

Cushman & Wakefield Echinox: Presiunea pe chiriile spațiilor industriale se menține, în România

Piețele logistice și industriale din întreaga lume continuă să evolueze într-un ritm accelerat, iar Europa Centrală și de Est (CEE) se conturează ca un pol strategic în noile lanțuri de aprovizionare globale. Într-un context marcat de incertitudine economică, presiuni inflaționiste și nevoia de flexibilitate operațională, regiunea CEE, inclusiv România, atrage tot mai mult interes din partea ocupanților și investitorilor.

Potrivit raportului Waypoint Global Industrial Dynamics Report, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield care analizează condițiile de pe piața industrială la nivel global, motoarele cererii și evoluția costurilor pe acest segment imobiliar, peste 60% dintre piețele din EMEA (Europa, Orientul Mijlociu și Africa) anticipează o creștere a nivelurilor de chirie în sectorul logistic și industrial în următorii trei ani.

În CEE, această tendință este alimentată de cererea robustă din partea retailerilor, a furnizorilor de servicii logistice și a companiilor din industria prelucrătoare, dar și de interesul crescut pentru soluții de tip nearshoring – readucerea producției mai aproape de piețele de consum.

În acest context, România se remarcă printr-un nivel al chiriilor sub media globală (4,7 euro/mp/lună), ceea ce o face atractivă pentru companiile care caută eficiența operațională.

Costurile reduse cu forța de muncă și energia, alături de proximitatea față de piețele de consum din Europa Centrală și de Est, poziționează România ca un hub logistic și industrial în expansiune.

Mai mult decât atât, în regiunea EMEA (Europa, Orientul Mijlociu și Africa), chiriile industriale au crescut în medie cu 38% față de 2019, cu vârfuri notabile în piețe precum Regatul Unit, Cehia, Olanda și Norvegia. România se aliniază tendinței de creștere, însă cu o rată de doar 15%, fiind una dintre piețele emergente cu potențial ridicat, în special datorită costurilor competitive cu forța de muncă și poziționării strategice în lanțurile de aprovizionare europene.

În ceea ce privește motoarele cererii de spații industriale, autorii studiului menționează comerțul electronic, distribuția de bunuri de consum, producția auto și din domeniul high-tech.

Activitățile de producție rămân un fundament esențial pentru piețele industriale, datorită gamei largi de activități pe care acestea le susțin. De la bunuri de larg consum la echipamente industriale, acest sector continuă să genereze cerere constantă pentru spații de producție și depozitare.

Producția auto este identificată ca un motor semnificativ al cererii, cerere care nu se limitează doar la fabricarea și distribuția vehiculelor, ci include și lanțurile de aprovizionare pentru componente, precum și logistica post-vânzare. Aceasta complexitate generează nevoi diverse de spații industriale, de la hale de asamblare la centre de distribuție și service.

În paralel, producția high-tech – în special în domenii precum semiconductoarele – este așteptată să impulsioneze cererea în următorii trei ani. Acest trend reflectă creșterea cererii globale pentru produse tehnologice avansate, susținută de ecosisteme de expertiză, forța de muncă specializată și programe de stimulare a investițiilor.

Un alt segment în ascensiune este depozitarea frigorifică, evidențiată ca un contributor important la cerere. Totuși, oferta limitată de astfel de facilități poate reprezenta o provocare pentru ocupanți, întrucât competiția pentru activele existente este în creștere.

Ștefan Surcel, *Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox*: ”Aceste tendințe globale au un impact direct asupra pieței imobiliare industriale, determinând dezvoltatori, investitori și ocupanți să-și regândească strategiile. Cererea crescută pentru spații moderne, adaptate nevoilor specifice ale fiecărui sector, duce la o presiune asupra stocului disponibil și la o creștere a chiriilor. În acest context, regiunile care pot oferi infrastructura de calitate, forța de muncă calificată și proximitate față de piețele de consum – cum este cazul Europei Centrale și de Est – sunt bine poziționate pentru a atrage investiții și a deveni noduri logistice regionale”.