

MIHAELA GĂLĂȚANU, DTZ:

## “Apetit extrem de ridicat al marilor jucători pentru dezvoltarea de spații industriale”

**A**nul trecut au fost mișcări importante la nivel investițional pe piața spațiilor de depozitare și logistice din țara noastră, ceea ce indică un apetit extrem de ridicat al marilor jucători de a continua dezvoltările, ne-a declarat Mihaela Gălățanu, șeful departamentului de cerce-

tare al “DTZ Echinox”. “Dezvoltatorii au început să construiască speculativ, mai ales în București, date fiind opțiunile extrem de limitate de spații compacte de depozitare clasa A, cu suprafață de peste 10.000 mp”, ne-a precizat domnia sa.

Livrările de spații noi au fost, anul trecut, minime și au fost înregistra-

te în afara Capitalei. În 2015, livrările de spații noi vor depăși 200.000 mp, conform prognozei DTZ. Cele mai relevante dezvoltări vor fi în București – 80.000 mp, Timișoara – 82.000 mp și Ploiești – 22.000 mp. La finalul lui 2015, stocul de spații logistice și industriale va fi cu 12% mai ridicat față de 2014 și va depăși 2 milioane mp, potrivit doamnei Gălățanu.

clasa A cu o suprafață de minimum 5.000 mp sunt cuprinse în intervalul 3,6 - 3,9 euro/mp/lună. Pentru unități cu suprafețe sub 5.000 de mp, nivelul chiriei este ușor mai ridicat, ne-a mai declarat doamna Gălățanu. Pentru spațiile de clasa B, chiriile variază între 2,5 și 3 euro/mp/lună. Chiriile nete efective sunt cu 10-20% mai mici, cea mai întâlnită metodă de motivare a chiriașilor fiind oferirea de luni gratuite, corelată cu durata contractuală și suprafață închiriată, ne-a menționat sursa citată.

Pe acest segment de piață, nu sunt preconizate schimbări majore a cantumului chiriilor în acest an.

În 2014, mare parte a cererii de spații logistice și industriale a venit de la companiile care activează în sectorul producției, în special auto, cu 48% din totalul cererii, urmat de companiile de logistică – 19% și retail – 12%. “Ne așteptăm ca anul acesta cererea să fie generată de companii active în aceleași sectoare, iar tranzacțiile înregistrate în primul trimestru al anului confirmă acest fapt”, a comentat Mihaela Gălățanu.

România este a doua piață ca mărime din regiunea ECE (Europa Centrală și de Est) și este o țară atractivă din punctul de vedere al poziției geografice strategice – la granița de Est a Uniunii Europene, al climatului politic și economic

*La finalul lui 2015, stocul de spații logistice și industriale va fi cu 12% mai ridicat față de 2014 și va depăși 2 milioane mp, potrivit doamnei Gălățanu.*

Deoarece nivelul livrărilor de spații noi a fost minim în ultimii ani, rata de neocupare a scăzut considerabil atât în București, cât și în orașele regionale, a subliniat domnia sa.

Stocul modern al spațiilor industriale și logistice din țara noastră este de 1,8 milioane mp, aproximativ 53% din aceste spații fiind localizate în București (950.000 de mp).

În primul trimestru al acestui an, cererea de spații industriale și logistice a crescut cu aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului trecut. “Ținând cont de faptul că în 2014 totalul cererii pe acest segment a depășit 200.000 mp, fiind cel mai ridicat nivel înregistrat în ultimii cinci ani, ne așteptăm că 2015 să depășească rezultatele înregistrate anul trecut”, ne-a spus reprezentantul DTZ.

Zonele care înregistrează cel mai ridicat nivel al cererii de spații logistice și industriale sunt Timișoara, Ploiești și București.

