

## Spații industriale și logistice

Noile proiecte sunt construite la cererea clientului



Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România

**Prin prisma creșterii** volumului de tranzacții putem considera că anul acesta a început bine pentru piața spațiilor industriale și logistice.

„Ne așteptăm ca anul 2013 să fie unul foarte activ în ceea ce privește piața de spații industriale din România”, ne-a declarat Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România.

Pe de o parte, multe dintre contractele semnate în 2007, după ce România a aderat la Uniunea

Europeană, ajung la final. Pe de altă parte, datorită stabilității financiare și politice prognozate în acest an, ar putea fi reluate unele proiecte industriale amânate de câțiva ani din cauza crizei.

Un alt fenomen care ar putea avea loc în acest an îl constituie reorientarea chirișilor din spații mai puțin performante către cele de clasă A, ca efect al stabilizării chiriilor.

Piața de logistică va cunoaște anul acesta o perioadă de consolidare, în care mișcările vor fi determinate tot de jucătorii existenți. „Din păcate, pe termen scurt și mediu nu vedem intrarea unor noi jucători importanți pe piața de logistică, așa cum va fi cazul companiilor producătoare”, apreciază Gabriel Chișișliu, vicepreședinte The Advisers / Knight Frank, Head of Industrial & Logistic Division.

În primul trimestru al acestui an, închirierile de spații industriale au fost semnificativ mai mari decât în același interval din 2012. De exemplu, în București s-au semnat contracte pentru închirierea a 10.000 mp, comparativ cu 3.000 mp în trimestrul I din 2012, precizează Rodica Tarcavu, Head of Industrial Department, DTZ Echinox.

Stocul total de spații industriale moderne a atins la finalul anului trecut pragul de aproximativ 1,4 milioane de mp la nivel național, din care 890.000 mp, respectiv 63,5% din stocul total, sunt concentrați în Capitală.

Așteptările privind evoluția pieței spațiilor industriale și logistice diferă mult de la o regiune la alta. De exemplu, în București activitatea se orientează mai mult spre logistică decât producție și sunt anunțate doar construcții realizate la cerere, afirmă Irina Iliescu, Head of Industrial Agency Jones Lang LaSalle Romania.

Zona de Vest a țării (Arad, Timișoara, Oradea) este atractivă pentru mulți furnizori de piese auto. Există proiecte aprobate în scopul extinderilor și relocărilor de unități de producție a fabricilor existente. Finanțarea este însă cheia livrării acestor proiecte, multe din proiecte fiind pe termen lung.

În zona de Nord-Vest a țării, în majoritatea lor proiectele de industrial sunt în domeniul IT, telecomunicații și electronice (Cluj-Napoca). În orașele Baia Mare și Satu Mare, sunt anunțate de asemenea câteva construcții la cerere pentru anii 2013 și 2014, investiții ale unor companii de producție din industria lemnului și tipografiei, vopsele.

În zona de Nord-Est se anunță construcția unui parc logistic, în împrejurimile orașului Iași, cu o livrare a unei prime faze de circa 10.000 mp spațiu de depozit. Aceasta în contextul unui stoc redus de spații industriale moderne la nivelul regiunii.

Centrul României (Brașov), atrage noi proiecte în segmentul industrial aviatic.

În Sudul țării, la Ploiești, sunt câteva proiecte în derulare și urmează să fie construite clădiri industriale la cerere pe lângă Honeywell Friction Materials – în incinta Ploiești West Park. La Pitești și Craiova sunt proiecte de construcție în derulare în jurul producătorilor Dacia-Renault Mioveni și Ford Craiova.

### Stocul de spații industriale continuă să crească

Anul acesta sunt improbabile dezvoltările speculative pe piața logistică. În schimb, proiecte notabile se înregistrează pe partea de producție. „Stocul de spații industriale și logistice ar putea cunoaște o creștere cu aproximativ 10% la nivel național”, estimează Gabriel Chișișliu.



