

Colliers: Piața logistică și industrială din România va depăși 5 milioane de metri pătrați la sfârșitul anului 2020. Exista încă loc de creștere



Spațiile industriale și logistice moderne ale României au ajuns la 4,72 milioane de metri pătrați la sfârșitul primei jumătăți a „anului pandemic”, în creștere cu 5% față de aceeași perioadă din 2019. Acestea reprezintă peste 9% din stocul celor mai mari 17 piețe din Europa Centrală și de Est (ECE) și, dincolo de potențialul să depășească 5 milioane de metri pătrați până la sfârșitul anului 2020, există încă un spațiu semnificativ pentru creștere, potrivit raportului exCEEDing Borders al Colliers International.

Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a crescut de trei ori începând cu 2015, dar există încă un decalaj semnificativ între România și alte piețe din Europa Centrală și de Est. În Republica Cehă, spațiile industriale și logistice moderne se situează la aproximativ 9 milioane de metri pătrați, în timp ce în Polonia sunt în jur de 19,6 milioane de metri pătrați. Aceasta înseamnă că stocul modern de depozite din România pe cap de locuitor este de 4 ori sub cel din Cehia și de 2 ori sub cel din Polonia.

„Piața industrială și logistică românească a fost probabil una dintre cele mai dinamice din Europa, deși a crescut de la un nivel destul de mic. Pe termen mai lung, relativă sub-livrare de spații industriale și logistice din România, pe cap de locuitor, susține o creștere puternică în deceniul următor. În ceea ce privește a doua jumătate a acestui an, se așteaptă ca cererea, gradul de neocupare și ratele de închiriere să rămână stabile. O creștere a gradului de neocupare a depozitelor ar putea fi observată pe piața din București, oferind mai multe opțiuni pentru chiriașii activi pe această piață, atât în ceea ce privește chiriile, cât și locațiile”, spune **Laurențiu Duica** (foto), *Partner & Head of Industrial Agency la Colliers International*.

Aproximativ 120.000 de metri pătrați de noi spații industriale și logistice moderne se estimează că au fost livrate în primul semestru al lui 2020 în toată România, ceea ce a reprezentat o scădere față de aceeași perioadă din 2019, când dezvoltatorii au livrat 300.000 de metri pătrați. Dar a doua jumătate a anului este văzută a fi mult mai activă, cu aproape 300.000 de metri pătrați în livrări noi preconizate, cu peste 60% situate la periferia Bucureștiului.

Volumul total al depozitelor închiriate din România la sfârșitul lunii iunie a ajuns la 250.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, contractele noi fiind dominante, în proporție de 81%. Bucureștiul a reprezentat 35% din volumul total al spațiilor închiriate, respectiv 87.500 de metri pătrați, iar cea mai mare pondere a tranzacțiilor au fost contracte noi și renegocieri, care au constituit 55% și, respectiv, 37%.

Structura chiriașilor în ceea ce privește sectoarele de pe piața românească a fost dominată de sectorul retail / FMCG, care a generat 50% din toate contractele, în timp ce în București cererea a fost dominată de 3PL / logistica

(35%) și producție ușoară (33%). Noile spații logistice ale Profi din Timișoara și Craiova au reprezentat cele mai importante tranzacții, acoperind 115.500 de metri pătrați.

Chiriile pentru spațiile de depozitare clasa A din locațiile importante au rămas în general stabile în acest an, între 3,8-3,9 euro pe metru pătrat pentru spațiile industriale și logistice din jurul Bucureștiului și în jur de 3,7-3,9 euro pe metru pătrat pentru spații din alte hub-uri din țară. Spre comparație, în zona Varșovia, Sofia sau Budapesta chiriile se ridică la 5 euro pe metru pătrat. Duratele medii de închiriere în România sunt de 3-5 ani în cazul spațiilor de logistica și de 5-7 ani în cazul producției.

Consultanții Colliers International observa ca, pe fondul pandemiei, stimulentele sunt mai mari, dezvoltatorii oferind anual chiriașilor mai multe luni fara plata chiriei decât anterior. De asemenea, chiriașii pot avea acces anticipat la proprietate cu 1-2 luni înainte. Altminteri, rata de neocupare se situează confortabil în zone cu o singură cifră, în jurul valorilor de 7-8%, și nu s-a observat nicio schimbare importantă pe fondul epidemiei de Covid-19.

În Europa Centrală și de Est (CEE), raportul Colliers International arată ca unele dintre provocările cheie din acest sector includ disponibilitatea de terenuri și proprietăți în locații care îndeplinesc atât cerințele dezvoltatorilor, cât și ale utilizatorilor finali, împreună cu disponibilitatea și fiabilitatea utilităților, conectivitatea la infrastructura de transport, disponibilitatea și abilitățile forței de muncă și accesul la stimulente pentru investiții.

Piețele imobiliare industriale și logistice din regiunea CEE-17 sunt toate în diferite stadii de maturitate, atât în ceea ce privește dimensiunea, cât și ritmul de dezvoltare. Suprafața totală a stocurilor moderne industriale și logistice (I&L) din CEE-17 depășește cu mult 50 de milioane de metri pătrați în total. Din acest volum total de spații de depozitare, disponibilitatea actuală poate fi clasificată ca fiind scăzută, majoritatea piețelor înregistrând rate de neocupare sub 5%.