

Spații industriale

Piața industrială s-a orientat spre spații de producție

Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE

Ritmul dezvoltării de spații industriale și logistice reflectă îndeaproape încrederea investitorilor în perspectivele economiei românești.

Tranzacțiile în sectorul imobiliar industrial în primele opt luni ale acestui an s-au axat pe zona de producție și într-o mai mică măsură spre spațiile logistice și de depozitare. Tendința este motivată de impactul negativ pe care criza economică l-a avut asupra consumului, care indirect s-a reflectat asupra activității logistice și de depozitare, ne-a declarat Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România.

În primul semestru al anului, cea mai mare tranzacție a fost reprezentată de vânzarea fabricii Nokia de la Cluj (35.000 mp) către producătorul de electrocasnice De'Longhi.

În continuare există un stoc de terenuri bune pentru investiții industriale, însă interesul pentru achiziții este scăzut, în pofida redu-

cerilor de prețuri practicate de proprietari, precizează domnul Orzu.

Chiriile sunt stabile

Cei mai importanți chiriași pentru spațiile industriale sunt în continuare furnizorii din industria auto. Această expunere foarte mare pe o singură ramură, devine puțin îngrijorătoare pentru piața imobiliară de profil, subliniază Marian Orzu.

Chiriile pentru spațiile industriale au fost relativ stabile în cursul acestui an, situându-se la un nivel destul de jos. În general, chiria variază în funcție de suprafață și de durata contractului. Tendința actuală este de diminuare a suprafeței medii închiriate. Prin urmare, prețul pe mp s-a menținut, chiar dacă altfel chiria poate ar fi continuat curba descendentă în cazul suprafețelor mari. Această ajustare este dictată de necesitatea chiriașilor de a-și reduce costurile.



Marian Orzu, Head of Industrial Department CBRE România

În prezent, chiria pentru spații industriale moderne la suprafețe de până în 1.000 mp se situează în jurul a 4 - 4,2 euro pe mp pe lună, iar în cazul suprafețelor de peste 4.000 mp poate coborî sub 4 euro pe mp pe lună. De exemplu, o suprafață de 12.000 mp, a fost închiriată cu 3,3 euro pe mp pe

lună, iar una de 3.000 mp a fost oferită pentru 3,9 euro pe mp pe lună.

Suplimentar, proprietarii aplică adesea o serie de stimulente pentru atragerea clienților, de exemplu scutirea de la plata chiriei pe o perioadă cuprinsă între 2-6 luni (proporțional cu creșterea duratei contractului).

Chiriile practicate pentru spațiile din incinta fostelor platforme industriale coboară până în jurul valorii de 3 euro pe mp pe lună sau chiar mai puțin.

Rata de neocupare este în scădere

În primul semestru al anului curent, rata de neocupare a spațiilor industriale din București și împrejurimi se estimează că s-a situat în jurul valorii de 12%. În schimb, în zona de Vest a țării, ponderea spațiilor neocupate este estimată la 14 - 16%.

Tendința a fost de reducere a ratei de neocupare. Începutul de an a fost unul favorabil pentru investițiile străine, însă situația s-a deteriorat ulterior, pe de o parte din cauza revenirii crizei în Europa și, pe de altă parte, activității politice din România, care „a speriat destul de mulți investitori”, subliniază Marian Orzu.

Creșterea cotației monedei euro comparativ cu moneda națională nu a fost semnificativă pentru industriași, iar pentru exportatori ar putea fi chiar benefică.

Phoenix Logistics Center București



S-a extins durata contractelor

Durata minimă a contractelor pentru spații industriale tinde să crească de la 3 la 5 ani în cazul unităților de producție, deoarece chiriașii nu doresc să își mute des liniile de producție. Pe zona de depozitare, uzual se încheie contracte cu o valabilitate de trei ani.

Renegocierile care se efectuează în piață sunt legate mai mult de ajungerea la maturitate a contractelor inițiale și necesitatea de prelungire a lor și nu pentru a cere reduceri suplimentare în timpul derulării contractului, precizează reprezentantul CBRE.

Moldova și Ploieștiul au potențial pentru noi dezvoltări industriale

În prezent nu se poate vorbi de existența unor zone saturate în materie de spații industriale. În general, unde există cerere vine imediat și oferta.

Spre diferență de alte segmente imobiliare, expansiunea industrială nu caracterizează îndeosebi Bucureștiul. Producătorii s-au orientat mai mult spre sateliții Capitalei, respectiv Pitești și Ploiești. De altfel, Ploieștiul a cunoscut o amplă dezvoltare în ultimii ani pe partea de producție, iar în viitorul apropiat aceasta ar putea fi urmată de o creștere pe zona logistică ca urmare a deschiderii autostrăzii A3. Finalizarea autostrăzii scurtează timpii de deplasare, astfel încât Ploieștiul ar putea deveni din punct de vedere logistic mult mai interesant decât Bucureștiul deoarece ar avea o deschidere mai bună către Transilvania și Moldova, acoperind în același timp și sudul, consideră Marian Orzu.

Pe de altă parte, va mai dura câțiva ani până să se vadă o dezvoltare similară și în Giurgiu.

În vestul țării, axa Timișoara - Arad - Oradea, paralelă cu granița ungară, este dorită de producătorii care vor să folosească în același timp forța de muncă relativ mai ieftină din România și infrastructura relativ mai bună din țările vecine către centrul Europei.

De asemenea, Constanța ar putea atrage în perspectivă dezvoltări de proiecte industriale, având în vedere și finalizarea autostrăzii A2 spre București.

