

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. ■

