

România își consolidează astfel prezența în regiune, oferind unele dintre cele mai competitive condiții din Europa Centrală și de Est.

Operatorii de logistică au contribuit cu circa 50% la volumul cererii din perioada ianuarie-martie 2023, o activitate importantă fiind înregistrată și de firmele de producție și cele din domeniul FMCG.

Vedem în ultima perioadă o preocupare a chiriașilor pentru spații construite conforma standardelor ESG, care oferă soluții de eficiență energetică, componenta "verde" fiind un criteriu important de selecție. Spațiile de tip clasa A, cu înălțime de peste 10 metri, continuă să predomine în rândul cererilor. Dotările extra, cum ar fi panourile fotovoltaice, prizele pentru mașini electrice și altele asemenea măresc gradul de competitivitate a spațiului.

În 2023 vom vedea o încetinire a activității de dezvoltare spații logistice

Pe baza planurilor anunțate de principalii dezvoltatori pentru acest an, estimăm că în 2023 vor fi finalizate cel puțin 500.000 mp de noi proiecte de spații industriale și de logistică.

Față de anul record 2022, când au fost livrate proiecte totalizând 830.000 mp, în 2023 vom vedea o încetinire a activității de dezvoltare. Dezvoltatorii mari rămân în continuare cei mai activi, toți jucătorii prezenți pe piață având în construcție noi proiecte în București, dar și în alte orașe din țară. Pe lângă aceștia, planuri de extindere au fost anunțate și de dezvoltatori mai mici din punct de vedere al

portofoliului deținut. De asemenea, vom vedea anul acesta și intrări pe piață de noi jucători din acest segment, fapt care va mări concurența dintre dezvoltatori, precum și paleta de opțiuni ale viitorilor chiriași.

Chiriile prime s-au menținut la un nivel cuprins între 4,25 și 4,50 euro/mp/lună în primul trimestru din acest an, în condițiile în care în acest interval au avut loc creșteri moderate ale costurilor de dezvoltare, ale energiei și ale prețurilor terenurilor.

Dezvoltatorii pot oferi o gamă destul de largă de servicii contra cost, care fie pot fi refacturate în regim open book, ori ar putea să facă obiectul unui contract comercial. Sunt dezvoltatori care vând energie electrică, servicii de property, facility etc.

Cererea de spații de producție compensează scăderea pentru alte tipuri de spații

Nicolae Ciobanu, Managing Partner - Head of Advisory Fortim Trusted Advisors



Nicolae Ciobanu, Managing Partner - Head of Advisory Fortim Trusted Advisors

Considerăm că anul acesta a început bine pentru segmentul industrial și că sunt premise ca per total să se depășească valoarea investițiilor în spații industriale din anul trecut. Creșterea este datorată interesului din partea investitorilor, mai ales pentru produse tip "sale leaseback".

În primele trei luni din acest an s-au tranzacționat mai multe spații industriale decât în primele șase luni din anul trecut. Astfel, s-au cumpărat hale și spații industriale cu o valoare totală de 72,3 milioane de euro, în timp ce în semestrul I 2022 valoarea totală a fost de 54,5 milioane de euro.

Nivelul închirierilor de spații industriale s-a situat în primele trei luni ușor sub nivelul perioadei similare din anul trecut, dar peste media primului trimestru din ultimii trei ani. Din

aceste spații 46% au fost închiriate în București. Ca trend, am sesizat că a crescut cererea de spații de producție, compensând scăderea ușoară a cererii din partea companiilor de retail. Cele mai solicitate spații industriale au fost cele aflate în parcuri industriale moderne, noi sau date în folosință în ultimii ani, cu foarte multe facilități, administrate de companii specializate. Stocul spațiilor industriale din România a depășit 6,5 milioane de mp, iar în București totalul spațiilor industriale moderne a depășit 3,2 milioane de mp.

Astfel, Bucureștiul, cu zonele lui limitrofe, concentrează și cel mai mare stoc de spații industriale moderne, dar pe de altă parte și atrage cea mai mare cerere de închiriere.

Semnalăm și creșterea unor orașe din valul doi de dezvoltare a pieței industriale, precum Arad, Oradea și Bacău. De exemplu, orașul Arad a crescut foarte mult în ultimii doi ani și se apropie accelerat ca ofertă de spații noi de orașe din primul val de dezvoltare, precum Cluj-Napoca și Ploiești.

Oferta nouă vine, în principal, din partea marilor dezvoltatori, care își păstrează spațiile în portofoliu, construiesc la cerere și administrează ulterior aceste spații.

Chiriile medii au crescut ușor, cu în medie 0,5 euro/mp/lună, în toate orașele din țară. Acum, chiriile medii se situează în jurul a 4 euro/mp/lună, în orașe precum Oradea și Brașov și 4,5 euro/mp/lună, în București, acolo unde și cererea este cea mai mare.

