

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 inaugurate 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



industriale se află în București, care continuă să se dezvolte, fiind urmat de regiunile Vest, Centru Sud și Est.

România va trece anul acesta o nouă bornă, cea de 7 milioane de mp stoc de spații moderne industriale (și ne referim doar la dezvoltatori privați), dar cu toate acestea suntem cu mult sub Polonia de exemplu, ceea ce înseamnă și că avem unde crește. Dezvoltarea infrastructurii rutiere în țară va contribui din plin la acest lucru facilitând dezvoltarea unei serii de alte centre logistice.

Chirii medii de la 4,25 la 10 euro/mp/lună

Dezvoltatorii au făcut anul trecut eforturi susținute și semnificative pentru a ține chirii neschimbate în ciuda creșterii prețului de dezvoltare cu cel puțin 25-30% din cauza scumpirii

materialelor de construcție și a forței de muncă, însă de la începutul acestui an chirii sunt pe un trend ascendent.

Condițiile comerciale ale spațiilor industriale și logistice s-au schimbat într-o oarecare măsură în aceste prime luni ale anului, iar chiria prime din București a crescut cu 0,15 euro, ajungând la 4,25 euro/mp/lună prin comparație cu valori de 4,0 – 4,1 înregistrate anul trecut.

Această creștere se datorează și noilor contracte de închiriere și reînnoirilor la spread-uri record de relocare, indexării legate de inflație și revizuirii chiriilor de piață la contractele de închiriere permanente.

Chiria poate trece acum peste 10 euro/mp lunar în spațiile de tip depozite cu temperatură controlată sau congelate, având în vedere investițiile semnificative în soluțiile de frig și izolație.

La polul opus, mai ieftine (vorbim de un 3,7 euro/

mp) pot fi depozitele finalizate la începutul anului trecut, însă doar în cazul celor care mai au disponibilitate, acest lucru datorându-se faptului că prețul construcției la acel moment era semnificativ mai mic în comparație cu perioada actuală.

În componența service charge mai pot intra și servicii de pompieri, curățenie, pază, administrație, curent din surse regenerabile.

Adițional, însă, parcurile moderne oferă comunității chiriașilor și personalului acestora și extra-servicii cum ar fi: spații de birouri comune, restaurant / cantină, hotel, cabinet medical, mini market, parcări pentru mașini electrice și din ce în ce mai multe spații verzi.

Ponderea în service charge a acestor servicii depinde, însă, mult de standard și de politica fiecărui dezvoltator și avem cazuri în care aceștia oferă o serie dintre aceste servicii chiriașilor lor fără cost suplimentar.

Precauție din partea jucătorilor din sectorul industrial – chiriași și dezvoltatori

Andrei Brînzea, Partner Land & Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox



Andrei Brînzea, Partner Land & Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox

Dacă ne uităm la evoluția principalilor indicatori ai pieței, respectiv cererea și activitatea de dezvoltare, putem spune că vedem o anumită precauție din partea jucătorilor din sectorul industrial – chiriași și dezvoltatori pe fondul presiunii inflaționiste și a scumpirii capitalului ca urmare a majorării dobânzilor bancare.

Activitatea de închiriere a continuat să fie susținută și în primul trimestru al anului, astfel că suprafața contractată este peste media trimestrială înregistrată în ultimii doi ani.

Însă, în ceea ce privește livrările de noi proiecte, aici am văzut o scădere comparativ cu nivelul înregistrat în trimestrul 4 din anul trecut, dar și fața același trimestru din 2022. În același timp, anul trecut a fost unul record

atât din punct de vedere al cererii, cât și al suprafeței de spații livrate, volume care nu credem că vor fi depășite în acest an.

Crește interesul chiriașilor pentru spații ce oferă soluții de eficiență energetică

Cererea de spații logistice și industriale a crescut în primele trei luni ale acestui an comparativ cu aceeași perioadă din 2022 și a totalizat 331.000 mp versus 300.000 mp în primul trimestru a anului trecut. Astfel, într-un context caracterizat de o inflație ridicată, costuri de finanțare mai mari, dar și incertitudini macroeconomice, companiile au continuat să se extindă sau să închirieze noi spații industriale și de logistică.