Lipsa de finanțare va pune în așteptare proiectele speculative industriale. Stocul spațiilor logistice va crește doar în funcție de proiectele la cerere. Din acest motiv, nivelul chiriei a început deja să se stabilizeze, remarcă Irina Iliescu.

În Capitală, nu va avea loc o creștere semnificativă a stocului total de spații logistice și industriale, este de părere Rodica Tarcavu. În ciuda creșterii volumului tranzacțiilor înregistrate în prima parte a anului 2013, față de anul precedent, piața spațiilor industriale și logistice din România este caracterizată încă de un stoc excedent, fără schimbări semnificative ale gradului de neocupare. „Nu ne așteptăm să vedem proiecte majore demarând în cursul acestui an, întrucât dezvoltatorii condiționează inițierea unei noi construcții de semnarea unui contract de tip «build-to-suit» (n.r. dezvoltate la cerere) sau de o pre-închiriere semnificativă. În aceste condiții, dezvoltările de tip «build-to-suit» vor rămâne principalul stimulent al activității de construcții pe acest segment”, argumentează doamna Tarcavu.



Rodica Tarcavu, Head of Industrial Department, DTZ Echinox

Potrivit CBRE România, unul dintre proiectele industriale care vor demara în acest an și care vor livra o primă clădire în trimestrul 4 anul acesta este dezvoltat de către WDP România la Brașov. În acest proiect a fost deja semnat un prim contract pentru cei de la Intercars, care vor avea un depozit de piese auto. Întregul proiect se va întinde pe o suprafață de 27 de hectare și va putea dezvolta până la 150.000 mp de spații industriale și de producție. Zona Brașovului este una de mare interes pentru dezvoltatorii de spații industriale deoarece există un mix foarte bun de producători (auto, aero-spațial, inginerie, electronică, medical etc.).

Alt proiect de importanță mare care va continua dezvoltarea este cel al belgienilor de la Alinso, care dețin Ploiești West Park. În această zonă există o cerere continuă de spații, în special din partea producătorilor, dar, din ce în ce mai mult, și din partea

operatorilor logistici care își diversifică portofoliul de clienți, adaugă domnul Orzu.

Tot în acest an urmează să fie livrată prima fază, de circa 10.000 mp, a proiectului Turda Industrial Parc, dezvoltat de Graells & Llonch și finanțat de Europa Capital, menționează Irina Iliescu

Lângă București, va fi realizat H. Essers logistics center, de 30.000 mp, în cadrul Bucharest Industrial Park, proprietatea familiei Rațiu, în asociere cu Wilmarc Invest și Attis. De asemenea, concernul Daimler a anunțat o investiție de circa 300 milioane de euro în zona Sebeș, județul Alba Iulia. Acest proiect ar putea să atragă în zonă alte noi investiții ale furnizorilor locali și internaționali.

În opinia reprezentantului DTZ Echinox, investițiile străine directe reprezintă cel mai important factor în expansiunea segmentelor industrial și logistic. Astfel, la început de an compania americană Emerson și-a anunțat intenția de a-și mări capacitatea de producție în Oradea prin realizarea unei unități de producție și suport. Valoarea investiției este de 50 milioane de euro.

Fosta fabrică Tnuva, situată în Popești-Leordeni, lângă București, a fost achiziționată de compania turcească Sutas, tranzacția fiind estimată la aproximativ 10 milioane de euro.

De asemenea, Michelin Group a achiziționat în ianuarie 2013 un teren cu suprafața de 20 de hectare, localizat la Zalău, pentru 1,6 milioane de euro, cu scopul de a-și extinde capacitatea de producție a fabricii.

### Operatorii logistici sunt cei mai activi clienți

Pe piața de spații industriale au avut loc, în primul trimestru din 2013, în special tranzacții de renegociere și mai puțin contracte noi. Tendința va continua și în următoarele trimestre, apreciază șeful departamentului Industrial din cadrul CBRE România.

