



Record istoric al volumului tranzacțiilor pe segmentul industrial, în 2022

Segmentul industrial a înregistrat, anul trecut, un record istoric al volumului tranzacțiilor, aproape 1,3 milioane de metri pătrați fiind închiriați la nivel național, potrivit Cushman & Wakefield Echinox. Specialiștii din cadrul firmei de consultanță subliniază că acest record vine după doi ani în care cererea anuală s-a situat în jurul pragului de 1 milion de metri pătrați. Cererea netă continuă să fie principalul motor al pieței de închiriere, reprezentând peste 85% din volumul tranzacționat, restul fiind renegocieri de contracte existente. Companiile de logistică și cele de retail generează cea mai mare parte a cererii, însă se poate observa un interes crescut și din partea companiilor de producție pentru spații

industriale.

Dezvoltatorii au anunțat proiecte noi pe piața industrială cu o suprafață totală închiriabilă de peste 450.000 mp în toată România, până la sfârșitul acestui an. Cu toate acestea, având în vedere dinamica activității de dezvoltare pe acest segment, oferta nouă din 2023 ar putea fi mai mare decât planurile anunțate de dezvoltatori la începutul anului, conform sursei citate.

JLL: "Piața industrială atrage investitori din întreaga lume și prezintă oportunități atractive de expansiune"

Cu volume record și o tendință ascendentă constantă, piața industrială atrage investito-

Proiect	Oraș	Suprafață (mp)	Dezvoltator
WDP Park Ștefănești	București	47.300	WDP
CTPark Oradea (Cargo)	Oradea	39.300	CTP
WDP Park Slatina	Slatina	37.000	WDP
ELI Park 3 faza III	București	21.500	Element Development

ri din întreaga lume și prezintă oportunități atractive de expansiune, apreciază consultanții JLL România. Potrivit acestora, în anul 2022, cererea totală pentru spații industriale a depășit cu 15,6% recordul stabilit în anul precedent, ajungând la aproape 1,17 milioane mp închiriați. În același interval, cererea netă a crescut cu 28,7%, până la aproape 935.500 mp.

Ionuț Grigoraș, Senior Consultant Industrial în cadrul JLL Romania, subliniază: "Traversăm o perioadă foarte activă din punctul de vedere al cererilor de spații industriale noi. Semnalul cel mai important considerăm că este creșterea semnificativă a cererilor de noi spații de producție, care

vor aduce locuri de muncă noi. Aceste locuri de muncă în spații de producție sunt cu atât mai importante cu cât complexitatea produselor care urmează a fi fabricate acolo tinde să fie foarte ridicată, rezultând cerere nouă de forță de muncă specializată. Cererea de spații logistice continuă să aibă cea mai mare pondere în cererea totală pentru spații industriale, această bazându-se pe consumul care se păstrează la cote ridicate".

În ultimul trimestru din 2022, cererea totală de spații industriale a însumat 370.000 mp, în scădere cu 23,5% față de T4 2021. Cererea netă s-a ridicat la 310.000 mp, de asemenea în scădere, cu 7,3% față de ultimul

trimestru din 2021. Anul trecut, cererea de spații industriale a venit în principal dinspre sectorul de retail (21,5% din total), logistică (13,4%), distribuția de bunuri de larg consum (7,2%) și comerț electronic/e-commerce (6,2%).

Livrările de spații industriale au atins și ele un nivel record în 2022, ajungând la aproape 875.000 mp, cu 58% mai mult comparativ cu 2021. Numai în T4 au fost finalizate aproape 270.000 mp.

Livrările de spații industriale se vor menține la un nivel destul de ridicat și în acest an, dezvoltatorii având în plan cel puțin 510.000 mp. Pe fondul volumului record de livrări, rata de neocupare a crescut la nivelul țării de la 3,6% în cel de-al treilea trimestru la 4,4% în trimestrul al patrulea, iar în regiunea Bucureștiului de la 4,2% în trimestrul al treilea la 5,3% în ultimul trimestru, dar rămânând în continuare la un nivel redus.

Chiriile s-au menținut în trimestrul al patrulea la același nivel cu trimestrul precedent, chiria prime (pentru cele mai bune spații din piață) rămânând la 4,25 euro/mp pe lună. Sunt posibile creșteri de chirii în 2023, pe fondul inflației ridicate, conform surselor citate.

