociații naționale membre, plus diverse companii mari. EPF este un partener de dialog cu forurile europene în ceea ce privește strict domeniul imobiliar, reprezentându-l pe proprietar, în principal. RABO are aproximativ 15 membri și a fost înființată în urmă cu trei ani. **Reporter:** În final, continuă sectorul imobiliar să fie un domeniu optim pentru plasarea economiilor?

Liviu Tudor: Credința mea este că imobiliarele sunt și vor rămâne ceea ce le spune numele - „real estate”. Deci, dacă plasamentele sunt făcute într-o manieră inteligentă, cel care face acest lucru nu are ce pierde. Dacă sunt făcute în scop speculativ, fiecare își asumă riscul aferent. Cu siguranță nu poți da greș, important este cât aștepți. Sectorul imobiliar nu va dispărea, este un domeniu serios, solid, care își trăiește ciclul în concordanță cu alte cicluri, în special cu cel financiar. Dacă nu-ți asumi riscuri foarte mari, nu poți pierde în acest domeniu.

Reporter: Mulțumesc!

"Dacă vrem să ne gândim cum va fi România peste 5-8-10 ani, ne uităm la cum este Polonia în prezent".

exterior West Gate Studios



Starbucks urmează să deschidă, în septembrie, o cafenea în complexul de birouri Novo Park. Cel mai mare lanț de cafenele din lume a închiriat 200 de metri pătrați în complexul de birouri deținut de Genesis Development, la parterul clădirii D, având acces direct din Bulevardul Dimitrie Pompeiu. „Atragerea Starbucks în Novo Park este o reușită importantă pentru cei peste 8.000 de angajați care lucrează în clădirile noastre, precum și pentru ceilalți angajați din zona Pipera”, a declarat Liviu Tudor.