

Cushman & Wakefield Echinox: Cererea de spații logistice și industriale la cote maxime; România are nevoie de masuri care să susțină diversificarea domeniilor care generează noi cereri



Piața logistică și industrială din România este aproape de a înregistra un nou an record în 2022 din punct de vedere al cererii, ceea ce se reflectă și în rata medie de neocupare care la finalul primelor nouă luni s-a situat la 4,3% (unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimii 10 ani), potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Există însă diferențe între ratele de spații neocupate înregistrate în principalele huburi logistice din țară, cel mai ridicat nivel fiind în Timișoara, a doua cea mai mare piață logistică și industrială din România, după București, unde dintr-un stoc de 583.000 metri pătrați, 11%, respectiv 64.000 de metri pătrați nu sunt închiriați.

Cererea de spații industriale și de logistică din acest an a fost reprezentată foarte dinamic de clienții din sectorul distribuției și retailului, care au continuat să se extindă atât online cât și offline. Ea a compensat activitatea mai prudentă a companiilor de producție care au avut un ritm mai conservator al expansiunii.

Așa se explică de ce Bucureștiul este principalul beneficiar al cererii de spații, dar și al dezvoltărilor logistice, prin prisma cererii și a consumului ascendent, având și una dintre cele mai reduse rate de neocupare pe acest segment de piață.

Astfel, în București, principalul hub logistic din țară și care cumulează jumătate din stocul de 6,1 milioane de metri pătrați, rata de neocupare este de 4,4%.

Cele mai echilibrate orase din punct de vedere cerere – oferta sunt Pitești, unde stocul de 246.000 metri pătrați este ocupat integral, Ploiești și Cluj, cu spații disponibile extrem de limitate, de maxim 1,5%.

Aici estimăm că vor urma dezvoltări noi în următorii 2-3 ani, în funcție de interesul companiilor de a-și extinde operațiunile pe aceste piețe.

Rodica Târcavu (foto), *Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox*: ”Nevoia de spații moderne industriale și logistice rămâne la cote ridicate, România continuând să își consolideze poziția de principal hub logistic în Europa de Sud-Est. Pe de altă parte, în contextul actual, considerăm că România ar trebui să creeze prin intermediul investițiilor în infrastructură, prin predictibilitate și stabilitate legislativă condițiile necesare pentru diversificarea domeniilor care ar putea genera cerere suplimentară de noi spații industriale și logistice. În acest

sens, ne gândim la industriile componentelor electrice și electronice, IT, energie, industria auto și a materialelor de construcții. Acest lucru trebuie realizat pentru a diminua dependența pieței de sectorul de retail, sector ce va absorbi din plin eventualele șocuri determinate de scaderea consumului pe fondul creșterii prețurilor”.

În primele noua luni ale anului, au fost tranzacționați 916.000 de metri pătrați de spații industriale și logistice, în creștere cu 62% față de perioada similară a anului precedent, din care Bucureștiul a atras circa 60%, iar Ploieștiul aproape 15%. Cererea netă, excluzând renegocierile, a fost de aproximativ 800.000 metri pătrați, respectiv 84% din suprafața contractată în perioada ianuarie-septembrie. Dacă ritmul închirierilor se menține la același nivel și în ultimul trimestru al anului, 2022 va marca un nou record al cererii, în condițiile în care în 2021 s-au tranzacționat 1 milion de metri pătrați de astfel de spații.

2022 ar putea consemna de asemenea un record și în ceea ce privește dezvoltarea de noi proiecte în condițiile în care în primele noua luni ale anului dezvoltatorii au livrat spații de 525.000 metri pătrați, nivel apropiat de cel înregistrat în întreg anul 2021. Mai mult, peste 570.000 de metri pătrați sunt în prezent în construcție. Bucureștiul a beneficiat de 56% din noile spații construite, dezvoltatorii fiind activi de asemenea în Brașov, Timișoara și Cluj.

Stocul spațiilor logistice și industriale din România a depășit în acest an borna de 6 milioane de metri pătrați, jumătate dintre aceste spații regăsindu-se în jurul Bucureștiului. Chiriile de referință au înregistrat ușoare creșteri în acest an, situându-se acum în intervalul 4 - 4,50 euro / mp / luna. Cei mai mari jucători sunt CTP și WDP, dezvoltatori ce dețin o cota de piață cumulată de aproape 60%.