

Raport Avison Young - Stocul de spații industriale moderne din România a ajuns la 5,2 milioane mp și va depăși 8 milioane mp în următorii 5 ani



Cu peste 630.000 mp de spații industriale moderne livrate în 2020, stocul total din România a depășit 5,2 milioane mp, ceea ce înseamnă mai mult decât dublu față de stocul de acum 5 ani, anunța un raport publicat de firma de consultanță imobiliară Avison Young România.

“Pandemia globală ce a marcat anul 2020 nu a impactat în mod negativ piața industrială și logistica din România. Dimpotrivă, cum livrarile de diferite tipuri de bunuri, și serviciile de curierat, au devenit esențiale pentru perioade de lockdown, operațiunile logistice au crescut ca importanță, și a fost necesar mai mult spațiu logistic. De asemenea, consumul trebuie susținut, deci producția trebuie să continue.”, a explicat **Iulia Bușca**, *Head of Industrial Agency în cadrul Avison Young România*.

Două treimi din livrarile de spații industriale din 2020 au fost atrase de zonele din jurul orașului București, astfel, stocul de spații industriale moderne din jurul Capitalei ajungând la 2,4 milioane mp. Reabilitarea cadranelor de nord al centurii București a făcut și aceasta zonă atragătoare pentru dezvoltatori, în special zona Ștefănești.

Pentru 2021, dezvoltatorii au planificat să construiască peste 700.000 mp de spații logistice și industriale moderne. De asemenea, mai mult de 50% din dezvoltările noi vor avea loc în zona București, dar și în Timișoara (17%), Craiova (10%) și Bacău (4%). Bacău este un punct de interes pentru dezvoltatori de mult timp, dar 2021 e primul an pentru care se anunță planuri concrete de dezvoltare.

Volumul total de leasing industrial a atins o cifră record în 2020 – de 876.000 mp – aproape dublu față de anul 2019

Volumul total de leasing industrial a atins în 2020 o cifră record – de 876.000 mp – aproape dublu față de anul 2019. Cea mai mare creștere a venit din domeniile Farmă, eCommerce, și FMCG.

București a atras o parte importantă din activitatea de leasing în 2020 (72%), urmat de Timișoara și Craiova.

Proгноза

Experții Avison Young estimează că activitatea industrială și logistica va continua să evolueze în următorii 5 ani, iar stocul de spații industriale moderne va depăși 8 milioane mp. Principalii factori pentru această evoluție sunt:

- Criza sanitara a cauzat multe multe companii vest-europene sa își regândeasca lanțul de aprovizionare și sa ia în considerare near-shoring (aducerea producției mai aproape de piața de desfacere – în special din Asia).
- În urmatorii ani ne așteptam ca mai multe companii chinezești sa doreasca sa mute o parte din producție în Europa, pentru a se adapta la contextul internațional.
- România este un centru logistic important pentru Bulgaria și Moldova – datorita distanțelor și costurilor de transport reduse.
- Dezvoltarile speculative existente fac spații logistice și industriale de clasa A mai accesibile pentru chiriașii din unitați impropii.
- Datorita modificarii comportamentului de consum al românilor și intensificarii comerțului online, companiile internaționale de e-commerce vor dori sa aiba centre de distribuție în România.
- Datorita faptului ca alte sectoare de Real Estate (retail, office, HoReCa) au fost impactate în mod negativ de pandemie, sectorul logistic/industrial începe sa arate atragator pentru investitori și dezvoltatori.
- Lucrarile de infrastructura demarate sau contractate vor fi finalizate în urmatorii 5 ani, inclusiv Coridorul European IV Nuremberg-Thessaloniki (în România leaga Constanța de granița cu Ungaria) și va crește capacitatea de procesare a portului Constanța.

Stocul de spații industriale și logistice moderne din România va depași 8 milioane mp în urmatorii 5 ani

Experții Avison Young estimeaza ca Bucureștiul va continua sa atraga peste 40% din dezvoltarile industriale în urmatorii ani, iar apoi orașele regionale vor recupera.

Reabilitarea completa (pe întreaga lungime) a Șoselei de Centura a Bucureștiului existente va face mai atragatoare zonele din Est și Sud, iar construcția centurii exterioare (A0) va extinde zona industrială din jurul Bucureștiului.

Astfel, este de așteptat ca dezvoltatori internaționali importanți, care momentan nu sunt prezenți în România, sa intre pe piața.

Dezvoltatori internaționali importanți vor intra pe piața din România

Deși în trecut, ritmul de dezvoltare a infrastructurii în România a fost foarte lent, noul context generat de criza COVID-19 pune mai multa presiune pe dezvoltarea infrastructurii, iar experții Avison Young se așteapta ca acest lucru sa produca rezultate în viitorul imediat.

Compania Avison Young are 4 ani de activitate în România, ajungând în momentul actual una din cele mai importante firme de consultanța imobiliara din țara, și ofera o gama completa de servicii în domeniul Real Estate. Fondata în 1978 în Toronto, Canada, Avison Young este una dintre companiile de Real Estate cu cele mai rapide ascensiuni la nivel mondial, și continua sa se extinda global, având în momentul de față peste 37 de milioane de metri patrați sub administrare