

Cushman & Wakefield Echinox: 90% din spațiile industriale și logistice sunt în opt orașe. În lipsa infrastructurii, dezvoltatorii au continuat să evite orașele din Moldova



Stocul spațiilor industriale și logistice din piața locală a depășit pragul de 4 milioane de metri pătrați, 90% din suprafața fiind concentrată în opt orașe mari din sudul, centrul și vestul României, potrivit raportului Romania Industrial & Logistics Market, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Singurele orașe din estul țării care au atras atenția dezvoltatorilor privați de parcuri industriale și logistice sunt Iași, Roman și Braila, care cumulează însă mai puțin de 3% din stoc, fiind evitate de către majoritatea dezvoltatorilor și a potențialilor investitori în primul rând din cauza problemelor legate de infrastructura. Spre comparație, stocul din Sibiu este mai mare decât cel din regiunea Moldova.

Bucureștiul este cea mai mare piață, cu aproape 1,9 milioane de metri pătrați și o pondere în stoc de circa 46%, fiind urmat de Timișoara, care a trecut pragul de 500.000 de metri pătrați, respectiv Ploiești, cu circa 370.000 de metri pătrați. De-a lungul ultimilor cinci ani, piața s-a dublat, în condițiile în care dezvoltatorii au livrat între 400.000 și 500.000 de metri pătrați / an.

2020 se conturează drept un an record, cu livrări anunțate de circa 700.000 de metri pătrați, dintre care spații de circa 400.000 de metri pătrați sunt așteptate în București, unde după zona de Vest, la intrarea pe autostrada A1, se prefigurează alte două huburi logistice importante, și anume Nord-Vest (Dragomirești, Chitila, Mogoșoaia) și Nord (Ștefanesti).

Andrei Brînzea, Partner Land & Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „Dinamica pieței din sectorul industrial a generat în 2019 achiziții de teren speculative, dezvoltatorii încercând să anticipeze nevoile viitoare ale potențialilor chiriași. Putem observa astfel că au apărut pe harta sectorului de profil orașe noi precum Bacău, Craiova, Buzău, Deva, etc, dar și un interes crescut pentru zona de Est a Bucureștiului, zona care a captat și atenția potențialilor chiriași. Estimăm că în 2020 vom vedea în continuare o extindere de portofoliu a dezvoltatorilor existenți, în orașele mai mici, care au un potențial mai ridicat.”

Activitatea tranzacțională a rămas la un nivel ridicat, companiile închiriind pe parcursul anului 2019 spații cu o suprafață de circa 477.000 de metri pătrați, din care reînnoirile de contracte reprezintă doar 20%. Cele mai active sectoare au fost automotive (cu o pondere de 30% din cererea totală), retail (fizic și online – 20%), distribuție în

diverse sectoare (12%) și logistica și transporturi (10%).

Cei mai mari proprietari de spații industriale și logistice sunt companiile CTP și WDP, care au un portofoliu cumulat de circa 2 milioane de metri pătrați, controlând astfel jumătate din piață. Pe de altă parte, un apetit ridicat de extindere îl au și ceilalți dezvoltatori, precum VGP, Global Vision, Element Industrial, P3 sau Helios Phoenix.

Rodica Târcavu, *Partner Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox*: „Observăm o diversificare a cererii pe diferite sectoare, precum industria de componente auto (producție sau depozitare), retail, logistica sau IT, ceea ce indică o echilibrare a pieței și o economie variată. România are un potențial industrial în creștere și ne bucurăm să observăm un număr tot mai mare de dezvoltatori care au demarat proiecte noi, încurajând competiția.”