

PENTRU AL TREILEA AN CONSECUTIV

Cererea pe segmentul industrial atinge 500.000 mp

Pe piața industrială, cererea totală s-a situat, pentru al treilea an consecutiv, în jurul a 500.000 de metri pătrați, ne-a spus Cristina Cunceș, din cadrul JLL. O evoluție puternică a fost remarcată în ultimul trimestru al anului, când au fost semnate contracte pentru 324.000 metri pătrați de spații industriale și logistice, adică 60% din cererea totală. În aceste condiții, la finele anului 2018, rata de neocupare s-a menținut la un nivel redus de sub 5%, având în vedere numărul redus de proiecte speculative.

Bucureștii a atras cea mai mare parte a cererii, respectiv 66% din total, acesta fiind urmat de Timișoara și Deva. Aproape 75% din totalul cererii este netă, adică reprezintă contracte noi. Cererea a venit în mare parte de la companiile de retail care au închiriat 265.000 de metri pătrați (aproape jumătate din total), la mare distanță fiind distribuitorii și logisticienii (17%) și companiile de bunuri de consum (12%), ne-a mai spus sursa citată, arătând: "Pentru 2019, vedem o continuare a interesului companiilor de a închiria noi spații, însă este dificil de estimat nivelul cererii, având în vedere că pot apărea schimbări semnificative în perioade foarte scurte de timp".

La rândul său, Cristi Moga, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, ne-a spus: "Segmentul logistic și industrial a fost și în 2018 «vedeta» pieței imobiliare din punct de vedere al livrărilor, dezvoltatorii finalizând proiecte noi cu o suprafață de 435.000 mp. Stocul total a ajuns la 3,48 milioane mp, iar Bucureștiul are o cotă de 48% din acest stoc (1,65 milioane mp). Trendul livrărilor de noi proiecte situate în jurul orașelor deservite de autostrăzi a continuat, întrucât am asistat la inaugurarea de noi depozite în orașe precum București, Timișoara sau Pitești".

Segmentul industrial își va continua creșterea și în 2019, când aproape 600.000 mp de noi spații vor fi livrate, în principal în București (270.000 mp), dar și în Timișoara, Sibiu sau Slatina, potrivit reprezentantului Echinox.

În domeniul industrial, cuvântul la ordinea zilei va fi „normalizare”, este de părere Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania, apreciind: "Sectorul industrial se va «răci» puțin după doi ani de creșteri record, în care stocul de spații moderne de depozitare, de exemplu, va fi crescut cu mai bine de 40% în doar doi ani (2017 și 2018). Cu siguranță că piața are în continuare potențial

de dezvoltare și rămânem optimiști că stocul actual aproape s-ar putea dubla în următorul deceniu, mai ales dacă vom vedea și evoluții importante din prisma infrastructurii. Totuși, pe termen imediat, adică în 2019, dezvoltatorii vor începe să se confrunte cu o cerere mai redusă decât în alți ani, în ton cu o încetinire a economiei, iar acest lucru deja se vede într-o rată de neocupare ceva mai mare, atât în București, cât și în alte orașe din România. Ne îndreptăm așadar, către o piață echilibrată, dintr-una care a fost a dezvoltatorilor, în ultimii ani".

Potrivit lui Andrei Jerca, din cadrul CBRE România, stocul de spații industriale a atins 3,8 milioane de metri pătrați, din care 56% se găsesc în orașele regionale. Anul trecut, au fost livrați 431.000 mp, iar activitatea pe acest segment de piață a continuat să fie intensă, datorită numărului mare de cereri venite în principal din partea companiilor specializate în servicii de depozitare, care au generat 45% din tranzacțiile de închiriere, urmate de companiile de distribuție - cu 35%, de logistică - cu 15% și de producție - cu 5%. Din punct de vedere al volumului tranzacționat, în 2018 au fost închiriate spații industriale și logistice care ocupă o suprafață de 509.000 mp, ne-a mai spus domnia sa.

Reprezentantul CBRE a menționat că, în 2018, s-a construit și s-a închiriat mult, chiar dacă nu la ace-



Segmentul industrial își va continua creșterea și în 2019, când aproape 600.000 mp de noi spații vor fi livrate, în principal în București (270.000 mp), dar și în Timișoara, Sibiu sau Slatina, potrivit reprezentantului Echinox.

(continuare în pagina 54)



Piața imobiliară

urmare din pagina 52

lași nivel din 2017, semn că segmentul spațiilor industriale a intrat într-o perioadă de consolidare, iar nivelul consumului în țara noastră este mai temperat: "Dezvoltatorii preferă în continuare să construiască în funcție de cererile venite din piață sau de nevoile chiriașilor existenți, în detrimentul proiectelor speculative. 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".

În acest domeniu, chiria prime (chiria de referință pentru proiectele de clasa A, amplasate în cele mai bune zone) și-a păstrat, anul trecut, nivelul constant de 4,1 euro/mp/lună, ne-a mai spus Andrei Jerca: "O direcție importantă, pe care am observat-o în 2018 și

care urmează tendința regională și globală, este dezvoltarea rapidă a segmentului de comerț electronic. Ca urmare a creșterii consumului, care a atins maximul în 2017, retailul a devenit cel mai important sector care impulsionează majorarea cererii pe piața logistică. Estimăm un volum nou de spații logistice, care depășește pragul de 600.000 mp în 2019, cu mențiunea că 55% din acest stoc este deja pre-închiriat".

Sursa citată conchide că 47% din stocul nou anunțat pentru acest an este dezvoltat de CTP, în timp ce restul spațiilor logistice sunt dezvoltate de Helios, Element Development, Transilvania Construcții și Zacaria.



Proiecte industriale cu livrare în 2019

Proiect	Dezvoltator	Suprafața	Oraș
Eli Park 1 Chitila	Element Industrial	20.000	București
WDP Buzău	WDP	20.000	Buzău
CTPark Bucharest West	CTP	45.000	București
CTPark Bucharest West	CTP	22.000	București
CTPark Bucharest West	CTP	100.000	București
Southern Industrial Park	Zacaria	30.000	Craiova
WDP Sibiu	WDP	4.000	Sibiu
WDP Stefănești	WDP	24.500	București
WDP Stefănești	WDP	35.000	București
NGB Bragadiru	NGB	12.000	București
MLP Chitila	MLP	20.000	București
Global Vision Timișoara	Global Vision	20.000	Timișoara
VGP Brașov	VGP	15.000	Brașov
VGP Sibiu	CGP	10.000	Sibiu
Helios Phoenix Cluj	Helios Phoenix	10.000	Cluj
Global Vision Constanța	Global Vision	10.000	Constanța

SURSA: JLL