

## Warehouses De Pauw

### WDP construiește în România un parc industrial și un proiect fotovoltaic

**Warehouses De Pauw (WDP)**, cel mai mare dezvoltator și operator de spații logistice și industriale din Benelux (Belgia, Olanda și Luxemburg), are planuri ambițioase de expansiune pe piața de profil din România.

Compania deține pe plan local terenuri însumând aproximativ 200 de hectare, pe care intenționează să dezvolte un portofoliu strategic de zece parcuri logistice și industriale. Acestea vor fi amplasate în locuri cu acces la autostrăzi și drumuri principale și vor accede la titlatura de „parc industrial”, pentru a beneficia de facilitățile fiscale

acordate de legislația românească, ne-a declarat Valentin Stănculescu, business development manager WDP România.

Majoritatea terenurilor achiziționate de companie în România se află în arealul municipiilor Ploiești, Pitești, Constanța, Brașov și București, fără a se limita însă la acestea. Pentru cele mai bune parcele, pentru care și-au manifestat interesul potențiali chiriași-ancoră, compania a obținut titlatura de „parc industrial”. Acestea urmează să fie dezvoltate conform cerințelor clienților. Compania își propune să se extindă și în alte zone, la

cererea clienților și în funcție de dimensiunea proiectelor în cauză.

Anul acesta, compania a început dezvoltarea unui nou parc industrial în Codlea, lângă Brașov. Prima fază (5.000 mp) urmează să fie livrată la sfârșitul anului curent.

În prezent, compania operează un parc industrial în localitatea Oarja, lângă Pitești, cuprinzând unități de producție din industria auto pe o suprafață de aproape 6.900 mp.

Strategia companiei vizează construcția de spații industriale pe toate parcelele din locații strategice. Politica privind dezvoltarea prevede însă începerea lucrărilor de construcție doar în momentul în care proiectul are asigurat un chirieș principal. „Dezvoltarea speculativă implică riscuri mari în condițiile actuale de piață din România, cu atât mai mult cu cât piața este destul de matură”, argumentează Valentin Stănculescu.

De asemenea, WDP va mai dezvolta în acest an și un parc fotovoltaic de 6 MW în localitatea Sărulești, din județul Călărași, ne-a mai precizat domnul Stănculescu.

Implicarea companiei în sectorul energiei regenerabile, cât și preocuparea pentru certificarea sustenabilității proiectelor dezvoltate

(în sistem BREEAM) are două motive principale: pe de o parte, deoarece WDP, ca organizație, este interesată să contribuie la o dezvoltare regională sustenabilă a României, iar pe de altă parte pentru a putea oferi clienților costuri administrative mai mici și prețuri foarte atractive pentru energia „verde” produsă și furnizată lor. În condițiile actuale, acesta constituie un important avantaj competitiv, consideră domnul Stănculescu.

În opinia reprezentantului WDP, piața românească de spații industriale și logistice este de ceva timp o piață matură, fapt vizibil prin prezența unor jucători puternici, cei mai mulți dintre ei focalizați pe o anumită regiune sau grup de clienți. Folosindu-se de experiența acumulată în timp, WDP pune accentul pe dezvoltarea unor relații reciproc avantajoase cu clienții săi, punând la dispoziția lor atât clădirile, cât și infrastructura necesară. Într-o astfel de piață competitivă, WDP se ghidează după principiul „one stop, one shop”, adică asigură un cumul de servicii: construcții la cerere, finanțare, dezvoltare, activitate propriu-zisă de construcții, cât și servicii administrative, mai spune domnul Stănculescu. |



## Sema Parc

### Noi spații de producție în Sema Parc

În 2013, administratorii parcului industrial Sema Parc din București intenționează să extindă spațiile destinate activităților de producție și depozitare cu 15.000 mp. Această investiție presupune executarea unor lucrări de modernizare a unei hale existente și dotarea acesteia cu toate facilitățile necesare desfășurării unor astfel de activități. Proprietarii mai au în vedere și continuarea modernizării infrastructurii: drumuri, alei, utilități, precum și în creșterea eficienței energetice. Finalizarea proiectelor va avea loc în mai multe etape, însă nu mai târziu de sfârșitul anului 2014, ne-a declarat Adrian Coralevici, director general al societății de administrare a parcului

industrial Sema Parc.

