

Cushman & Wakefield Echinox: Bucureștiul a fost în ultimii cinci ani cea mai dinamica piața logistică din regiune, devenind un pol regional



Stocul spațiilor industriale și logistice din București s-a dublat în intervalul 2015 – 2020, capitala României fiind cea mai dinamică piață din regiunea Europei Centrale și de Est în intervalul analizat, capătând amploarea unui pol logistic regional, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

La începutul acestui an, stocul spațiilor logistice din preajma Capitalei a depășit pragul de 2 milioane de metri pătrați, apropiindu-se de nivelul din Budapesta, care masoara 2,3 milioane de metri pătrați și care a crescut cu circa 23% pe parcursul ultimilor cinci ani.

Suprafața spațiilor logistice moderne din București este peste nivelul din Bratislava (1,3 milioane de metri pătrați), dar rămâne în continuare sub nivelul din Praga (3,2 milioane de metri pătrați) și Varșovia (4,3 milioane de metri pătrați), acestea fiind cele mai dezvoltate piețe logistice din regiune.

În condițiile în care dezvoltatorii au în construcție spații noi cu o suprafață închirială de peste 150.000 de metri pătrați, piața spațiilor logistice din București va continua să se dezvolte pe parcursul acestui an, venind în special în întâmpinarea retailerilor online și din zona FMCG, care au fost mai puțin afectați de măsurile restrictive luate de autorități pentru a limita răspândirea virusului Covid-19.

Cu toate acestea, observăm o atitudine mai prudentă a dezvoltatorilor, care se concentrează aproape exclusiv pe proiecte de tip built-to-suit sau având un grad de pre-închiriere semnificativ, cautând să își reducă astfel riscul de neocupare.

Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: „Observăm o continuitate a proiectelor începute în anul 2019, atât din perspectiva dezvoltatorilor, cât și a companiilor generatoare de cereri de spații de depozitare. Sectoarele cele mai reprezentate sunt cele ale marfurilor generale, industria farmaceutică, respectiv domeniile complementare, firmele de logistică și transport care asigură serviciile pentru aceste companii. Dinamica pieței logistice și industriale reflectă foarte fidel faptul că economia funcționează chiar și în perioadele mai dificile, consumatorul final fiind motorul acestei dezvoltări. Pe lângă cei aproximativ 90.000 metri pătrați închiriați în primul trimestru, estimăm tranzacții în cursul anului 2020 care să depășească suprafața de 350.000 metri pătrați, cu peste 50% dintre ele concentrate în jurul Bucureștiului, polul de vârf al acestei piețe.”

La nivel national, piața spatiilor logistice și industriale din România se ridica la peste 4 milioane de metri patrați, având poluri importante de dezvoltare industrială și în orașe precum Timișoara, Cluj sau Ploiești, orașe care sunt bine poziționate pentru a atrage noi investiții, în contextul tendinței de scurtare a lanțurilor de aprovizionare și încurajare a producției locale pentru anumite categorii de produse considerate esențiale sau strategice.

Andrei Brînzea, *Partner Land & Industrial, Cushman & Wakefield Echinox*: „Pe segmentul industrial, cererile de spații logistice pentru curierat din București și din țară au evoluat direct proporțional cu volumul crescut al comerțului online din ultima perioadă. Retailerii care s-au adaptat foarte repede la cererile mari din online caută acum spații de depozitare pentru aceste divizii care au devenit mult mai puternice. Sectorul industrial rămâne în continuare activ, cu o evoluție sanatoasă în segmente variate de business. Estimăm o creștere a cererilor de spații între 3.000 și 5.000 metri patrați în interiorul orașelor mari, ceea ce face ca segmentul de in-city logistics să devină din ce în ce mai important pentru noul model de business generat de pandemia Covid-19.”