

Dezvoltările industriale sunt răspândite în proximitățile Capitalei

Stocul de spații industriale moderne din țara noastră a depășit 4 milioane mp, în primul semestru din acest an, odată cu livrarea a 240.000 mp, până la finalul anului 2020 urmând să fie livrați încă aproape un milion de mp, arată datele "Romania MarketView H1", raport de research al companiei CBRE România.

Acesta arată că, din stocul modern total de 4 milioane de mp de spații industriale, o suprafață totală de 55% se află în orașele regionale. Bucureștiul deține restul de 45%, rămânând, astfel, cu aproape jumătate din totalul stocului, cea mai dorită zonă din România de către dezvoltatorii de spații industriale.

Dezvoltările industriale sunt răspândite în proximitățile Capitalei, în special aproape de autostrăzi, în zona de vest fiind concentrată cea mai mare parte a proiectelor, respectiv 73% din stocul modern din București. Zona de nord se dez-

voltă treptat și se conturează ca următorul hub industrial al Capitalei, având momentan 15% din totalul stocului de spații moderne.

Andrei Jerca, Account Director Industrial Advisory & Transaction Services, CBRE România subliniază: "Până la sfârșitul anului estimăm că vor fi livrați aproximativ 380.000 mp de spații industriale, cele mai multe fiind situate în zona periferică a Bucureștiului. Proiectele în dezvoltare sunt deja în mare parte pre-închiriate, ceea ce arată încă o dată înclinația dezvoltatorilor către proiecte built-to-suit, cu o ușoară tentă speculativă, pe o piață aflată în expansiune".

În ceea ce privește suprafața totală care va fi livrată în orașele regionale, zona centrală a României și partea de vest și nord-vest a țării au obținut votul de încredere al dezvoltatorilor, cu 55%, respectiv 25% din livrările planificate, completează sursele citate.

Acestea estimează că, până la sfârșitul anului 2020, urmează să fie finalizată o suprafață totală de aproximativ 580.000 mp de spații industriale, care include atât proiecte în construcție, cât și proiecte planificate.

Activitatea totală de leasing din prima jumătate a anului 2019 a însumat 113.000 mp la nivel național, cu 33% mai mare decât volumul tranzacționat în aceeași perioadă a anului trecut. Tranzacțiile de pre-închiriere au reprezentat 18% din suprafața totală închiriată, Bucureștiul atrăgând 75% din totalul de mp închiriați.

"Cea mai dorită zonă din punct de vedere al tranzacțiilor de închiriere este nord-vestul Bucureștiului, care acoperă 40% din totalul tranzacțiilor, urmată îndeaproape de partea de vest a orașului, cu 37%", a adăugat Andrei Jerca.

La sfârșitul celui de-al doilea semestru al anului 2019, rata de neocupare din România a atins nivelul de 5,9%, indicând o ușoară creștere, după ce dezvoltatorii s-au concentrat pe noi proiecte, iar investitorii și-au îndreptat atenția către dezvoltarea de proiecte semi-speculative de dimensiuni reduse. Chiria cerută pentru parcurile logistice s-a menținut la un nivel constant de 4 euro/mp/lună.

Andrei Jerca a conchis: "Estimăm că nivelul chiriilor va rămâne constant până la sfârșitul anului și ne așteptăm ca investitorii să se concentreze în continuare pe proiecte built-to-suit, întrucât și-au asigurat

✓ **Pe segmentul de spații industriale și logistice, principalele proiecte așteptate pentru anul acesta în România sunt următoarele:**

Proiect	Amplasament	Suprafața în mp	Tip investiție
CTPark Bucharest West	București	167.000	Extindere
WDP Ștefănești	București	59.500	Proiect nou
Southern Industrial Park	Craiova	30.000	Proiect nou
Eli Park 1 Chitila	București	20.000	Proiect nou
WDP Buzău	Buzău	20.000	Proiect nou
MLP Chitila	București	20.000	Proiect nou
Global Vision Timișoara	Timișoara	17.500	Proiect nou

(continuare în pagina 12)



În jur de
300.000 mp

de noi spații de depozitare au fost inaugurate în prima jumătate a anului 2019, peste 40% din aceste spații fiind localizate în zona Bucureștiului.





