

iO Partners: Piața spațiilor industriale din România și zona CEE încetinește în primul trimestru al anului, după 2 ani cu tranzacții record



Piața imobiliară industrială din Europa Centrală și de Est (CEE) a înregistrat o încetinire în acest trimestru după o perioadă susținută de creștere, marcând o revenire la normalitate după activitatea record din 2021 și 2022. În întreaga regiune, ratele de neocupare a spațiilor industriale și de logistica sunt în creștere, iar cererea totală pentru spații este în scădere. Trendul este vizibil și în România, unde cererea pentru spații industriale a scăzut cu 30% față de trimestrul anterior și cu 20% față de aceeași perioadă a anului trecut.

Acest lucru este determinat în mare măsură de încetinirea creșterii în domeniul comerțului electronic, deoarece piețele din regiune înregistrează o rezerva consistentă de contracte de închiriere pentru producție, în special în Ungaria, Cehia și Serbia. În general, construcția de hale noi a cunoscut o nouă încetinire în acest trimestru, iar chiriile au crescut ușor de la an la an în întreaga regiune.

În ciuda acestei reduceri de viteză, regiunea CEE este o destinație din ce în ce mai atractivă pentru investițiile industriale și logistice, înregistrând cel mai mare volum de spații industriale pe cap de locuitor, o infrastructură care se îmbunătățește rapid și companii de producție care caută angajați calificați și în număr mare.

“Scaderea din piață este un recul așteptat de la maxime istorice, pe fondul unui număr limitat de tranzacții mari cauzat de scăderea volumelor din retail-ul tradițional și online determinată de inflație, dar și de faptul că mulți retaileri mari au dezvoltat în ultimii 5 ani centre logistice cu capacitate suficientă. De asemenea, pe fondul chiriilor semnificativ mai mari și a costurilor ridicate de dezvoltare, observăm în anumite cazuri atât o întârziere din partea clienților, care trebuie să își reajusteze bugetele pentru chirie, cât și o ofertă mult limitată, din cauza costurilor mari de construcție și finanțare. În perioada următoare, ne așteptăm la mai multe renegocieri și procese de optimizare a activităților logistice decât în mod normal”, a declarat **Viorel Opaț**, Regional Development Director în cadrul iO Partners.

România: scădere cu 30% a cererii de pe piață și livrări mai puține

În România, cererea pentru spații industriale în primul trimestru al anului 2024 a fost mai lentă decât anul trecut. Cererea a ajuns la aproximativ 192.400 mp în T1 2024, cu 30% mai puțin față de trimestrul anterior și cu 22% mai puțin decât în T1 2023. Această tendință descendentă urmează după doi ani record, când cererea a crescut la peste 1 milion de mp.

De asemenea, livrarile de spații industriale s-au redus la începutul anului. În România au fost finalizați în total 69.400 mp în T1 2024, cu 57% mai puțin decât în trimestrul anterior și cu 69% mai puțin decât în T1 2023.

Deși aproximativ 700.000 mp sunt în pregătire pentru 2024, livrarile efective ar putea fi considerabil mai mici, deoarece cererea încetinește, iar asigurarea de preînchirieri devine mai dificilă. În timp ce nivelul chiriei pe spațiile industriale a fost stabil în T1 2024, exista în continuare presiuni pentru creșterea chiriilor, deoarece costurile de construcție sunt ridicate. Așa cum era de așteptat, rata de neocupare a crescut ușor la nivel național în T1 2024, de la 4,3% în trimestrul precedent, la 4,4%, pe măsura ce cererea a încetinit.

Tendențe similare în alte țări din CEE, unde cerea a scăzut și cu 50%

În primul trimestru al anului, **Ungaria** a demonstrat o cerere robustă, în ciuda unei scaderi de 15% a cererii totale în regiunea extinsă Budapesta. Aici, cererea netă a fost de 78.280 mp, reprezentând 86% din tranzacții. Stocul industrial modern din această zonă a crescut cu 8,7%, ajungând la 3.522.160 mp, iar 63% din noile spații în construcție au fost preînchiriate.

În **Cehia**, volumul de spații nou finalizate în Q1 2024 s-a ridicat la 148.100 mp, ceea ce reprezintă doar jumătate din volumul din trimestrul anterior. Companiile din industria prelucrătoare au fost responsabile pentru 50% din noile tranzacții, contribuind la un stoc industrial total de aproape 11,9 milioane mp. Deși rata de neocupare a crescut ușor, la 2%, chiriile prime au rămas stabile la 7,50 euro/mp/lună.

Slovacia a adăugat 132.000 mp de spații noi, deși activitatea de închiriere a scăzut cu 40%, iar rata de neocupare a crescut la 2,35%. Chiriile prime în Bratislava au urcat la 7,35 euro/mp/lună.

Piața din **Serbia** continuă să se dezvolte rapid, cu 844.000 mp disponibili în parcurile industriale. CTP și VGP domina piața, având o cota combinată de 67%. Poziția strategică a Serbiei în Europa de Sud-Est o face atractivă pentru companiile asiatice de producție, consolidându-și rolul de punte între Europa de Est și Vest.