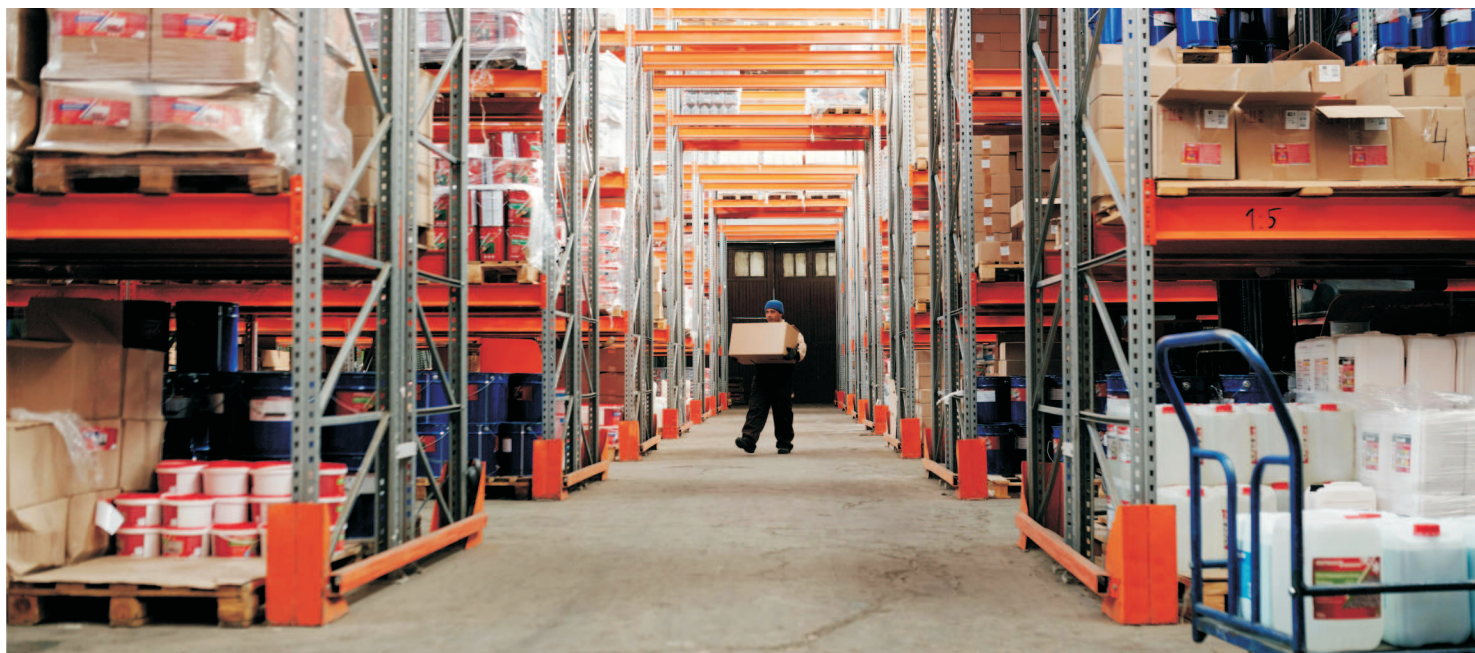




Circa jumătate din cererea de spații logistice și industriale a venit din Capitală



Rodica Tărcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox

Volumul spațiilor industriale și logistice închiriate în primul semestru al acestui an a scăzut cu 25% față de cel de anul trecut, aceeași perioadă, ajungând la 410.500 metri pătrați, conform datelor furnizate de Cushman & Wakefield Echinox. Cu toate acestea, cererea nouă, excluzând contractele de renegociere, a cumulat 52% din volumul spațiilor contractate, respectiv 213.500 metri pătrați, reprezentând dublul suprafeței de livrate, în intervalul analizat, arată sursa citată.

Capitala a beneficiat de cea mai mare parte a cererii, în perioada analizată, cu 46% din total (187.300 metri pătrați), acesta fiind urmată de Arad, cu 15% (62.700 metri pătrați) și de al doilea cel mai mare hub industrial din țară - Timișoara, cu 14% din total (58.600 metri pătrați). Ploiești, Oradea și Sibiu au

fost, de asemenea, printre orașele preferate de companii.

