

Colliers: Piața logistică și industrială continuă să fie sectorul imobiliar cel mai dinamic. Stocul total de spații de depozitare moderne depășește 6 milioane de metri pătrați



Prima jumătate a lui 2021 arată excepțional pentru sectorul industrial și logistic, cererea totală crescând la aproape 394.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, de la aproape 289.000 de metri pătrați de spații de depozitare moderne tranzacționate în aceeași perioadă a anului trecut, arată Colliers în raportul de piață privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021. Performanța înregistrată în prima jumătate a anului ar putea face ca anul 2021 să stabilească un nou record de tranzacții de leasing pentru al doilea an consecutiv.

Pe sectoare, în timp ce anul trecut a aparținut sectorului bunurilor de larg consum și comerțului cu amanunț în general, anul acesta a fost rândul sectorului logistic să reprezinte aproape 40% din totalul tranzacțiilor de leasing. În condițiile în care stocul total de spații industriale și logistice moderne pe cap de locuitor din România este abia la jumătate din cel al Poloniei, dar nivelurile de consum sunt similare, consultanții Colliers se așteaptă ca această dinamică să se mențină pe termen mediu, cu potențial de a se apropia de pragul de 10 milioane de metri pătrați de depozite moderne până la sfârșitul acestui deceniu.

La rezultatul bun înregistrat la sfârșitul lunii iunie contribuie semnificativ două tranzacții considerate cele mai mari ale anului - proiectul CTP de 102.000 de metri pătrați pentru Quehenberger Logistics de lângă București și reînnoirea contractului pe 10 ani de către producătorul de automobile Dacia pentru depozitul de 69.000 de metri pătrați deținut de Globalworth în Pitești. Sectorul logistic a generat în total aproape 40% din totalul tranzacțiilor, urmat de sectorul auto (22%) și de cel de retail/FMCG (12%). Cu toate acestea, având în vedere că majoritatea acestor tranzacții sunt legate indirect de cheltuieli specifice unei gospodării, de pildă, consultanții Colliers apreciază că se poate spune în continuare că sectoarele legate de consum continuă să stimuleze, direct sau indirect, cererea de depozite.

România a înregistrat un stoc total de facilități industriale și logistice moderne de 5,3 milioane de metri pătrați la sfârșitul lui 2020, iar dezvoltatorii promit peste 800.000 de metri pătrați de noi depozite în 2021, deși o parte dintre acestea ar putea fi amânate până în 2022. Noile livrări sunt necesare atât pentru a ține cont de cererea robustă, cât și pentru a înlocui un stoc semnificativ de depozite mai vechi, care nu corespund cerințelor tehnice și de siguranță actuale, ceea ce ar trebui să ducă stocul total spre nivelul de 6 milioane de metri pătrați.

„Livrările de noi depozite continuă să se facă mai ales în jurul Bucureștiului, dar nu numai, pentru că destul de multe regiuni din Transilvania rămân atractive, la fel și unele regiuni sudice ale țării. Nume cunoscute, precum CTP, WDP, Element Industrial, VGP, și, mai recent, Globalworth/Global Vision, rămân companiile care se extind

cel mai mult sau își intensifica investițiile. Ceea ce este și mai important este faptul ca atractivitatea pieței I&L continua sa atraga nume noi din alte domenii ale scenei imobiliare, cum ar fi cel rezidențial sau de birouri - Speedwell, de exemplu. De asemenea, este important de remarcat faptul ca, pe lângă cei peste jumătate de milion de metri pătrați livrați de proprietarii consacrați, alte companii - majoritatea FMCG-uri, dar și destule companii de producție, continua sa-și dezvolte propria rețea de depozite", spune **Lucian Opreș**, *Associate Director Industrial Agency la Colliers*.

