

## Colliers: România, țara cu cel mai puternic ritm de industrializare din Uniunea Europeană



**Investițiile în utilaje de producție și echipamente militare au crescut cu 80% în România, anul trecut, comparativ cu perioada pre-pandemie, mult peste media Uniunii Europene de 30%, conform datelor Eurostat analizate de Colliers. Aceste cifre reflectă și dinamica închirierilor de spații industriale și de logistica, unde volumul de activitate depășește semnificativ perioada pre-pandemie. Deși primul trimestru din 2024 nu a fost la fel de bun comparativ cu vârfurile de activitate din ultimii ani, Victor Cosconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers, menționează ca un singur trimestru nu este neapărat reprezentativ. Semnalele din piață sugerează ca 2024 va fi încă un an cu un nivel ridicat de activitate.**

„Faptul că suntem pe primul loc și mult peste media Uniunii Europene în ceea ce privește creșterea cheltuielilor de investiții pentru utilaje, echipamente de producție și sisteme militare nu este o surpriză. Dacă analizăm diferența dintre costurile cu forța de muncă și productivitatea medie a muncii din industrie, România se află în topul Uniunii Europene. Mai mult, raportul dintre salarii și productivitate plasează România la nivelul unor țări preferate de mulți producători, inclusiv în comparație cu China. În plus, deși multe firme din România se plâng de disponibilitatea forței de muncă în anumite zone, stam mai bine la acest capitol decât majoritatea vecinilor europeni”, spune Victor Cosconel.

Experții Colliers subliniază că datele Eurostat cumulează cheltuielile cu mijloacele de producție și cele cu sistemele militare, însă majoritatea cheltuielilor au fost în domeniul industrial. Astfel, în 2023, România a avut cheltuieli de capital pentru echipamente de producție și sisteme militare de aproximativ 30 miliarde de euro, reprezentând în jur de 9% din PIB. Pentru comparație, multe țări europene, precum Germania și Polonia, alocă sub 7% din PIB, iar unele, cum ar fi Franța, ajung chiar la 5% din PIB.

În termeni de tranzacții de leasing, primele trei luni din 2024 au înregistrat un nivel redus de activitate în sectorul imobiliar industrial și logistic (I&L), cu contracte de închiriere pentru aproximativ 150.000 de metri pătrați, în scădere semnificativă față de cei 270.000 de metri pătrați din aceeași perioadă a anului 2023, conform datelor Colliers, care se bazează doar pe informațiile publice. Livrarile de noi proiecte au fost, de asemenea, limitate în primul trimestru, stocul modern total crescând de la 7,1 milioane de metri pătrați, dar a doua jumătate a anului se anunță a fi mai activă, cu peste jumătate de milion de metri pătrați estimați să fie livrați.

„Evaluarea pieței doar prin dinamica anuală a unui singur trimestru nu oferă o imagine completă. Aceste cifre trebuie plasate într-un context adecvat. În primele trei luni din 2024, nu a avut loc nicio tranzacție de mare anvergură. Cele mai mari două tranzacții, de aproximativ 20.000 de metri pătrați fiecare, au fost contractul semnat

de CTP cu Yusen Logistics, în vestul Bucureștiului, și contractul de vânzare-închiriere încheiat de WDP cu Tenneco pentru o unitate de producție de piese auto în Ploiești. Este important de menționat ca noi jucatori continua sa intre pe piața locala. De exemplu, în primul trimestru, Indotek a achiziționat terenuri pentru viitoare dezvoltari de depozite, iar AG Capital, prin divizia sa I&L, Park Lane Developments, și-a anunțat intențiile pentru dezvoltari viitoare și a finalizat achiziția unui teren în Popești-Leordeni. Tranzacția de 10.000 de metri pătrați a Zabka - DRIM Daniel Distribuție, un nou jucator pe piața, poate fi și ea adaugata, anticipând o extindere semnificativa în viitor”, precizeaza Victor Cosconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers.

Bucureștiul a reprezentat puțin peste jumătate (56%) din suprafața tranzacțiilor de închiriere în primul trimestru al anului. Totuși, consultanții Colliers nu considera ca aceasta este neaparat o noua tendința, ci mai degraba o excepție. Dezvoltatorii și chiriașii se concentreaza tot mai mult pe alte zone ale țării, unde prezența spațiilor industriale și logistice este mai redusa, dar care au potențial pentru îmbunătățiri viitoare ale infrastructurii.

Rata de neocupare a spațiilor de depozitare de top a ramas la 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 dorit în ceea ce privește costurile și locația. Totuși, o creștere a dezvoltarilor speculative ar putea scadea presiunea mai târziu, în cursul anului. Exista însa un numar considerabil de spații libere disponibile în cadrul celor închiriate de jucatorii 3PL, ceea ce ar putea influența situația generala.

În ceea ce privește chiriiile, consultanții Colliers observa presiuni de creștere în unele subpiețe. Pentru proprietățile de top din orașele dinamice, chiriiile medii se situeaza în general între 4,5 și 5 euro pe metru patrat, dar anumite proprietăți au depășit acest interval. Din perspectiva europeana, creșterea de aproximativ 20% a chiriiilor în România, deși semnificativa pentru piața locala, este modesta comparativ cu creșterile de 50-60% sau mai mari observate în țări precum Cehia, Germania sau Olanda.

Perspectivile ramân optimiste pentru piața locala industrială și logistica și exista înca un spațiu semnificativ de creștere în comparație cu alte țări din Europa Centrala și de Est. Cu aproximativ 19 milioane de locuitori și circa 7,1 milioane de metri pătrați de depozite moderne, stocul de spații de depozitare din România pe cap de locuitor este mult mai mic comparativ cu cele aproximativ 31 de milioane de metri pătrați din Polonia, care are o populație de aproape 37 de milioane de locuitori, sau cu stocul de peste 11 milioane de metri pătrați din Cehia, care are o populație de mai puțin de 11 milioane de locuitori. Indiferent de companiile care deschid unități de producție sau centre de distribuție regionale, consultanții Colliers considera ca stocul de depozite din România ramâne subdezvoltat pentru a satisface cererea unei piețe de consum de aceasta dimensiune.

„Pe termen scurt, dinamica economica a României și a principalilor sai parteneri economici nu este foarte favorabila, având în vedere sectorul manufacturier slab din Germania. Cu toate acestea, exista multe motive de optimism pentru piața industrială locala. În primul rând, România este o opțiune atractiva pentru companiile care doresc sa-și relocheze sau sa-și consolideze operațiunile, datorita costurilor reduse cu forța de munca și a unei piețe a muncii mai puțin tensionate comparativ cu alte țări din regiune. În plus, se preconizeaza o îmbunătățire semnificativa a conectivității infrastructurii până la sfârșitul acestui deceniu, cu aproximativ 800 de kilometri de drumuri de mare viteza în construcție. De asemenea, sectorul I&L local este subdezvoltat pentru o țara care a cunoscut o creștere rapida în ultimele doua decenii, ceea ce sugereaza un potențial considerabil de dezvoltare în viitor”, menționeaza Victor Cosconel.

Directorul Colliers prognozeaza ca, în ciuda scaderii activității din primele trei luni, anul 2024 se va încheia cu un rezultat decent, comparabil cu media post-pandemica, adica în jurul a 700.000 - 800.000 de metri pătrați de spații I&L închiriate. Acesta ia în considerare faptul ca „sunt deja în lucru câteva contracte mai mari, iar pipeline-ul nostru intern solid susține aceasta prognoza, cu un oarecare spațiu pentru surprize pozitive”.