



ANUL TRECUT

Record istoric pe piața logistică - peste 1 milion de mp închiriați

Pe piața industrială, cererea din 2020 s-a dublat față de cea din 2019, ajungând la nivelul record de 994.000 de metri pătrați, iar anul trecut volumul tranzacționat s-a menținut pe un trend crescător și a depășit borna de 1 milion de metri pătrați închiriați pentru prima dată în istorie, ne-a transmis Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Stocul de proiecte industriale și logistice a crescut în 2021 la 5,6 milioane de metri pătrați, la nivel national, în vreme ce stocul de spații de retail modern din România se situează la aproximativ 4,1 milioane de metri pătrați, con-

form sursei citate.

Datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox arată că sectorul logistic local nu numai că a dat dovadă de reziliență în timpul pandemiei, dar a continuat să beneficieze de schimbările de la nivelul comportamentului consumatorilor și al firmelor, ca reacție la criza sanitară. Activitatea de închiriere este alimentată de contractele noi, care au reprezentat 80% (802.000 metri pătrați) din suprafața tranzacționată. Companiile au accelerat planurile de închiriere de spații industriale și logistice în ultimul trimestru, contractând un nivel record de spații, de 441.000 de metri pătrați, nivel ce reprezintă 44% din suprafața tranzacțio-

nată în 2021.

Extinderea comerțului online, atât din punct de vedere geografic, cât și în ceea ce privește gamele de produse, alături de măsurile de eficientizare operațională și de scurtare a lanțurilor de aprovizionare, au fost factori cheie de stimulare a cererii, arată sursele citate, care subliniază: "Cererea a fost generată în principal de companiile de distribuție și logistică, de cele de retail, FMCG și e-commerce, în total acestea realizând jumătate din volumul tranzacționat. Network One Distribution, Mobexpert, Havi Logistics, DSV, Elbi, Altex, Metro Cash & Carry, Kuehne + Nagel, ITC Logistics sau Tuborg sunt printre companiile care au semnat contracte relevan-

te de închiriere în 2021".

Alte sectoare active au fost automotivile, producția, industria farmaceutică sau curieratul, cu aproape 200.000 metri pătrați de spații închiriate. Bucureștiul a atras anul trecut 67% din volumul tranzacționat, în timp ce Timișoara, Oradea și Brașov au fost cele mai active orașe regionale, cu un total de peste 200.000 metri pătrați contractați.

Din punct de vedere al activității de dezvoltare, în 2021 au fost finalizate proiecte totalizând 530.000 metri pătrați, în scădere cu 18% față de 2020. Reducerea suprafeței noi livrate coroborată cu o cerere susținută din partea chiriașilor a determinat diminuarea spațiilor disponibile la 4,2% în



București și la 3,5% la nivel național.

Cererea puternică pentru proprietăți logistice și industriale, combinată cu ratele scăzute de neocupare, încurajează dezvoltorii să-și continue extinderea portofoliilor. În prezent, aproape 600.000 mp de spații noi sunt planificate pentru livrare în următoarele 12 luni, peste 50% dintre aceste spații fiind situate în București. Timișoara, Brașov și Cluj vor beneficia, de asemenea, de noi spații industriale și logistice în 2022, dar există și un interes evident pentru orașele secundare și terțiare, determinat de cererea recent crescută pentru astfel de locații.

Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Piața a fost foarte dinamică și în 2021, continuând evoluția din 2020, susținută de o cerere din sectoare diverse ale economiei. Companiile care au închiriat spații au fost preponderent din retailul tradițional, comerț online, logistică și distribuție. Ne bucurăm să obser-

văm un număr atât de mare de tranzacții (peste 30) cu suprafețe mai mari de 10.000 mp, ceea ce ne dă încredere în dezvoltarea pieței logistice și industriale și în următorii ani. România este percepută ca o piață atractivă pentru companiile internaționale prin prisma conexiunilor geografice atât cu țările din Europa Centrală și de Est, precum și cu cele din regiunea Balcanilor respectiv Orientul Mijlociu, a disponibilității și calificării forței de muncă și a nivelului salarial".

JLL: "Cererea de spații industriale - creștere de circa 47%, anul trecut față de 2020"

Cererea totală de spații industriale de anul trecut a înregistrat o creștere de aproximativ 47% față de nivelul din 2020 și cu 83% comparativ cu cel din 2019, ne-au spus consultanții din cadrul JLL. Conform acestora, pe segmentul de spații industriale, printre cele mai mari proiecte

Cele mai importante proiecte aflate în desfășurare în segmentul industrial:

Proiect	Oraș	Suprafața (mp)	Dezvoltator
WDP Park Timisoara	Timișoara	57.000	WDP
CTPark Bucharest North	București	55.300	CTP
Chitila Logistics Hub III	București	37.000	Globalworth-Global Vision

Sursa: Head of Research Cushman & Wakefield Echinox

așteptate în acest an în țara noastră se numără:

- ✓ Extindere parc WDP Timișoara - 57.000 mp;
- ✓ Extindere CTPark Bucharest North - 55.300 mp;
- ✓ Extindere Chitila Logistics Hub - 37.900 mp;
- ✓ Extinderea CTPark Timisoara - 36.300 mP.

"Apreciam că există echilibru între cerere și ofertă pe piața spațiilor industriale, având în vedere rata de neocupare redusă la nivel național (circa 3,5% la sfârșitul lui 2021)", apreciază sursele citate.

Conform reprezentanților Colliers România, pentru activele din sectorul industrial & logistic, ran-

damentele pentru proprietățile de top au scăzut în ultimul an cu aproximativ 0,5 puncte procentuale, la 7,5%. Și în ceea ce privește birourile, randamentele pentru activele prime au scăzut de la 7%, în trimestrul al treilea al lui 2021, la 6,5%, la sfârșitul anului.

Cele mai importante proiecte aflate în desfășurare în segmentul industrial