

ESTIMĂRILE CONSULTANȚILOR:

## Piața spațiilor logistice va avea o evoluție liniară și în acest an



Ploiești West Park

DTZ: „Până nu avem coridorul rutier Arad-Constanța complet, nu putem vorbi de un interes bine conturat din partea investitorilor”  
JLL: „Vestul țării va atrage noi dezvoltări datorită industriei auto”

În ultimii cinci ani, piața spațiilor logistice a avut o evoluție liniară, ne-a declarat Rodica Tarcavu, directorul departamentului industrial al companiei de consultanță imobiliară DTZ.

Domnia sa estimează: „Pentru acest an, anticipăm că se va păstra același ritm lent de dezvoltare și o atitudine extrem de prudentă atât din partea dezvoltatorilor, cât și a chiriașilor. În continuare, vor fi foarte puține dezvoltări speculative, în Timișoara – proiectul VGP cu încă 170.000 mp și Ploiești – cu Ploiești West Park – care se va extinde cu 10.000 - 20.000 mp, suprafață destinată firmelor de producție și distribuție mici și mijlocii. În București, este posibil ca ImmoFinanz să demareze prima etapă de construcție a parcului LogCenter Mogoșoaia, cu o suprafață de 20.000 mp”.

Potrivit datelor furnizate de DTZ, VGP va avea un portofoliu de 34.000 mp dezvoltăți, Ploiești West Park - aproximativ 150.000 mp dezvoltăți spre închi-

riere, iar ImmoFinanz va adăuga la portofoliul de parcuri logistice un nou proiect, având în totalitate peste 70.000 mp construiți în Ploiești, Timișoara și București.

Industria auto începe să devină cel mai important sector de activitate al economiei autohtone, consideră reprezentanții companiei de consultanță JLL. „Noi unități de producție vor continua să se deschidă, în special în partea de vest a țării datorită avantajelor clare pe care le are și anume apropierea de Europa Centrală și de Vest – cea mai importantă piață de export a țării noastre, infrastructura prezentă și plănuită și disponibilitatea unei forțe de muncă bine pregătită. Ne așteptăm ca, datorită previziunilor extrem de pozitive ale comerțului cu amănuntul, companii de 3PL vor deveni din ce în ce mai interesante de spații unde se vor putea dezvolta”, se arată într-un raport al JLL.

Datorită accesului anevoios la credite, cele mai multe proiecte viitoare vor fi construite doar în baza unor precon-

tracte, mai afirmă analiștii companiei.

Rodica Tarcavu ne-a mai declarat:

„Atât timp cât nu există cerere reală, piața dezvoltărilor imobiliare de tip industrial și logistic nu se va dinamiza. Proiectele s-au dezvoltat în zonele cu infrastructură creată, deși, până nu se va finaliza întregul segment de autostradă Arad – Constanța (coridorul IV de transport rutier) pentru ca România să poată fi ușor străbătută, nu putem vorbi de un interes foarte bine conturat din partea investitorilor”.

Domnia sa ne-a menționat că și infrastructură feroviară mai trebuie îmbunătățită: „Atât timp cât un vagon face mai bine de 12 ore din vestul țării către sud, sud-est, nu este rentabil să se folosească acest tip de transport decât ocazional și pentru anumite tipuri de mărfuri - cereale, carburanți, etc. În general, infra-

structura s-a îmbunătățit în ultimii ani, iar unele orașe precum Ploiești și Cluj au

oferit facilități pentru dezvoltări industriale. Sunt, însă, multe alte aspecte de îmbunătățit și anticipăm că piața spațiilor logistice și industriale va avea o evoluție prudentă, iar deciziile investitorilor pe acest segment se vor baza pe analize

atente și strategii bine conturate pe termen lung”.

### Companiile de producție și distribuție domină cererea din vestul țării

Cererea de spații industriale provine de la companii de producție și distribuție în zonele de vest ale țării și în Ploiești, iar în București, fiind o piață cu precădere de consum, cererea este generată de companii de logistică și retail, ne-a spus Rodica Tarcavu.

*În cazul spațiilor industriale de mari dimensiuni, de peste 20.000 mp, chiriile sunt mai mici, în jurul a 3,5 euro/mp/lună.*

„Oferta este reprezentată de dezvoltatori privați, fonduri de investiții străine cu resurse financiare și know-how extins în domeniu”, a adăugat domnia sa.

Conform raportului JLL, în primul trimestru din 2014, spațiile logistice închiriate la nivel național au fost de aproximativ 48.000 mp. Mai mult de jumătate din totalul închirierilor a fost reprezentat de cererea nouă, restul fiind reprezentat de renegocieri și înnoiri de contracte.

