

Colliers: Piața locală a spațiilor industriale și logistice are potențial de dublare la 8 milioane de metri pătrați în următorii ani



Stocul de spații industriale și logistice din România a ajuns la 4,6 milioane de metri pătrați, în creștere cu aproximativ 10% comparativ cu anul precedent. Aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în 2019, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est, apreciază consultanții Colliers International.

Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România.

”Vedem un potențial ridicat de expansiune în segmentul industrial și logistic, mai ales dacă vor fi livrate proiecte majore de infrastructură în următorii ani, iar industria auto și retailul sunt principalele motoare de creștere a cererii. Normele noi și mai restrictive UE privind transporturile ar putea, de asemenea, să ducă la schimbarea peisajului industrial și logistic din România în următorii ani, generând o creștere a nevoii pentru hub-uri regionale de stocare”, a declarat **Laurențiu Duica**, *Partner & Head of Industrial Agency în cadrul Colliers International*.

Anul trecut, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de metri pătrați, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 metri pătrați din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% sau aproximativ 284.000 de metri pătrați au fost livrați numai în București. Încă jumătate de milion de metri pătrați vor fi livrați în 2020, cu posibilitatea ca această prognoză să se dovedească mai redusă decât realitatea la final de an.

Cu toate acestea, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate. În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit.

Chiriile pentru spații premium au rămas relativ stabile în 2019, între 3,9 și 4 euro pe metru pătrat în București și împrejurimi, respectiv 3,8 - 3,9 euro pe metru pătrat în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro pe metru pătrat, iar în Budapesta ajung și la 6 euro pe metru pătrat.

Cererea a venit în 2019 în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 de metri pătrați, urmată de retail. Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip “last mile” (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali).

De altfel, Bucureștiul - în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu șoseaua de centură și cu autostrazile -, și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistica, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European.