



## Operatorii de logistică și distribuție - cei mai activi pe piața închirierilor

În sectorul industrial și logistic, pe măsură ce costurile de construcție se normalizează și, în unele cazuri, ratele de neocupare urmează o traiectorie ascendentă începând cu 2022 sau 2023, specialiștii Colliers prevăd o stabilizare sau cel puțin o creștere mai lentă a chiriilor în regiunea ECE. În ultimii ani a fost înregistrată o creștere fără precedent a chiriilor, ceea ce a afectat atractivitatea generală a regiunii. Cu toate acestea, dacă se ține cont de diferențele semnificative dintre salariile și productivitatea muncii din Europa de Vest, ECE continuă să ofere o alternativă viabilă, apreciază sursele citate.

În opinia specialiștilor de la Filip & Company, piața de spații logistice și industriale a urmat trendul de creștere și în 2023, ceea ce se va întâmpla și în acest an, în contextul mai multor factori precum viitoarea deschidere a mai multor hub-uri logistice noi în perioada următoare, mult-așteptata aderare a României la spațiul Schengen, proiectele de infrastructură care au fost demarate prin PNRR și pentru care există un mare interes să fie livrate conform graficelor deja agreate, pentru a nu pierde fondurile di-

sponibile. Bineînțeles, un factor esențial în expansiunea acestui segment îl constituie și identificarea terenurilor care să îndeplinească cerințele chiriașilor, iar din această perspectivă pot fi mai multe limitări.

Stocul spațiilor industriale și de logistică a depășit borna de 7 milioane de metri pătrați, aproape 80% din suprafață fiind concentrată în trei regiuni de dezvoltare: București-Ilfov, Vest, Sud-Muntenia, arată consultanții de la Cushman & Wakefield Echinox. Aceștia subliniază că, anul trecut, au fost livrate proiecte noi totalizând 450.000 de metri pătrați, reprezentând o scădere de 46% față de 2022, contracție care are la bază o activitate încetinită în ceea ce privește spațiile construite speculativ.

Pentru acest an, dezvoltatorii au anunțat livrarea a peste 500.000 de metri pătrați reprezentând parcuri logistice și industriale noi, cea mai mare suprafață fiind anunțată în București-Ilfov (180.000 metri pătrați), în zona de Vest (144.000 metri pătrați) și în Centru (105.000 metri pătrați).

Volumul spațiilor tranzacționate a trecut și în 2023 pragul de 1 milion de metri pătrați, nivel în

linie cu media ultimilor trei ani, cu aproape 300.000 metri pătrați închiriați în ultimul trimestru din 2023. Față de 2022, volumul tranzacționat a scăzut cu 23%, pe fondul provocărilor legate de creșterea costurilor de finanțare, a yieldurilor și de dificultățile în asigurarea capitalului pentru dezvoltare.

Andrei Brînzea, partner Land and Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, transmite: "Companiile sunt încă prudente în ceea ce privește extinderea business-urilor, determinând implicit și o reducere a nevoii de spații noi. Mai mult decât atât, și atunci când vor să își extindă operațiunile logistice, timpul de luare a deciziilor este îndelungat, prelungind astfel procesul de finalizare a tranzacțiilor. Pe de altă parte, climatul actual creează noi oportunități, astfel că vom vedea consolidări de operațiuni în mai puține clădiri, dar mai mari, pentru a crește eficiența, reduce costurile și îmbunătăți procesele de livrare. Extinderea comerțului online și nevoia de a răspunde cât mai repede și eficient consumatorilor vor genera cereri pen-

(continuare în pagina 28)



**Andrei Brînzea, partner Land and Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: "Companiile sunt încă prudente în ceea ce privește extinderea business-urilor, determinând implicit și o reducere a nevoii de spații noi. Mai mult decât atât, și atunci când vor să își extindă operațiunile logistice, timpul de luare a deciziilor este îndelungat, prelungind astfel procesul de finalizare a tranzacțiilor".**



**Alexandru David, Head of Research în cadrul iO Partners, ne-a spus că cererea brută de spații industriale la nivelul țării a însumat 898.000 mp în 2023, cu 23% sub 2022, an record pentru piața de profil.**

(urmare din pagina 27)

tru noi spații. Chiar dacă această creștere a volumului vânzărilor online a fost relativ modestă în 2023, previziunile indică o revenire a creșterii în următorii ani. În plus, rețelele de retail tradițional vor continua să fie active pe piața închirierilor, în vederea adaptării strategiilor privind comenzile online".

