

CBRE: Stocul modern de spații industriale în România a ajuns la aproximativ 6 milioane mp în primul semestru, județele Cluj și Timiș având cea mai mare rata de preînchiriere



Cu aproximativ 0,5 milioane mp în construcție și 44% din suprafața în construcție deja preînchiriată, stocul modern de spații industriale din România în primul semestru al anului 2022 este de 5,9 milioane mp, conform raportului Romania Industrial Destinations, lansat de CBRE România, liderul pieței de consultanță imobiliară.

„2022 este încă un an excelent pentru piața de spații industriale din România, având în vedere nivelul ridicat de suprafețe preînchiriate în aproape toate regiunile țării, cu un procent semnificativ de absorbție mai ales în regiunile Vest și Centru. Observăm ca cererea crescută de spații industriale se menține, cel puțin în aceste două regiuni, fiind o tendință reprezentativă a ultimilor ani. În Europa Centrală și de Est, România este a treia țară, după Polonia și Cehia, din punct de vedere al stocului de spații industriale moderne. Este o poziție avantajoasă pentru noi fiindcă ne situează în prim planul dezvoltatorilor și al chiriașilor”, explică **Victor Rachita**, *Head of Industrial & Logistics la CBRE România*.

Cu un stoc de aproximativ 3 milioane mp, București, Ilfov și localitățile din proximitate reprezintă regiunea cu cel mai mare volum de dezvoltări noi, peste 181.000 mp fiind în prezent în faza de construcție și aproape 40% dintre această suprafață fiind deja preînchiriată. Capitala, cel mai mare hub industrial din țară, are numeroase spații de calitate ridicată, circa 90% din stocul modern fiind de clasă A. De asemenea, în ceea ce privește clădirile relativ noi, 60% din suprafața totală a stocului a fost livrată între 2015 și 2022, după cum arată raportul CBRE România.

Regiunea Vest/Nord-Vest este al doilea cel mai atractiv areal din România pentru noi dezvoltări, cu un stoc de 1,26 milioane mp, fiind cel mai mare hub logistic regional. Mai mult, 60% din suprafața în construcție este preînchiriată, reprezentând cel mai mare procent din România. Cu 78% respectiv 70% din suprafața deja contractată, Cluj urmat de Timiș sunt județele lider, conform datelor CBRE. Cluj-Napoca și Timișoara sunt cele mai atractive orașe regionale de pe piața spațiilor industriale, gazduind dezvoltatori și chiriași de calibrul internațional. Fiind un centru logistic regional cu istoric, 89% din stocul modern din regiunea Vest/Nord-Vest este clasă A.

Pe a treia poziție în acest clasament, înregistrând un stoc de 920.800 mp și 43% din suprafața preînchiriată, se situează regiunea Sud, Prahova fiind județul lider în ceea ce privește stocul modern (370.000 mp). Cu peste 95%

din stocul modern încadrat în clasa A, aceasta regiune are numeroase puncte forte, cum ar fi disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltare, forța de muncă rentabilă și infrastructura bună, precum și conectivitate cu Capitala și granițele regionale de la sud și est.

Pe următoarele locuri se afla regiunea Centrală, cu 636.000 mp, jumătate din suprafața fiind în județul Brașov, și regiunea Est/Nord-Est cu aproape 117.000 mp, potrivit raportului CBRE, Romania Industrial Destinations.

„Când ne uităm la dezvoltarea de spații industriale, este important de observat că focusul dezvoltatorilor este și pe regiunile de est și nord-est, nu doar pe București și vestul țării, așa cum eram obișnuiți, tendința care va deveni și mai vizibilă în următoarea perioadă. De asemenea, companiile chiriașe au devenit mai selective în ceea ce privește spațiul de care au nevoie, în timp ce dezvoltatorii își exprimă interesul pentru proiectele de tip built-to-suit și built-to-own. Nu în ultimul rând, certificarea verde este unul dintre subiectele fierbinți, care îi preocupă pe toți în această perioadă. Atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt din ce în ce mai interesați de spațiile industriale și proiectele viitoare care îndeplinesc cerințele ESG”, a sumarizat tendințele pieței **Daniela Gavril**, *Head of Research, CBRE Romania*.

Companiile devin din ce în ce mai interesate de spațiile industriale care sunt conforme cu indicatori și procese ESG, în condițiile în care 38% din stocul industrial modern al României a fost livrat înainte de 2013. Modernizarea spațiilor a devenit o tendință printre proprietarii industriali care doresc să se mențină competitivi pe o piață acerbă.

Ca răspuns la situația infrastructurii României, trendul terminalelor intermodale deservite de parcuri industriale și logistice a apărut în acele zone în care infrastructura reprezintă o problemă și poate determina întreruperi în lanțul de distribuție. Noile hub-uri se afla în diferite etape de dezvoltare în România, cum ar fi CTPark Oradea Cargo Terminal, dezvoltat și recent lansat de CTP România în Oradea, terminalul feroviar aflat în construcție de către ILD în Decea, județul Alba, și terminalul intermodal dezvoltat în apropierea Portului Constanța. Aceste proiecte vor deservi zone semnificative prin integrarea mai multor tipuri de transport, oferind alternative viabile la infrastructura subdezvoltată din țară și creșterea capacității de distribuție a celor care le vor folosi.