

RĂZVAN GAIȚĂ, SEMA NEW PROJECT:

“Primii chiriași se pot muta în Sema Office 3 din luna septembrie”



Lucrările de construcție la prima clădire de birouri din cadrul “Sema New Project” vor fi încheiate pe 15 septembrie, iar primele firme își vor putea lua atunci în primire spațiile închiriate, ne-a declarat Răzvan Gaiță, directorul general al proiectului. Domnia sa ne-a precizat că a purtat discuții cu circa 15 firme interesate de birourile din Sema Office 3 și speră să anunțe primele contracte semnate în următoarele două luni. Potrivit sursei citate, investiția în cele două clădiri de birouri Office 3 și 4 este de aproximativ 18 milioane de euro, iar chiria netă va fi de sub 10 euro/metru pătrat/lună. În plus, Răzvan Gaiță apreciază că suprafața de birouri va fi închiriată în proporție de cel puțin 80%, la sfârșitul lucrărilor de construcție.

Reporter: Care este stadiul de dezvoltare a clădirilor Office 3 și 4 din “Sema New Project”?

Răzvan Gaiță: Lucrările de construcție la prima clădire de birouri au început efectiv la sfârșitul lunii aprilie. A fost desemnat antreprenorul - Consola Group - care va efectua lucrările de structură și suntem într-un stadiu avansat cu licitațiile pentru pachetele de instalații și finisaje. Deși nu are un volum foarte mare, lucrarea prezintă un grad de complexitate peste medie, datorită îmbinării unei structuri deja existente cu una nouă.

Nu vom dezvolta, deocamdată, Office 2, pentru că este un proiect scump, și vom începe cu Office 3 și 4 – foste hale care au fost demolate. Structura veche a acestor hale a fost curățată și vom construi una nouă peste ea.

Reporter: Când estimați că veți avea primii chiriași în blocul Office 3?

Răzvan Gaiță: Sperăm să putem anunța primele contracte semnate în următoarele două luni, astfel încât primii chiriași să își poată prelua spațiile de birouri în prima jumătate a lunii septembrie. Clădirea Office 3 are trei module, primul dintre ele urmând să fie finalizat pe 15 septembrie și va avea 5.000 de metri pătrați. Clădirea în sine va fi gata, dar toate instalațiile din interior se fac progresiv. Urmează ca modulele 2 și 3 să fie adăugate în fiecare lună, primul fiind de 4.000 mp și al doilea - de 5.000 mp.

Reporter: Câte cereri de închiriere ați primit pentru viitoarele spații de birouri din cadrul proiectului?

Răzvan Gaiță: Până acum am discutat cu 15 firme interesate și vom concluziona pe măsură ce construcția va avansa și vom avea date certe de finalizare. Cei mai mulți dintre potențialii chiriași așteaptă să vadă evoluția construcției pentru a lua o decizie. Din acest motiv, credem că, pe măsură

ce construcția va evolua, interesul va crește proporțional. Chiriașii merg pe certitudini, nu pe planuri. Este suficient să semnăm primul contract, pentru că vor urma și ceilalți chiriași cu repeziciune. Nu am făcut o promovare foarte agresivă a proiectului, pentru că am învățat că nu este bine să te lauzi înainte să realizezi ceva. Marea majoritate a firmelor cu care am discutat privind închirierea birourilor sunt din domeniul IT.

Reporter: Care este valoarea investiției în cele două clădiri de birouri, până în acest moment?

Răzvan Gaiță: Valoarea investiției pentru ambele clădiri din proiect este estimată la aproximativ 18 milioane de euro.

Reporter: Care va fi nivelul chiriilor în Office 3 și 4, după finalizarea lucrărilor de construcție?