Multe parcuri industriale moderne beneficiază deja de energie electrică din surse regenerabile,



respectiv și-au montat panouri fotovoltaice și acesta este un trend. Chiriașii acestor parcuri au două avantaje: costuri scăzute cu întreținerea lunară și companiile lor primesc puncte de susținabilitate conform încadrărilor ESG. În afară de panouri solare, parcurile industriale

noi mai pun la dispoziție servicii de pază, curățenie, peisagistică și întreținere a spațiilor verzi, stații de încărcare a mașinilor electrice, servicii de reparații și întreținere a spațiilor, echipamentelor și parcarilor. Unele parcuri industriale beneficiază chiar și de

community-hub, adică supermarket, cantină, restaurante, cafenele, spații de recreere, facilități de sport, loc de joacă pentru copii. Aceste facilități sunt incluse în taxa de servicii, care variază între 0,8 și 1 euro/mp/lună.

Tranzacții mai mici, dar nu scăderi majore ale cererii

Ionuț Grigoraș, Senior Consultant Industrial JLL România



Ionuț Grigoraș, Senior Consultant Industrial JLL România

Așteptările noastre sunt ca volumele tranzacționale să se apropie de cele ale anului trecut. Având în vedere situația economică ce îndeamnă la prudență companiile pe acest început de an, investițiile în noi spații sau extindere de spații existente se desfășoară doar în situația confirmării volumelor sporite. Am observat această prudență din partea unor clienți cu care lucrăm și așteptările noastre sunt că vom mai vedea astfel de decizii luate până la stabilirea indicatorilor economici și de finanțare. Acest lucru se poate traduce în volume tranzacționale mai mici decât cele din 2022, însă nu ne așteptăm la scăderi majore ale cererii. Cererea de spații logistice este puternic influențată de indicatorii de consum în zona

Bucureștiului, dar și în orașele mari precum Timișoara sau Cluj. Cu toate acestea, impactul resimțit pentru moment este destul de redus, cu atât mai mult cu cât companiile logistice au consolidat și optimizat în ultimii ani spațiile utilizate. Această situație le-a permis să aibă o abordare atentă a acestui început de an, fiind pregătiți să acționeze rapid la modificările economice.

Cerere pentru spații cu suprafețe mici

În continuare, spațiile cu destinație logistică și de producție sunt cele mai tranzacționate tipuri de suprafețe. Vedem o creștere bună în zona Bucureștiului a spațiilor de dimensiuni mai mici 1.000 - 3.000mp, spații care sunt de obicei ținta micilor antreprenori, a căror afacere a prosperat în perioada economică bună pe care am traversat-o.

Semnalul bun considerăm că a fost dat de marii dezvoltatori și proprietari de spații industriale, care și-au îndreptat atenția și asupra acestui tip de spații, deoarece anterior era foarte greu să identifici suprafețe de aceste dimensiuni la un standard modern de dezvoltare.

Estimările de livrări de spații în acest an se situează tot în apropierea a 800.000 mp, acest volum de dezvoltare fiind în linie cu cel din anii anteriori.

Dezvoltatorii sunt foarte atenți la modificările condițiilor de finanțare și la evoluția pieței construcțiilor, însă au o abordare pozitivă,

păstrând ritmul dezvoltărilor de spații industriale.

Oferta de spații noi este în continuare condusă de marii dezvoltatori. Bucureștiul conduce la capitolul dezvoltare, însă vedem activitate bună în orașele mari și important de menționat ar fi faptul că vedem un interes tot mai sporit pentru dezvoltări în zona de est a României, zona destul de trecută cu vederea anterior din cauza infrastructurii de transport.

Chirii și costuri legate de închiriere

Chiriile își continuă trendul ascendent din ultimele trimestre, fiind puternic influențate de costurile de finanțare dar și de rata de neocupare, care a fost destul de scăzută în ultimii ani.

În medie, chiriile au crescut în primul trimestru cu 0,25 euro. Astfel, chiriile au ajuns între 4,10 și 4,50 euro/mp/lună în regiunea București - Ilfov și între 3,50 și 4,50 euro/mp / lună în celelalte regiuni ale țării.

Practica pieței este ca serviciile adiționale să fie suportate de către chiriaș într-un sistem open-book. Asta înseamnă că toate costurile legate de pompieri, curățenie, pază, administrație, taxe, etc sunt susținute de către chiriași, care au dreptul de auditare și reconciliere a acestor costuri. Costul cu serviciile adiționale este puternic influențat de costurile de pe piața muncii și de evoluția taxelor locale impuse de autorități. ■

