



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.

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,

