

CBRE: Stocul modern de spații logistice și industriale a ajuns la 3,8 milioane de metri pătrați, la finele lui 2018



CBRE, liderul mondial și național pe piața de consultanță imobiliara, anunța principalele rezultate raportate pe piața spațiilor logistice și industriale din România, în 2018. Stocul modern a atins 3,8 milioane metri pătrați la nivel național, dintre care 81% se afla în clădiri de clasa A, iar 70% se găsește în proprietăți din apropierea orașelor regionale. Rata de neocupare a atins 3,7%, pe fondul cererii mari, a suprafeței mici disponibilă în proiectele finalizate și a numărului mare de contracte de pre-închiriere semnate pentru spații aflate încă în construcție. În 2018, activitatea totală de închiriere, excluzând reînnoirile și renegocierile, a atins 270.000 m², cu 11% mai puțin decât în 2017. În 2019 se va construi într-un ritm și mai rapid decât în 2018, fiind așteptate livrarile a 607.000 m², dintre care 27% sunt localizați în orașe regionale, iar 55% sunt pre-închiriați.

Suprafața totală tranzacționată în 2018 este de 509.000 m², din care 45% au fost destinați companiilor care au activități de depozitare, 35% au fost închiriați de companii de distribuție, 15% de jucători din domeniul logisticii și 5% de companii de producție. Piața locală a fost dominată, și în 2018, de proiectele marilor dezvoltatori internaționali ca CTP Invest, WDP, Logicor și P3, care au absorbit 61% din totalul cererilor. Din totalul noilor construcții finalizate în 2018, 11% au fost de tip speculativ. Strategia dezvoltatorilor și a fondurilor de investiții active pe piața locală este încă prudentă, cu multe construcții semi-speculative. Dezvoltările semi-speculative sunt proiecte construite ca urmare a cererilor primite fie din partea clienților existenți, fie de la chiriași noi, dar care au și o componentă speculativă. Astfel, suprafețe construite la cerere, i se adaugă circa 20% – 50%, deoarece dezvoltatorii doresc să fie pregătiți pentru posibile noi solicitări. Nivelul ridicat al cererilor determină rata mare de pre-închirieri, cea mai mare parte a spațiilor fiind contractate înainte de finalizare.

Segmentul de retail a fost principalul motor de creștere pentru piața spațiilor industriale și logistice în 2018, iar cele mai importante tranzacții, din punct de vedere al suprafeței, au avut loc în parcurile deținute de WDP Industrial, în cel de al doilea semestru din 2018. Astfel, Carrefour a semnat pentru închirierea a 65.500 m² în parcurile din Brazi și Deva, iar P&G va ocupa 25.600 m² în Timișoara.

La nivelul capitalei, proiectele se găsesc în toate cele patru puncte cardinale ale orașului, dar partea de vest s-a consacrat deja ca pol al spațiilor industriale și logistice, 74% din stocul de spații fiind situat aici. Partea de nord are un potențial important, ca urmare 16% din totalul clădirilor au fost construite în această zonă, iar pe viitor sunt

anunțate și alte dezvoltări importante. Contractele de pre-închiriere au constituit 41% din suprafața tranzacționată în apropierea Bucureștiului în 2018, iar 68% dintre acestea sunt pentru spații situate în zona de nord a orașului. Circa 440.000 m² vor fi construiți în 2019, în zonele limitrofe capitalei.

Chiria prime (chiria de referință pentru proiectele de clasa A, amplasate în cele mai bune zone) și-a pastrat în 2018 un nivel constant de 4,1 euro/ m²/ luna, în timp ce chiria medie s-a situat la 3,5 euro/ m²/ luna.

Pentru 2019 a fost anunțată livrarea a 607.000 m² la nivel național, dintre care 47% reprezintă dezvoltările CTP, liderul de piață, iar restul de 53% sunt construcții ale Helios, Element Development, Transilvania Construcții și Zacaria.

“În 2018 s-a construit într-un ritm alert, chiar dacă sub nivelul din 2017, dar ne așteptăm ca anul acesta segmentul spațiilor logistice și industriale să aibă cea mai importantă creștere din ultima perioadă. O direcție importantă, care s-a manifestat în 2018 și care va continua să fie prezentă și în 2019, este majorarea segmentului de comerț electronic în ponderea cererilor de închiriere. Infrastructura este unul dintre factorii cheie în amplasarea de noi proiecte logistice și industriale, așadar ne așteptăm ca lucrările de îmbunătățire a unor drumuri, care vor avea loc anul acesta, să atragă și noi construcții. De asemenea, proiectele semi-speculative vor fi și anul acesta în număr mare, la fel ca în 2018, chiar dacă se vor construi și numeroase proiecte după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit”, a declarat Andrei Jerca, Account Director | Industrial Services al CBRE România.

CBRE este lider de piață și pe segmentul consultanței de închiriere a spațiilor industriale și logistice, activități pe care le derulează prin intermediul Departamentului Industrial, unul dintre primele înființate în cadrul sucursalei din România. În ultimii cinci ani, CBRE a intermediat tranzacții care însumează peste 650.000 m².