



COLLIERS INTERNATIONAL:

"Principalele modificări ale costului de construcție - în segmentul industrial"

● JLL Romania: "Proiectele finalizate anul trecut în segmentul industrial și logistic - la un nivel record al ultimilor șase ani"

Ritmul rapid de dezvoltare a economiei a început să se observe în toate componentele sectorului imobiliar: centre comerciale, clădiri de birouri și spații industriale, evidențiază Mihai Pătrulescu, Head of Strategic Analysis în cadrul Colliers Internațional.

Potrivit domniei sale, sectorul spațiilor industriale a înregistrat livrări noi de aproximativ 300.000 mp în 2016, acestea fiind împărțite relativ egal între București și restul țării. "Efervescenta din acest domeniu este susținută de suprapunerea a trei factori: creșterea consumului populației, dezvoltarea rețelelor de transport și creșterea rapidă a vânzărilor online (+33% în 2016)", remarcă domnia sa, mizând pe dezvoltarea rapidă a acestui segment și anticipând livrări de peste 500.000 mp, în anul curent.

Mihai Pătrulescu: "Serviciile de IT și Shared Service Centers au devenit a doua componentă la creșterea economiei, devansând astfel producția industrială".

Aproximativ 80% dintre noile livrări sunt preconizate pentru zona Bucureștiului, însă interesul este în creștere și pentru orașele secundare din țară, potrivit datelor Colliers International.

În jur de 40% din noile livrări vor veni din partea companiilor FMCG, 20% - din partea sectorului de comerț online, iar 10% - din partea depozitelor IT și electronice. De asemenea, piața își va continua ascensiunea cu numeroase livrări speculative, care vor fi absorbite rapid, ca urmare a creșterii cheltuielilor de consum, potrivit lui Laurențiu Duică, Associate Director - Industrial Division în cadrul Colliers International.

La rândul său, domnul Pătrulescu ne-a mai spus: "Serviciile de IT și Shared Service Centers au devenit a doua componentă la creșterea eco-

nomiei, devansând astfel producția industrială. Această evoluție a impulsionat piața de birouri, care a înregistrat, în 2016, cea mai bună evoluție din perioada post-criză".

În București, volumul tranzacțiilor a crescut cu peste 50%, anul trecut în raport cu 2015, și a ajuns la 370.000 mp, cel mai ridicat nivel din perioada de după criză. Pentru acest an, specialistul de la Colliers se așteaptă la o ușoară încetinire a ritmului tranzacțiilor, cifrele din 2016 fiind influențate și de un volum considerabil de prelease-uri pentru stocul încă nelivrat.

Raportul cerere/ofertă variază în funcție de segmentele pieței imobiliare. Sectorul industrial înregistrează o rată de neocupare foarte scăzută, ceea ce favorizează dezvoltatorii.

Prețul de construcție pe piața imobiliară a rămas la un nivel asemănător cu cel din anul precedent, potrivit sursei citate, care ne-a spus că principalele modificări au fost înregistrate în cadrul segmentului industrial, acolo unde ritmul accelerat de



Laurențiu Duică

construcție a început să exercite presiuni ascendente asupra costurilor.

În acest segment se remarcă un apetit în creștere al investitorilor.

Conform datelor Colliers, dacă în 2016 fabricile de prelucrare analizau zona balcanică pentru o posibilă in-

trare pe piață, schimbările structurale din economia României ar putea face posibile aceste demersuri în decursul acestui an. Vizată nu este doar Capitala, ci și orașele secundare și terțiare în care au fost dezvoltate numeroase proiecte comerciale și care beneficiază de îmbunătățirea infrastructurii.

"În 2017, livrările în zona Bucureștiului ar putea crește cu până la 80%, față de 60% în 2016. Cu toate acestea, datorită proiectului de autostradă în Transilvania care ar stabili o rută de tranzit rapid, ne așteptăm ca marile orașe din regiune să atragă atenția fabricilor importante de prelucrare ce își doresc să atenuze unele neajunsuri ale forței de muncă", a adăugat Laurențiu Duică.

Domnia sa a adăugat: "Vom observa în continuare intrări de noi jucători și din sfera comerțului online, mai ales în condițiile în care spațiile de depozitare existente nu fac față cererii actuale. Ne așteptăm ca în următorii cinci ani comerțul online să fie principala sursă a cererii în sectorul industrial care va duce la dublarea stocului de spații logistice".

Anul 2016 a reprezentat un punct de ascensiune pentru sectorul industrial, rata de neocupare a spațiilor din București scăzând de la 5% în 2015 la 2% la sfârșitul anului 2016 și menținându-se la 5% în restul țării, în condițiile în care totalul de spații livrate a ajuns la 350.000 mp.

În ceea ce privește chiriile, con-



Proiecte industriale în desfășurare

Proiect	Suprafata	Dezvoltator	Oraș
CTPark Bucharest West (extindere)	60.000 mp	CTP	București
P3 (extindere)	60.000 mp	P3/GIC	București
WdP Otopeni	38.000 mp	WdP	București
CTPark Bucharest (extindere)	22.000 mp	CTP	București
Bucharest Industrial Park	21.000 mp	AIC	București

Sursa: JLL

form datelor Colliers International, acestea nu au fluctuat în 2016, menținându-se între 3,8 și 4,25 euro/mp, însă este posibil ca în 2017 să înregistreze creșteri, din cauza pieței de construcții care va încerca să se adapteze livrărilor planificate în acest an.

Andrei Drosu, Senior Research

Consultant JLL Romania, ne-a precizat că segmentul industrial și logistic a atins un maxim istoric din punct de vedere al cererii, în timp ce pro-

iectele finalizate în 2016 au ajuns la un nivel record al ultimilor șase ani.