Andrei Văcaru, Head of Capital Markets JLL România, a subliniat: "Evoluția este în concordanță cu trendurile regionale și globale, unde apetitul investitorilor este în creștere pentru proiecte industriale și de logistică, în special datorită expansiunii comerțului electronic și implicit a spațiilor care deserveșc retailerii din on-line".

urmare din pagina 10

deja terenurile propice investițiilor și așteaptă o cerere fermă de închiriere pentru a demara construcția".

Potrivit lui Vlad Săftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox, dezvoltatorii de spații industriale și logistice au fost foarte activi în primul semestru al acestui an, finalizând spații cu o suprafață totală de 200.000 mp, stocul la nivel național însumând în prezent 3,61 milioane mp.

Alexandru David, Research Analyst JLL România ne-a transmis: "În primul semestru din 2019, au fost livrați peste 180.000 mp de spații logistice și industriale. În tot anul 2018 au fost finalizați 584.000 mp de astfel de spații. Cel mai probabil, până la sfârșitul anului curent se vor adăuga stocului peste 400.000 mp. La sfârșitul primului semestru, stocul total de spații industriale și logistice moderne din România a depășit pragul de 4 milioane mp.

Pe segmentul de închirieri de spații industriale și logistice, tranzacțiile au crescut la nivel național în

același interval cu 140%, de la 100.700 mp la 240.700 mp".

Majoritatea proiectelor din acest segment sunt dezvoltate la cerere, nu speculativ, conform sursei citate.

Colliers: "Circa 300.000 mp de noi spații de depozitare au fost inaugurați în prima jumătate a anului 2019"

În jur de 300.000 mp de noi spații de depozitare au fost inaugurați în prima jumătate a anului 2019, peste 40% din aceste spații fiind localizate în zona Bucureștiului. În afara Capitalei, investițiile au continuat să fie orientate spre orașele din Transilvania, unde s-au aflat aproximativ o treime din noile spații industriale și logistice, conform specialiștilor de la Colliers. Aceștia arată că piața continuă să fie dominată de CTP și WDP - cei doi jucători generând, împreună, peste jumătate din noul stoc - însă există și alte





companii care cresc foarte rapid, cum ar fi Globalworth, P3, MLP sau Element Industrial. Livrările ar putea ajunge la jumătate de milion de metri pătrați până la finalul anului, astfel că stocul total de spații de depozitare moderne ar ajunge la 4,7 milioane mp. Raportat la suprafața țării, la economie și la populație, stocul din România pare în continuare insuficient în comparație cu alte țări din ECE, astfel că piața poate ajunge la un total de spații moderne de depozitare de 8 milioane mp, până la finalul deceniului următor.

Cererea totală de închiriere a crescut de peste două ori, în prima jumătate a anului acesta, la puțin peste 240.000 mp, față de 110.000 mp în primul semestru din 2018. O tranzacție notabilă a fost cea realizată de Pirelli, care a închiriat 64.000 mp de la WDP în Slatina, una din cele mai mari tranzacții din ultimii ani. Tranzacția a propulsat segmentul auto ca lider absolut din punctul de vedere al cererii totale, generând peste 52% din contractele de închiriere de spații industriale și logistice din prima jumătate a anului.

În ultimele 12 luni, în România prețurile pentru proprietăți industriale și de birouri au crescut (yiel-durile pe industrial s-au comprimat cu 50 puncte de bază, cele pe piața de birouri au scăzut cu 25 puncte de bază), în vreme ce pentru retail au rămas la același nivel.

Andrei Văcaru, Head of Capital Markets JLL România, a subliniat: "Evoluția de mai sus este în concordanță cu trendurile regionale și globale, unde apetitul investitorilor este în creștere pentru proiecte industriale și de logistică, în special datorită expansiunii comerțului electronic și implicat a spațiilor care deservește retailerii din on-line, în vreme ce centrele comerciale tradiționale își pierd din atractivitate, mai ales în cazul produselor secundare. De menționat, de asemenea, că în contextul aparentei efervescențe din piață, există riscul ca spreadul dintre așteptările de preț ale cumpărătorilor și cele ale vânzătorilor să crească în perioada următoare".



Andrei Jerca, Account Director Industrial Advisory & Transaction Services, CBRE România subliniază: "Până la sfârșitul anului estimăm că vor fi livrați aproximativ 380.000 mp de spații industriale, cele mai multe fiind situate în zona periferică a Bucureștiului".