„Dacă perspectivele vor fi favorabile, vor fi inițiate și alte investiții care să conducă la crearea de noi locuri de muncă și de creșterea potențialului de dezvoltare a parcului industrial”, adaugă domnul Coralevici.

Primul trimestru al anului 2013 nu a fost unul încurajator, volumul tranzacțiilor situându-se cu aproximativ 2% sub nivelul aceleiași perioade a anului trecut. Apetitulul investitorilor s-a diminuat în toate domeniile, cele mai active companii rămânând în continuare cele de IT și servicii profesionale, remarcă domnul Coralevici.

În prezent, gradul de ocupare în Sema Parc este de

Sema Parc este un parc industrial amplasat pe Splaiul Independenței din București, în sectorul 6. Parcul se întinde pe 16,5 hectare din fosta platformă Semănătoarea. Parcul este administrat de compania Sema Parc.

87%, în primul trimestru al anului 2013 fiind atrași șapte clienți noi. Fiind vorba de un parc industrial, clienții atrași sunt cei a căror activitate presupune existența atât a spațiilor de depozitare/producție, cât și a celor de birouri.

Chiria practică în parcul industrial variază în funcție de dotările solicitate de cei care își desfășoară activitatea aici. Pentru spațiile de birouri se încadrează între 7 și 7,5 euro pe mp pe lună, pentru spații de depozitare / producție între 4 și 4,5 euro pe mp, iar pentru platforme betonate între 1 și 1,5 euro pe mp. |

## Eurobusiness Oradea Industrial Park

### Continuă investițiile în infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness I

**Anul acesta** vor continua investițiile în realizarea infrastructurii de utilități în Parcul Industrial Eurobusiness I, deținut de Primăria Oradea. La sfârșitul lunii mai urmau să fie încheiate lucrările aferente primei etape, în valoare de 15 milioane de euro.

Începând cu cea de-a doua parte a anului vor demara lucrările pentru extinderea rețelelor de utilități (etapa a doua), în valoare de 4,6 milioane de euro. Termenul prevăzut pentru realizarea lucrărilor este de un an.

La mijlocul lunii mai era în pregătire procedura de licitație publică pentru contractarea lucrărilor, ne-a declarat Delia Ungur, general manager Eurobusiness Oradea Industrial Park.

Eficiența energetică devine un obiectiv important atât pentru funcționalitatea parcurilor industriale, cât și pentru Municipiul Oradea. Abordând strict tema parcurilor industriale, investițiile deja realizate la nivelul utilităților au înglobat măsuri de eficientizare energetică: transformatoare de energie electrică de ultimă generație, soluții de evacuare a apelor pluviale prin sisteme de filtrare folosind forța gravitațională și diminuând astfel consumul de energie electrică pe care grupuri de pompare l-ar fi generat etc.

Municipalitatea Orădeană pregătește un plan de schimbare a iluminatului

public convențional cu iluminat mai eficient și economic prin corpuri de iluminat cu LED. Modernizarea sistemului de iluminat va cuprinde și cele două parcuri industriale ale orașului, adaugă doamna Ungur.

Începând cu anul 2008 municipalitatea orădeană, unicul acționar al parcului industrial, a dus o politică de atragere a investitorilor străini strategici dar și de susținere a companiilor locale prin oferirea de amplasamente dotate cu utilități și la prețuri competitive în parcurile industriale nou înființate. În paralel, municipalitatea a promovat o politică fiscală care să încurajeze investițiile și să acorde sprijin la demararea activității companiilor și ulterior.

De la momentul înființării, în 2009, Parcul Industrial Eurobusiness I a înregistrat un trend constant ascendent, în fiecare an reușind să atragă o investiție majoră (de peste 10 milioane de euro).

Încurajată de rezultatele din primul parc industrial, Primăria Oradea a înființat în 2012 Parcul Industrial Eurobusiness II. Acesta a fost gândit pentru susținerea companiilor și mediului de afaceri local. Prioritatea pentru anul 2013 este asigurarea condițiilor pentru continuarea activității investitorilor deja localizați, în paralel purtându-se negocieri cu alți investitori. „S-a constatat un interes



crescut din partea companiilor locale care momentan își desfășoară activitatea în alte locații închiriate în oraș, impropriei unei viitoare dezvoltări. Având în vedere poziția strategică, Oradea rămâne o destinație atractivă pentru investitorii străini care doresc să producă în România și să-ii livreze produsele în Europa de Vest”, subliniază Delia Ungur.

