

Colliers: Piața logistică și industrială continuă să fie cel mai dinamic sector imobiliar. Cu 5,6 milioane de metri pătrați de spații de depozitare moderne la sfârșitul anului 2021, România este a treia cea mai mare piață I&L din CEE-15



Piața logistică și industrială din România a devenit tot mai solidă în ultima vreme, cu un nivel record al activității de închiriere în ultimii doi ani care a alimentat dezvoltarea robustă, ducând la o creștere medie a stocului de aproximativ 15-20% pe an, potrivit raportului "ExCEEDing Borders I&L" publicat de Colliers. Și 2022 a început într-o notă pozitivă în ceea ce privește activitatea de închiriere, cu o bază solidă de tranzacții care urmează să fie finalizate. În viitor, consultanții Colliers se așteaptă și la un boom în segmentul spațiilor de depozitare moderne destinate întreprinderilor mici și mijlocii și a proiectelor de tip Last-Mile.

Stocul modern de spații industriale și logistice din România a ajuns la 5,6 milioane de metri pătrați la sfârșitul anului 2021, ceea ce reprezintă a treia cea mai mare piață I&L în 15 dintre cele mai mari economii din zona Europei Centrale și de Est, iar dezvoltatorii au în construcție încă 470.000 de metri pătrați de spații moderne, potrivit raportului "ExCEEDing Borders I&L" al Colliers. Împreună cu livrarile din primul semestru, înseamnă că România va sări de 6 milioane metri pătrați până la finalul anului 2022.

Bucureștiul acoperă aproximativ jumătate din stocul de spații industriale și logistice din România, dar creșterea rapidă a orașelor regionale din ultimul deceniu, cu o dinamică favorabilă a pieței muncii care a alimentat consumul în aceste orașe, a făcut loc unor oportunități mai numeroase și în alte părți ale țării, care se vor dezvolta mai repede pe termen mediu. În alte țări cu o economie regională dezvoltată și unde distanțele geografice sunt mai mari, ponderea Capitalei este mult mai mică pe piața de spații industriale. De exemplu, Varșovia reprezintă mai puțin de un sfert din stocul total de depozite moderne din Polonia, în timp ce Praga reprezintă o treime din stocul din Cehia.

Rata de neocupare pentru spațiile de depozitare premium a rămas la nivel de o singură cifră, în jurul valorii de 6% în medie, ceea ce este ușor peste media din ECE-15, iar chiriile pentru spațiile de depozitare clasa A din România au fost, de asemenea, destul de stabile în ultimii ani, între 3,5 și 3,9 euro pe metru pătrat, unul dintre cele mai scăzute niveluri din ECE-15, din cauza concurenței puternice în zona ofertei. Totuși, având în vedere creșterea prețurilor la materialele de construcție, se observă presiuni semnificative de creștere a chiriilor în 2022. Astfel, chiriile pentru spații bune de clasa A sunt cotate mai degrabă în jurul valorii de 4,3 euro pe metru pătrat, mergând chiar spre 4,5 euro pe metru pătrat în anumite cazuri.

„În afara de cererea tradițională pentru formate mai mari, spațiile pentru afaceri mici (SBU) și logistica de proximitate (LML) devin mai atractive. Stocul cu adevărat modern din România este limitat și doar în ultimii ani a dat semne de creștere mai robustă în perspectiva. Dacă ne uităm strict la SBU-uri, există doar câteva scheme moderne de depozitare pe care le putem lua în calcul, iar acestea vor servi drept teren de testare pentru a vedea dacă există potențial. Proiectele de tip last-mile au început, de asemenea, să se dezvolte mai rapid abia recent. Având în vedere densitatea mare a populației pe care o are un oraș ca Bucureștiul, infrastructura generală de transport a devenit din ce în ce mai solicitată. Cu alte cuvinte, nevoia de proiecte de tip last-mile și, chiar mai relevant, de logistica de oraș are sens pe termen lung. Cererea pentru aceste formate a înregistrat o creștere a solicitărilor în ultimii 3 ani”, explică **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Apariția depozitelor moderne destinate întreprinderilor mici și mijlocii în România este o dovadă că piața locală se maturizează și oferă oportunități pentru un dezvoltator imobiliar, spun consultanții Colliers. Creșterea puternică și continuă și revenirea macroeconomică din ultimii ani au acționat drept catalizatoare pentru apariția unor companii puternice în zona IMM-urilor, astfel încât nu mai este cazul în care numai marii chiriași își pot permite sau au nevoie de depozite de clasa A. În plus, forța de muncă competitivă și materializarea sporită a potențialului neexploatat al României în materie de infrastructură a continuat să atragă mari jucători care au nevoie de soluții I&L.

În timpul pandemiei, sectorul I&L s-a bucurat de un interes sporit din partea chiriașilor, atât din sectorul comerțului electronic, cât și din partea operatorilor logistici care își oferă serviciile pentru retailerii online. Consultanții Colliers arată că tendința de creștere a comerțului electronic va continua să se accentueze pe termen lung, dar aceasta creștere va fi mai lentă decât la începutul pandemiei. Războiul în curs de desfășurare din Ucraina a provocat noi perturbări ale lanțurilor de aprovizionare, creșterea prețurilor la combustibili și disponibilitatea mai scăzută a materialelor de construcții, iar toți acești factori influențează foarte mult nu numai piețele I&L din ECE-15, ci și din întreaga lume.

În aparență, conflictul din Ucraina a avut un impact minim asupra pieței I&L și, în sens mai larg, asupra economiei românești. Ramificațiile geopolitice și economice pe termen lung sunt încă devreme de estimat, dar consultanții Colliers consideră că, în cele din urmă, acestea se vor dovedi pozitive pentru mediul local de afaceri, deoarece companiile vor dori să se bazeze pe siguranța oferită de o țară precum România (ferm ancorată în NATO/UE), oferind în același timp costuri relativ scăzute cu forța de muncă. Pe termen scurt am putea vedea unele relocări de activități de producție/ depozitare în România, dar acestea par a fi relative reduse ca impact.

Stocul total de I&L pentru regiunea ECE-15 a crescut la peste 50 de milioane de metri pătrați, cu 20 de milioane de metri pătrați situați în interiorul și în jurul celor 15 piețe de capital. Polonia menține cea mai mare piață I&L și se apropie de pragul de 25 de milioane de metri pătrați. Recentul raport "ExCEEDing Borders I&L", publicat de Colliers, indică faptul că toate țările CEE-15 au înregistrat o creștere a solicitărilor de spații SBU/LML. Acest lucru este legat, printre altele, de dezvoltarea semnificativă a sectorului comerțului electronic și a serviciilor de curierat. Acești factori înseamnă că în trimestrele următoare ne putem aștepta la o nouă dezvoltare semnificativă a acestui segment de piață în ECE-15. Stocul total de spații tipice de SBU / Last Mile Logistics în țările ECE-15 reprezintă peste 3 milioane de metri pătrați, iar alți 500.000 de metri pătrați de spații de acest tip sunt în construcție.