

Colliers: Stocul modern de spații industriale și logistice din România ar putea atinge pragul de 8 milioane de metri pătrați în următorul an



Prima jumătate a lui 2024 s-a încheiat cu un stoc modern de spații industriale și logistice în România de aproximativ 7,3 milioane de metri pătrați, iar dezvoltatorii au în construcție peste 700.000 de metri pătrați în diverse etape, ceea ce indică faptul că s-ar putea atinge pragul de 8 milioane de metri pătrați în următorul an, conform raportului Colliers privind evoluția pieței imobiliare din primul semestru. Cererea totală în primele șase luni a fost de aproximativ 342.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, o scădere de 24% față de aceeași perioadă din 2023, dar un rezultat comparabil cu alte maxime anterioare. Totuși, aceste cifre nu reflectă pe deplin amploarea pieței locale, având în vedere că sunt incluse doar informațiile din surse publice, consultanții Colliers estimând că cererea reală ar putea fi cu 20-30% mai mare.

Comparativ cu anii anteriori, primul semestru a înregistrat o repartizare aproape egală a activității de închiriere între București și restul țării. Consultanții Colliers consideră acest lucru mai degrabă o excepție decât o inversare a trendului anterior, în care închirierile au crescut mult mai rapid în alte regiuni, pe măsura că angajatorii caută să beneficieze de condiții mai avantajoase pe piața muncii și de viitoarele îmbunătățiri ale infrastructurii.

„Deși în scădere față de aceeași perioadă a anului trecut, rezultatul în termeni de cerere este departe de a fi unul slab. De fapt, performanțele sunt mai bune decât majoritatea celor din perioada pre-pandemică, cu excepția anului 2017, care a fost atipic. Concret, în anii buni de dinainte de 2020, cererea anuală de închiriere ajungea la 400.000 - 500.000 de metri pătrați, iar acum ne apropiem de aceste niveluri într-un singur semestru. De menționat că raportul nostru include doar tranzacțiile raportate oficial, fie de birourile locale de cercetare, fie prin comunicate de presă sau rapoarte ale companiilor listate. Totuși, știm că multe tranzacții directe – în special reînnoirile de contracte – rămân neraportate, ceea ce sugerează că cererea brută este probabil mult mai mare decât cifra noastră oficială. Luând în considerare factori precum duratele contractelor de închiriere și schemele BTS neraportate inițial, estimăm că cererea reală ar putea fi cu cel puțin 20-30% mai mare pe perioade mai lungi de timp”, explică **Victor Cosconel**, *Head of Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Pe sectoare, tranzacțiile care au implicat activități de producție sau manufactură ușoară au reprezentat aproape 40% din totalul închirierilor, o creștere față de ponderea din 2023 și semnificativ mai mare decât cota de 10-15% observată înainte de pandemie.

Rata de neocupare a spațiilor de depozitare de top a rămas la un nivel de o singură cifră, de obicei în jur de 5%, în majoritatea subpiețelor din România, inclusiv în București. Acest lucru indică faptul că pentru chiriașii care au nevoie de spații de o anumită dimensiune, poate fi destul de dificil să găsească depozitul dorit, atât din punct de vedere al costurilor, cât și al amplasamentului.

În ceea ce privește creșterea chiriilor, consultanții Colliers observă semne de plafonare, dar nivelurile se stabilizează în jurul valorii de 5 euro pe metru pătrat sau puțin sub acest prag pentru un proiect build-to-suit (BTS) într-o locație de primă clasă, nu neapărat doar în jurul Bucureștiului. Acest nivel este considerabil mai ridicat decât cel de sub 4 euro pe metru pătrat observat acum doi ani și jumătate. Consultanții Colliers menționează că unii proprietari încearcă, și uneori reușesc, să depășească 5 euro

pe metrul pătrat cu chiriile cerute, însă aceasta nu este o practică frecventă, cu excepția dezvoltărilor moderne cu destinația de in-city logistics.

Perspectivile rămân optimiste pentru piața locală industrială și logistică și există încă un spațiu semnificativ de creștere în comparație cu alte țări din Europa Centrală și de Est. Deși a crescut de peste trei ori comparativ, de exemplu, cu 2014., stocul României de depozite moderne pe cap de locuitor este mult mai mic decât cel al Poloniei, de peste 30 de milioane de metri pătrați, sau cel al Republicii Cehia, de peste 11 milioane de metri pătrați. Cu alte cuvinte, 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 țări. Acest lucru înseamnă că este de așteptat că atât cererea de spații logistice, cât și expansiunea sa vor rămâne solide în viitor, chiar și dacă se ia în considerare faptul că atât Polonia, cât și Cehia acționează ca centre de distribuție regionale într-o măsură mult mai mare decât România.

„Cu îmbunătățiri majore ale infrastructurii în desfășurare și unele tendințe externe favorabile (în special relocarea producției), alături de diferența avantajoasă dintre costurile forței de muncă și productivitatea din România, sectorul industrial și logistic este pregătit pentru o creștere consistentă pe termen lung. Schimbările majore de infrastructură vor influența semnificativ piața, având în vedere că drumurile de mare viteză Pitești – Sibiu, Ploiești – Pașcani și noua centură a Bucureștiului sunt programate pentru finalizare în următorii 4-5 ani. Privind strict la 2024, considerăm că va fi un an solid în ceea ce privește cererea generală de închirieri”, conchide Victor Cosconel.