

Colliers: 2023 ar putea fi cel mai de bun an de până acum pentru piața industrială și logistică. România devine un hub regional de distribuție tot mai important, în special în sud-estul Europei



Primele trei trimestre ale lui 2023 arată bine pentru sectorul imobiliar industrial și logistic (I&L). Cererea totală de închiriere de 550.000 de metri pătrați în această perioadă a fost în mare parte comparabilă cu nivelul de anul trecut, potrivit datelor Colliers, cu mențiunea că acest rezultat include doar tranzacțiile de închiriere publice, adică cele din forumul imobiliar local sau cele comunicate public de companii în rapoarte financiare sau în comunicate de presa. Consultanții Colliers estimează că tranzacțiile directe între proprietari și chiriași, dar care nu sunt raportate, sunt considerabile și, probabil, contribuie cu cel puțin 30% la volumul total al închirierilor. Ei 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, dar nu se limitează la această regiune.

București (36%), Timișoara (26%), Brașov (12%) și Slatina (10%) concentrează cea mai mare parte a tranzacțiilor de leasing industrial și logistic (I&L) din România încheiate în 2023 în primele trei trimestre, consolidând o tendință anticipată de Colliers, și anume aceea că tranzacțiile din afara Capitalei le vor depăși pe cele din București, având în vedere că în trecut cea mai mare pondere (mult peste 50%) provenea de aici. În alte țări din estul Europei, cu o economie regională dezvoltată și unde distanțele geografice sunt mai mari, ponderea Capitalei este deja mai mică încă de acum mai mulți ani. De exemplu, Varșovia deține mai puțin de un sfert din stocul total de depozite moderne din Polonia, în timp ce Praga reprezintă o treime din stocul din Cehia. Ambele procente se apropie de ponderea relativă a capitalelor în PIB-ul țării, în timp ce Bucureștiul reprezintă aproximativ un sfert din PIB-ul țării, cu mai mult de jumătate din stocul I&L.

Oferta totală ar trebui să se apropie de 7 milioane de metri pătrați în acest an, în creștere de la 6,2 milioane de metri pătrați la sfârșitul anului trecut. Cu încă o jumătate de milion de metri pătrați care ar trebui să se adauge în trimestrele următoare în diferite regiuni ale țării, este evident că accentul se muta dinspre Capitala spre alte orașe.

„Această schimbare de focus are în mare parte o explicație legată de mai mulți factori, dintre care putem aminti extinderea mai puternică a retailerilor în diverse regiuni ale țării în care anterior aveau o expunere limitată, o tendință de creștere a operațiunilor industriale, parțial datorită mișcării de re-shoring/friend-shoring, disponibilitatea și costul forței de muncă și îmbunătățirile recente sau așteptate în ceea ce privește infrastructura. O altă tendință destul de relevantă, despre care de asemenea am mai amintit în trecut, este faptul că România a devenit un centru de distribuție regional mai vizibil. Inițial, interesul pentru astfel de locații viza în primul rând Bucureștiul, dar am observat numeroase companii care se uita și la alte orașe pentru astfel de hub-uri, inclusiv în partea de sud a țării. În plus, pe fondul angajaților mai scumpi din Polonia, Cehia și Ungaria, România devine o

propunere și mai atractiva ca centru regional mai extins, ceea ce ar putea explica interesul recent în creștere din jurul țării. În plus, România ofera costuri cu forța de munca comparabile cu cele din China pentru operațiunile industriale”, explica **Victor Coșconel** (foto), *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Pe sectoare, o treime din totalul contractelor de leasing din acest an au fost semnate de companii de logistica, cu aproximativ 160.000 de metri patrați, urmate de sectorul auto, cu aproximativ 120.000 de metri patrați închiriați. La fel ca în trecut, considerând majoritatea tranzacțiilor încheiate de operatorii 3PL și de companiile care au legatura, în linii mari, cu sectorul de retail, rămâne probabil ca sectorul bunurilor de larg consum să fie responsabil pentru cea mai mare parte a cererii.