Proprietățile industriale de clasa A vor fi în continuare interesante datorită calității lor ridicate, precum și a ofertelor financiare, care devin din ce în ce mai atractive pentru viitorii chiriași. Cei mai activi chiriași rămân în continuare companiile de logistică, susține vicepreședintele The Advisers / Knight Frank.

În acest an, chiriașii, în căutare de spații eficiente, se vor orienta în special către proiecte construite la cerere, în clădiri optimizate pentru profilul lor de activitate. Astfel, operatorii logistici solicită îndeosebi piețele deja dezvoltate (București, Timișoara, Arad, Oradea, Cluj etc.).

Un segment de piață foarte important în ceea ce privește închirierea de spații industriale îl reprezintă producătorii. Industria producătoare este activă în zonele încă nedezvoltate, încercând să urmărească forța de muncă ieftină și calificată, explică reprezentantul CBRE România.

Proprietățile industriale căutate sunt, în general, reprezentate de un mix între calitatea clădirii și preț. Astăzi, spre exemplu, Bucureștiul are un stoc mediu de spații clasa A vacante, iar în cazul acesta accentul se pune pe preț și pe condițiile contractuale.

În cazul piețelor secundare, din provincie, principiul se inversează, iar prețul nu reprezintă unul din factorii principali de decizie, ci calitatea clădirii, proximitatea



Gabriel Chimișliu, vicepreședinte The Advisers / Knight Frank, Head of Industrial & Logistic Division

față de infrastructura existentă sau viitoare, spune domnul Orzu.

În general, pentru succesul unui proiect industrial contează foarte mult poziționarea sa geografică. Cele mai avantajoase zone sunt cele care facilitează accesul operatorilor industriali atât către țările vestice, cât și către piețele est-europene. Astfel, se remarcă un interes crescut pentru proiectele dezvoltate în regiuni precum Cluj, Brașov, Timiș sau Prahova. De asemenea, se manifestă o creștere a interesului pentru zona de Nord-Est a țării, care, până recent, era evitată de dezvoltatori și de companii din cauza unei infrastructuri mai slab dezvoltate.

Potrivit reprezentantului departamentului industrial Jones Lang LaSalle Romania, printre tranzacțiile importante din prima parte a anului se numără închirierea a 15.000 mp în Log Center Ploiești (proprietate Immofinanz Group) de către Profi.

### Chiriile s-au stabilizat

Chiriile practicate pentru spațiilor logistice de clasa A din România au rămas stabile în primul trimestru din 2013. După o scădere graduală anul trecut, chiriile au atins cel mai scăzut nivel din ultimii trei ani. Până la finalul anului 2013, DTZ Echinox estimează un nivel constant al chiriilor.

În prezent, chiriile se înscriu în intervalul 3,2 - 3,8 euro pe mp pe lună, pentru suprafețe ce depășesc 5.000 mp. Pentru suprafețele mai mici chiriile cresc ușor, precizează reprezentantul DTZ Echinox.

În prezent nu există o diferență majoră de preț între București și provincie. Diferențele de cost importante sunt date în principal de tipul căderii, precizează domnul Orzu.

Chiriile variază mai curând în funcție de locație, suprafața spațiului închiriat, calitatea spațiului și specificațiile tehnice ale acestuia, precum și de bonitatea viitorului chiriaș, explică domnul Chimișliu.

În București, nivelul chiriilor pentru spațiile industriale clasa A în locațiile cele mai bune, se situează între 3,8 și 4 euro pe mp pe lună. În țară, chiriile pentru spații clasa A sunt ceva mai mici, la



# Piața imobiliară

3,5 - 3,75 euro pe mp pe lună, precizează Irina Iliescu.

Chiriile cresc în cazul clădirilor de producție construite în funcție de specificațiile tehnice dorite de chiriaș, putând ajunge și la 4,5 – 5 euro pe mp pe lună. Similar, pentru spațiile cu temperatură controlată, chiriile vor crește în funcție de investiția în amenajările necesare, la 4,5 – 6 euro pe mp pe lună, subliniază reprezentantul Jones Lang LaSalle Romania.

