

ÎN URMĂTORII ANI

Piața spațiilor industriale și logistice are potențial de dublare, la 8 milioane mp

Volumul de spații industriale moderne a depășit, anul trecut, 4,3 milioane de metri pătrați - un stoc dublu față de cel din 2015, ne-a transmis Costin Bănică, Head of Industrial Department în cadrul JLL.

Acesta ne-a precizat: "Un alt trend pe care l-am remarcat în 2019 este interesul crescut al dezvoltatorilor pentru a atrage clienți cu suprafețe mai mici, însă care au potențial puternic de creștere. Acești clienți, cei mai mulți localizați în spații din foste platforme industriale din marile orașe, vor fi nevoiți să migreze către spații industriale moderne, pentru a oferi angajaților condiții mai bune de lucru, dar și de a fi în conformitate cu reglementările mai stricte legate de autorizarea de securitate la incendiu".

Pe piața spațiilor industriale, rata de neocupare, adică spații care nu au chiriași, a rămas la nivelul de 5-7%, în condițiile în care cererea a depășit, anul trecut, aproape 476.000 metri pătrați.

"Așteptăm să vedem noi investitori în România care ar urma să genereze cerere de spații industriale și de birouri. Vedem în continuare interes din partea unor nume noi

pentru piața locală, din domeniul automotive, IT&C, Servicii profesionale", ne-au mai spus sursele citate.

Volumul livrărilor în zona de spații industriale s-a ridicat, anul trecut, la peste 400.000 mp de spații de depozitare, stocul total la nivel național fiind de 4,6 milioane mp. Mare parte din cererea de închiriere a venit, anul trecut, din partea industriei auto, dar situația se poate schimba, în 2020, când pare că multe cereri noi pot veni din partea sectorului de retail, care s-a dezvoltat exploziv în ultimii ani și poate spațiile lor de depozitare nu au ținut pasul. Altfel, ratele de neocupare rămân destul de scăzute - în jurul a 5% în București, de exemplu - semn ce ar indica o piață a dezvoltatorilor, dar situația este destul de echilibrată, având în vedere că există, totuși, o concurență destul de puternică între dezvoltatori.

În general, lumea s-a concentrat destul de mult (inclusiv în ultimii ani) pe București și, apoi, pe diverse zone din Transilvania și pe anumite centre industriale din sudul țării (Craiova, Ploiești, Pitești). Anii

care urmează vor păstra aceste tendințe, dar este foarte posibil să vedem noi piețe pe hartă, cum ar fi Constanța sau anumite orașe din Moldova, având în vedere că cel puțin industria de retail și FMCG are nevoie de spații de stocare în acea zonă, conform surselor citate. Altfel, dacă apar proiecte de infrastructură majore pe hartă (mai ales autostrăzi), stocul poate depăși 8 milioane mp în termen de câțiva ani. Pentru 2020, stocul de spații industriale și logistice moderne este așteptat să se majoreze cu mai bine de 500.000 mp, conform experților de la JLL.

Colliers: "Țara noastră își va reduce decalajele față de alte state din Europa Centrală și de Est"

După o creștere de aproximativ 10%, în 2019 față de anul anterior, piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani. Astfel, țara noastră își

(continuare în pagina 30)





urmăre din pagina 28

va reduce decalajele față de alte state din Europa Centrală și de Est, apreciază consultanții Colliers International.

Aceștia arată: "Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România".

Laurențiu Duică, Partner & Head

of Industrial Agency în cadrul Colliers International, a completat: "Vedem un potențial ridicat de expansiune în segmentul industrial și logistic, mai ales dacă vor fi livrate proiecte majore de infrastructură în următorii ani, iar industria auto și retailul sunt principalele motoare de creștere a cererii. Normele noi și mai restrictive UE privind transporturile ar putea, de asemenea, să ducă la schimbarea peisajului industrial și logistic din România în următorii ani, generând o creștere a nevoii pentru hub-uri regionale de stocare".

