

3.500 de hectare de spații industriale



Până în 2011 suprafața parcurilor de acest tip se va dubla. În prezent, 43 de complexuri logistice, de retail și de producție se află în diverse stadii de dezvoltare, iar 20 din cele 48 deja finalizate se extind. Criza nu ocolește nici segmentul parcurilor industriale. În 2009, investițiile și suprafețele finalizate vor fi reduse semnificativ față de anul trecut.

Chiar și în condițiile incertitudinii din piață, cererea pentru astfel de suprafețe rămâne destul de mare, în condițiile în care, la finalul anului 2008, parcurile industriale din țară acopereau o suprafață totală de aproximativ 1.600 hectare, conform unui studiu al **companiei de cercetare IBC Focus**.

„România se află într-o fază incipientă de dezvoltare a parcurilor industriale comparativ cu alte țări din regiune. Există un mare potențial pe acest segment, care va continua să se dezvolte și în acest an, deși cu o rată de creștere mult inferioară celei înregistrate în ultimii trei ani”, spune **Adriana Bodron, Managing Director IBC Focus**.

Ploieștiul, pe primul loc anul trecut

Scăderea investițiilor în 2009 este evidențiată și de un studiu al companiei de consultanță imobiliară CBRE Eurisko. Potrivit raportului, aproximativ 250.000 de metri pătrați de spații industriale urmează să fie finalizați în 2009, în scădere cu 30.000 de metri pătrați comparativ cu anul trecut. În 2008, investițiile de pe piața spațiilor industriale au însumat 112 milioane de euro.

Topul investițiilor din 2008 este condus de Parcul Industrial Ploiești, cu 370 milioane euro, urmat de Parcul Industrial UTA 2, județul Arad, cu 250 milioane euro și de Parcul Industrial Tetarom III, județul Cluj, cu 127 milioane euro.

Există și dezvoltatori care au achiziționat deja terenuri pentru proiectele lor viitoare și a căror construcție va fi demarată în următorii ani. „În baza de date a **Raportului Parcurilor Industriale și Logistice** se găsesc zece parcuri industriale verificate de consultanții IBC Focus, care la finele anului trecut se aflau în stadiul de intenție și care aveau stabilite amplasamentul și suprafața”, explică Adriana Bodron.

Acestea se adaugă celor 33 de astfel de unități care se aflau în noiembrie 2008 în stadiul de construcție și proiectare. Astfel, chiar dacă este posibil ca unele proiecte să fie momentan amânate, „România va avea în 2011 circa 3.500 de hectare dedicate parcurilor industriale, ceea ce înseamnă o creștere de 100% a suprafeței în trei ani”, crede Bodron.

Chiriile rămân constante

Prețul de ocupare, care include chiria și costurile de mentenanță, al unui metru pătrat de hală variază între 10 și 60 euro anual, iar concesionarea unui metru pătrat de teren se face pentru 0.1 – 10 euro. Bucureștiul, cu o chirie de 60 euro, este cel mai scump oraș din țară și pe locul 38 într-un top al celor mai scumpe 49 orașe din toată lumea, după costurile de ocupare ale acestui tip de spații, potrivit studiului Industrial Space Across the World 2009 realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman&Wakefield.

La ora actuală, în România există 48 de parcuri industriale operaționale, dintre care 40% se află în extindere, spun reprezentanții IBC Focus. Zona de Sud și cea de Centru se află pe primul loc, la egalitate, după criteriul numărului de parcuri industriale, fiecare cu câte 16 unități date în folosință.

Ca suprafață totală pe care sunt dezvoltate astfel de unități, pe primul loc se află zona de Sud cu circa 1.000 hectare, urmată de Centru, cu aproximativ 500 hectare. La polul opus se află zona de Sud -Vest a României, cu doar șase parcuri industriale. „Investitorii se orientează cu precădere spre vestul țării – Oradea, Satu Mare, Arad, Timișoara, Cluj – și mai nou, către Craiova, unde există solicitări pentru spații industriale din partea furnizorilor de componente auto ai companiei Ford”, spune Sorin Vasilescu, director în cadrul Agenției Române pentru Investiții Străine.

Paralelă cu piețele internaționale

Zona Heathrow din Londra este prima în topul chiriilor, cu un cost de 185 euro anual pentru un metru pătrat, și este urmată de Tokyo, cu 179,48 euro și Dublin, cu 157,5 euro. Costul anual pentru închirierea de spații industriale este de 59,59 euro pentru un metru pătrat în Buenos Aires, 58 euro în Bratislava și 50,4 euro în Budapesta, relevă studiul Industrial Space Across the World 2009.

În Sofia, costul de ocupare se ridică la 79 euro pentru un metru pătrat anual, iar în Varșovia la 74,4 euro. Cele mai ieftine sunt spațiile industriale din Jakarta, cu 32 euro pentru un metru pătrat anual, Calabarzon (Filipine) - 32,14 euro și Mexico City -43,41 euro.

Chiriile pentru spațiile industriale în România au rămas constante în 2008, spre deosebire de alte țări din Europa Centrală și de Est, unde creșterea a fost de 6,7%, conform aceluiași studiu. Piețele din Polonia și Ucraina au fost cele mai atractive, înregistrând o cerere considerabilă pentru spații de calitate. Astfel, chiriile în Polonia au crescut cu 28%, iar în Ucraina cu 25%.

112 milioane euro sunt investițiile în spațiile industriale din România în 2008.