

Colliers: Piața industrială și de logistică continuă să fie cel mai dinamic sector imobiliar. România reprezintă aproximativ 10% din stocul industrial din ECE-12



**Stocul modern de spații industriale și logistice din România a ajuns la 6,3 milioane de metri pătrați anul trecut, ceea ce reprezintă a treia cea mai mare piață I&L în 12 dintre cele mai mari economii din zona Europei Centrale și de Est, iar dezvoltatorii au în construcție încă 650.000 de metri pătrați de spații moderne, potrivit raportului “ExCEEDing Borders: Manufacturing and Warehousing sector in CEE-12” publicat de Colliers.**

Dincolo de oferta încă insuficientă pe care o are România în comparație cu creșterea rapidă a economiei din ultimul deceniu, consultanții Colliers pun evoluția solidă a pieței din perioada recentă și pe seama faptului că România este văzută tot mai des ca un centru regional de distribuție de către companiile care vizează partea de sud-est a Europei, unele vizând chiar o regiune geografică mai mare. Tendința de reshoring începe, de asemenea, să genereze o cerere vizibilă.

Bucureștiul și alte regiuni cu industrie puternică, precum județele din Transilvania, Prahova sau Dolj, reprezintă cea mai mare parte a stocului modern de spații industriale și logistice (I&L) din România.

Creșterea rapidă a orașelor regionale din ultimul deceniu, cu o dinamică favorabilă a pieței muncii care a alimentat consumul în aceste orașe, a făcut loc unor oportunități mai numeroase și în alte părți ale țării. În alte țări cu o economie regională dezvoltată și unde distanțele geografice sunt mai mari, ponderea Capitalei este mult mai mică pe piața de spații industriale. De exemplu, Varșovia reprezintă mai puțin de un sfert din stocul total de depozite moderne din Polonia, în timp ce Praga reprezintă o treime din stocul din Cehia. Bucureștiul are o pondere similară în total economie cu Praga și Varșovia – spre un sfert din total, dar stocul de spații industriale și logistice din preajma capitalei României reprezintă mai mult de jumătate din total.

„Oferta oarecum insuficientă permite ca stocul de spații industriale și logistice să crească în mod sustenabil cu aproximativ 10% pe an pe termen mai lung, presupunând că nu vor exista schimbări majore pe plan economic, deși sunt posibile și probabile creșteri mai rapide în anumiți ani. În timp ce costurile cu forța de muncă oferă o perspectivă atractivă, imaginea României a suferit din cauza infrastructurii slabe în comparație cu cea a țărilor mari din regiune, dar situația se va îmbunătăți dacă autoritățile vor continua să se concentreze pe investițiile actuale. Dacă ne uităm la sectorul manufacturier, produsele petroliere rămân cel mai mare sector de producție al țării, iar următoarele sectoare sunt toate legate de industria auto, indiferent că vorbim de fabricarea propriu-zisă a mașinilor, de electronice pentru mașini sau de diverse piese auto. Alte sectoare importante sunt producția de alimente, mobilă și electrocasnice. Din punct de vedere istoric, cele mai multe facilități de producție aparțin proprietarilor, iar

companiile care desfașoara activități din zona industriei ușoare caută să închirieze depozite pentru astfel de operațiuni”, explică **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Dacă am aduna diversele sectoare, atunci în mod clar cel mai mare domeniu industrial ar fi cel auto. Acesta reprezintă cel puțin un sfert din producția industrială a țării, cu doi mari producători de automobile (Dacia și Ford) prezenți în România, plus o serie de producători de piese auto care livrează tipuri distincte de produse specializate pentru anumite categorii de mașini asamblate atât pe plan local, cât și în alte părți ale Europei. Majoritatea unităților de producție sunt concentrate în câteva zone ale țării, în principal în jurul orașelor Ploiești, Pitești și Craiova, precum și în mai multe părți ale Transilvaniei. Pastrând registrul, compania belgiană Avesta Battery and Energy Engineering (ABEE) a anunțat recent construcția unei fabrici de baterii pentru rețelele electrice în zona Galați, cu o investiție de 1,4 miliarde de euro, fiind una dintre cele mai mari investiții greenfield din istoria țării.

Rata de neocupare pentru spațiile de depozitare premium a rămas la nivel de o singură cifră, în jurul valorii de 6% în medie, ceea ce este ușor peste media din ECE-12, iar chiriile pentru spațiile de depozitare clasa A din România au crescut ușor, undeva între 4 și 4,5 euro pe metru patrat la finalul anului trecut, dar continua să fie unul dintre cele mai scăzute niveluri din ECE-12, din cauza concurenței puternice în zona ofertei.

Totuși, se pare că lucrurile se schimbă ușor-ușor, astfel că în la mijlocul lui 2023, chiar și o chirie de 4,5 euro pe metru patrat a ajuns să para scăzută în zonele cu o ofertă redusă pentru un spațiu industrial de bună calitate.

„Deși șocul prețurilor la energie s-a atenuat, operatorii de pe piața locală de I&L continua să fie interesați de îmbunătățirea eficienței energetice, deoarece creșterea costurilor pe termen scurt este văzută ca fiind compensată în mod clar de câștigurile pe termen lung. De remarcat că datorită statutului de membru al UE și a numărului mare de companii internaționale chiriașe, accentul pe teme ESG este, fără îndoială, mai mult sau mai puțin comparabil cu cel al altor țări occidentale. Implementarea practicilor durabile în depozite și în unitățile de producție este esențială pentru reducerea efectelor asupra mediului, realizarea de economii de costuri, asigurarea conformității cu standardele de reglementare, îmbunătățirea reputației, gestionarea riscurilor și valorificarea oportunităților de piață. Prin integrarea sustenabilității în operațiunile lor, companiile pot contribui la un viitor mai sustenabil, obținând în același timp un avantaj competitiv pe piață”, explică **Oana Stamatini** (foto), *Chief Officer pentru ESG în cadrul Colliers pentru România și ECE*.

Stocul total de I&L pentru regiunea ECE-12 a crescut la peste 65 de milioane de metri pătrați, cu 25 de milioane de metri pătrați situați în interiorul și în jurul celor 12 piețe de capital. Polonia menține cea mai mare piață I&L și se apropie de pragul de 30 de milioane de metri pătrați. Recentul raport “*ExCEEDing Borders: Manufacturing and Warehousing sector in CEE-12*”, publicat de Colliers, indică faptul că cererea pentru sectorul I&L din ultimii ani a fost susținută în principal de sectoarele 3PL, retail și distribuție, urmate de producția ușoară, industria auto și FMCG.