

LA SFÂRȘITUL LUI IUNIE

Stocul de spații industriale și logistice a ajuns la 4,7 milioane mp

Stocul de spații industriale și logistice a ajuns la 4,7 milioane de metri pătrați, la sfârșitul lunii iunie, după cum subliniază specialiștii de la Colliers. Acesta ar putea depăși, la finele anului, 5 milioane de metri pătrați, dacă vor fi finalizate toate proiecte anunțate de dezvoltatori.

Aproximativ 120.000 de metri pătrați de spații industriale și logistice au venit din zona comerțului online, în primul semestru al lui 2020, dintre care 100.000 de metri pătrați în vecinătatea Bucureștiului, ceea ce reprezintă mai puțin de jumătate din nivelul înregistrat în urmă cu un an. Explicația este că unii clienți au decis să amâne planurile de extindere pentru 2021 și, de asemenea, o mare parte din dezvoltările speculative au fost puse în așteptare, pe fondul crizei generate de coronavirus, argumentează consultanții Colliers

International, ceea ce înseamnă că stocul din 2020 e de așteptat să fie cu aproape 30% mai mic decât potențialul estimat la începutul anului.

A doua jumătate a anului se preconizează a fi mult mai activă, cu aproape 300.000 de metri pătrați estimați să fie livrați, dintre care două treimi în București, ca urmare a unor contracte semnate recent pentru spații în care chiriașii se așteaptă să se mute cât mai rapid. Astfel, la sfârșitul lunii iunie, stocul total se spații industriale și logistice a ajuns la 4,7 milioane de metri pătrați, dintre care 2,4 milioane de metri pătrați în București.

Laurențiu Duică, Partner & Head of Industrial Agency la Colliers International, arată: "Cererea totală a ajuns la 249.000 de metri pătrați în prima jumătate a acestui an, nivel similar comparativ cu primul semestru al anului trecut. Performanțele bune au fost obținute în mare parte ca urmare a

doă tranzacții importante ale lanțului Profi, care au reprezentat aproape jumătate din totalul suprafeței brute închiriate (GLA) în 2020. Sectorul retail/FMCG a generat aproape 50,2% din tranzacții, urmat la o distanță importantă de sectorul de producție (19,4%) și de cel de logistică (14%)".

Concurența sănătoasă în rândul dezvoltatorilor a contribuit la menținerea chiriilor, în ciuda pieței de leasing tot mai puternice din ultimii ani. În consecință, chiriile sunt destul de bune pentru chiriași, în zona a 3,8-3,9 euro pe metru pătrat pentru spații industriale și logistice primare din jurul Bucureștiului și în jur de 3,7-3,9 euro în alte localități din țară, în zone foarte bune, conform sursei citate.

Consultanții Colliers International remarcă faptul că, pe fondul pandemiei, beneficiile pentru chiriași au crescut, proprietarii oferind mai multe luni de grație la plata chiriei decât înainte, iar în unele cazuri chiria netă poate scădea cu aproximativ 20%, față de aproximativ 13% înainte. Rata de neocupare rămâne la un nivel confortabil, de 7-8%, fără schimbări majore pe fondul crizei coronavirusului. Astfel de niveluri sunt în concordanță cu o piață neutră, dar indică o componentă semnificativă a evoluțiilor speculative (inclusiv livrările din ultimii ani), plus o piață competitivă, care înclină balanța în favoarea chiriașilor.

Reprezentanții Echinix susțin că segmentul de spații industriale și logistice a fost cel mai activ în pri-

mul semestru al acestui an, fiind finalizate noi proiecte cu o suprafață totală de 205.000 mp, în ușoară creștere față de aceeași perioadă din 2019.

Cererea de spații industriale, în perioada analizată, a ajuns la aproape 269.000 mp, puțin peste cei 260.000 mp înregistrați în primul semestru din 2019.

Cel mai mare volum al cererii a venit de la companiile din FMCG, care au închiriat jumătate din volumul total înregistrat în prima jumătate a anului (126.000 mp), din producție (24%, respectiv 60.000 mp) și cu activități în domeniul distribuției și logisticii (18%, 45.200 mp).

Bucureștiul a atras cea mai mare parte din cererea de spații industriale și logistice din țară, respectiv 32% (aproximativ 81.000 metri pătrați), acesta fiind urmat de Timișoara (68.400 metri pătrați), Craiova (57.500 metri pătrați) și Arad, cu aproape 20.000 de metri pătrați tranzacționați.

Din punct de vedere al livrărilor, în primele șase luni ale anului dezvoltatorii au finalizat aproximativ 300.000 metri pătrați de spații moderne industriale și de logistică.

Pe piața industrială, procentul spațiilor neocupate a crescut, în trimestrul al doilea, la 5,68%, de la 5,05% în primele trei luni ale anului, la nivel național și la 6,8% de la 5,84% în București și Ilfov.





Aproximativ 120.000 de metri pătrați de spații industriale și logistice au venit din zona comerțului online, în primul semestru al lui 2020, dintre care 100.000 de metri pătrați în vecinătatea Bucureștiului, ceea ce reprezintă mai puțin de jumătate din nivelul înregistrat în urmă cu un an.