Anul trecut, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de metri pătrați, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11

metri pătrați din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% sau aproximativ 284.000 de metri pătrați au fost livrați numai în București. Încă jumătate de milion de metri pătrați vor fi livrați în 2020, cu posibilitatea ca această prognoză să se dovedească mai redusă decât realitatea la final de an.

Cu toate acestea, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate. Sursele citate apreciază că, în continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chirișilor, de tip Build-to-Suit.

Chiriile pentru spații premium au rămas relativ stabile în 2019, între 3,9 și 4 euro pe metrul pătrat în București și împrejurimi, respectiv 3,8 - 3,9 euro pe metrul pătrat în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro pe metrul pătrat, iar în Buda-pesta ajung și la 6 euro/mp.

Cererea a venit în 2019 în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 de metri pătrați, urmată de retail. Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. De altfel, Bucureștiul - în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu șoseaua de centură și cu autostrăzile - și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistică, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European.

CBRE: "Creștere accelerată pe piața spațiilor industriale din zona de vest și nord-vest a țării"

Conform specialiștilor de la CBRE, piața spațiilor industriale din zona

Anul trecut, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste

400.000

de metri pătrați, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 metri pătrați din stocul industrial și logistic existent.





Rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate.

de vest și nord-vest a țării înregistrează o creștere accelerată, după ce, în decurs de doar patru ani, stocul s-a dublat, devenind a doua piață ca mărime după București și este așteptat să depășească 700.000 mp în acest an, arată datele CBRE, liderul pieței de consultanță imobiliară. În 2019, în vestul și nord-vestul României au fost livrați 67.000 mp de spații industriale, ridicând stocul actual la 650.000 mp. În ceea ce privește cererea, au fost închiriați aproape 70.000 mp de spații industriale, CBRE având o cotă de piață de 44%.

Mădălin Aresmerițoiaie, Senior Advisor, Industrial Services, CBRE România, arată: "Observăm un apetit tot mai ridicat pentru zona de vest și nord-vest a țării, atât în ceea ce privește oferta de noi proiecte care vin pe piață, cât și apetitul pentru spații industriale, volumul închiriat în 2019 depășind ni-

velul livrărilor. În acest moment, sunt în construcție încă 65.000 mp de spații industriale în apropierea orașelor Timișoara, Cluj-Napoca, Oradea și Satu Mare".

În Timișoara, CBRE România a consiliat recent închirierea a 18.000 mp în proiectul Timișoara Industrial Park II (cunoscut anterior sub numele de Timișoara Airport Park 2 sau TAP 2), dezvoltat și administrat de Global Vision pentru Globalworth.

Prima fază a proiectului Timișoara Industrial Park II este acum complet ocupată, după ce NDB Logistica, furnizor de servicii integrate de logistică, a închiriat o suprafață de 12.000 mp, iar DS Smith, companie internațională lideră în domeniul ambalajelor, a închiriat aproximativ 6.000 mp, ambele tranzacții fiind consiliate de CBRE România.

NDB Logistica este unul dintre cei

mai mari furnizori de servicii integrate de logistică, cu o prezență în 32 de țări, oferind servicii de transport și depozitare, control al calității și distribuție, în diferite domenii de activitate: FMCG, producție, automotive și industrial, construcții, textile și produse electrocasnice și electronice.

DS Smith este o companie internațională lideră în domeniul ambalajelor cu operațiuni în 37 de țări și peste 27,000 angajați. Viziunea DS Smith este de a revoluționa industria de producție a ambalajelor.

Andrei Jerca, Head of Industrial Services, CBRE România, menționează că societățile comerciale din

domeniul distribuției și producției continuă să reprezinte motorul cererii pe piața de spații industriale, cumulând peste 60% din cei 480.000 mp tranzacționați anul trecut în România. Orașele regionale acoperă aproape jumătate din volumul închiriat în total în 2019, observându-se în continuare cerere pentru spații industriale în zonele de vest, nord-vest și centrul țării.