

## Graells & Llonch

### La Turda a început construcția unui parc industrial de 200 milioane de euro

Graells & Llonch este o companie specializată pe dezvoltarea de parcuri industriale, înființată în anul 1999 prin fuziunea companiei Tallers Graells, companie cu o istorie de peste 90 de ani în producția și asamblarea de structuri metalice și acordarea de servicii pentru sectorul industrial, cu Miquel Llonch SL Engineering, companie cu mai mult de 20 de ani de experiență în dezvoltări industriale și logistice la cheie, cu lucrări realizate în Spania, Italia, China și Ecuador.

În prezent, Graells & Llonch mai are în curs de dezvoltare un parc industrial de 100 ha în Wuhu, China, reprezentând o investiție de 50 milioane de dolari.

**Dezvoltatorul spaniol** Graells & Llonch, în parteneriat cu fondul de investiții Europa Capital, a început construcția unui nou parc industrial la Turda, județul Cluj. Investiția este estimată la 200 milioane de euro și vizează construirea a 70 de hale destinate activităților logistice și industriale, pe un teren de peste 50 de hectare.

Antonio Graells, partener și asociat Graells & Llonch, ne-a spus că lucrările se vor derula etapizat pe parcursul următorilor cinci ani. În luna noiembrie va fi livrată prima hală, iar până la sfârșitul anului curent vor fi date în folosință spații de 25.000 mp.

Halele vor fi construite la cerere, în conformitate cu cerințele specifice ale beneficiarului, pe structură metalică, din beton sau mixtă. Fiecare hală va reprezenta un proiect separat. Ritmul construcției va fi stabilit de piață. În principiu însă, o hală de 4.000 mp poate fi realizată în șase luni. Până la finalizarea proiectului suprafața închirială a parcului va depăși 400.000 mp, a adăugat Miquel Llonch, partener și asociat în cadrul Graells & Llonch.

Beneficiarii vor avea posibilitatea să închirieze sau să cumpere hale sau,

alternativ, să achiziționeze parcele în cadrul parcului, conectate la toate utilitățile.

### În iunie începe construcția primei hale de la Turda

Graells & Llonch nu se află la prima investiție din România. Acum patru ani, dezvoltatorul a început la Prejmer, județul Brașov, un parc industrial pe aproape 100 de hectare, în urma unei investiții de aproximativ 350 milioane de euro. Acesta este în prezent vândut în proporție de 65%, clădirile rămase fiind închiriate. 60 de companii își desfășoară activitatea în cadrul parcului.

„Avem experiența tuturor acestor ani în care am lucrat în România. Terenul din Turda va fi ocupat în foarte scurt timp cu centre logistice și obiective de înaltă tehnologie, cu infrastructură și servicii pentru peste 70 de companii. Alături de Europa Capital vom construi un parc industrial de referință pentru România”, a declarat Miquel Llonch.

Proiectul va fi realizat preponderent cu capital propriu al Graells & Llonch. Terenul necesar proiectului a fost achiziționat și pus la dispoziție de partenerii de la Europa Capital.

„Când am cumpărat acest teren am crezut că vom începe construcțiile

imediat, dar, datorită recesiunii de la nivel european, a durat patru ani să ajungem unde suntem astăzi. Dar, trebuie să vină o zi în care și austeritatea să se încheie, să uităm trecutul și să privim spre viitor. Asta încercăm să facem aici, prin acest proiect. Sperăm ca experiența și succesul de la Prejmer să fie reluate”, a afirmat Tim Norman, directorul executiv al Europa Capital.

În prezent sunt în derulare negocieri cu mai multe companii din domeniul logisticii și industriei auto pentru închirierea spațiilor din parc. De altfel, la mijlocul lunii mai era semnat un antecontract pentru închirierea a 35.000 mp, a precizat domnul Graells.

Lucrările de construcție vor fi realizate de compania de construcții din cadrul Graells & Llonch alături de subcontractori locali. Primele lucrări au fost inițiate în luna mai și vizează realizarea infrastructurii terenului. Construcția propriu-zisă a primei hale va începe în luna iunie.

### Proprietarii parcului mizează pe chirii și taxe de administrare reduse

Proiectul dezvoltat de Graells & Llonch și Europa Capital la Turda deține titlul de parc industrial ceea ce conferă scutiri de taxe pe teren și construcție pe o durată de cinci ani. Politica de prețuri a companiei prevede acordarea unor chirii sub media pieței. În plus, taxa de servicii percepută va fi de 12 ori mai mică decât în alte locații similare, respectiv de 0,7 euro pe mp pe an comparativ cu 0,5 – 0,7 euro mp pe lună, media pieței, a precizat Josep Mateu, director de marketing și vânzări al companiei Graells & Llonch.

De asemenea, parcul de la Turda va avea un acces direct la șoseaua de centură a Turzii, în curs de finalizare și viitoarea autostradă A3 București-Brașov-Oradea, care va trece prin apropiere. În plus, este prevăzut în cadrul proiectului și un acces de cale ferată.

Dezvoltarea industrială va beneficia de toate dotările cerute de cele mai noi

Perspectivă parc industrial și logistic Turda





standarde utilizate la nivel european. Parcul va beneficia de toate utilitățile, precum și de sistem de protecție în caz de incendiu, de instalații de telecomunicație și iluminare stradală. Va exista, de asemenea, o parcare specială pentru tiruri, a adăugat Josep

Mateu.