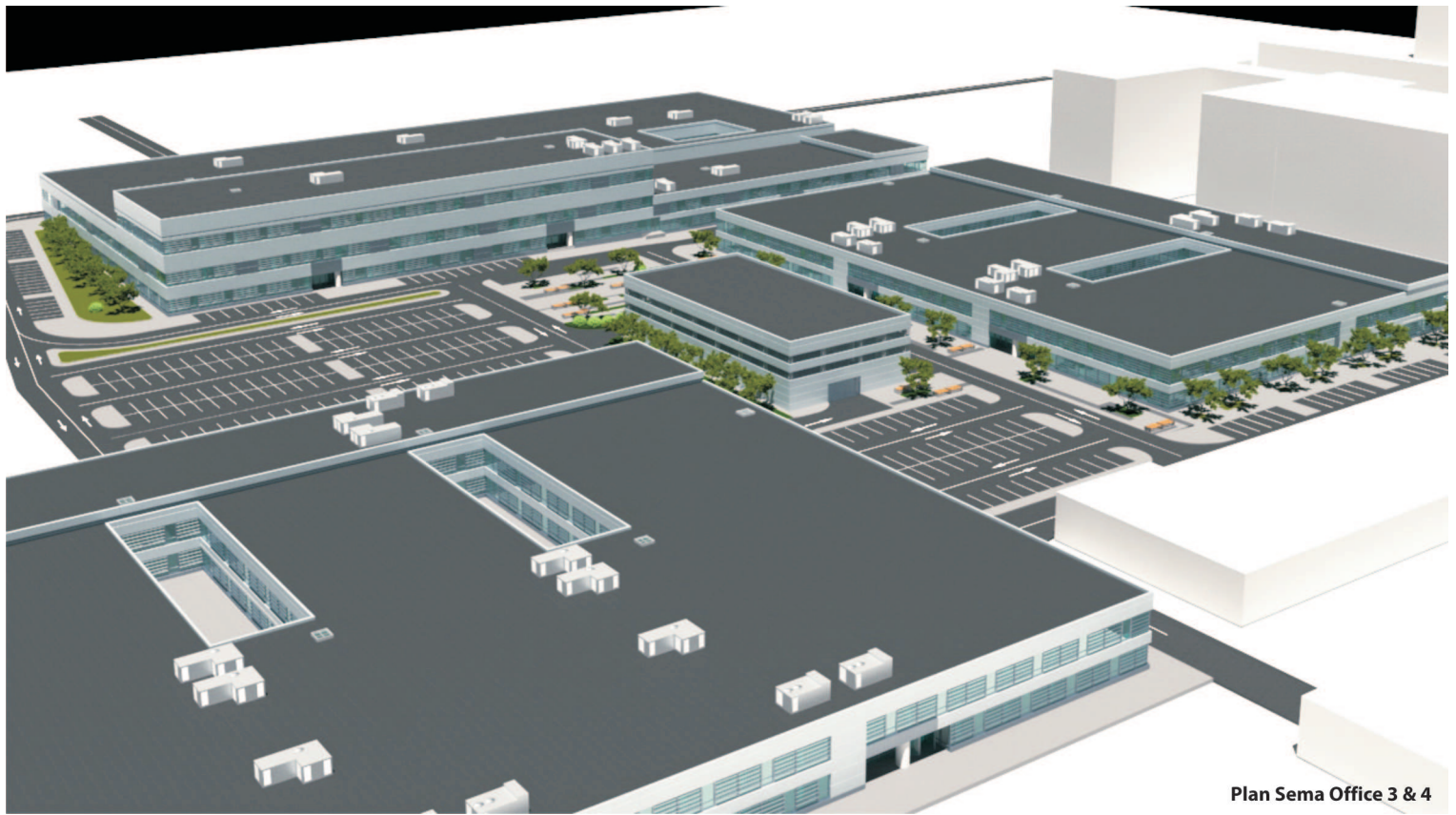
Răzvan Gaiță: Chiria de bază pentru cele două clădiri este de 12 euro, cu o chirie netă extrem de atractivă - sub 10 euro, pentru că vom acorda anumite beneficii atunci când chiriașii își amenajează birourile.

Reporter: Când estimați că vor fi ocupate integral spațiile de birouri din cadrul “Sema New Project”?

Răzvan Gaiță: Estimăm că, la sfârșitul construcției, vom avea chiriași pentru cel puțin 80% din suprafața de birouri. Numărul de contacte pe care le-am avut până în prezent cu potențiali parteneri ne dă încredere că acest obiectiv va fi atins.

Reporter: Cum credeți că va evolua piața birourilor din Capitală în acest an?

