

Cushman & Wakefield Echinox: Dezvoltarile de spații logistice și industriale au revenit pe creștere în 2024, stocul a ajuns la aproximativ 7,6 milioane mp



Dezvoltatorii au finalizat anul trecut peste 570.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, în creștere cu 27% față de 2023, astfel ca la nivel național stocul de acest tip de spații a ajuns la aproximativ 7,6 milioane de metri pătrați. Activitatea de dezvoltare a revenit pe creștere, după ce în 2023 livrarile de proiecte au fost cu 46% sub nivelul din 2022, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Bucureștiul a beneficiat de cea mai mare parte a suprafeței construite în 2024 – 152.500 metri pătrați (27% din total), acesta fiind urmat de Ploiești cu 127.200 metri pătrați (22% din total) și Brașov cu 76.600 metri pătrați (13% din livrarile totale din 2024).

În prezent, la nivel național sunt în construcție circa 230.000 metri pătrați, însă estimăm ca livrarile din acest an vor depăși acest nivel, având în vedere ca dezvoltatorii și-au diminuat semnificativ proiectele realizate speculativ, și încep construcția doar după ce au securizat contracte de preînchiriere.

În București – Ilfov se afla cea mai mare suprafață de spații în construcție (98.000 metri pătrați), în timp ce în Arad sunt în construcție 22.000 metri pătrați, iar Baia Mare va avea circa 20.000 metri pătrați de noi spații finalizate pe parcursul anului.

În ceea ce privește cererea, în ultimul trimestru al anului trecut a fost consemnata o creștere semnificativă a activității de tranzacționare – 64% peste nivelul din trimestrul al treilea. Cu toate acestea, pe întreg anul 2024, companiile au închiriat 842.800 metri pătrați de spații industriale și logistice, reprezentând o scădere de 16,8% comparativ cu 2023. Cererea nouă a avut o pondere de 62% din volumul tranzacționat în 2024, restul fiind renegocieri ale contractelor existente.

Companiile din domeniul FMCG și de retail au fost cei mai activi chiriași pe piața închirierilor, aceștia fiind

urmați de firmele de producție și automotive și de operatorii de logistica și distribuție.

Având în vedere evoluția cererii și a activității de tranzacționare, rata de neocupare a înregistrat o ușoară creștere la 4,9%, la nivel național, fiind așteptată o reducere în 2025 datorită numărului limitat de proiecte dezvoltate speculativ.

Ștefan Surcel, *Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox*: ”Piața spațiilor logistice și industriale din România trece printr-o perioadă de stabilizare, cu livrări în creștere și o cerere solidă din partea companiilor din retail, FMCG și producție. În ciuda unei ușoare majorări a ratei de neocupare, perspectivele pentru 2025 rămân optimiste, deoarece evoluția economică pozitivă, cu un PIB în creștere și o inflație în scădere, creează un context favorabil pentru continuarea dezvoltărilor în acest sector.”

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară au rămas în general constante, între €4.20 - €4.70 /mp/lună în T4 2024, la niveluri mai reduse fiind comercializate proiectele cu rate mai mari de neocupare. Pentru perioada următoare nu sunt estimate fluctuații semnificative ale chiriilor, însă proiectele noi ar putea fi disponibile la chirii mai ridicate, în principal ca urmare a creșterii costurilor de construcție și a prețurilor de achiziție a terenurilor.