

CRISTINA POP, JLL ROMÂNIA:

## “2015 - anul unui nou start pe piața spațiilor industriale”

**S**ectorul industrial (spații de depozitare și logistice) al pieței noastre imobiliare a fost unul din cele mai dinamice în ultimul an, fiind martor atât unor tranzacții impresionante (Europolis Park, Mercury Logistic Park, CEFIN Logistic Park Arad), cât și intrării pe piață a unor nume noi, precum CTP și P3.

Cristina Pop, șeful departamentului spații industriale din cadrul companiei de consultanță imobiliară JLL România, ne-a declarat: „Cerea foarte puternică din ultimii doi ani, susținută de economia în creștere, a reînflorit piața și a convins dezvoltatorii să își reconsidere planurile de expansiune, destul de precaute de până acum. Peste 200.000 mp de spații logistice și industriale au fost anunțate a fi livrate până la finele lui 2015, atât în București, cât și în țară, majoritatea fiind extinderi în parcuri industriale deja existente. Percepem 2015 ca fiind anul de început al unui nou start în ceea ce privește spațiile industriale”.

Domnia sa ne-a precizat că stocul actual de spații industriale și logistice ce nu sunt ocupate direct de către proprietari a ajuns, la nivelul întregii țări, la aproximativ 1,9 milioane mp, din care aproximativ 1 milion mp, sunt în București și localitățile din împrejurimi.

Potrivit JLL România, București, Cluj și Timișoara au devenit destinații tradiționale pentru spațiile de logistică, iar orașele secundare precum Arad, Ploiești, Sibiu, Brașov sau Pitești sunt din ce în ce mai căutate de către producătorii industriali.

Doamna Pop ne-a menționat că cele mai mari proiecte de spații logistice și de depozitare aflate acum în execuție sunt Log Center București (aproximativ 40.000 mp) - dezvoltat de Immofinanz în nord-vestul Capitalei, extinderea P3 Bucharest (75.000 mp) la km 13 pe Autostrada A1 București-Pitești,



Mercury Logistics Park a fost vândut în primul trimestru al acestui an. Tranzacția a fost intermediată de JLL, care a reprezentat vânzătorul - Heitman. Conform unui raport JLL, cumpărător este CTP.

Mercury Logistics Park este situat pe coridorul principal de logistică și distribuție al țării noastre, în vestul Bucureștiului, la Km 23 pe autostrada A1. Parcul cuprinde 3 unități existente cu o suprafață totală de circa 34.000 mp și 11,5 ha de teren. Printre chiriași se numără companii precum Dumagas Transport, Tib-

bett Logistics și Rhenus Logistics.

Troy Javaher, director EMEA Capital Markets, responsabil CEE în cadrul JLL, a comentat la vremea respectivă: “Vânzarea Mercury Logistics Park este a doua tranzacție industrială semnificativă semnată în România în ultimele 6 luni, JLL fiind de asemenea implicat în achiziția Europolis Park de către P3, tranzacție record pentru această piață. Acest lucru demonstrează, în mod clar, apetitul tot mai mare al investitorilor pentru proprietăți industriale/logistice dominante în România”.

extinderea TAP în Timișoara (52.000 mp) și extinderea VGP în Timișoara (10.000 mp).

Chiriile au fost constante în ultimele 12 luni, dar se remarcă o ușoară tendință de creștere, apreciază Cristina Pop. „Este posibil să asistăm la o creștere ușoară a chiriilor, ținând cont că rata medie de neocupare a scăzut semnificativ în ultimul an, iar noile proiecte vor fi livrate abia către sfârșitul acestui an - începutul anului viitor”, a completat reprezentantul JLL.

Chiriile variază, în principal, în funcție de tipul spațiului (depozitare sau producție), locația parcului, suprafața și specificații tehnice. Pentru spații prime de logistică, variația chiriilor este între 3,4 și 4 euro/mp/lună, conform JLL.

Cea mai mare cerere vine din partea companiilor de logistică și distribuitorilor (3PL), influențată

de creșterea puternică din ultimul an a retail-ului tradițional, cât și a e-commerce-ului. Întrebată care este motorul de dezvoltare a acestei piețe, doamna Pop ne-a spus că este vorba despre creșterea economică sustenabilă, influențată pe de-o parte de producție (atât companii noi, cât și firme care își consolidează operațiunile, care preferă România datorită costurilor mai mici cu forța de muncă calificată), cât și de evoluția retail-ului tradițional și de e-commerce.

Proiectele industriale finalizate anul trecut includ extensia cu 3.000 mp a Otter Logistics Park București, 12.000 mp într-o fabrică din sectorul auto situată în Solo Industrial Park Iași, dar și extinderea cu 7.500 mp a VGP Timișoara, 27.000 mp în PWP și 45.000 mp în Timișoara Airport Park.

Cristina Pop ne-a spus că primul

trimestru al acestui an nu a adus noi livrări de spații de depozitare sau logistice, dar până la finalul anului sunt așteptate pe piață aproape 247.000 mp. Astfel, Globalworth dorește să extindă Timișoara Airport Park cu 52.000 mp, în timp ce proiectul Olympian Timișoara va fi extins cu 20.000 mp pentru TT Electronics.

Alte proiecte care sporesc stocul spațiilor existente sunt Yazaki Brăila, Ploiești West Park, VGP Timișoara, WDP Ploiești, CTP Turda și Transilvania Logistic Park Cluj.

Conform JLL România, în București, doar două noi proiecte speculative sunt așteptate să se încheie până la finalul acestui an: 75.000 mp extensie a P3 Logistic Park și încă 45.000 mp în Log Center Mogoșoaia.