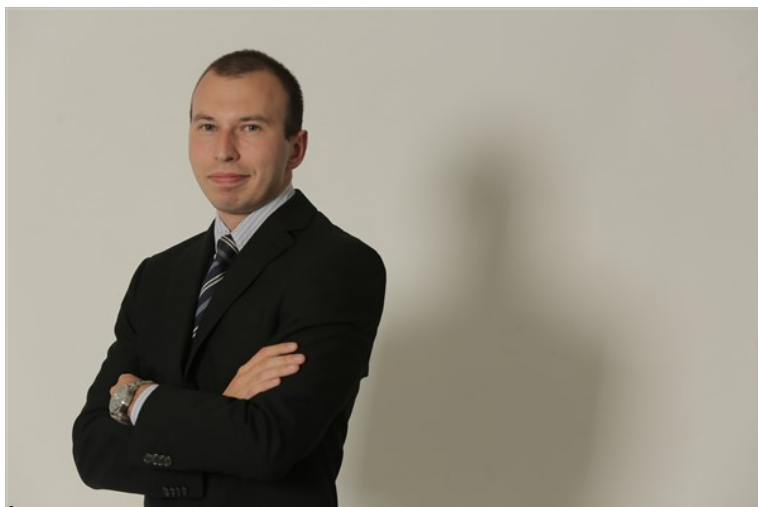


Colliers: Piața logistică și industrială a fost cel mai dinamic sector imobiliar în 2020, cu o creștere a cererii de 72% comparativ cu 2019



În pofida pandemiei, anul 2020 s-a dovedit a fi foarte bun pentru sectorul industrial și logistic, cererea totală crescând cu 72% față de 2019, până la aproape 784.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing. O mare parte a cererii record a venit de la diferiți retaileri, inclusiv din zona de FMCG, care și-au extins prezența la nivel național, dar și de la diverse companii, nu neapărat jucători strict de e-commerce, care au cautat să se extindă pe segmentul vânzării online, arată raportul anual publicat de Colliers. Stocul total de spații industriale și logistice moderne din România a ajuns la 5,7 milioane de metri pătrați, în creștere cu peste 0,5 milioane de metri pătrați față de anul precedent și există încă spațiu semnificativ pentru creștere, raportat la alte țări din Europa Centrală și de Est (ECE).

România rămâne una dintre cele mai slab dezvoltate piețe de logistică din marile țări din Europa Centrală și de Est, având aproximativ jumătate din stocul de depozite pe cap de locuitor în comparație cu Polonia și un sfert din cel al Cehiei. Peste 0,5 milioane de metri pătrați de noi spații industriale și logistice moderne au fost livrate în 2020, potrivit estimărilor Colliers. Bucureștiul a adunat aproximativ jumătate din totalul depozitelor noi, restul suprafețelor livrate fiind împărțite în țară, mai ales în orașe din Transilvania, dar și în unele regiuni sudice ale țării.

“Bucureștiul rămâne inima pieței logistice locale, dar au existat ușoare schimbări de la un an la altul, în sensul că tot mai multe depozite noi sunt dezvoltate în afara Capitalei, iar 2020 nu a fost o excepție. În timp ce unele dezvoltări speculative au fost inițial suspendate, rezultatele economice pozitive din a doua parte a lui 2020, cuplate cu revenirea rapidă a consumului, le-au readus pe harta în a doua parte a anului. CTP și WDP rămân principalii jucători, dar și VGP a început recent să dezvolte proiecte noi. Există însă și câteva nume noi pe piața care au potențialul de a face investiții majore în perioada următoare, cum ar fi Globalworth / Global Vision și Element Industrial”, spune **Vlad Mustața**, Associate Industrial Agency la Colliers.

