

Piata logistica si industrială continua sa fie sectorul imobiliar cel mai dinamic (analiza)

Piata logistica si industrială continua sa fie sectorul imobiliar cel mai dinamic, stocul total de spatii de depozitare moderne depasind 6 milioane de metri patrati, arata Colliers în raportul de piata privind evolutia pietei imobiliare în primul semestru din 2021.

"Prima jumătate a lui 2021 arata exceptional pentru sectorul industrial si logistic, cererea totala crescând la aproape 394.000 de metri patrati în tranzactii de leasing, de la aproape 289.000 de metri patrati de spatii de depozitare moderne tranzactionate în aceeași perioada a anului trecut", sustin autorii raportului.

Astfel, performanta înregistrata în prima jumătate a anului ar putea face ca anul 2021 sa stabileasca un nou record de tranzactii de leasing pentru al doilea an consecutiv, subliniaza compania.

Pe sectoare, în timp ce anul trecut a apartinut sectorului bunurilor de larg consum si comerțului cu amanuntul în general, anul acesta a fost rândul sectorului logistic sa reprezinte aproape 40% din totalul tranzactiilor de leasing.

În conditiile în care stocul total de spatii industriale si logistice moderne pe cap de locuitor din România este abia la jumătate din cel al Poloniei, dar nivelurile de consum sunt similare, consultantii Colliers se asteapta ca aceasta dinamica sa se mentina pe termen mediu, cu potential de a se apropia de pragul de 10 milioane de metri patrati de depozite moderne pâna la sfârșitul acestui deceniu.

"La rezultatul bun înregistrat la sfârșitul lunii iunie contribuie semnificativ doua tranzactii considerate cele mai mari ale anului - proiectul CTP de 102.000 de metri patrati pentru Quehenberger Logistics de lângă Bucuresti si reînnoirea contractului pe 10 ani de catre producatorul de automobile Dacia pentru depozitul de 69.000 de metri patrati detinut de Globalworth în Pitesti", se mentioneaza în raport.

Totodata, sectorul logistic a generat în total aproape 40% din totalul tranzactiilor, urmat de sectorul auto (22%) si de cel de retail/FMCG (12%). Cu toate acestea, având în vedere ca majoritatea acestor tranzactii sunt legate indirect de cheltuieli specifice unei gospodarii, de pilda, consultantii Colliers apreciaza ca se poate spune în continuare ca sectoarele legate de consum continua sa stimuleze, direct sau indirect, cererea de depozite.

România a înregistrat un stoc total de facilitati industriale si logistice moderne de 5,3 milioane de metri patrati la sfârșitul lui 2020, iar dezvoltatorii promit peste 800.000 de metri patrati de noi depozite în 2021, desi o parte dintre acestea ar putea fi amânate pâna în 2022.

Noile livrari sunt necesare atât pentru a tine cont de cererea robusta, cât si pentru a înlocui un stoc semnificativ de depozite mai vechi, care nu corespund cerintelor tehnice si de siguranta actuale, ceea ce ar trebui sa duca stocul total spre nivelul de 6 milioane de metri patrati.

"Livrările de noi depozite continua sa se faca mai ales în jurul Bucurestiului, dar nu numai, pentru ca destul de multe regiuni din Transilvania ramân atractive, la fel si unele regiuni sudice ale tarii. Nume cunoscute, precum CTP, WDP, Element Industrial, VGP, si, mai recent, Globalworth/Global Vision, ramân companiile care se extind cel mai mult sau își intensifica investitiile. Ceea ce este si mai important este faptul ca atractivitatea pietei I&L continua sa atraga nume noi din alte domenii ale scenei imobiliare, cum ar fi cel rezidential sau de birouri - Speedwell, de exemplu. De asemenea, este important de remarcat faptul ca, pe lângă cei peste jumătate de milion de metri patrati livrati de proprietarii consacrați, alte companii - majoritatea FMCG-uri, dar si destule companii de productie, continua sa-si dezvolte propria rețea de depozite", a afirmat Lucian Opris, asociat director Industrial

Agency la Colliers.

În ansamblu, exista unele semne ca ar putea exista mai multa activitate în zona de productie, nu doar pe partea de logistica, noteaza consultantii Colliers, dar multe lucruri depind de îmbunatatirea infrastructurii suficient de mult încât sa poata fi deblocate noi regiuni ale tarii cu forta de munca suficienta si relativ ieftina.

"Perspectivele par încurajatoare, iar infrastructura pare sa se îmbunatateasca rapid. În primele sase luni ale lui 2021, cheltuielile statului pentru infrastructura rutiera (fara fonduri UE) au depasit 2,1 miliarde de lei, ceea ce reprezinta o cifra de câteva ori mai mare decât orice alt prim semestru din anii precedenti. Împreuna cu miliardele de euro care vor veni prin intermediul fondurilor UE, harta româneasca a pietei logistice si industriale ar putea arata destul de diferit în câtiva ani, cu mult mai multe puncte fierbinti în partea de nord a tarii sau în regiunea Moldovei", se mai precizeaza în raport.

Rata de neocupare pentru spatiile de depozitare clasa A a ramas în general în jur de 7-8%, în medie, inclusiv în Bucuresti, iar chiriile au fost, de asemenea, destul de stabile în ultimii ani, datorita concurentei puternice venite din partea ofertei, între 3,8 si 3,9 euro pe metru patrat pentru proprietatile prime clasa A din jurul Bucurestiului si putin mai mici în majoritatea celorlalte parti ale tarii care sunt destinate active.

"Cresterea vertiginoasa la care asistam de mai bine de un an în ceea ce priveste preturile de constructie, 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 putin probabil ca dezvoltatorii sa suporte o astfel de crestere a costurilor. Cu toate acestea, piata este cea care reglementeaza preturile, nu costurile, iar concurenta venita din partea ofertei ar trebui sa limiteze într-o anumita masura cresterea chiriilor. Continuum sa punem accentul pe comertul electronic ca fiind un motor important al cererii viitoare de spatii industriale si logistice, deoarece vânzarile online au crescut exponential în ultimii ani, ajungând la 5,6 miliarde de euro în 2020, de la 1,4 miliarde de euro în 2015. Asadar, o crestere de patru ori în doar jumatate de deceniu. Pentru operatiunile logistice dedicate vânzarilor online, zonele din jurul Bucurestiului ramân cele mai atractive, deoarece locuitorii sai genereaza aproape un sfert din totalul salariilor câstigate în tara, plus ca detine majoritatea persoanelor mai bogate, care au înclinatia de a cumpara online", explica Victor Cosconel, noul head of Industrial & Business Development în cadrul Colliers.

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

Potrivit Colliers, cel mai probabil si urmatorii câtiva ani vor aduce o crestere accelerata în industrie pentru ca stocul de spatii industriale si logistice moderne este mic comparativ cu ritmul rapid al dezvoltarii economice din ultimul deceniu, la care se adauga si cresterile viitoare asteptate.

În consecinta, chiar si o apropiere de nivelul prezent de depozite moderne pe cap de locuitor al Poloniei ar însemna depasirea pragului de 10 milioane de metri patrati de spatii industriale si logistice moderne în România, nivel care cu siguranta poate fi atins, semnaleaza Colliers.

Totodata, urmatorul deceniu va aduce si câteva tendinte majore care vor avea un impact major asupra industriei, pornind de la aplicarea unor reguli de mediu mai stricte si pâna la grabirea proceselor de automatizare.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor. Cu operatiuni în 67 de tari, cei peste 15.000 de specialisti lucreaza împreuna pentru a oferi consultanta de specialitate pentru chiriasi, proprietari si investitori.