

Analiza Colliers International, în parteneriat cu CMS și Randstad: Companiile active pe piața logistică și industrială din România vor să accelereze investițiile. Roxana Frațila, Partener CMS: Există deja un interes crescut în acest sector, inclusiv în ceea ce privește achiziția de terenuri cu destinație industrială



**Peste 8 din 10 companii industriale și de logistică doresc să accelereze investițiile în următoarele 12 luni sau să le mențină la un nivel similar cu cel din ultimii ani, potrivit unui sondaj realizat de Colliers International în rândul a 26 de dezvoltatori și chiriași de top din piața locală. Stocul modern de spații industriale și logistice din România a ajuns la 4,72 milioane de metri pătrați la sfârșitul primei jumătăți a „anului pandemic”, ceea ce reprezintă peste 9% din stocul total existent în 17 dintre cele mai mari economii din zona Europei Centrale și de Est, potrivit raportului *exCEEDing Borders* al Colliers International, elaborat în parteneriat cu firma internațională de avocatură CMS și Randstad.**

Incertitudinile și climatul general de recesiune au afectat și participanții din piața industrială și logistică, deși nu la fel de mult pe cât au afectat companiile din alte sectoare ale economiei. În ciuda climatului general de recesiune, 54% dintre respondenți consideră că afacerea lor funcționează aproape ca de obicei, planurile inițiale pentru 2020 nefiind afectate, în timp ce restul au resimțit efecte asupra activității. Factorii care au avut impact sunt legați în principal de „restricții minore” și „cerere mai mică”, susțin peste jumătate dintre participanții la sondajul Colliers. Doar 1 din 5 a întrerupt temporar producția, acesta fiind poate cel mai negativ efect posibil.

În acest context, mai mult de jumătate dintre respondenți se așteaptă ca sectorul imobiliar și economia în general să revină la niveluri decente până la sfârșitul anului 2021. Pentru propria companie, mai mult de jumătate dintre respondenți se așteaptă să fie atins un nivel decent chiar mai devreme, până la jumătatea anului 2021. Astfel, aproximativ 42% dintre respondenți intenționează să își pastreze planurile actuale în ceea ce privește investițiile / extinderile, în timp ce alți 42% doresc să-și accelereze cheltuielile de capital.

„Segmentul industrial și logistic este probabil cel mai performant sector imobiliar în această criză, deoarece ultimele evenimente doar au exacerbat tendințele anterioare, deja destul de favorabile pe termen lung, cum ar fi trecerea la comerțul electronic și consolidarea, respectiv relocarea activităților de producție în zona Euro. Răspunsurile pe care le-am primit pentru acest sector oferă o perspectivă destul de favorabilă pe termen lung, dar și necesitatea de a diferenția de la sector la sector. Evoluția este în concordanță cu așa-numita revenire economică în forma de K, potrivit căreia unele sectoare, cum ar fi comerțul cu amănuntul, inclusiv comerțul online, vor reveni probabil mult mai repede decât altele precum diferite ramuri de producție. În general, principalul punct de interes este faptul că, pentru majoritatea respondenților, afacerile se desfășoară aproape ca de obicei, în ciuda contextului general nesigur, investițiile continuând într-un ritm similar cu ultimii ani sau chiar accelerând”, spune **Laurențiu Duica**, *Partner & Director al Departamentului Industrial & Logistica din cadrul Colliers International*.

„Fiind mai puțin afectată de pandemia de Covid-19 decât alte sectoare imobiliare, piața spațiilor industriale și logistice din România s-a adaptat noului context economic. De asemenea, este de așteptat ca digitalizarea și

creșterea segmentului de comerț electronic în acest sector sa aiba un impact rapid și semnificativ în anii următori. Chiar mai devreme decât ne-am aștepta, vom asista probabil la o cerere din ce în ce mai mare venita din partea producătorilor de a-și reloca sau de a dezvolta centre de producție în Europa, inclusiv în România, pentru a evita eventualele blocaje în lanțul de aprovizionare. În consecință, stocurile mai mari vor fi depozitate sau produse mai aproape de consumatorul final, ceea ce s-ar putea traduce într-o cerere mai mare de spații industriale și logistice. Având în vedere semnalele pe care le primim de la clienți, este de așteptat ca și în România spațiile I&L să înregistreze o creștere semnificativă și există deja un interes crescut în acest sector, inclusiv în ceea ce privește achiziția de terenuri cu destinație industrială”, afirma [Roxana Frațila](#), *Avocat Partener & Coordonator al Departamentului de Drept Imobiliar în cadrul CMS România*.

Consecințele pe termen lung ale pandemiei de Covid-19 vor fi, cel mai probabil, restructurarea lanțului de distribuție, considera 54% dintre participanții la sondajul Colliers International, urmata fie de întârzieri în fluxurile de marfuri, fie de creșteri pe termen scurt ale capacității de stocare (27%). De asemenea, 35% dintre companiile industriale și de logistica considera ca nu vor exista consecințe majore.

### **Cererea din retail & logistica este așteptată să scadă, ceea ce se va reflecta în chirii**

50% dintre respondenți estimează o scădere a cererii în următoarele 12 luni și cred că aceeași tendință va fi vizibilă, ca urmare, și la nivelul chiriilor. Dacă se face o diferențiere între chiriași și proprietari, opiniile privind perspectivele cererii, chiriile principale și stimulentele oferite arată în mod semnificativ mai rău în rândul chiriașilor. „În acest context, percepția reală în rândul diferitelor companii este și mai nuanțată, deoarece chiriași care au legături puternice cu unele sectoare de fabricație (cum ar fi industria auto sau aeronautică) au tendința să fie mai pesimiști decât retailerii, de exemplu”, spune Laurențiu Duica.

Spațiile industriale și logistice moderne din România au ajuns la 4,72 milioane de metri pătrați la sfârșitul primei jumătăți a „anului pandemic”, în creștere cu 5% față de aceeași perioadă din 2019, și ar putea depăși 5 milioane de metri pătrați până la sfârșitul anului 2020, potrivit raportului *exCEEDing Borders* al Colliers International, elaborat în parteneriat cu firma de avocatură internațională CMS și Randstad. România rămâne una dintre cele mai slab aprovizionate piețe dintre principalele țări din Europa Centrală și de Est, având aproximativ jumătate din stocul de spații de depozitare pe cap de locuitor în comparație cu Polonia și un sfert din cel al Cehiei. Structura chiriilor în ceea ce privește sectoarele de pe piața românească a fost dominată de sectorul retail / FMCG, care a generat 50% din toate tranzacțiile, în timp ce în București a fost dominată de 3PL / logistica (35%) și producție ușoară / manufactură (33%).

Stocul total de spații industriale și logistice moderne din 17 dintre cele mai mari economii din zona Europei Centrale și de Est se ridică la peste 50 de milioane de metri pătrați. Din acest stoc, disponibilitatea actuală poate fi clasificată ca fiind scăzută, majoritatea piețelor înregistrând rate de neocupare de sub 5%.