Pentru depozitele de clasă B, chiriile solicitate variază între 2,5 și 3 euro pe mp pe lună, iar proprietarii acestor spații demonstrează o mai mare flexibilitate pentru companiile care și-au diminuat nivelul activității sau care și-au redus dramatic costurile operaționale, adaugă Rodica Tarcavu.

## Lipsa autostrăzilor limitează dezvoltarea spațiilor industriale

Cu toate ca România întrunește toate premisele pentru o dezvoltare durabilă a pieței de industrial și logistică (ca poziționare, acces facil la forța de muncă de înaltă calificare etc.) frâna de mână este în continuare trasă în contextul dezvoltării deosebit de lente a infrastructurii, este de părere Gabriel Chimișliu.

Din cauza dezvoltării slabe a infrastructurii, unele zone sunt evitate de dezvoltatori, ceea ce conduce la o

distribuire neuniformă a proiectelor industriale la nivel național.

Odată cu dezvoltarea activității de e-commerce în Romania, vor apărea noi centre de distribuție care vor substitui parcurile de retail. Utilizatorii finali vor achiziționa produse direct de la depozite, prin comenzi on-line. Dezvoltarea acestora este, de asemenea, condiționată de rețelele de autostrăzi. „Centre de distribuție și noi parcuri de logistică vor apărea odată cu finalizarea măcar a rutelor importante și urgente”, consideră Irina Iliescu.

Pe de altă parte, în România sunt orașe cu potențial de dezvoltare a activităților industriale, dar care nu dispun de o ofertă de spații corespunzătoare. „Suntem dezamăgiți că nu putem oferi clienților variante de spații industriale în apropierea orașului Constanța. La momentul de față, nu există niciun parc industrial modern în plan sau în proces de derulare, deși înregistrăm suficiente cereri de astfel de spații, care să prevadă acces la portul Constanța - Agigea pentru producătorii care doresc să exporte către țările din Orientul Mijlociu și Asia”, mărturisește Irina Iliescu.

De asemenea, unul dintre principalele dezavantaje ale anumitor spații industriale este faptul că nu sunt încă optimizate pentru a satisface cerințele tot mai



Irina Iliescu, Head of Industrial Agency Jones Lang LaSalle Romania

ridicate ale chiriașilor. De aceea, unii dintre aceștia părăsesc spațiile respective în căutarea altora mai eficiente sau încheie contracte pe perioade scurte, așteptând deschiderea altor proiecte mai promițătoare, adaugă domnul Orzu.



## Chiriașii sunt atrași de lunile de gratuitate și sprijinul pentru amenajarea spațiului

Facilitățile oferite de proprietari contează din ce în ce mai mult în atragerea chiriașilor. Printre cele mai importante facilități rămân în continuare lunile de chirie gratuite, precum și ajutorul acordat în amenajarea spațiilor, adaugă vicepreședintele The Advisers / Knight Frank.

O altă măsură prin care proprietarii încearcă să atragă noi contracte constă în scăderea costurilor chiriașilor prin obținerea unui titlu de parc industrial. În acest caz, ei beneficiază de scutiri de taxe de proprietate pe clădire și teren, acest lucru reflectându-se în scăderea taxei de mentenanță a parcului. Acest fenomen contribuie la stabilizarea nivelului chiriilor, cu efecte benefice asupra dezvoltării întregii piețe a spațiilor industriale.

Alte facilități foarte importante pentru chiriași constau în îmbunătățirea infrastructurii și eficientizarea spațiilor, mai spune reprezentantul CBRE România.

De asemenea, proprietarul de spații industriale trebuie să poată pune la dispoziția chiriașului amenajările de care are nevoie, de exemplu: sistem de rafturi, amenajări interioare și finisaje specifice, încălzire și răcire pentru asigurarea unei temperaturi controlate etc, menționează șeful departamentului Industrial din Jones Lang LaSalle Romania.