Redevența practică în parcurile Eurobusiness pomește de la 0,32 euro pe mp pe an. „Nu avem în vedere modificarea condițiilor oferite companiilor în parcurile industriale”, menționează managerul Eurobusiness Oradea Industrial Park.

În luna mai, Parcul Industrial

Eurobusiness I înregistra un grad de ocupare de 59% din suprafața disponibilă pentru concesionat. Suprafața totală a parcului este de 121 ha din care 23,8 ha sunt zone ocupate de rețelele de utilități publice.

Parcul Industrial Eurobusiness II acoperă o suprafață de 23,8 ha din care 2,7 vor fi ocupate de rețele de utilități publice. Gradul de ocupare era în luna mai de 61%.

În acest an au fost semnate noi contracte de concesiune pentru ambele locații Eurobusiness din Oradea, a mai precizat doamna Ungur. |





Ing. Traian Bărbat, secretar executiv al Asociației Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și a Incubatoarelor de Afaceri din România (APITSIAR)

**Parcurile industriale** au rol important în atragerea și menținerea investitorilor privați, înființarea de unități de producție, crearea de locuri de muncă și prosperitate. Cu toate acestea, România este deficitară la acest capitol. În prezent sunt recunoscute oficial 54 de parcuri industriale la nivel național, care beneficiază și de facilități fiscale oferite de stat. La acestea se adaugă alte 15 - 20 de entități similare, dar care nu au titlatura de parc industrial, ne-a declarat ing. Traian Bărbat, secretar executiv al Asociației Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și a Incubatoarelor de Afaceri din România (APITSIAR).

În comparație, situația este mult mai bună în rândul celorlalte foste state sovietice din regiune. De exemplu, Cehia deține peste 220 de parcuri industriale, Ungaria în jur de 210, iar Slovacia 80, cu toate că aceste țări sunt mai mici decât România.

Regiunile din România cu tradiție în dezvoltarea economică dispun de suficiente spații industriale și la un nivel calitativ superior, sub influența cererii și a gradului înalt de tehnicitate al firmelor rezidente în parcuri. În schimb, peste 25 județe din țară fie nu dispun de niciun parc industrial, fie au doar unul, maxim două parcuri. Oferta cantitativ-calitativă a spațiilor determină în ultimă instanță și numărul de doar 35.000 locuri de muncă în parcurile industriale, ceea ce înseamnă sub 50% din ceea ce își propunea strategia de dezvoltare a parcurilor industriale pentru perioada 2012-2013, subliniază domnul Bărbat.

Rezultate superioare ca suprafețe ocupate (viabilizate, dotate) și investiții s-au înregistrat în parcuri industriale de tip "greenfield" (n.r. construite de la zero): Tetarom Cluj, Ploiești, Eurobusiness Oradea, Mureș, CTP Invest București, ICCO-Brașov, Graells & Lonch – Prejmer sau zonele industriale de la Sibiu, Arad, Timișoara etc.

Și unele parcuri de tip "brownfield" (n.r. rezultate din transformarea unor structuri existente) au realizat investiții și au obținut rezultate bune în privința spațiilor și clădirilor neamenajate (inițial) și apoi

# APITSIAR

## Avem nevoie de mai multe parcuri industriale

modernizate. Exemple în acest sens sunt Cugir, Moreni, Vălenii de Munte, PROFAUR București, METAV, Brașov, Zărnești etc, precizează reprezentantul APITSIAR.

Din nefericire, impactul fondurilor europene nu a fost cel așteptat. Aceasta din cauză că societățile de administrare (în cazul parcurilor industriale publice) nu sunt eligibile (nu pot accesa direct) pentru finanțare din fondurile structurale. Un real sprijin l-a constituit Programul PHARE care a determinat realizarea unor lucrări mari de infrastructură (peste zece proiecte, respectiv 480.000 de euro).

### Efectele crizei economice și subfinanțarea sunt marile probleme ale parcurilor industriale

Succesul în ocuparea parcelelor dotate cu utilități (viabilizate) sau închiriere de clădiri a fost influențat de raportul cerere - ofertă. Totuși, rezultate mai bune s-au obținut în sistemul concesiunii bine negociate, deoarece a permis mai multe forme de contract și de combinare a eforturilor financiare între ofertant (societatea administrator) și beneficiar (investitor), este de părere domnul Bărbat.