Parcul industrial va fi brășat la rețeaua de electricitate, iar energia va fi distribuită printr-un inel de medie tensiune pe care vor fi montate transformatoare de 1600 kVA, în funcție de necesități. De asemenea, vor fi

realizate brășamente la rețele de alimentare cu apă și la canalizarea orașului Turda, precum și la rețeaua locală de alimentare cu gaze. Va mai fi realizată o rețea de drumuri în cadrul complexului.

Pentru creșterea eficienței energetice

a clădirilor dezvoltatorului are în vedere utilizarea de soluții de automatizare pentru instalațiile interioare, adaptate la cerințele beneficiarilor și folosirea surselor regenerabile de energie, de exemplu prin amplasarea de panouri solare pe acoperișurile halelor, a explicat Vasile Postolache, inginer în cadrul Graells & Llonch.

### Graells & Llonch mai vrea încă un parc în România

Graells & Llonch nu intenționează să se oprească aici cu proiectele pentru piața din România, întrucât strategia dezvoltatorului presupune realizarea de investiții pe termen lung în piețele pe care intră. Astfel, peste aproximativ doi ani, compania își propune să înceapă în România un al treilea parc industrial. Locația nu a fost încă stabilită, a menționat Antonio Graells.

## Turda a devenit punctul fierbinte al dezvoltării logistice

**Prin proiectul Graells & Llonch** – Europa Capital, Turda a devenit cel mai fierbinte loc din țară pentru piața de spații logistice și industriale, fiind avantajat de cererea mare din zonă, a declarat Gabriel Sfetcu, directorul departamentului industrial din cadrul Cushman & Wakefield.

Chiria în parcul industrial de la Turda se va situa sub media pieței de 3,8 euro pe mp și vor fi practicate reduceri în funcție de suprafața închiriată și lungimea contractului, durata minimă fiind de trei ani, precizează Gabriel Sfetcu.

Cele mai mici module disponibile spre închiriere vor avea 2.300 mp. Alternativ, acestea ar putea fi divizate, ajungându-se astfel la 1.150 mp. Suprafața maximă închirială va fi de 77.000 mp de spații logistice.

Parcurile industriale din județul Cluj sunt axate pe sectorul de producție, prin urmare zona nu a oferit până acum spații logistice. În fapt, parcul de la Turda va fi complementar celorlalte obiective industriale din județ, putând atrage furnizori pentru producătorii industriali din județ. Pe de altă parte, parcul de la Turda va oferi companiilor o mai mare flexibilitate, făcând posibilă derularea unui plan de afaceri pe doar trei-cinci ani, argumentează Gabriel Sfetcu.

În prezent, cam trei sferturi din companiile cu care sunt derulate negocieri provin din sectorul de logistică britanic, german și austriac. La acestea se

adaugă producători italieni.

Ritmul construcției va fi determinat de cererea existentă. În principiu, la orice moment va trebui să fie disponibilă în parc o suprafață cel puțin dublă față de intenția fermă de închiriere manifestată de companii, explică reprezentantul Cushman & Wakefield.

### Atractivitatea pieței logistice este în creștere

Piața logistică a început să fie atractivă în ultima lună și jumătate – două luni, în opinia domnului Sfetcu, de când au început să apară companii noi care au nevoie de spații logistice.

În continuare vestul țării reprezintă zona cu cel mai mare potențial pentru proiecte industriale și logistice, respectiv orașe precum Timișoara, Oradea și Arad.

Chiriile în plan național au rămas constante de la jumătatea anului trecut, iar piața funcționează destul de bine la acest nivel. Astfel, chiriile practicate pentru suprafețe de 2.000-3.000 mp variază între 3,7 și 4 euro pe mp pe lună, în funcție de disponibilitatea de spații dintr-o anumită zonă și calitatea clădirilor.

Există în prezent spații libere în București, Ploiești, Timișoara, prin urmare sunt improbabile majorări ale chiriilor în perioada următoare. Punctual, ar putea exista chiar unele reduceri, apreciază Gabriel Sfetcu.

Pentru potențialii clienți contează în principal flexibilitatea și calitatea spațiilor logistice. Eficiența energetică este un alt subiect de interes pentru chiriași însă de aici și până la clădiri logistice „verzi” drumul este destul de lung. Companiile nu sunt dispuse să plătească suplimentar pentru ca o clădire pe care o ocupă să fie „verde”. Pe de altă parte, legislația actuală nu acordă înlesniri fiscale pentru aplicarea soluțiilor „verzi”, care altfel generează niște costuri foarte mari. Însă, uzual, dezvoltatorii de spații logistice utilizează cele mai recente tehnologii, cu scopul de a asigura chiriașilor costuri de operare mai mici, de exemplu în ceea ce privește sistemele de încălzire și climatizare. „Vorbim de o tehnologie verde la nivel incipient”, consideră domnul Sfetcu.

Dezvoltarea de noi proiecte logistice poate fi favorizată de existența unor suprafețe mari de teren comasate, dar și de investițiile realizate de autorități în extinderea infrastructurii de transport și îndeosebi a rețelei de autostrăzi, adaugă directorul departamentului industrial din cadrul Cushman & Wakefield.



**Gabriel Sfetcu**, directorul departamentului industrial din cadrul Cushman & Wakefield