Bucureștiul rămâne în frunte și în ceea ce privește cererea și a generat peste 70% din totalul contractelor de închiriere, urmat, la mare distanță, de Timișoara și Craiova. Industria FMCG a reprezentat o treime din cererea totală: trei contracte ale Carrefour și Profi au fost printre cele mai mari înregistrate în „anul pandemic” și au acoperit 200.000 de metri pătrați. Următoarele două sectoare - logistica și retailul - au generat fiecare peste 20% din toate contractele, deși, în multe cazuri, furnizorii terți de servicii logistice tind să servească sectorul de retail într-o măsură semnificativă. Altfel spus, industriile orientate spre consumator au generat cel puțin două treimi din cerere în 2020. Pentru comparație, în 2019, industria auto a generat o treime din cerere și apoi a avut o prezență redusă în 2020.

Chiriile pentru spațiile de depozitare prime clasa A au ramas în general stabile în 2020, între 3,8-3,9 euro pe metru patrat în cazul halelor din jurul Bucureștiului și puțin sub aceste niveluri în alte hub-uri din țara.

Consultanții Colliers anticipeaza o ușoară creștere a chiriilor în următorii ani, din moment ce în Varșovia și Budapesta tranzacțiile se pot încheia la ușor sub 5 euro pe metru patrat în cazul activelor prime.

Între timp, rata de neocupare a crescut ușor în ultimii ani, spre 8% pentru București (5% în 2019) și Timișoara și sub acest nivel în alte părți ale țării, estimează Colliers..

“Astfel de niveluri ale ratei de neocupare sugerează o piață destul de echilibrată, nu o piață dominată de chiriași. Piața industrială și logistică a fost, fără îndoială, unul dintre cele mai interesante active imobiliare, iar acest lucru este valabil nu doar pentru România, ci și la nivel global, pentru că depozitele s-au dovedit a fi o sursă de venit constant chiar și în perioade foarte dificile. În consecință, mulți investitori care nu au o expunere pe acest sector vor dori o felie din piață. Ne așteptăm să vedem din ce în ce mai mulți dezvoltatori netradiționali care vor construi depozite, fie pe cont propriu sau prin parteneriate, sau vor achiziționa active deja existente; avem destul de multe companii active în segmentul de birouri și în cel rezidențial din România care se uita sau deja investesc în piața de spații industriale și logistice”, explică Vlad Mustața.

În ceea ce privește cererea, va continua să existe o creștere majoră din sectoarele orientate spre consumatori și, în special, din zona comerțului electronic. De menționat și că destul de multe dintre aceste companii intenționează să folosească România ca pe o bază de operațiuni pentru alte economii mai mici din regiune, cum ar fi Bulgaria, Serbia și Grecia, transformând piața locală într-un hub regional mai mic.

În cazul ofertei disponibile, dezvoltatorii au în plan mai bine de 0,6 milioane de metri pătrați de noi spații industriale și logistice în 2021, necesare atât pentru a acoperi cererea robustă, cât și pentru a înlocui un stoc semnificativ de depozite mai vechi, care nu mai respecta rigorile tehnice prezente și, uneori, nici pe cele de siguranță. Consultanții Colliers subliniază că dezvoltările speculative, care au fost oprite temporar în 2020 în contextul incertitudinilor din piață, vor fi reluate și vor conta mult mai mult - posibil chiar până la 20% din spațiile noi, dublu față de cota înregistrată în 2019.

Cel mai probabil și următorii 10 ani vor aduce o creștere accelerată în industrie pentru că stocul de spații industriale și logistice moderne este mic comparativ cu ritmul rapid al dezvoltării economice din ultimul deceniu, la care se adaugă și creșterile viitoare așteptate. În consecință, chiar și o apropiere de nivelul prezent de depozite moderne pe cap de locuitor al Poloniei ar însemna depășirea pragului de 10 milioane de metri pătrați de spații industriale și logistice moderne în România, nivel care cu siguranță poate fi atins. Totodată, următorul deceniu va aduce și câteva tendințe care vor avea un impact major asupra industriei, pornind de la aplicarea unor reguli de mediu mai stricte și până la grabirea proceselor de automatizare.