Rata de neocupare a spațiilor de depozitare de top a ramas un nivel de o singura cifra, de cele mai multe ori sub 5%, în majoritatea subpiețelor din România, inclusiv în București, ceea ce arata ca pentru chiriașii care depășesc o anumita dimensiune ar putea fi dificil sa gaseasca spațiul pe care și-l doresc din punct de vedere al costurilor și al locației. În consecința, consultanții Colliers considera ca piața îi favorizeaza pe proprietari în acest moment în multe părți ale țării. Cu alte cuvinte, creșterile de chirii înregistrate în ultimul an și jumătate sunt mai mari decât ar sugera simpla indexare cu rata inflației.

„Pâna în urma cu un an și jumătate, vedeam chirii de aproximativ 3,7-3,8 euro pe metru patrat pentru proprietățile prime din jurul Bucureștiului, dar anul trecut a avut loc o creștere treptata spre 4-4,5 euro pe metru patrat. Pâna la jumătatea lui 2023, pragul minim începea deja sa se situeze în jurul valorii de 4,5 euro pe metru patrat, dezvoltatorii estimând chirii spre 5 euro pe metru patrat în zonele din țara cu o oferta foarte limitata. Desigur, aceste cifre sunt pentru suprafețe mai mici și o durata de închiriere obișnuita, deoarece chiriașii mai mari, care cauta unitați BTS și contracte mai mari de 7-10 ani, vor avea costuri de închiriere substanțial mai mici”, subliniaza **Victor Coșconel**.

Perspectivile ramân optimiste pentru piața locala industrială și logistica și exista înca un spațiu semnificativ de creștere în comparație cu alte țari din Europa Centrala și de Est. În timp ce România are niveluri de consum privat similare (pe indici de volum) cu cele din Polonia sau Cehia, stocul de depozite pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în aceste țari. Acest lucru înseamna ca este de așteptat ca atât cererea de spații logistice, cât și expansiunea sa ramâna solide în viitor, chiar și daca se ia în considerare faptul ca atât Polonia, cât și Cehia acționeaza ca centre de distribuție regionale într-o masura mult mai mare decât România.

„În ansamblu, 2023 se contureaza drept cel mai bun an pe care România l-a vazut vreodata în ceea ce privește cât de vibrant este domeniul I&L. Mai mult, ne așteptam sa vedem noi recorduri în ceea ce privește activitatea de închiriere în anii urmatori, mai ales ca stocul poate depași cu ușurința nivelul de 10 milioane de metri patrați pâna la sfârșitul acestui deceniu și, în același timp, sa mai ramâna spațiu de creștere. Piața locala este înca relativ neexploatarea dupa standardele europene (un stoc de 7 milioane de metri patrați este inferior unor țari din regiune precum Polonia - 30 de milioane de metri patrați sau Cehia - 11 milioane de metri patrați) și ofera o perspectiva interesanta, având în vedere salariile destul de mici și forța de munca de calitate. Pe de alta parte, consideram ca schimbarile geopolitice care au loc în prezent la nivel global favorizeaza ideea ca multe operațiuni logistice și de producție vor încerca sa se mute din Asia aproape de casa, ceea ce înseamna ca producătorii vest-europeni ar putea prefera sa-și aduca cel puțin o parte din operațiuni aproape, iar România se anunța a fi o destinație principala”, conchide **Victor Coșconel**.

În concluzie, România poate gazdui un stoc mult mai mare de spații I&L, depășind 10 milioane de metri patrați pâna la sfârșitul acestui deceniu. O alta schimbare pozitiva în România este perspectiva unei infrastructuri mult îmbunatațite. Unele dintre noile drumuri vor deschide noi piețe pentru operațiunile I&L. De exemplu, noua șosea de centura din jurul Bucureștiului genereaza deja un interes sporit pentru zona de sud a Capitalei, în timp ce autostrada catre Moldova va crea o punte catre aceasta parte a țării, ceea ce va duce probabil la mai multe operațiuni de logistica și producție în aceasta zona.