Specialiștii JLL susțin că cererea s-a concretizat în contracte semnate în București, Deva, Arad și Timișoara. În București, în primele trei luni, suprafața totală de spații industriale închiriate a fost de aproximativ 19.000 mp, respectiv 40% din întreaga suprafață totală închiriată la nivel de țară.

Cea mai mare tranzacție din primele trei luni ale anului a fost înnoirea contractului Carrefour (20.700 mp) în Deva Logistic Center, conform JLL.

### Chirii între 3-4 euro/mp/lună

Chiriile spațiilor de logistică „prime” sunt cuprinse între 3,6-4 euro/mp/lună, arată raportul JLL pentru primul trimestru. Chiriile spațiilor dedicate industriei ușoare sunt la nivelul de 3,5-4,25 euro/mp/lună.

În cazul spațiilor industriale de mari dimensiuni, de peste 20.000 mp, chiriile sunt mai mici, în jurul a 3,5 euro/mp/lună.

„Volumul stimulentei financiare a continuat să fie semnificativ, în special pentru suprafețe mari și durate lungi”, au declarat reprezentanții JLL.

Și oficialul DTZ ne-a spus că nivelul chiriilor este situat în intervalul 3 -4 euro/mp/lună, factorii cu impact important în stabilirea prețurilor fiind supra-

fețele închiriate, specificațiile cerute de ocupanți, solvabilitatea și numele chiriașilor, flexibilitatea și nevoia dezvoltatorilor de a genera venituri din respectivelor proprietăți.

Rodica Tarcavu ne-a precizat că stocul total de spații industriale depășește 1,5 milioane mp: „Vorbim în general de depozite clasa A, din care 850.000 mp se află în București și câte 200.000 mp sunt dezvoltate în Timișoara și, respectiv, Ploiești. În Capitală, gradul de ocupare a spațiilor logistice este de 88%. Arad are un procent mai scăzut de ocupare de aproximativ 75%, iar în alte orașe - poli industriale ai țării, există procent de ocupare de 100% - Brașov, Cluj -, iar în Timișoara și Ploiești - 95%”.

Două proiecte industriale speculative importante au fost inaugurate oficial în trimestrul I din 2014, în țara noastră, afirmă analiștii JLL, care au precizat: „În martie 2014, Lear Corporation a deschis o unitate de producție de scaune destinate industriei auto de 12.000 de mp în Solo Industrial Park în Lețcani, lângă Iași. VGP a finalizat încă 7.200 mp în Timișoara”.

JLL a raportat, în ultimul trimestru al anului trecut, finalizarea construcțiilor depozitului de 11.000 mp dezvoltat în Ploiești West Park și depozitului de 10.000 mp inaugurat de VGP în Timișoara, ambele acum ocupate integral.

Un număr de proiecte importante sunt în construcție și se preconizează a fi finalizate până la finalul anului. JLL a amintit investiția Bosch într-o unitate de producție și un centru de cercetare în Tetarom III în Jucu, lângă Cluj-Napoca. Consiliul Județean Cluj, proprietarul parcurilor industriale Tetarom, a început lucrările la Tetarom IV pe un teren



*Randamentele în tranzacțiile industriale sunt, potrivit DTZ, în jur de 10,5 % - 11%. „Vânzările sunt extrem de rare, însă putem menționa o tranzacție recentă (2014) - preluarea Parcului Innovations, situat pe centura sud-vest a Bucureștiului (17.000 mp construit), de către fondul cipriot Secure Property Development”, ne-a declarat Rodica Tarcavu. Domnia sa ne-a precizat că cei mai mari investitori în spații*

*logistice sunt CA IMMO, Portland Trust și Prologis cu portofolii doar în București, IMMOFINAZ cu portofoliu în București, Timișoara și Ploiești, Alianso - cu dezvoltarea amplă din Ploiești, Phoenix Helios - portofoliu în Brașov și Timișoara, iar mai nou dezvoltatorul WDP devine activ - prin proiectele deja demarate în Pitești (Oraja), Brașov (Codlea) și Ploiești (Aricești).*

de 80 de hectare în Feleacu. Conform datelor JLL, alți 25.000 de mp vor fi livrați în Ploiești West Park.

TRW Automotive Holdings Corp. plănuiește să inaugureze o unitate de producție de airbaguri destinate autovehiculelor, de 4.000 mp în Roman, mai

spun reprezentanții JLL. În Timișoara, VGP a planificat extinderea proiectelor cu încă 10.000 mp.

### Olympian Parks