Rodica Tărcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Trimestrul al doilea a arătat mult mai bine din punct de vedere al indicatorilor macroeconomici, în condițiile unei inflații în scădere, a reducerii de către Banca Națională a României a ratei de politică monetară, prima astfel de mișcare în 18 luni. În plus, economia a fost foarte rezistentă în prima jumătate a anului, cu rate de creștere a PIB-ului de 1,8% și 2,1% înregistrate în T1 și, respectiv, T2 și cu creștere anuală estimată de 2,7% pentru 2024, o evoluție notabilă dat fiind contextul macroeconomic și geopolitic încă volatil. Toate aceste variabile crează contextul pentru un nou an bun pentru piața de lo-

(continuare în pagina 23)

(urmare din pagina 22)

gistică și industrial, atât în ceea ce privește cererea, cât și activitatea de dezvoltare".

Cele mai mari tranzacții parafate în trimestrul al doilea sunt reprezentate de două preînchirieri, una de 20.900 metri pătrați de către VAT Group în VGP Park Arad și cealaltă de 20.000 metri pătrați realizată de Deichmann în ELI Park 3 București.

Companiile de producție au fost cele mai active pe piața închirierilor în primul semestru, cu aproape 100.000 metri pătrați contractați, aceștia fiind urmați de operatorii de logistică și distribuție, cu 63.000 mp, de companiile de retail, e-commerce și FMCG - 48.000 metri pătrați, cele din domeniul automotive - 24.000 mp și farma - 17.800 mp.

Stocul modern de spații industriale și logistice - aproape 7,13 milioane mp

Stocul modern de spații industriale și logistice a ajuns la aproape 7,13 milioane metri pătrați, la sfârșitul trimestrului al II-lea, în condițiile în care dezvoltatorii au finalizat, în primele șase luni ale anului, proiecte noi cu o suprafață totală închiriabilă de circa 104.000 metri pătrați în toată țara. În trimestrul al doilea, livrările au fost de aproximativ 60.000 de metri pătrați.

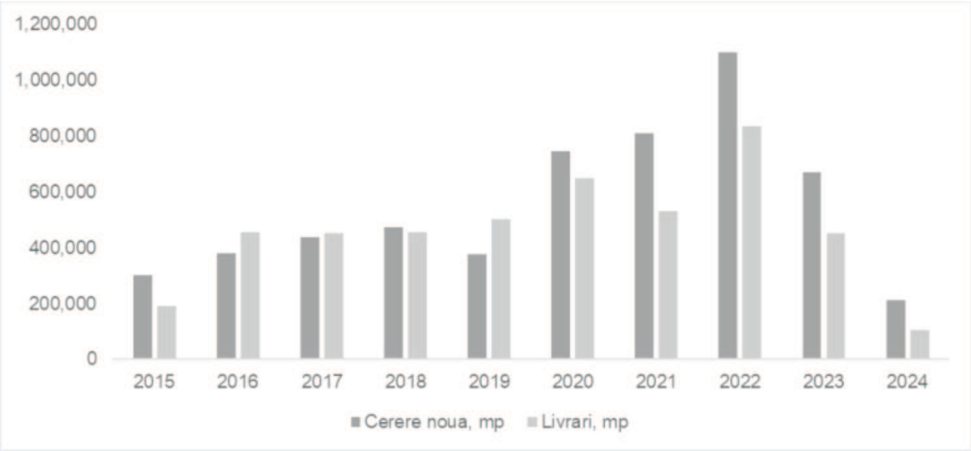
Activitatea totală de dezvoltare în primul semestru al acestui an a încetinit, în comparație cu perioada corespunzătoare a anului trecut, când a cumulat 202.000 metri pătrați, în condițiile în care dezvoltatorii au limitat investițiile speculative, ne-a transmis Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox. Pentru următoarele 18 luni sunt așteptate livrări de peste 570.000 de metri pătrați, iar astfel stocul ar putea depăși 7,5 milioane de metri pătrați, la finalul lui 2024.

Cele mai mari suprafețe în construcție se află în proiecte dezvoltate în București-Ilfov (110.000 metri pătrați), Ploiești (110.000 metri pătrați), Brașov (78.000 metri pătrați) și Timișoara (66.000 metri pătrați).

"În ceea ce privește proiectele noi, am putea asista la chirii mai mari pe fondul costurilor mai crescute de construcție și de achiziție a terenurilor", a adăugat acesta.

