

Cushman & Wakefield Echinox: Stocul spațiilor industriale și de logistica a depășit borna de 7 milioane mp; pâna la finalul anului, proiecte de circa 500.000 mp ar putea fi livrate



Stocul spațiilor industriale și de logistica a depășit borna de 7 milioane de metri pătrați, aproape 80% din suprafața fiind concentrată în 3 regiuni de dezvoltare – București - Ilfov, Vest, Sud - Muntenia. În 2023 au fost livrate proiecte noi totalizând 450.000 metri pătrați, reprezentând o scădere de 46% față de 2022, contracție care are la baza o activitate încetinită în ceea ce privește spațiile construite speculativ, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Pentru acest an, dezvoltatorii au anunțat livrarea a peste 500.000 metri pătrați reprezentând parcuri logistice și industriale noi, cea mai mare suprafața 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 3 ani, cu aproape 300.000 metri pătrați închiriați în ultimul trimestru din 2023. Fața de 2022, volumul tranzacționat a scăzut cu 23%, pe fondul provocarilor 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*: ”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 cladiri, 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 pentru noi spații. Chiar dacă această creștere a volumului vânzării 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 ca 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 relocalizează producția mai aproape de piețele de consum.

O schimbare structurala semnificativa care afecteaza toate categoriile de active imobiliare, inclusiv cele logistice, o reprezinta componenta de sustenabilitate, care a devenit o prioritate pentru chiriași. Aceasta schimbare va determina o creștere a cererii pentru proiectele sustenabile.

Cererea noua a continuat sa fie principalul motor al pieței de închirieri, cumulând 66% (672.000 metri patrați) din totalul închiriat. De remarcat însă ca anul trecut a marcat o scadere a ponderii cererii nete, excluzând renegocierile contractelor existente față de 2022, când reprezenta 85% din volumul total.

București a fost ținta preferata pentru chiriași, cu 48% din suprafața închiriată în 2023, care împreună cu Timișoara (121.600 mp), al doilea cel mai mare hub logistic din țara, sunt singurele orașe unde cererea a depășit 100.000 metri patrați. Brașov, Cluj, Ploiești, Sibiu și Pitești sunt alte locații unde companiile au închiriat spații. Operatorii de logistica și distribuție au fost cei mai activi pe piața închirierilor, cu 300.000 mp contractați, aceștia fiind urmați de companiile din domeniul automotive - 106.000 mp, cele de retail, e-commerce și FMCG cu 93.000 mp, și farma - 41.000 mp.

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țara au crescut ușor la niveluri cuprinse între €4.30 - €4.70 /mp/luna în T4 2023, tendința ascendentă care se așteapta sa continue.

Dezvoltarea de proiecte pe baze speculative va continua sa fie redusa, în parte ca urmare a abordării prudente a dezvoltatorilor, care doresc sa previna o supra oferta pe piața pe fondul scaderii cererii nete.