Nivelul chiriei “prime” (n.r. locații de top) nu a înregistrat schimbări în 2014, susține Mihaela Gălățanu. Chiriile “prime” pentru unitățile de

*Zona ECE a avut un debut de an puternic, cu peste 800.000 mp de spații industriale închiriate, în creștere cu 32% față de perioada similară a anului trecut.*



stabil și al forței de muncă extrem de competitive. “Observăm o efervescență a cererii și un interes dinamic al companiilor din diverse segmente de a se extinde sau de a-și crea noi unități pe teritoriul României. Motorul de creștere al pieței este dat în primul rând de companiile active în sectorul producției, urmate de retail (e-commerce) și logistică”, a conchis doamna Gălățanu.

Potrivit unui studiu DTZ, cererea de spații industriale din Europa este generată în principal de retailerii și companii industriale, care se concentrează în special pe cele trei piețe importante respectiv Anglia, Franța și Germania. În primul trimestru, la nivel european, s-au înregistrat tranzacții cu 3,8 milioane mp de spații industriale pe principalele piețe, marcând o creștere de 6% față de perioada similară din 2014.

Zona ECE a avut un debut de an puternic, cu peste 800.000 mp de spații industriale închiriate, în creștere cu 32% față de perioada similară a anului trecut.

Magali Marton, șeful departamentului EMEA Research al DTZ, apreciază: “Continuând trendul din 2014, investitorii internaționali



și americani au manifestat un interes puternic pentru piețele industriale europene, ajungând la aproape un miliard de euro achiziții de active logistice în regiune. În România, cererea de spații in-

dustriale și logistice a crescut în primele trei luni cu aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului trecut”.

De asemenea, nivelul investițional pe segmentul spațiilor industriale și logistice a reprezentat 33% din volumul total înregistrat în primul trimestru, conform studiului.

Reprezentanții DTZ au remarcat: “După mai mulți ani de presiune pe scăderea chiriilor, valoarea acestora a rămas în general stabilă în Europa în primul trimestru, cu anumite creșteri în ECE. Pe termen lung, chiriile «prime» sunt așteptate să intre pe un trend ascendent. Ne așteptăm ca acestea să urce cu o medie de 1,6% pe an în următorii cinci ani, începând din 2015”.

Robert Hall, șeful departamentului EMEA Logistics al DTZ, a declarat că, având avantajul poziției, Germania a rămas piața cea mai activă din Europa în primul trimestru, cu 35% din totalul activităților înregistrate.

Valoarea de închiriere a spațiilor industriale a rămas stabilă în majoritatea piețelor europene, înregistrând creșteri în câteva piețe din ECE, cum ar fi București sau Budapesta, conform sursei citate. Volumul investițiilor industriale din Europa a ajuns la

4,2 miliarde de euro în primul trimestru, comparabil cu cifrele din perioada similară din 2014, care a fost un an record al ultimului deceniu din acest punct de vedere. În privința locației, Marea Britanie a fost principalul hotspot european de investiții, cu intrări de 1,3 miliarde de euro și cea mai mare tranzacție a trimestrului - achiziția unui portofoliu de 323 milioane de euro de către Cerberus Capital Management, semnată în Italia.

Continuând trendul din 2014, investitorii internaționali și americani au manifestat un interes puternic pentru piețele industriale europene, ajungând la aproape un miliard de euro achiziții de active logistice în regiune, conform estimărilor DTZ.

Din punct de vedere al închirierilor, Germania este liderul trimestrul I, cu 1,2 milioane mp. DTZ a remarcat că piața poloneză a fost, în mod particular, activă, cu 560.000 mp de spații tranzacționate.

Chiriile au crescut cu 5% în piețe precum Budapesta și București, a mai precizat compania.

## Livrări importante în 2015:

Proiect	Suprafața închirială (mp)	Oraș
P3 Logistics Park	40	București
Log Center Mogoșoaia	40	București
Timișoara Airport Park	52	Timișoara
Olympian Park	20	Timișoara
VGP Park	10	Timișoara
Ploiești West Park	22	Ploiești

