

CRISTINA POP, JLL:

## “Piața spațiilor industriale și logistice va continua trendul ascendent, în 2016”

Piața spațiilor industriale și logistice va continua, în 2016, trendul ascendent din ultimii ani, atât din punctul de vedere al dezvoltărilor noi, cât și din perspectiva cererii, dacă nu vor apărea evenimente neprevăzute, ne-a spus Cristina Pop, head of industrial agency în cadrul companiei de consultanță imobiliară JLL.

Domnia sa ne-a declarat: “Piața imobiliară s-a animat anul trecut atât din punctul de vedere al dezvoltărilor, cât și al tranzacțiilor de închiriere sau de cumpărare. Anul trecut, peste 40% din volumul total al tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare din România a fost cu proiecte logistice și industriale, fiind cel mai ridicat nivel din ultimii ani. În plus, circa 300.000 de metri pătrați de spații au fost închiriate, din care cererea nouă reprezintă 75%.

Piața industrială și de logistică este strâns legată de evoluția investițiilor, a producției industriale și a consumului, stimulat de scăderea TVA, cât și de creșterea puterii de cumpărare. Previzunile privind acești indicatori sunt pozitive pentru acest an, astfel că, în lipsa unor evenimente neprevăzu-

te, credem că piața va continua trendul ascendent atât ca dezvoltări noi, cât și din perspectiva cererii”.

În opinia domniei sale, aproximativ 210.000 de metri pătrați de spații industriale și logistice sunt de așteptat să fie finalizate până la sfârșitul anului. Printre cele mai importante livrări se numără extensia P3 Logistics Park (81.000 metri pătrați), în vestul Bucureștiului, Log Center Mogoșoaia (45.000 metri pătrați) dezvoltat de Immofinanz în zona de Nord a Capitalei (achiziționat recent de Logikor). În țară, vor fi finalizate în acest an, extinderile proiectelor VGP Timișoara, WDP Ploiești și Brașov, Industrial Park Brașov, Log Center Ploiești și Tetarom 3 în Cluj-Napoca, potrivit sursei citate.

În ceea ce privește gradul de ocupare a depozitelor logistice autohtone, doamna Pop ne-a spus că rata a crescut semnificativ în ultimii ani, datorită cererii noi și a stocului limitat, noile proiecte fiind dezvoltate cu preponderență doar după semnarea unor contracte de preînchiriere.

Consultantul JLL ne-a explicat:



“Dezvoltatorii rămân în mare parte reticenți la investițiile speculative, având în vedere experiența anilor

anteriori. Cu siguranță capacitatea de absorbție a pieței pentru proiecte de clasă A este ridicată, dar dezvoltatorii vor investi în astfel de proiecte doar în condițiile unei cereri sustenabile și care vizează, în principal, soluții eficiente de depozitare. Gradul de neocupare se situează, în prezent, la 10-12% în afara Bucureștiului și la mai puțin de 5% în Capitală”.

În plus, Cristina Pop apreciază că nivelul chiriei de bază pentru spațiile “prime” s-a menținut relativ constant în ultimul an, la circa 4 euro/mp/lună, dar că nivelul chiriei efective a fost diferit de la o tranzacție la alta, proprietarii oferind anumite discounturi în funcție de client, suprafața și durata contractului.

“Ținând cont de stocul limitat și dacă cererea își păstrează trendul de creștere, am putea asista la o ușoară creștere a chiriei de bază prime”, a conchis doamna Pop.





**Costin Bănică, Colliers:**  
“Ne așteptăm să vedem o piață matură și stabilă, cu o consolidare în orașele secundare”

Anul 2015 a consemnat o activitate intensă pentru sectorul indus-

trial și logistic, atrăgând atât dezvoltatori, cât și investitori, consideră, la rândul său, Costin Bănică, senior associate industrial agency în cadrul companiei Colliers International, care ne-a declarat: “În acest an, sectorul industrial va continua tendința de creștere înregistrată anul trecut și va profita de premi-



sele conturate deja. Ne așteptăm să vedem o piață matură și stabilă, cu investitori tot mai interesați de astfel de spații și locații în România. Asistăm la o consolidare a acestui sector nu doar în București, ci și în orașe secundare precum Timișoara, Arad, Brașov, Pitești, Sibiu, orașe tot mai vizibile pentru investitori și dezvoltatori”.

Potrivit sursei citate, cele mai importante investiții așteptate pe piață în 2016 sunt cele deja demarate de către dezvoltatorii Immofinanz, P3 și CTP: “P3 și CTP vor construi în zona de vest a Capitalei, cea mai dezvoltată din acest punct de vedere, în timp ce Immofinanz este aproape de finalizarea investiției din zona de Nord, la Mogoșoaia. De asemenea, dezvoltatorii sunt foarte atenți la evoluția

spațiilor industriale din țară, unde așteptăm, de asemenea, un interes sporit”.

În plus, Costin Bănică susține că volumul constant de spații logistice disponibile, din ultimii ani, a dus la concentrarea întregii cereri către stocul existent, astfel că rata de ocupare a înregistrat valori tot mai mici, ajungând chiar sub 5% în București, la sfârșitul anului 2015.

“Anul care tocmai a început va fi marcat de lipsa de spații industriale moderne, ceea ce va duce la noi dezvoltări. Acestea vor fi alimentate de preînchirieri, care, la rândul lor, vor genera dezvoltări de tip speculativ”, a conchis domnul Bănică.

**Mihaela Gălățanu, DTZ: “Segmentul spațiilor industriale și logistice, la cel mai bun moment post criză”**

Segmentul spațiilor industriale și logistice din țară se află în cel mai bun moment de după criza economică, apreciază Mihaela Gălățanu, head of research în cadrul DTZ, subliniind că, anul trecut, cererea de spații industriale a fost cu 10% mai ridicată față de 2014 – când activitatea de tranzacționare a avut cea mai mare valoare înregistrată între 2009 și 2013.

“Pentru 2016, ne așteptăm să continue trendul ascendent în privința cererii, iar nivelul livrărilor de spații industriale și logistice noi să fie la fel ca în 2015, de aproximativ 200.000 de metri pătrați”, ne-a spus doamna Gălățanu.

Potrivit consultantului DTZ, rata generală de ocupare a acestor spații va continua să înregistreze tendințe de creștere, ținând cont de faptul că majoritatea proiectelor aflate în construcție, cu livrare în 2016, sunt de tipul build to suit.

