



Piața industrială a avut un ritm de dezvoltare accelerat

Piața industrială și de logistică a continuat ritmul de dezvoltare accelerat, stocul total ajungând la 6 milioane de mp la sfârșitul semestrului întâi, în creștere față de valoarea de 5,6 milioane înregistrată la începutul anului, potrivit specialiștilor de la Colliers. Aceștia arată că numărul de tranzacții raportate public în primele șase luni ale acestui an a fost de circa 400.000 mp, însă valoarea totală a tranzacțiilor este cu cel puțin 30% mai mare. Creșterea costurilor de construcție începe să pună presiune pe chiriile care au fost stabile în ultimii ani și au gravitat în jurul valorii de 3,8-3,9 euro pe mp în jurul Bucureștiului, însă cele mai recent construite depozite ajung la chirii de 4,3-4,5 euro pe mp, subliniază sursele citate. Acestea ne-au spus că rata de neocupare se menține redusă, în intervalul 5-6%, iar

perspectivele de dezvoltare accelerată continuă, România având un deficit considerabil în ceea ce privește stocul de spații moderne de industrial și logistică. "Din estimările noastre, stocul care poate satisface pe deplin cererea internă este în jurul valorii de 10 milioane de mp, iar această valoare nu include relocările pe care începem să le vedem din S-E Asiei în CEE", conchide Colliers.

Și Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, susține că majorarea prețurilor materialelor de construcții a pus presiune pe chiriile proiectelor nou construite, mai ales pe piața industrială: "În primul semestru al anului curent au fost spații cu o suprafață cumulată de 547.000 metri pătrați, în creștere cu 52% față de perioada similară a anului precedent.

La jumătatea anului, 86% din suprafața tranzacționată a fost re-

prezentată de contracte noi și de proiecte de relocare, restul de 14% rezultând din reînnoirile de contracte. Bucureștiul a atras peste 54% din volumul tranzacționat, o activitate importantă fiind observată și în Ploiești (16% din

volumul tranzacționat), Timișoara (6%) și Cluj (3%).

Stocul de spații industriale și de logistică la nivel național a ajuns la 5,9 milioane metri pătrați, din care aproape 3 milioane de metri pătrați în București, iar restul în

Spații industriale aflate în construcție

Proiect	Suprafața inchiriabilă (m ²)	Dezvoltator
CTPark Bucharest West - extindere	71.000	CT
CTPark Oradea - extindere	60.500	CTP
WDP Park Timisoara - extindere	57.000	WDP
CTPark Timisoara - extindere	40.400	CTP
Chitila Logistics Hub - extindere	37.000	Global Vision
ELI Park 3 București - extindere	30.000	Element Industrial
Logicor Bucharest I Mogosoaia - extindere	21.000	Logicor
ELI Park 4 București	20.000	Element Industrial

țară. În București, stocul de spații moderne de birouri totalizează aproape 3,3 milioane de metri pătrați.

La nivel național, stocul de spații de retail se situează la 4,1 milioane de metri pătrați, din care 2,336 milioane de metri pătrați reprezintă proiecte de tip mall".

Printre cele mai importante proiecte în desfășurare sunt:

-CTPark Oradea (Cargo) - 60.500

mp, dezvoltat de CTP;

-WDP Park Timișoara - 57.000 mp, dezvoltat de WDP pentru un nou depozit Profi;

-Logicor Mogoșoaia Phase IV - 21.000 mp, dezvoltat de Logicor.

Daniela Gavril, Head of Research la CBRE Romania, ne-a precizat că valoarea chiriilor fie a crescut ușor, fie a stagnat, în funcție de segment. Pentru industrial, nivelul chiriei contractuale (headline

rent) se menține la 3,9 euro/mp pe lună, apreciază domnia sa. Aceasta apreciază: "Cererea de închiriere spații diferă în funcție de segment. Așadar, la finalul primului semestru, pe segmentul industrial, stocul total a depășit 6 milioane mp. Aproximativ 500.000 mp au fost închiriați, în creștere cu aproape 40%, comparativ cu prima jumătate din 2021. Creșterile piețelor de Industrial&Logistică și Retail sunt susținute în principal de intrarea pe piață de noi companii, un trend care se menține, având în vedere că România capătă conturul unui pol de business din ce în ce mai atractiv în regiunea CEE și în Europa. Segmentul clădirilor de birouri, care per ansamblu în România a ajuns la un stoc de 4,3 milioane mp în prima jumătate din an, este însă cel mai efervescent sector în ceea ce privește activitățile de închiriere. Având în vedere reînceperea activității la birou și modul de lucru în format hibrid, dar mai ales lipsa de angajați în domeniu, companiile vor să se diferențeze pe piața muncii prin spații de birouri mult mai generoase, dar și flexibile. Concret, pentru a atrage și reține angajații, companiile de IT folosesc spațiul de birouri ca un diferențiator tot mai important în recrutare și în poziția lor ca angajator de top, lucru demonstrat în această perioadă de o serie importantă de companii din acest sector care au dorit să se relocheze în spații mai mari".

Peste 335.300 mp urmează să fie adăugați stocului total de spații

de birouri până la finalul anului, ajungând la un total de 4,7 milioane mp în întreaga țară, în creștere cu 9%, însă o situație aparte este generată de Capitală, acolo unde se află trei sferturi din stocul de spații de birouri și unde livrările de spații de birouri noi au scăzut semnificativ în ultimii ani, urmând să atingă un minim istoric în 2024, pe fondul blocajului urbanistic impus de administrația Capitalei, a completat Daniela Gavril.

În opinia lui Alexandru David, Haed of Research JLL Romania, pe industrial, randamentul a scăzut de la 8% în trimestrul al doilea 2021 până la 7,5% în primul trimestru al acestui an, nivel menținut și în trimestrul second din 2022.

Dacă ne uităm la volumul total de tranzacții de închiriere spații industriale din România, în prima jumătate a anului curent acesta a crescut cu 19% față de aceeași perioadă din 2021, potrivit sursei citate. În același timp, stocul modern de clădiri industriale și logistice oferite la închiriere la nivel național era de aproape 6 milioane de mp.

"Pe industrial putem spune că avem un raport echilibrat între cerere și ofertă, având în vedere că rata de neocupare este mică (2,6% la nivel național la sfârșitul trimestrului al doilea 2022) și sunt destui dezvoltatori care pot construi oricând la cerere spații noi", ne-a mai spus Alexandru David.



"Pe industrial putem spune că avem un raport echilibrat între cerere și ofertă, având în vedere că rata de neocupare este mică (2,6% la nivel național, la sfârșitul trimestrului al doilea 2022) și sunt destui dezvoltatori care pot construi oricând la cerere spații noi", ne-a mai spus Alexandru David.