În consecință, se anticipează că cererea de spații logistice în vederea eficientizării lanțurilor de aprovizionare a companiilor de retail va persista și în 2024.

De asemenea, cererea de spații din partea companiilor de producție va continua să câștige teren pe fondul accentuării fenomenului "nearshoring", prin care companiile își relocă producția mai aproape de piețele de consum.

O schimbare structurală semnificativă care afectează toate categoriile de active imobiliare, inclusiv cele logistice, o reprezintă componenta de sustenabilitate, care a devenit o prioritate pentru chiriași. Această schimbare va determina o creștere a cererii pentru proiectele sustenabile.

Cererea nouă a continuat să fie principalul motor al pieței de închirieri, cumulând 66% (672.000 metri pătrați) din totalul închiriat. De remarcat însă că anul trecut a marcat o scădere a ponderii cererii nete, excluzând renegocierile contractelor existente față de 2022, când reprezenta 85% din volumul total, arată Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Alexandru David, Head of Research în cadrul iO

Partners, ne-a spus că cererea brută de spații industriale la nivelul țării a însumat 898.000 mp în 2023, cu 23% sub 2022, an record pentru piața de profil.

București a fost ținta preferată pentru chiriași, cu 48% din suprafața închiriată în 2023. Acesta împreună cu Timișoara (121.600 mp), al doilea cel mai mare hub logistic din țară, constituie singurele orașe unde cererea a depășit 100.000 metri pătrați. Brașov, Cluj, Ploiești, Sibiu și Pitești sunt alte locații unde companiile au închiriat spații. Operatorii de logistică și distribuție au fost cei mai activi pe piața închirierilor, cu 300.000 mp contractați, aceștia fiind urmași de companiile din domeniul automotive - 106.000 mp, cele de retail, e-commerce și FMCG cu 93.000 mp, și farma - 41.000 mp, conform datelor de la Cushman & Wakefield Echinox.

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară au crescut ușor la niveluri cuprinse între 4,30 și 4,70 euro/mp/lună în ultimul trimestru din 2023, tendință ascendentă care se așteaptă să continue.

Dezvoltarea de proiecte pe baze speculative va continua să fie redusă, în parte ca urmare a abordării prudente a dezvoltatorilor, care doresc să prevină o supra ofertă pe piață, pe fondul scăderii cererii nete.

## Proiecte industriale și de logistică în construcție

Proiect	Piața	Suprafața (mp)	Dezvoltator
VGP Park Brasov	Brașov	60.000	VGP
Logicor Pallady	București	41.500	Logicor
WDP Park Slatina	Slatina	37.000	WDP
WDP Park Timișoara	Timișoara	33.500	WDP
Logicor Pantelimon	București	26.000	Logicor
ELI Park 3 faza III	București	21.500	Element Industrial

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

## Principalele proiecte industriale așteptate să fie livrate

Proiect	Dezvoltator	Oras	Suprafața (mp)	Tip
CTPark Ploiesti	CTP	Ploiești	87.000	Proiect nou
CTPark Bucharest	CTP	București	71.000	Extindere
CTPark Turda	CTP	Turda	51.700	Extindere
WDP Park Slatina	WDP	Slatina	48.300	Extindere
Constanta Business Park	Global Vision	Constanța	42.800	Extindere
WDP Park Timișoara	WDP	Timișoara	33.500	Extindere
Industra Park Arad	Oresa	Arad	32.000	Proiect nou

Sursa: iO Partners