

Contracte de închiriere pentru aproximativ 770.000 mp în sectorul industrial și logistic, în 2023 (raport)

Anul 2023 s-a încheiat cu un nivel de activitate consistent pentru sectorul industrial și logistic, cu contracte de închiriere pentru aproximativ 770.000 de metri patrati, în usoara scadere fata de nivelul record de 830.000 de metri patrati din 2022, potrivit raportului anual publicat de Colliers.

"Rezultatul probabil nu reflecta cu precizie adevarata amploare a pietei locale, având în vedere ca sunt luate în calcul doar informatiile publice (fie tranzactii raportate de catre birourile de cercetare locale, fie tranzactii anuntate prin comunicate de presa sau în rapoartele pentru investitori, în cazul companiilor listate la bursa)", se mentioneaza într-un comunicat al companiei de consultanta imobiliara.

Consultantii Colliers puncteaza ca datele neoficiale și fluctuatia ratelor de neocupare sugereaza o cerere reala cu cel puțin 25% mai mare, ceea ce înseamna ca pragul de un milion de metri patrati a fost probabil depasit în 2023. Daca se analizeaza suprafata închiriată efectiv, doar aproximativ 38% din cererea de închiriere a provenit din Bucuresti, în scadere de la 48% în anul precedent și 63% în 2021.

"Suprafata totala închiriată este semnificativ mai mare decât în anii de dinaintea pandemiei, ceea ce arata ca piata româneasca a intrat într-o noua etapa. Schimbarea de paradigma a accelerat, de asemenea, unele tendinte. De exemplu, vorbim de multi ani despre faptul ca piata româneasca de I&L se orienteaza încet-încet în afara Capitalei, pe masura ce companiile de productie și logistica urmaresc oportunitati în alte parti ale tarii, cum ar fi costurile mai mici cu forta de munca, disponibilitatea mai buna a fortei de munca și conectivitatea îmbunatatita a infrastructurii, precum nevoia de a acoperi cererile generate de activitatea economica în crestere din anumite zone ale tarii. Acest lucru sugereaza ca ponderea Bucurestiului în totalul activitatii de leasing în 2023 a fost, cel mai probabil, la un minim istoric, în timp ce tranzactiile din afara capitalei au fost la un maxim istoric, desi nu avem date comparabile mai vechi de 2015, putem ajunge la aceasta concluzie, având în vedere cât de centrata era activitatea pe Capitala în acei ani", a declarat Victor Cosconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers.

Un alt aspect corelat cu orientarea mentionata mai sus catre activitatile din afara Bucurestiului, a adaugat Cosconel, "are mult de-a face cu cresterea numarului operatiunilor de productie. Aproximativ o treime din spatiile închiriate au fost semnate de chiriasi care vizau activitati de productie, o schimbare semnificativa, în conditiile în care, înainte de pandemie, procentul era de obicei pe la 10-15% daca nu se semna un contract mare. Acestea sunt doar primele semne ale valului de re-shoring care ne asteptam sa devina din ce în ce mai vizibil în urmatorii ani".

Stocul modern total a depasit la 7 milioane de metri patrati în 2023, în crestere de la 6,2 milioane de metri patrati la sfârșitul lui 2022. În timp ce CTP și WDP ramân de departe cei mai mari proprietari de pe piata, cumulând mai bine de jumatate din spatiul închiriat, și alti dezvoltatori ramân destul de activi, iar consultantii Colliers observa ca exista interes din partea unor noi dezvoltatori care analizeaza anumite regiuni.

Pe sectoare, consultantii Colliers subliniaza importanta în crestere a sectorului auto, care a fost întotdeauna un motor cheie, dar care rareori a avut performante mai bune decât alte sectoare. Anul trecut, chirișii din sectorul auto au realizat cea mai mare parte a tranzactiilor, aproximativ 30% din totalul contractelor, depasind logisticienii (operatorii 3PL, aproximativ 23%). Pe termen lung, o alta tendinta ramâne valabila, și anume reorientarea chirișilor catre centrele oraselor, în special catre Bucuresti, în contextul unei piete competitive a comerțului electronic.

Cele mai mari tranzactii de anul trecut au fost toate în zona a 50.000 de metri patrati, printre care și noul contract

de închiriere al Inter Cars la VGP Park din Brasov, extinderea fabricii Pirelli din Slatina prin WDP si reînnoirea contractului cu CTP din Timisoara de catre FM Logistics (parte a unui acord de sale and leaseback care acopera 100.000 de metri patrati de depozite în România).

Rata de neocupare a spatiilor de depozitare de top a ramas un nivel de o singura cifra, de cele mai multe ori sub 5%, în majoritatea subpietelor din România, inclusiv în Bucuresti, ceea ce arata ca pentru chiriasii care depasesc o anumita dimensiune ar putea fi dificil sa gaseasca spatiul pe care si-l doresc din punct de vedere al costurilor si al amplasamentului. Consultantii companiei de consultanta imobiliara puncteaza, de asemenea, ca România, spre deosebire de alte piete din Europa Centrala si de Est, cum ar fi Cehia, nu se confrunta cu un fenomen larg raspândit de "shadow vacancy", respectiv depozite care au fost partial finalizate, însa unde lucrarile de constructie au fost oprite în asteptarea unui chirias si, prin urmare, nu sunt considerate livrate.

În ceea ce priveste chiriile, consultantii Colliers subliniaza ca a avut loc o schimbare majora în ultimii ani. În deceniul precedent, chiriile depozitelor erau în mare parte stabile de la un an la altul, tendinta predominanta fiind o scadere foarte lenta pe o perioada îndelungata. Modificarea considerabila a preturilor de constructie, coroborata cu o disponibilitate relativ scazuta de spatii libere în anumite parti ale tarii si, cel mai important, o evolutie importanta a cererii, au împins în cele din urma chiriile în sus în România.

"În consecinta, chiriile au crescut de la un nivel semnificativ mai mic de 4 euro pe metru patrat la sfârșitul lui 2021, spre 5 euro pe metru patrat pentru un spatiu mediu/depozit de tip build-to-suit (BTS) într-o pozitie buna. Aceasta majorare de circa 30% (uneori si mai mare) a chiriilor în doi ani nu este la fel de impresionanta la scara regionala, unde pietele au cunoscut o dinamica similara, dar este totusi considerabila pentru România, având în vedere evolutia anevoioasa din ultimul deceniu", subliniaza sursa citata.

Perspectivile ramân optimiste pentru piata locala industrială si logistica si exista înca un spatiu semnificativ de crestere în comparatie cu alte tari din Europa Centrala si de Est. Cu ceva mai bine de 7 milioane de metri patrati de depozite moderne, stocul României pe cap de locuitor este mult mai mic decât cel al Poloniei, de peste 30 de milioane de metri patrati, sau cel al Republicii Cehe, de peste 11 milioane de metri patrati. Cu alte cuvinte, mentioneaza consultantii, 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 tari. Acest lucru înseamna ca este de asteptat ca atât cererea de spatii logistice, cât si expansiunea sa ramâna solide în viitor, chiar si daca se ia în considerare faptul ca atât Polonia, cât si Cehia actioneaza ca centre de distributie regionale într-o masura mult mai mare decât România.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor. Cu operatiuni în 66 de tari, cei 19.000 de specialisti lucreaza împreuna pentru a oferi consultanta de specialitate pentru clienti.