

Analiza Frames si Frisomat | România poate atrage investitii de 10 miliarde de euro în sectorul spatiilor logistice si industriale

România poate deveni un jucator major în domeniul logisticii industriale în Europa, pe fondul schimbarilor fundamentale prin care trece economia globala, de la scurtarea lanturilor de productie si aprovizionare la focusul pe gasirea unor locatii sigure, ferite de evenimente nedorite, precum razboiul si schimbarile climatice, se arata într-o analiza realizata de Frames si Frisomat.

În urmatorii cinci ani, tara noastra are potentialul de a atrage investitii de 10 miliarde de euro în dezvoltarea de spatii logistice si industriale, atât din fonduri private cât si din investitii publice, arata o analiza realizata de Frames si Frisomat România.

Problemele din lanturile de productie si aprovizionare si costurile tot mai mari cu utilitatile (energie electrica, gaze, carburanti etc.) au determinat o schimbare semnificativa în perceptia investitorilor în privinta logisticii industriale.

În 2022, focusul se pune pe gasirea unor spatii logistice cât mai aproape de consumator, pe optimizarea stocurilor, reducerea costurilor cu utilitatile si pe dezvoltarea unor investitii în locatii multifunctionale, adaptabile la dinamica tot mai accentuata a business-ului.

Potrivit expertilor, România se afla în mijlocul unor oportunitati de dezvoltare de care trebuie sa profite pentru a transforma logistica, transporturile, agricultura si industria auto.

România se situeaza, la nivel european, pe locul 4 din perspectiva intentiilor de investitie în anul urmator, dupa Portugalia, Marea Britanie si Lituania, fie ca este vorba de înfiintarea de noi afaceri sau de extinderea unora deja existente.

Potrivit Studiului de atractivitate EY România, mai mult de jumătate (56%) dintre companiile straine intentioneaza sa înfiinteze sau sa își extinda operatiunile din România în acest an, ceea ce plaseaza tara pe locul al patrulea în Europa, la egalitate cu Franta si în urma Portugaliei (62%), Lituaniei (60%) si Regatului Unit (58%).

Majoritatea celor care iau în considerare oportunitatea de a investi în România se gândesc în mod special la sectorul lanturilor de aprovizionare si cel logistic.

Potrivit expertilor de la Frisomat, România are toate sansele sa devina un adevarat hub regional în domeniul logistic, cele mai atractive zone investitionale fiind Portul Constanta, Bucuresti/Ilfov si regiunea Vest/Nord-Vest.

„Criza cerealelor din Ucraina a demonstrat faptul ca România are nevoie de spatii logistice semnificative, care sa acopere necesarul de export dar si de import pentru o gama variata de marfuri, de la cereale la bunurile industriale aduse, prin Portul Constanta, din China si alte destinatii. Halele multifunctionale, modulare, cu logistica de ultima generatie, în care digitalizarea proceselor si folosirea robotilor se afla în prim-plan au devenit un vehicul extrem de cautat de investitii”, spune **Ionut Radulescu**, *director comercial Frisomat*.

Potrivit datelor de la Institutul National de Statistica, în primele sapte luni din 2022, volumul lucrarilor de constructii a crescut, ca serie bruta, cu 4,7%, iar ca serie ajustata în functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate, cu 2,7%.

Pe fondul evolutiei economice pozitive din primul semestru din 2022, companiile au inaugurat peste 373.000 mp

de spatii industriale si logistice, astfel ca România a ajuns sa depaseasca granita de 6 milioane de mp.

Potrivit celui mai nou raport de piata al CRBE România, pâna la finele anului 2023 se vor mai adauga alti 500.000 mp de spatii logistice, iar în urmatorii ani am putea asista la inaugurarea a înca unui milion de spatii industriale si logistice.

"Cererea de hale, spatii logistice, de parcuri industriale este în crestere, semn ca investitorii privesc România drept un pilon semnificativ al dezvoltarii afacerilor la nivel european. Relocarea unor centre de productie si distributie din tari precum China, Rusia si Ucraina au adus un reviriment semnificativ în acest sector", afirma Ionut Radulescu.

Interesul investitorilor este cu atât mai mare cu cât, potrivit estimarilor Avison&Young, randamentele investitiilor din spatiile logistice din România sunt printre cele mai mari din Europa.

Randamentul investitional (yield) al sectorului de logistica si spatii industriale din România s-a ridicat anul trecut la circa 8-8,25%, fata de 5,25% în Polonia, Cehia - 4,75% sau Ungaria - 7%.

În România exista deja depozite cu suprafete de 80.000-100.000 de metri patrati, iar constructia altora noi continua într-un ritm sustinut.

Datele IBC Focus arata ca în prezent exista 636 proiecte industriale mari la nivel national, cele mai multe în Ilfov (73 proiecte), Bihor (59 proiecte) si Cluj (46 proiecte). Cumulat, suprafata acestora este de 8,18 milioane de metri patrati, iar valoarea proiectelor depaseste 16,6 miliarde lei.

Potrivit statisticii din platforma specializata victa.ro (IBC Focus), dintre acestea, se afla, în diverse stadii, la nivel national, 120 de proiecte care vizeaza spatii de depozitare, cu o suprafata de 2,66 milioane metri patrati si investitii cumulate de 4,3 mld.lei.

Statisticile CBRE România arata, pe de alta parte, ca numai în primele sase luni ale anului, în România au fost vândute 70 de hectare de teren pentru dezvoltare logistica.

Bucurestiul si judetul Ilfov au înregistrat cea mai mare pondere a tranzactiilor, în timp ce orase regionale precum Sibiu, Timisoara, Bistrita si Constanta au atras împreuna 24% din suprafata totala vânduta.

"În contextul inflatiei, al problemelor din lanturile de aprovizionare, multe dintre firme au înteles necesitatea dezvoltarii unor centre logistice proprii, moderne si automatizate, care sa asigure o predictibilitate în ceea ce priveste stocurile si preturile, dar si o platforma de dezvoltare. În astfel de vremuri, în conditiile în care multe firme se confrunta cu dificultati financiare, cine investeste agresiv are sansa de a câstiga cote de piata pe termen lung, cu costuri relativ scazute fata de perioada de boom economic", a declarat **Adrian Negrescu**, *managerul Frames*.

Printre cele mai noi proiecte de anvergura se afla viitorul parc industrial de 7,1 hectare din Iasi, ce va fi dezvoltat pe platforma pe care o detine la societatea Fortus SA în zona CUG, si mai ales CTPark Oradea Cargo Terminal, primul parc industrial cu terminal aerian de marfa din România, situat în apropierea Aeroportul Oradea si parcul industrial Eurobusiness II.

"Dincolo de proiectele mari, asistam la o preocupare tot mai puternica a investitorilor pentru hale de dimensiuni medii si mici, unde focusul se pune pe optimizarea spatiilor si pe costurile de logistica. Cresterea facturilor la energie determina companiile sa caute solutii de eficienta energetica mai mult ca oricând", afirma expertii.

În 2021, valoarea totala a investitiilor imobiliare s-a apropiat de 900 de milioane de euro în România în 2021, potrivit consultantilor Colliers România, iar spatiile industriale si logistice au reprezentat 29% din total.

România se afla într-o pozitie investitionala favorabila, care îi permite, pentru prima data în ultimele decenii, sa investeasca masiv în infrastructura rutiera, în cai ferate si constructii cu bani europeni.