

LÁSZLÓ KEMENES, PROLOGIS:

“Cererea dă semne de îmbunătățire pe piața spațiilor industriale”

România nu a ajuns încă la un nivel de maturitate al pieței spațiilor industriale precum celelalte țări din regiune, ne-a declarat László Kemenes, vicepreședinte Prologis și manager pentru Ungaria & România. Aceasta este o particularitate de care piața din România a beneficiat atunci când a lovit criza, deoarece aici nu exista supra-ofertare ca în alte țări din regiune, apreciază domnia sa. În ceea ce privește tranzacțiile de închiriere contractate, 2012 și 2013 au fost anii cu cele mai slabe rezultate, ne-a mai spus oficialul Prologis, care susține că piața spațiilor industriale își revine lent și se întrevăd semne de îmbunătățire a nivelului cererii. László Kemenes estimează că noile dezvoltări de spații industriale moderne vor fi în așteptare în următoarele 18-24 de luni.

Reporter: Cum comentați evoluția pieței de spații industriale și logistice din România?

László Kemenes: România urmează o traiectorie de dezvoltare similară celorlaltor țări din regiunea Europei Centrale și de Est. O diferență majoră este că România nu a ajuns încă la un nivel de maturitate precum celelalte țări. Totuși, aceasta este o particularitate de care piața din România a beneficiat atunci când a lovit criza, deoarece aici nu exista supra-ofertare ca în alte țări din regiune. România continuă să fie, așadar, o piață cu un potențial ridicat.

Reporter: Cum a evoluat piața în timpul crizei în ceea ce privește ratele de închiriere și cererea de spații închiriate?

László Kemenes: Criza economică a pus mari presiuni asupra pieței închirierilor, din cauza reducerii semnificative a numărului și dimensiunii cererilor. În ceea ce privește tranzacțiile de închiriere contractate, 2012 și 2013 au fost anii cu cele mai slabe rezultate, însă piața își revine lent, iar astăzi vedem semne de îmbunătățire a nivelului cererii.

Pentru 2014, estimăm că evoluția pieței va rămâne relativ stabilă.

Reporter: Cum estimați că va fi evoluția pieței anul acesta din punct de vedere al cererii și ofertei?

László Kemenes: Nivelul cererii se va îmbunătăți cu siguranță anul acesta și în 2015, însă majoritatea proprietarilor de spații se vor concentra în continuare pe creșterea gradului de ocupare a spa-

pe monetizarea terenurilor.

Reporter: Cum arată piața spațiilor logistice și de depozitare din România comparativ cu alte țări din Europa Centrală și de Est?

László Kemenes: Există cu siguranță o diferență între România și alte țări din regiunea ECE, deoarece România se află într-o poziție diferită în ceea ce privește dezvoltarea, maturi-

Dacă nu, unde se situează România în acest clasament și care este rata de rentabilitate a unor astfel de investiții?

László Kemenes: Nu am plasa România în acest top. Majoritatea investitorilor caută oportunități de investiții de top, în locații cheie. Astfel, câtă vreme vor mai exista oportunități pe piețele centrale (Europa de Vest, Polonia), investitorii le vor alege cel mai probabil pe acestea în locul altor opțiuni (inclusiv România).

Reporter: Când estimați că vor exista mai multe dezvoltări de spații industriale în România?

László Kemenes: În România, estimăm că noile dezvoltări vor fi în așteptare în următoarele 18-24 de luni, poate cu excepția câtorva proiecte built-to-suit. După această perioadă, ne așteptăm să asistăm la o evoluție pozitivă.

Reporter: Care sunt punctele forte și punctele slabe ale pieței spațiilor logistice și industriale din România?

László Kemenes: În ceea ce privește punctele forte, locația țării este cu siguranță un mare avantaj pentru România – fiind aproape de piețele estice, dar și de Marea Neagră (portul Constanța). Un alt avantaj ar fi mărimea pieței – din punctul de vedere al numărului de locuitori, România este a doua mare piață din regiunea Europei Centrale și de Est, după Polonia.

Un punct slab major este lipsa infrastructurii rutiere.

Reporter: Cu ce probleme vă confrunțați pe piața din România?

László Kemenes: Una din cele mai mari probleme cu care ne confruntăm pe piața din România ar fi scăderea cererii din ultimii 2-3 ani, care pune presiuni asupra nivelului chiriilor.

Reporter: Vă mulțumesc!



țiilor existente în portofoliile lor. În ceea ce privește România (și în special zona Bucureștiului), cu siguranță nu este momentul pentru dezvoltări speculative. Totuși, până la sfârșitul lui 2015, am putea vedea câteva dezvoltări BTS, însă vor fi cazuri izolate.

Reporter: Ce planuri de dezvoltare aveți pentru România pe termen scurt și mediu?

László Kemenes: Pe termen scurt și mediu, în România ne vom concentra în principal pe stabilizarea ratei de ocupare pentru Prologis Park București A1 și

tatea pieței și timpul de reacție la tendințele economice globale. Investitorii preferă în continuare țările din Europa Occidentală și, dacă este să ne referim în mod specific la ECE, cele mai atractive două piețe sunt Polonia și Cehia.

Dar există o evoluție firească a interesului investitorilor, iar România va redeveni o piață atractivă, cu condiția stabilizării contextului economic și a reluării creșterii consumului.

Reporter: Este România printre primele cele mai atractive 5 țări din Europa pentru investiții în spațiile industriale?