În ansamblu, exista unele semne ca ar putea exista mai multa activitate în zona de producție, nu doar pe partea de logistica, noteaza consultantii Colliers, dar multe lucruri depind de îmbunătățirea infrastructurii suficient de mult încât sa poata fi deblocate noi regiuni ale țării cu forța de munca suficienta și relativ ieftina. Perspectivele par încurajatoare, iar infrastructura pare sa se îmbunătățeasca rapid. În primele șase luni ale lui 2021, cheltuielile statului pentru infrastructura rutiera (fara fonduri UE) au depășit 2,1 miliarde de lei, ceea ce reprezinta o cifra de câteva ori mai mare decât orice alt prim semestru din anii precedenți. Împreuna cu miliardele de euro care vor veni prin intermediul fondurilor UE, harta româneasca a pieței logistice și industriale ar putea arata destul de diferit în câțiva ani, cu mult mai multe puncte fierbinți în partea de nord a țării sau în regiunea Moldovei.

Rata de neocupare pentru spațiile de depozitare clasa A a ramas în general în jur de 7-8%, în medie, inclusiv în București, iar chiriile au fost, de asemenea, destul de stabile în ultimii ani, datorita concurenței puternice venite din partea ofertei, între 3,8 și 3,9 euro pe metru patrat pentru proprietățile prime clasa A din jurul Bucureștiului și puțin mai mici în majoritatea celorlalte părți ale țării care sunt destinații active.

„Creșterea vertiginoasa la care asistam de mai bine de un an în ceea ce privește prețurile de construcție, cu unele costuri ale materialelor care au crescut de doua sau de trei ori, este posibil ca, în cele din urma, sa puna presiune asupra chiriilor, deoarece este puțin probabil ca dezvoltatorii sa suporte o astfel de creștere a costurilor. Cu toate acestea, piața este cea care reglementeaza prețurile, nu costurile, iar concurența venita din partea ofertei ar trebui sa limiteze într-o anumita masura creșterea chiriilor. Continuum sa punem accentul pe comerțul electronic ca fiind un motor important al cererii viitoare de spații industriale și logistice, deoarece vânzarile online au crescut exponențial în ultimii ani, ajungând la 5,6 miliarde de euro în 2020, de la 1,4 miliarde de euro în 2015. Așadar, o creștere de patru ori în doar jumătate de deceniu. Pentru operațiunile logistice dedicate vânzarilor online, zonele din jurul Bucureștiului ramân cele mai atractive, deoarece locuitorii sai genereaza aproape un sfert din totalul salariilor câștigate în țara, plus ca deține majoritatea persoanelor mai bogate, care au înclinația de a cumpara online", explica **Victor Cosconel**, noul *Head of Industrial & Business Development în cadrul Colliers*.

Totodata, este posibil ca acest interes în creștere sa duca și la unele tranzacții de tip sale-and-leaseback, deoarece unele companii ar putea încerca sa profite de aceasta piața și sa-și vânda portofoliul de depozite pentru a face rost de cash și a se extinde în activitatea lor principala.

„Disponibilitatea limitata a forței de munca ramâne o problema în anumite părți ale țării, dar, din nou, acest lucru nu este încă îngrijorator pentru ca România pare sa se descurce mai bine decât alte țari din regiune la acest aspect. Deocamdata, atâta timp cât tendințele economice favorabile se mențin și promisiunile de investiții în infrastructura sunt îndeplinite, perspectivele pentru piața industrială și logistica din România sunt cât se poate de optimiste", conchide **Lucian Opreș**, *Associate Director Industrial Agency la Colliers*.

Cel mai probabil și urmatorii câțiva ani vor aduce o creștere accelerata în industrie pentru ca stocul de spații industriale și logistice moderne este mic comparativ cu ritmul rapid al dezvoltarii economice din ultimul deceniu, la care se adauga și creșterile viitoare așteptate. În consecința, chiar și o apropiere de nivelul prezent de depozite moderne pe cap de locuitor al Poloniei ar însemna depășirea pragului de 10 milioane de metri pătrați de spații industriale și logistice moderne în România, nivel care cu siguranța poate fi atins. Totodata, urmatorul deceniu va aduce și câteva tendințe majore care vor avea un impact major asupra industriei, pornind de la aplicarea unor reguli de mediu mai stricte și pâna la grabirea proceselor de automatizare.

