

Bucureștiul continuă să fie în topul dezvoltărilor industriale

Laurențiu Badea, Managing Partner, Dunwell



Laurențiu Badea, Managing Partner, Dunwell

Nivelul cererilor de terenuri pentru dezvoltări logistice/industriale a rămas cam același față de anii precedenți, atât ca număr de solicitări, cât și ca suprafețe.

În continuare avem cereri fie de la dezvoltatori consacrați care vor să își extindă parcurile existente sau să dezvolte parcuri noi în locații unde nu sunt încă prezenți, fie de la dezvoltatori nou intrați pe piață, fie de la clienți care vor să își construiască propriile depozite. Astfel, suprafețele tranzacționate



variază de la 5 la 50 de hectare, în funcție de destinația finală (parc industrial sau construcție proprie).

Bucureștiul continuă să fie în topul dezvoltărilor industriale, urmat de Cluj, Timișoara, Arad, Oradea, dar și estul țării începe să cunoască o dezvoltare în domeniu, cereri venind pentru

lași, Bacău, Roman.

Prețul variază în funcție de câteva criterii specifice: localizare, acces, distanță față de centură/autostrada, utilități.

Pentru București, prețul mediu este 30-60 euro/mp, iar pentru restul țării prețul mediu este de 30 euro/mp.

Cererea de terenuri pentru proiecte logistice și industriale rămâne ridicată

Andrei Brînzea, partener Land and Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox



Andrei Brînzea, partener Land and Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox

Sectorul industrial a fost cel mai dinamic segment al pieței imobiliare din România în

perioada pandemiei, în linie cu trendul înregistrat la nivel european și chiar mondial.

Cererea susținută de astfel de spații îi impulsionează pe dezvoltatori să continue să caute oportunități de extindere a portofoliului în locații neacoperite încă și care sunt pe harta chiriașilor, pentru a deservi cât mai bine toate zonele țării.

În acest context, cererea de terenuri pentru proiecte logistice și industriale rămâne ridicată însă, pe fondul creșterii costului construcțiilor, sunt tranzacționate loturile disponibile la prețuri care fac fezabilă o investiție de acest fel.

Cel mai mult sunt cerute terenuri în zona adiacentă Bucureștiului, în Ilfov, Iași, Timișoara, Cluj, dar și în orașe terțiare precum Galați, Brăila, Buzău.

Suprafață minimă este de 8-10 hectare, prețurile variind între 25 și 45 euro/mp. Ideal ar fi ca aceste terenuri să fie conectate la utilități, însă

nu se întâmplă tot timpul acest lucru, dezvoltatorii fiind nevoiți să investească suplimentar pentru racordarea la rețele.

Având în vedere creșterea explozivă a sectorului logistic și industrial, în ultimii doi ani au crescut considerabil și prețurile terenurilor pentru această destinație, majoritatea proprietarilor de astfel de terenuri fiind conștienți de cererea existentă pe acest segment. Astfel, dacă până în 2020 rareori auzeam de prețuri de peste 30 euro/mp, în prezent cele mai multe dintre proprietățile de vânzare au prețuri de peste 40 euro/mp, unele dintre ele depășind chiar și 60 euro/mp. Situația are un impact negativ asupra volumului tranzacțiilor deoarece este din ce în ce mai greu ca aceste proiecte să fie fezabile ținând cont că pe lângă creșterea prețurilor terenurilor, piața se confruntă și cu o majorare cu peste 30% a prețurilor materialelor de construcție.