Pe de altă parte, sunt și investitori puternici, de regulă privați, care îmbină experiența de dezvoltator al unor capacități proprii de construcții cu cea de beneficiar (proprietar) al parcului construit în regie proprie sau în colaborare. Cum este, de exemplu, cazul ICCO-Brașov, Reiff-Cluj etc., adaugă reprezentantul APITSIAR.

Problemele cu care se confruntă operatorii de parcuri industriale diferă în funcție de tipul de proiect.

În cazul parcurilor industriale "brownfield", realizate pe spațiile vechilor întreprinderi, principala problemă rezidă în lipsa fondurilor pentru modernizare și asigurarea unor condiții de eficiență economică (energie, consumuri raționale, randament, securitate și mediu). Aceste lipsuri au fost parțial acoperite de unele consilii județene, care au acordat majorări de capital parcurilor pe care le controlau. De asemenea, deoarece în majoritatea lor parcurile industriale sunt structuri publice, accesul lor la fonduri europene este limitat sau inexistent.

Pe de altă parte structurile specifice au posibilități limitate de reorganizare, re tehnologizare, transport intern și depozitare. De asemenea, se confruntă cu un real blocaj în privința posibilităților de extindere a suprafețelor actuale ale parcurilor, deși există mari rezerve disponibile pe aceleași vechi platforme (cum este cazul societăților din cadrul Companiei Naționale ROMARM). Toate aceste neajunsuri reduc interesul marilor investitori pentru astfel de platforme care limitează o investiție modernă, atrage atenția

secretarul executiv APITSIAR.

În cealaltă categorie, parcurile industriale realizate de la zero ("greenfield") se confruntă de asemenea cu dificultăți în accesarea fondurilor europene, iar sprijinul sistemului bancar este slab. Efectele foarte dure ale crizei economice sunt încă puternic resimțite prin numărul redus de cereri din partea beneficiarilor, chiar dacă nivelul chiriilor sau taxelor negociate este mic. De exemplu, există capacități disponibile la Galați, ICCO-Brașov, Prejmer, Șura Mică, Tehnopolis Iași, Mureș, parcurile noi din grupul Ploiești, Hunedoara, Gorj, Mangalia, Făgăraș etc. Investitorii sunt îngrijorați și de stabilitatea cadrului legislativ și financiar-economic. La toate acestea se adaugă desființarea Agenției Române pentru Investiții Străine – ARIS - (n.r. în 2009) și a oricărei alte forme de sprijin a investițiilor străine. Acest fapt "constituie un handicap foarte mare", consideră Traian Bărbat.

În opinia secretarului executiv al APITSIAR, este oportună aprobarea în regim de urgență a proiectului de lege privind constituirea și funcționarea infrastructurilor de afaceri, care propune îmbunătățirea legislației actuale (n.r. spre sfârșitul lunii mai, proiectul legislativ era în dezbateri în comisiile Camerei Deputaților - camera decizională, după ce fusese adoptat de Senat). Guvernul trebuie să rezolve tratatarea comună a tuturor structurilor de sprijin a afacerilor din România, fie ele parcuri industriale, parcuri științifice și tehnologice, incubatoare de afaceri și clustere. Pentru aceasta este necesară înființarea unei autorități guvernamentale pentru monitorizarea, sprijinul și avizarea activităților structurilor amintite. De asemenea, este nevoie de un program de coordonare, girat de Guvern și viitoarele regiuni administrative, care să faciliteze înființarea de parcuri industriale în cele peste 25 de județe cu rezultate mai slabe. Inclusiv autoritățile publice locale se pot implica prin Legea administrației publice, în realizarea unui program complex de înființare și dezvoltare a parcurilor industriale și să identifice toate spațiile pretabile în acest scop. Nu în ultimul rând, trebuie facilitat accesul la fonduri europene și să fie garantată respectarea legislației în vigoare și să îndeosebi a Codului fiscal, susține domnul Bărbat.

APITSIAR a început în 2012 și continuă un program de prezentare și promovare a înființării de parcuri industriale, cu acțiuni în toate județele considerate cu rezultate mai slabe. De asemenea, Asociația derulează cursuri de management al societăților de administrare pentru parcuri industriale.