Stocul spațiilor industriale (cladiri clasa A și B, aflate la închiriere) din România a ajuns la 6.617.700 mp (din care 3.154.000 mp în zona extinsă a Bucureștiului).

În intervalul T4 2021-T4 2022, yield-urile pentru spațiile industriale s-au contractat de la 7,75% la 7,50%.

Proiecte industriale aflate în faza de construcție, cu livrare așteptată pentru 2023 (selecție):

Proiect	Oraș	Dezvoltator	Suprafața închirială (m ²)
WDP Park Ștefăneștii de Jos 2 - extindere	București	WDP	47.300
CTPark Oradea Airport - extindere	Oradea	CTP	39.300
WDP Park Slatina - extindere	Slatina	WDP	25.000
ELI Park 3, faza 3	București	Element Industrial	21.500
ELI Park 4	București	Element Industrial	20.500
VGP Park Bucharest - extindere	București	VGP	17.000
VGP Park Brașov - extindere	Brașov	VGP	17.000
CTPark Bucharest South - extindere	București	CTP	16.500
CTPark Bucharest North - extindere	București	CTP	13.800





Colliers: "2023 pare să fie un an stabil, dar plin de provocări"

Oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție, ne-au transmis consultanții de la Colliers. Conform acestora, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință ce va continua și în 2023.

Aproximativ jumătate din totalul livrărilor de anul trecut au fost făcute în apropierea Bucureștiului, iar în ceea ce privește dezvoltatorii activi, cei mai importanți rămân CTP, WDP, Global Vision, VGP. Proiectele care implică transportul multimodal câștigă amploare, iar consultanții Colliers remarcă și apariția primului proiect cu transport aerian de marfă de la CTP din Oradea. În plus, proiectele mai flexibile destinate întreprinderilor mici și mijlocii sau celor care caută suprafețe mai mici devin, de asemenea, tot mai frecvente.

Bucureștiul a scăzut și mai mult în ceea ce privește ponderea totală a închirierilor, la aproximativ 48% din total, față de circa 63%

în anul precedent, sursele citate explicând că acest lucru este în principal rezultatul unor tranzacții importante în afara Capitalei, dar și al faptului că subpiețele mai noi și mai puțin consolidate sunt în creștere. Prin urmare, pe termen mediu, probabil că vor exista mult mai multe tranzacții pe piețe precum Oradea sau Constanța. Astfel de tranzacții ar trebui să fie alimentate de dezvoltarea rapidă a infrastructurii, numeroasele miliarde de euro alocate României prin intermediul fondurilor UE permițând o mai mare conectivitate între anumite regiuni, precum și deblocarea altora noi, cum ar fi Moldova, care a fost oarecum izolată de restul țării.

"În ceea ce privește contractele de închiriere, rezultatele de anul trecut sunt impresionante în comparație cu anii de dinaintea pandemiei, când media se situa puțin sub nivelul de 500.000 de metri pătrați. În timp ce volumul mediu al tranzacțiilor a rămas mai mult sau mai puțin neschimbat față de anul precedent, la sub 7.000 de metri pătrați, au fost încheiate câteva tranzacții de închiriere de dimensiuni considerabile. Cel mai mare proiect al anului a fost noul centru de distribuție H&M din Ploiești, care este dezvoltat de CTP pe o suprafață de aproximativ 88.000 de metri pătrați. Acesta este unul dintre rarele cazuri în care o tranzacție se situează în jurul nivelului de 100.000 de metri pătrați, dar reprezintă un progres față de acum 3 sau 4 ani, când nu existau tran-

zacții de asemenea dimensiuni. În plus, anul trecut au fost încheiate alte câteva tranzacții de peste 50.000 de metri pătrați, iar în prezent sunt în curs de negociere mai multe astfel de tranzacții mari", explică Victor Coșconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers.

Contractele de închiriere au fost generate, în proporție de 50%, de diverse companii care vând produse de larg consum sau de marii retaileri/FMCG, la care se adaugă sectorul e-commerce. Consultanții Colliers se așteaptă ca producția să crească substanțial în următorii câțiva ani, având în vedere tendința de re-shoring (pe fondul războiului din Ucraina și al unor schimbări geopolitice mai mari în ceea ce privește Asia), dar o mare parte dintre aceste noi unități vor ajunge în proprietatea chiriașilor, deci nu vor apărea în statistici.

