

Cushman & Wakefield Echinox: Tranzacții de închiriere totalizând peste o jumătate de milion de metri pătrați pe piața industrială și de logistică în primele șase luni



Comaniile au închiriat în prima jumătate a anului aproape 550.000 metri pătrați de spații logistice și industriale, peste o treime reprezentând contracte de preînchiriere, în special în proiecte care urmează să fie livrate în 2024. Dezvoltatorii au încetinit ritmul de dezvoltare, adoptând o abordare prudentă în contextul macroeconomic actual, ceea ce va pune presiune pe nivelul chiriei în următoarele luni, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Activitatea de închiriere pe piața imobiliară industrială și logistică a înregistrat în perioada martie-iunie un alt trimestru puternic, fiind tranzacționați peste 215.000 metri pătrați, astfel ca volumul tranzacționat în prima jumătate a anului a crescut ușor în comparație cu H1 2022. Cererea nouă continuă să fie principalul motor al pieței, (90% din suprafața totală închiriată în al doilea trimestru 2023 și 72% din cererea din primul semestru 2023), provenind din sectoare variate de activitate, printre cele mai active fiind retail-ul, distribuția de marfuri generale, industria componentelor auto și logistică.

Majoritatea tranzacțiilor semnate în această perioadă au vizat proiecte amplasate în afara Bucureștiului, cele mai relevante fiind Brașov, Timișoara, Oradea sau Arad.

Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: ”Activitatea de închiriere pe piața de logistică și industrială rămâne efervescentă și în acest an, astfel ca am putea asista până la finalul lui 2023 la un volum tranzacționat care să atingă un milion de metri pătrați. România reprezintă un hub dinamic și atractiv pentru multe companii, existente sau care doresc să se extindă în regiune pentru eficientizarea operațiunilor logistice. În acest context, suntem optimiști cu privire la evoluția pieței atât din perspectiva cererii, cât și a dezvoltării de noi proiecte logistice și industriale.”

Cea mai mare tranzacție parafată în al doilea trimestru este reprezentată de contractul de preînchiriere a 47.000 metri pătrați realizată de Intercars în cadrul proiectului VGP Park Brașov, aceasta fiind urmată de o tranzacție de 25.000 metri pătrați reprezentând extinderea spațiului ocupat de Maersk - IB Cargo (furnizorul de servicii logistice care operează centrul regional de distribuție IKEA) în CTPark București West și de închirierea a 12.600 metri pătrați de către EKR Elektrokontakt în cadrul proiectului Mures City Logistics.

Stocul modern total de spații industriale a atins 6,77 milioane metri pătrați la sfârșitul lunii iunie, în timp ce dezvoltatorii au livrat noi proiecte cu o suprafața totală închiriabilă de 202.000 metri pătrați în toată țara în primul semestru 2023, cu 104.000 metri pătrați finalizate în al doilea trimestru. Activitatea totală de dezvoltare din primul semestru 2023 a încetinit în comparație cu primul semestru 2022, când a reprezentat 300.000 metri pătrați, în timp ce pentru restul anului estimăm livrarea a încă circa 250.000 metri pătrați.

Rata de neocupare a scăzut ușor la un nivel de 4,8% și ne așteptăm la o contracție suplimentară până la sfârșitul anului ca urmare a unei abordări mai prudente adoptate de dezvoltatori.

Chiriile prime din București și în principalele hub-uri industriale și logistice din România s-au situat 4,25 – 4,50 euro/ mp / luna în trimestru doi în 2023, valori mai mari fiind înregistrate în cazul proiectelor noi situate în apropiere de București. Având în vedere oferta limitată și cererea susținută, există premisele ca nivelul chiriilor să se mențină pe un trend ascendent în al doilea trimestru și, de asemenea, în prima jumătate a anului 2024.

PROIECTE FINALIZATE ÎN Q2 2023

| | | | |
|--------------------------------------|-----------|--------|---|
| CTPark Oradea (Cargo) | Oradea | 39.400 | C |
| WDP Park Slatina | Slatina | 25.000 | W |
| CTPark Bucharest South | Bucuresti | 16.700 | C |
| CTPark Bucharest Chitila (Extindere) | Bucuresti | 12.700 | C |

PROIECTE ÎN CONSTRUCȚIE 2023

| | | | |
|-----------------------|-----------|--------|---------------------|
| ELI Park Bacau | Bacau | 37.000 | Element Development |
| ELI Park 4 | Bucuresti | 21.000 | Element Development |
| VGP Park Brasov | Brasov | 20.000 | VGP |
| MLP Bucharest Park II | Bucuresti | 15.000 | MLP Group |

Sursa: Industrial Marketbeat Q2 2023, Cushman & Wakefield Echinex Research