

Spații logistice și industriale

Piața este în continuare activă, cu multe cereri

Daniel Cautis, Managing Partner Dunwell



Daniel Cautis, Managing Partner Dunwell

Având în vedere că primim tot mai multe cereri de spații de producție, ceea ce reprezintă un semn pozitiv pentru dezvoltarea economică a țării noastre, estimăm că anul acesta se vor tranzacționa suprafețe similare cu cele de anul trecut.

Suprafața spațiilor logistice și industriale închiriate în primul trimestru a fost mai mare cu 20% comparativ cu aceeași perioadă din anul anterior. Piața este în continuare activă, fiind cereri pornind de câteva sute de metri pătrați venite din partea IMM-urilor, până la 30 - 40.000 mp.

De asemenea, sunt numeroase contracte care se apropie de termen, astfel încât sunt multe discuții pentru prelungiri, extinderi etc. Suprafețele tranzacționate anul acesta sunt atât noi, în construcții care fie au fost deja finalizate în trimestrul I, fie au termen de finalizare în trimestrele III și IV ale acestui an, fie se discută pe spații existente. Așadar, piața este una activă, numeroase tranzacții se vor finaliza până la sfârșit de an, posibil unele dintre acestea să fie pre-contracte și livrarea efectivă a spațiului să aibă loc anul viitor, însă discuții sunt încă din prezent.

Încă se mai simte o reticență din partea chiriașilor

Avem numeroase cereri active pe care lucrăm, însă încă se mai simte o reticență din partea chiriașilor. Sunt reținuți în a face investiții majore (ceea ce înseamnă fie că închiriază suprafețe mai mici, fie pentru o durată contractuală mai mică, sau prelungesc contractele actuale). Nu considerăm că diminuarea consumului se va regăsi în viitorul apropiat în evoluția tranzacționării de spații industriale. În continuare țara noastră are o economie bazată pe consum, considerăm că va diferi tipul de

produse consumate/depozitate, dar domeniul industrial își va menține trendul activ.

Cele mai căutate spații

În continuare avem cereri din tot spectrul de domenii și de toate dimensiunile. De la cereri de câteva sute până la 1.000 - 2.000 mp (pentru care observăm un interes crescut), până la cereri de peste 10.000 mp destinate depozitării/logisticii sau producției.

Cererile de suprafețe mai mici sunt, desigur, de la IMM-urile nou înființate sau care încă nu au o imagine clară a evoluției pe termen lung și preferă să fie precaute.

Cererile medii și mari sunt, în special, pentru spații de producție, dar și logistică și depozitare. Ne bucură că primim tot mai multe cereri pentru producție, întrucât știm că în ultimii ani acestea au reprezentat mai puțin de 10% din suprafețele totale tranzacționate.

De asemenea, primim cereri de la companii care încă nu sunt pe piața din România, ceea ce reprezintă, încă o dată, un semn îmbucurător privind evoluția economiei noastre.

Suntem de părere că, pe măsură ce șantierele proiectelor de infrastructură vor înregistra progrese considerabile, cererile de producție vor fi din ce în ce mai numeroase. Facem aici referire atât la Autostrada București - Sibiu, cât și la Autostrada Moldovei.

Livrările de noi spații se vor situa la nivelul ultimilor ani

În primul trimestru au fost livrați peste 150.000 mp de spații noi, iar aproape jumătate de milion aflați încă în construcție au termen de finalizare până la sfârșitul acestui an.

De asemenea, avem destul de multe discuții pentru pre-contracte cu livrarea anul viitor, deci considerăm că în continuare livrările se vor situa la nivelul ultimilor ani. Ne apropiem de pragul de 7 milioane de mp de spații industriale. Este încă loc de mai mult și cererile active demonstrează că piața va fi activă într-un trend ascendent încă cel puțin 3 - 5 ani.

Bucureștii și împrejurimile continuă să fie epicentrul dezvoltărilor industriale. Cele mai multe livrări se fac aici, la fel cum cele mai multe cereri sunt pentru această zonă (deși pentru prima dată după mulți ani, locul frunții în ceea ce privește volumul spațiilor închiriate a fost ocupat în trimestrul I 2023 de regiunea de vest a țării).

Dezvoltatorii mari își extind parcurile existente sau își inaugurează unele noi, însă și micii dezvoltatori sunt foarte activi și livrează parcuri de hale de dimensiuni mici-medii, întrucât cererile pentru acest tip de depozite sunt numeroase. Pe lista dezvoltatorilor au apărut și nume noi, care fie până acum activau în alte domenii de real estate (office, rezidențial), fie au avut doar conexiuni cu imobiliarele și au hotărât să investească în spații de depozitare/producție. Dezvoltări noi vedem și în vestul țării, la fel ca până acum, susținute de cererile pentru producție și depozitare de aici.

Însă ne bucură să observăm că și în estul țării încep construcții noi, la standarde de clasa A. Aceasta încă este o zonă dezvoltată mai puțin decât potențialul și considerăm că aici ar putea fi următorul pol de dezvoltare. Asta și din perspectiva proiectelor de infrastructură aflate în derulare, dezvoltatorii urmând să construiască în proximitatea acestora, astfel încât să acopere cererea pentru a beneficia de o logistică mai rapidă și mai eficientă pentru zone cum ar fi Moldova, de exemplu. Producțiile, de asemenea, vor beneficia de un transport mult mai rapid, atât al materiei prime, cât și în sens invers, al produsului finit, așadar considerăm că toate proiectele noi de infrastructură vor atrage și investiții în spații industriale.