În paralel, în ultima vreme s-a evidențiat o creștere a cererii și în estul României, în Moldova. Faptul că zona este mai puțin dezvoltată comparativ cu alte regiuni ale țării reprezintă un potențial pentru producători. În prezent există o penurie de hale

industriale clasa A în Moldova. Din momentul în care va fi realizată autostrada Târgu-Mureș - Iași, se va produce și un „boom” pe zona industrială, deoarece va facilita activitățile de export, anevoioase în condițiile actuale. Pe de altă parte și riscul zonei este destul de mare, prin urmare investitorii internaționali se feresc să investească aici sau preferă să construiască la cerere. Din acest motiv, au început să se afirme în ultima vreme dezvoltatorii locali. Aceștia sunt mai flexibili și i-au deciziile mult mai repede.

„Ceea ce fac ei este un lucru extraordinar, vor construi viitoarele produse industriale investiționale. Încep de jos, dar cresc odată cu piața. S-ar putea produce în viitor un nou «boom» în zona de est și s-ar putea ca investitorii locali să aibă o putere mult mai mare decât cei internaționali”, apreciază domnul Orzu.

Proiectele dezvoltatorilor locali pot atrage inclusiv marile corporații, care ar putea percepe ca pe un avantaj important flexibilitatea acordată de acești dezvoltatori locali.

Marii dezvoltatori internaționali nu vor veni în România să investească speculativ, ci doar dacă au clienți pentru proiecte mari, în jurul a 100.000 mp. România începe să atragă încet-încet investiții datorită poziției geografice care permite tranzitul. Cu toate acestea, în prezent nu este competitivă la nivel regional. Dacă un investitor dorește să-și scadă costurile relocându-și activitatea în Europa de Est, va avea de ales între România, Cehia, Slovacia, Ungaria, Serbia și Turcia, țară care generează o concurență din ce în ce mai mare. Lipsa de predictibilitate poate reduce drastic competitivitatea României în regiune. Au fost investitori care au respins România, motivând că instabilitatea politică îi descurajează, precizează Marian Orzu.

Pe de altă parte, producătorii sunt încurajați să își deschidă noi fabrici în România deoarece pot obține și ajutoare de stat în acest scop, având în vedere numărul mare de locuri de muncă pe care le pot genera.

Investitorii preferă să redezvolte fostele platforme industriale

În prezent, dezvoltatorii construiesc spații industriale atât speculativ, cum este cazul proiectului derulat de Graells & Llonch la Turda, dar și la cerere, așa cum este proiectul Ploiești West Park



dezvoltat de Alinso Group.

Varianta în care va fi realizată construcția depinde și de specificul chirieșului. De exemplu, o unitate de producție presupune aspecte tehnice deosebite, poate un pod rulant, o hală mai înaltă sau putere instalată mare. În București și împrejurimi s-a construit preponderent speculativ, pentru industria ușoară și depozitare. Acum foarte puține spații de depozitare sunt realizate la cerere deoarece există disponibilitate pentru acomodarea tuturor noilor veniți, explică reprezentantul CBRE.

Proiectele din zonele mai puțin dezvoltate industrial sunt construite la cerere.

În general, cel mai mare succes îl are varianta de mijloc, respectiv redezvoltarea unor foste platforme sau unități industriale (proiecte „brownfield”). Chiar dacă producătorii ar putea fi tentați să opteze pentru a construi de la zero noua unitate, conform specificațiilor proprii, acest lucru durează uzual minim 6-8 luni. În comparație, o redezvoltare poate avea loc în doar aproximativ 3 luni. În plus, de cele mai multe ori, fostele platforme industriale au un acces bun și dispun de toate utilitățile, explică reprezentantul CBRE.

Chiar dacă unitățile industriale se pretează mai mult pentru exteriorul localităților, în orașele mici ele pot fi înființate și în interior, în special spații logistice sau industrie ușoară. Astfel, ideea de a transforma un centru comercial în parc logistic la Arad, este una viabilă (n.r. intenția exprimată de ImmoFinanz pentru transformarea Armonia Shopping Center), consideră specialistul CBRE.

Eficiența energetică reprezintă un atu pentru o dezvoltare industrială

Pe piața industrială, cerințele venite din partea chiriașilor variază foarte mult. De exemplu, chiriașii de spații logistice solicită hale cu o înălțime cât mai mare, de 11-12 m, pentru a putea depozita mai mulți paleti pe verticală pe aceeași suprafață. Pentru activitățile de producție, contează mult ca unitățile închiriate să fie eficiente energetic. Pentru a atrage clienți, proprietarii sunt dispuși să investească într-o izolație termică mai bună sau chiar panouri solare. În acest sens, o certificare internațională precum BREEAM, care atestă un consum mai mic de energie, constituie un avantaj. Deocamdată certificarea pentru spații industriale este încă la început în România, dar ea ar putea deveni norma pe viitor, este de părere Marian Orzu.

Parcurile industriale județene pot fi atractive

Eventualele scheme de parteneriat public-privat ar putea să funcționeze și pentru proiecte industriale. Până în prezent, s-a aplicat cu succes modelul concesiunii de terenuri cu utilități în cadrul unor parcuri industriale înființate de consiliile județene. Titlul de parc industrial conferă suplimentar și scutiri de la plata taxelor pe clădire pentru o anumită perioadă. Un exemplu de succes este dat de parcurile Tetarom deținute de Consiliul Județean Cluj, care au atras investitori mari precum Bosch, apreciază reprezentantul CBRE.