Rata de neocupare a scăzut ușor, la un nivel de 4,8%, fiind așteptată o reducere suplimentară pentru restul anului, pe fondul

Livrări/cerere nouă



Principalii indicatori

Oraș	Stoc (mp)	Cerere totală (mp)	Livrări (mp)	În construcție (mp)
București	3.509.100	187.300	25.900	109.800
Timișoara	742.300	58.600	-	66.500
Ploiești	449.200	26.300	13.000	109.800
Cluj - Napoca	420.100	-	-	17.000
Brasov	397.000	11.700	5.000	78.000
Pitesti	288.400	-	-	-
Sibiu	178.600	12.100	17.800	-
Altele	1.140.900	114.500	42.100	190.400
ROMANIA	7.125.600	410.500	103.800	571.500

Spații industriale în construcție

PROPRIETATE	SUPRAFAȚA (MP)	DEZVOLTATOR
CTPark Ploiesti	80.000	CTP
VGP Park Brasov	60.000	VGP
Logicor Pallady	41.500	Logicor

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

Proiecte industriale cu livrarea estimată până la sfârșitul lui 2024 (selecție)

Proiect	Dezvoltator	Oraș	Suprafața (mp)	Tip proiect
CTPark Ploiesti	CTP	Ploiesti	87.000	Proiect nou
CTPark Turda	CTP	Turda	51.700	Extindere
VGP Park Brasov	VGP	Brasov	50.000	Extindere
WDP Park Slatina	WDP	Slatina	48.300	Extindere
WDP Park Timisoara	WDP	Timisoara	33.500	Proiect nou

Sursa : iO Partners Research

unui număr limitat de proiecte dezvoltate pe baze speculative.

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară s-au stabilizat la nivelurile cuprinse între 4,3 și 4,7 euro/mp/lună, nefiind pre-

nizate schimbări semnificative nici în perioada următoare în cazul proiectelor existente, mai ales a celor care au un grad mai mare de neocupare. În cazul proiectelor noi, am

(continuare în pagina 24)

(urmare din pagina 23)

putea asista la o chirie mai mare, pe fondul costurilor mai crescute de construcție și a prețurilor mai mari de achiziție a terenurilor, mai arată specialiștii citați.

iO Partners: "Era așteptată o temperare a cererii după doi ani de tranzacții record, dar considerăm că piața este în continuare la un nivel bun"

Din datele furnizate de iO Partners, reiese că, pe piața de închirieri spații industriale, cererea totală s-a ridicat la 384.800 mp, în primele șase luni ale acestui an, cu 21% sub nivelul din primul semestru al anului trecut. "Cererea netă s-a situat la 239.200 mp, cu 36% sub cea din intervalul similar al lui 2023. Era așteptată o temperare a cererii după doi ani de tranzacții record, dar considerăm că piața este în continuare la un nivel bun", ne-a precizat Alexandru David, Head of Research iO Partners Romania.

Conform acestuia, pe segmentul de spații industriale, în primul semestru din 2024 au fost livrați, la nivel național, aproximativ 128.000 mp, în scădere la jumătate față de primul semestru din 2023, livrările în scădere reflectând, practic, tendința cererii.

CBRE: 5,6% - rata de neocupare a spațiilor moderne de spații industriale și logistice

În ceea ce privește chiria prime din segmentul logistic, aceasta este la 4,5 euro/mp/lună, valoare similară cu cea înregistrată la finalul anului 2023, însă pentru care se preconizează o ușoară creștere a acesteia până la finalul anului, arată Daniela Gavril, Head of Research CBRE Romania.

Printre altele, aceasta ne-a transmis: "Pentru spațiile logistice, activitatea totală de închiriere din România a însumat 406.400 mp, cu 29% mai puțin decât în aceeași perioadă din 2023. Închirierile de spații de birouri în București au totalizat 171.000 mp, cu 9% mai puțin decât în primul semestru din 2023.

Stocul modern de spații industriale și logistice din România, de 7,47 milioane mp,

înregistra la sfârșitul trimestrului al doilea, o rată de neocupare de 5,6%, procent destul de redus raportat la stocul total și care, de asemenea, este compus din suprafețe reduse în unele zone ale țării, mai arată sursa citată, apreciind: "Cumulat cu apetența în scădere a dezvoltatorilor de a construi speculativ spații industriale, putem spune că și oferta de spații industriale și logistice este limitată, cerințele specifice putând fi acomodate cu precădere prin construirea de spații noi".

La stocul modern de spații industriale și logistice al țării se așteaptă adăugarea a circa 386.000 mp, regiunile București și Vest/Nord Vest fiind destinatele a mai mult de jumătate (60%) din suprafață totală aflată în curs de construire.

Cotele de piață ale proprietarilor de spații industriale și logistice s-au modificat considerabil după cea mai mare tranzacție a CTP-ului în România, în care a achiziționat șase proprietăți de la Globalworth, conform CBRE.