Ratele de neocupare rămân la niveluri de o singură cifră și sunt relativ scăzute în unele subpiețe, cum ar fi București sau Cluj-Napoca, deși alte piețe par să aibă o problemă de supraofertă, cum ar fi Timișoara, mai spun specialiștii. Între timp, chiriile au rămas sub presiune atât din cauza contextului inflaționist, cât și a creșterii costurilor de construcție. Acest lucru a avut ca efect faptul că nivelul chiriilor a ajuns până la 4,5 euro pe metru pătrat în București, în medie poate în jur de 4,3 euro pe metru pătrat, cu niveluri nu mult mai mici în comparație cu această valoare în

alte părți ale țării.

Perspectivile sunt în continuare încurajatoare pentru sectorul industrial și logistic local. În timp ce România are un nivel de consum similar (indici de volum) cu cel al Poloniei sau al Cehiei, stocul de depozite pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în aceste țări. Acest lucru înseamnă că atât cererea, cât și expansiunea ar trebui să rămână consistente în viitor, chiar și fără a lua în considerare faptul că atât Polonia, cât și Cehia acționează ca centre de distribuție regionale într-o măsură mult mai mare decât România.

În general, 2023 pare să fie un an stabil, dar plin de provocări, în contextul unor rate ale dobânzii mai mari. Indiferent de cum se va încheia, consultanții Colliers sunt în continuare optimiști în ceea ce privește evoluția pe termen lung a pieței românești de I&L, care ar trebui să ajungă la 10 milioane de metri pătrați de depozite moderne închiriate până la sfârșitul acestui deceniu.

CBRE: "Contextul global poate genera o posibilă scădere a volumelor"

Totalul tranzacțiilor de închiriere pe segmentul de logistică a depășit pentru prima

dată pragul de 1 milion mp, volumul acestora fiind cu 31% mai mare față de valoarea încheiată în 2021, potrivit raportului realizat de CBRE România. Așteptările pentru acest segment sunt de creștere și în 2023, când aproximativ 550.000 mp vor fi adăugați stocului modern de spații industriale din România, trecând peste o nouă bornă, cea de 7 milioane mp, până la finalul anului, conform specialiștilor citați.

Victor Răchită, Head of Industrial & Logistics în cadrul CBRE România, subliniază: "Contextul global, cu această serie de crize care se suprapun și care influențează consumul într-o direcție descendentă, poate genera o posibilă scădere a volumelor. Întârzierea aderării la spațiul Schengen complică, de asemenea, lucrurile. Dar poziția noastră strategică și faptul că avem aproape cele mai competitive prețuri din întreaga UE - costurile de ocupare - prețul de închiriere a spațiului logistic, asigură premisele minime necesare pentru creșterea pe care ne-o dorim cu toții. Este interesant de remarcat, în primul rând, că avem aproape aceeași rată de neocupare pentru proiectele logistice cu restul țărilor din regiunea CEE. Diferența majoră derivă din faptul că acestea reușesc să atragă companii de producție din zona APAC, iar aici este punctul slab la care trebuie să lucrăm ca segment de piață".

București și regiunea Vest/ Nord-Vest, cele mai dezvoltate zone industriale din țară, vor rămâne în continuare principalele poluri și vor atrage cea mai mare pondere a stocurilor. În prezent, cele două regiuni cumulează 68% din totalul suprafețelor industriale în construcție.

Totodată, Bucureștiul a continuat să se mențină în fruntea regiunilor industriale din țară și în ceea ce privește activitatea de leasing. Anul trecut, Capitala a generat 61% din totalul TLA, iar previziunile mențin Bucureștiul pe primul loc, mai ales că a doua cea mai activă piață, regiunea Sud, se află cu mult în urmă, însumând doar 19% din totalul suprafeței totale închiriate.

Dezvoltarea pieței spațiilor logistice și industriale va fi accelerată în 2023 de trei tendințe principale:

1. Rapiditatea și flexibilitatea transportului intermodal (Intermodal Agility & Flexibility)
2. Creșterea regiunii Est/ Nord-Est
3. Nearshoring-ul - cheia pentru industria producătoare