Chirii pentru spații mici, medii, mari, cu dotări peste standard

Chiria medie a crescut în ultimii doi ani cu aproximativ 0,25 - 0,35 euro/mp/lună (între 7 și 10%). Inflația, creșterea prețurilor materialelor de construcții, a costului forței de muncă ce nu acoperă încă întreaga nevoie și indexările au determinat această creștere.

Chiria medie pentru spațiile mici, de până în 1.000 mp, este de 5,50 - 6,00 euro/mp/lună. Pentru spațiile medii de până în 10.000 mp, chiria este în medie de 4,25 - 4,55 euro/mp/lună, iar pentru spațiile de peste 10.000 mp, chiria este 3,95 - 4,25 euro/mp/lună. De asemenea, chiria crește atunci când se adaugă ASTI (above standard technical improvements - dotări peste standard, cum ar fi pod rulant, încărcarea pardoselii mai mare de 5t/mp, putere electrică mai mare pentru utilajele folosite etc). În aceste cazuri, se pot adăuga chiar 1 - 3 euro/mp/lună față de chiria medie. Desigur, dacă vorbim de spații cu temperatura

controlată, spații frigorifice/cu congelare, chiria poate ajunge la 11 - 13 euro/mp/lună.

În ceea ce privește componența chiriei, piața din țara noastră este aliniată cu cea din Europa Centrală, fiind *triple net lease* (chiria propriu-zisă, taxa de mentenanță = service charge, utilitățile).

Taxa de mentenanță (service charge), al cărei nivel este de 0,90 – 1,10 eur/mp/lună, cuprinde mentenanța parcului, mentenanța exterioară a clădirii, paza, impozitul pe proprietate, asigurările clădirii. Tot mai mulți dezvoltatori obțin certificare BREEAM sau altele similare, ceea ce înseamnă că pentru clădirile noi sau chiar și pentru cele existente, trebuie să implementeze o serie de măsuri specifice, cum ar fi consum de energie redus, eficiența consumului de apă, reducerea emisiilor de CO₂ etc. Aceste măsuri se regăsesc ulterior în avantaje pentru chiriași, întrucât scade costul utilităților – de exemplu, dacă sunt folosite panouri fotovoltaice, prețul energiei este semnificativ mai mic față de sistemul centralizat.



Ne așteptăm la o creștere a cererii din partea unităților de producție

Victor Răchită, Head of Industrial & Logistics Services, CBRE Romania



Victor Răchită, Head of Industrial & Logistics Services, CBRE Romania

După ce anul trecut am avut un record absolut de tranzacții în România, în pofida suprapunerii unor factori disruptivi puternici, anul acesta se anticipează o ușoară scădere a volumelor. Acesta în eventualitatea unei diminuări a cererii de spații de depozitare și logistice. Însă, în același timp, ne așteptăm la o creștere a cererii din partea unităților de producție, iar aici mă refer la cele existente sau cele care sunt pe picior de intrare în România. Scăderea puterii de cumpărare a populației este una dintre pârgurile care pot diminua

cererea și, respectiv, volumele din spațiile logistice sau de depozitare.

Mai mult de un sfert din cererea nouă este pentru proiecte construite la comandă

Un total de 311.000 mp de spații industriale și logistice au fost închiriate în România în primele trei luni ale anului, valoare mai mare cu 20% față de aceeași perioadă a anului 2022, un an record în ceea ce privește activitatea de închiriere. Take-up (activitatea totală de închiriere, excluzând reînnoirile și renegocierile) a reprezentat 91% din totalul activității de închiriere (TLA), procentul ridicat confirmând interesul chiriașilor pentru spații noi. Tranzacțiile de preînchiriere au revendicat 27% din take-up, ceea ce înseamnă că societățile care au nevoie de proiecte construite la comandă generează mai mult de un sfert din noua cerere.

Cererea este pentru spațiile bine conectate la infrastructura rutieră

Spațiile destinate jucătorilor din logistică au fost cele mai solicitate în primul trimestru al acestui an, peste jumătate din suprafața închiriată fiind alocată acestui segment, în timp ce doar 31% dintre aceste spații au fost închiriate de către jucători activând în zona de producție.

Spațiile destinate logisticii trebuie, în primul rând, să fie bine conectate la infrastructura orașului astfel încât să permită accesul facil. Apoi, în funcție de mărfurile pe care le gestionează, logisticienii pot opera diferite tipuri de spații precum cross-dock, cu o înălțime particulară sau certificate pentru activități specifice. În general spațiile de acest tip sunt destinate companiilor care activează în Distribuție, Depozitare, dar și Producție.

Livrările de noi spații, înjumătățite față de anul trecut

Anul acesta estimăm livrări de noi spații ce vor totaliza aproape 600.000 mp, mai puțin cu 52% prin comparație cu 2022, din care circa 30% vor fi în București. Livrările de la începutul anului au reprezentat 166.000 mp inaugurați în toată țara. La sfârșitul primului trimestru, aproximativ 423.000 mp industriali și logistici se aflau în construcție la nivel național și sunt așteptați să fie livrați până la sfârșitul anului 2023. Toți dezvoltatorii urmăresc să își extindă amprenta. Majoritatea se extind prin extensia suprafețelor chiriei existente, beneficiind de faptul că mulți dintre ei fac producție. Cu toate acestea mai observăm încă dezvoltări speculative. Jumătate din stocul de spații moderne