Răzvan Gaiță: Evoluția pieței birourilor va urma un trend pozitiv. Polurile de interes – Pipera, Barbu Văcărescu și zona de Vest - vor fi în centrul atenției și dorim să profităm de acest lucru. În general, proiectele de bună calitate, cu acces facil la transportul în comun, mai ales la metrou, și cu chirii atractive vor fi cele mai solicitate. Sperăm să



Plan Sema Office 3 & 4

avem și un aport mai mare de firme internaționale care să aleagă țara noastră pentru dezvoltare, dar acest lucru depinde foarte mult de politicile guvernamentale în ceea ce privește infrastructura, predictibilitatea, dimensiunea fiscalității și, în general, condiții de dezvoltare a business-ului.

Reporter: Ați declarat că dezvoltarea birourilor Sema Office 3 și 4 a început cu fonduri proprii. Intenționați să apelați și la alte mijloace

de finanțare, în viitorul apropiat?

Răzvan Gaiță: Prima clădire este construită din fonduri proprii, dar următoarele vor beneficia de finanțare. Căutăm cele mai bune soluții, în condițiile în care băncile sunt foarte prudente și solicită, de multe ori, garanții mult prea mari. Acum plătim tribut perioadei în care se finanța aproape orice, fără evaluări corespunzătoare referitoare la sustenabilitatea proiectelor. De asemenea, studiem și va-

rianta de finanțare non-bancară și suntem în tatonări cu fonduri străine de investiții.

Reporter: În ce stadiu se află dezvoltarea aceluia "shopping village" cu spații comerciale și leisure și ce presupune, concret, acest concept? Când va fi încheiată această etapă a proiectului?

Răzvan Gaiță: Considerăm că zona de shopping și leisure trebuie să fie dezvoltată într-un concept complementar celor existente,

astfel că ne gândim să integrăm branduri de fashion, restaurante, cafenele, un cinematograful, spații de relaxare cu spații de birouri și segmentul rezidențial, într-un mix atractiv și, deocamdată, inexistent în țara noastră. Zona comercială va ocupa parterul și mezaninul clădirilor, în timp ce etajele superioare vor fi birouri sau apartamente. Această etapă de dezvoltare a proiectului Sema Parc va începe după definitivarea proiectelor Sema Office 3, 4 și 2.

Reporter: Când vor fi începute lucrările de construcție pentru cele 1.200 de apartamente din zona rezidențială a proiectului?

Răzvan Gaiță: Deocamdată, zona rezidențială a proiectului Sema Parc se află în faza de proiectare. Studiile făcute de noi în legătură cu piața rezidențială ne încurajează să progresăm și credem că avantajele oferite de infrastructură, zona de birouri și viitoarea zonă comercială vor fi apreciate de viitorii noștri clienți.

De asemenea, sperăm că băncile vor oferi produse de finanțare mai bune, care să ajute la creșterea numărului de achiziții a unităților rezidențiale.

Reporter: Vă mulțumesc!

Grupul Sema Parc, controlat de omul de afaceri Ion Rădulea, a anunțat, anul trecut, lansarea unei noi faze investiționale, constând în două clădiri de birouri, din proiectul imobiliar dezvoltat pe terenul fostei fabrici Semănătoarea, din zona Grozăvești din București, după o pauză de peste 5 ani.

Proiectul, anunțat încă din 2006, era prevăzut să fie dezvoltat pe o perioadă de 15 ani și să cuprindă un parc de afaceri, o zonă rezidențială cu circa 1.320 de unități locative, o zonă comercială de tip "shopping village", un hotel, dar și clădiri



destinate serviciilor sociale - școală, spital. Platforma are un teren de 40 de hectare, iar prima fază a fost finalizată în 2007, cuprinzând două clădiri de birouri de 50.000 de metri pătrați, cumpărată în 2006 de fondul

de investiții Europolis (actualul CA Immo) pentru 90 de milioane de euro. A doua fază a proiectului era compusă inițial din patru clădiri de birouri și o parte din spații rezidențiale.

Investiția în proiectul Sema Parc era estimată la 1,7 miliarde euro, însă continuarea proiectului a fost oprită din cauza lipsei de finanțare.