

CBRE Market Snapshot Q3: Retailul devine motorul tranzacțiilor industriale, cu o pondere dublata în ultimii 5 ani



Trimestrul al treilea a adus o activitate crescută pe sectorul spațiilor industriale, unde companiile din retail și servicii aferente, respectiv curierat și logistica, au închiriat peste 300.000 mp, având o pondere de 50% din totalul tranzacțiilor, dublu față de anul 2015, arată raportul CBRE Market Snapshot Q3.

Un trend important în primele trei trimestre din 2020 este evoluția retailului către omnichannel. Pe de o parte, retailerii se concentrează pe rețeaua de magazine fizice, unde CBRE lucrează intens pe optimizarea de portofolii iar pe de altă parte investesc noi resurse pentru a beneficia de creșterea vânzarilor online, extinzându-și capacitățile logistice.

„Evoluția retailului către omnichannel generează o nevoie sporită de spații logistice, alimentată de lipsa de predictibilitate vizavi de posibilele restricții din partea autorităților într-un moment cheie pentru retail. Trimestrul al patrulea, prin Black Friday, Moș Nicole și Crăciunul, generează peste 30% din vânzarile totale de retail online iar extinderea spațiilor logistice influențează experiența de cumpărare și implicit vânzarile de retail”, a declarat **Carmen Ravon**, *Head of Retail and Land, Omnichannel Real Estate Solutions, în cadrul CBRE România*.

CBRE a lansat recent în România o gamă de servicii omnichannel pentru retailerii care vor o adaptare rapidă la noul context de piață prin extinderea spațiilor industriale. Noua gamă de servicii integrează soluțiile deja oferite retailerilor (achiziții de terenuri, leasing, optimizare de portofoliu, fuziuni și achiziții și property management) și facilitează accesul acestora la soluții tipice pentru sectorul industrial.

Stocul modern de retail din România era estimat la finalul trimestrului al treilea la 3,84 mil. mp, după ce în primele nouă luni au fost livrați 90.000 mp odată cu finalizarea proiectelor Dâmbovița Mall și Shopping City Târgu Mureș, NEST Miercurea Ciuc și NEST Oradea. În trimestrul al patrulea, alți 82.000 mp vor fi livrați în orașele Alba Iulia, Baia Mare, Brașov, Slobozia, Sibiu și Timișoara, prin deschiderea de noi proiecte sau extinderea celor existente, îndreptându-ne astfel spre pragul de 4 mil. mp, arată datele CBRE Research.

„Proiectele livrate în 2020 au fost inițiate în 2019 sau chiar mai devreme. În continuare, investitorii devin precauți în ceea ce privește dezvoltarea proiectelor de mari dimensiuni și remarcăm mai degrabă un apetit pentru proiecte mici și medii, în special parcuri de retail. Astfel de proiecte, cum este și parcul de retail dezvoltat de Synergy în zona Pipera-Voluntari, ar putea deveni motorul pieței în următorul an”, a adăugat **Carmen Ravon**.

Peste 600.000 mp de spații industriale tranzacționați în primele noua luni

În primele trei trimestre, în România a fost tranzacționată o suprafață totală de 612.000 mp de spații industriale, în creștere cu 70% față de media perioadei similare din ultimii trei ani, potrivit datelor CBRE Research.

„Retailul ca pondere în totalul tranzacțiilor de industrial s-a dublat față de anul 2015, creștere evidentă și dacă adăugăm serviciile de curierat și de logistica aferente. Aproape jumătate din totalul tranzacțiilor cu spații industriale din primele noua luni a fost generat de companii din retail, respectiv peste 300.000 mp. Deși vedem tot mai multe tranzacții din zona non-alimentară, ne așteptăm în continuare și la tranzacții de mari dimensiuni din partea companiilor din FMCG, în diferite zone ale țării”, a declarat **Andrei Jerca**, *Head of Industrial Services, CBRE România*.

Suprafața medie tranzacționată pe piața industrială a crescut în 2020 la peste 8.000 mp, confirmând interesul chiriașilor pentru depozite pentru depozite XXL și conturând pasul următor pentru a eficientiza și securiza livrările de marfă în timp util: last mile logistics și incity logistics, potrivit CBRE.

Stocul de spații industriale va depăși borna de 5 mil. mp în 2020

Volumul în creștere de tranzacții de închiriere a alimentat dinamica dezvoltărilor de noi proiecte industriale. Stocul de spații industriale din România a ajuns la 4,84 mil. mp la sfârșitul trimestrului al treilea, după ce în primele noua luni au fost livrați 389.000 mp. Aproximativ 260.000 mp urmează a fi finalizați în trimestrul al patrulea, astfel încât până la finalul anului, stocul de spații industriale va depăși borna de 5 mil. mp, potrivit datelor CBRE Research. Raportat la populația României, acest volum reprezintă un stoc industrial de 260 mp per mia de locuitori, sub nivelul din regiune (347 mp per mia de locuitori în Ungaria sau 510 mp per mia de locuitori în Polonia), cu potențial de creștere în continuare. Alți 250.000 mp de spații industriale sunt în construcție și urmează a fi livrați în primele trei trimestre din 2021.

„Aproape jumătate din stocul total existent este concentrat în București, însă dacă analizăm proiectele aflate în construcție, observăm un interes ridicat pentru vestul și nordul țării. Peste 70% din noile proiecte se află în aceste zone, pe care dezvoltatori precum CTP, WDP, Element Development și Global Vision au pariat prin extinderea portofoliilor. Centrul țării devine de asemenea atractiv și remarcăm noi dezvoltări din partea VGP”, a subliniat **Andrei Jerca**.