

Colliers: Cu un stoc de aproape 6,2 milioane de metri patrați de spații de depozitare moderne la sfârșitul lui 2022, piața logistica și industrială a înregistrat un nou an bun



Anul 2022 s-a încheiat cu un grad considerabil de activitate pentru sectorul industrial și logistic, cu circa 830.000 de metri patrați de contracte de închiriere încheiate, în creștere semnificativă față de 675.000 de metri patrați în anul precedent, potrivit raportului anual publicat de Colliers, cu mențiunea că rezultatul probabil nu reflecta adevărata amploare a pieței locale, având în vedere că singurele informații luate în calcul sunt cele publice (fie tranzacții raportate de către birourile de cercetare locale, fie tranzacții anunțate prin comunicate de presa sau în rapoartele pentru investitori, în cazul companiilor listate la bursa).

Consultanții Colliers estimează că pragul de un milion de euro s-ar fi depășit în fiecare din ultimii trei ani, dacă ar fi fost incluse și tranzacțiile directe care deseori ajung să nu fie raportate. Stocul total de spații industriale și logistice moderne din România a ajuns la aproape 6,2 milioane de metri patrați, în creștere cu peste 0,5 milioane de metri patrați față de anul precedent și există încă loc semnificativ pentru creștere, raportat la alte țări din Europa Centrală și de Est (CEE).

Aproximativ jumătate din totalul livrarilor au fost făcute în apropierea Bucureștiului, iar în ceea ce privește dezvoltatorii activi, cei mai importanți rămân CTP, WDP, Global Vision, VGP. Proiectele care implică transportul multimodal câștigă amploare, iar consultanții Colliers remarcă și apariția primului proiect cu transport aerian de marfă de la CTP din Oradea. În plus, proiectele mai flexibile destinate întreprinderilor mici și mijlocii sau celor care caută suprafețe mai mici devin, de asemenea, tot mai frecvente.

Bucureștiul a scăzut și mai mult în ceea ce privește ponderea totală a închirierilor, la aproximativ 48% din total, față de circa 63% în anul precedent, consultanții Colliers explicând că acest lucru este în principal rezultatul unor tranzacții importante în afara capitalei, dar și al faptului că subpiețele mai noi și mai puțin consolidate sunt în creștere. Prin urmare, pe termen mediu, probabil că vor exista mult mai multe tranzacții pe piețe precum Oradea sau Constanța. Astfel de tranzacții ar trebui să fie alimentate de dezvoltarea rapidă a infrastructurii, numeroasele miliarde de euro alocate României prin intermediul fondurilor UE permițând o mai mare conectivitate între anumite regiuni, precum și deblocarea altora noi, cum ar fi Moldova, care a fost oarecum izolată de restul țării.

„În ceea ce privește contractele de închiriere, rezultatele de anul trecut sunt impresionante în comparație cu anii de dinaintea pandemiei, când media se situa puțin sub nivelul de 500.000 de metri patrați. În timp ce volumul mediu al tranzacțiilor a rămas mai mult sau mai puțin neschimbat față de anul precedent, la sub 7.000 de metri patrați, au fost încheiate câteva tranzacții de închiriere de dimensiuni considerabile. Cel mai mare proiect al anului a fost noul centru de distribuție H&M din Ploiești, care este dezvoltat de CTP pe o suprafață de aproximativ 88.000 de metri

patrați. Acesta este unul dintre rarele cazuri în care o tranzacție se situează în jurul nivelului de 100.000 de metri patrați, dar reprezintă un progres față de acum 3 sau 4 ani, când nu existau tranzacții de asemenea dimensiuni. În plus, anul trecut au fost încheiate alte câteva tranzacții de peste 50.000 de metri patrați, iar în prezent sunt în curs de negociere mai multe astfel de tranzacții mari”, explică **Victor Coșconel**, *Head of Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Aproape jumătate din totalul contractelor de închiriere a fost generat de diverse companii care vând produse de larg consum sau de marii retaileri/FMCG, la care se adaugă sectorul e-commerce. Având în vedere că cei mai mulți dintre operatorii de logistica și curierat (alți 17%) sunt predispuși la o dependență mare de sectorul de consum sau lucrează pentru companii legate de acesta, se poate spune că piața rămâne în mare măsură determinată de cât de ridicate au fost cheltuielile casnice în ultimii ani. Astfel, consultanții Colliers se așteaptă ca producția să crească substanțial în următorii câțiva ani, având în vedere tendința de re-shoring (pe fondul războiului din Ucraina și al unor schimbări geopolitice mai mari în ceea ce privește Asia), dar o mare parte dintre aceste noi unități vor ajunge în proprietatea chiriașilor, deci nu vor apărea în statistici.

Ratele de neocupare rămân la niveluri de o singură cifră și sunt relativ scăzute în unele subpiețe, cum ar fi București sau Cluj-Napoca, deși alte piețe par să aibă o problemă de supraofertă, cum ar fi Timișoara. Între timp, chiriile au rămas sub presiune atât din cauza contextului inflaționist, cât și a creșterii costurilor de construcție. Acest lucru a avut ca efect faptul că nivelul chiriilor a ajuns până la 4,5 euro pe metru patrat în București, în medie poate în jur de 4,3 euro pe metru patrat, cu niveluri nu mult mai mici în comparație cu această valoare în alte părți ale țării.

„Având în vedere flexibilitatea mare pe care o au dezvoltatorii, cum ar fi capacitatea de a livra proiecte de tip BTS într-un interval de timp scurt, plus ponderea scăzută a dezvoltărilor speculative în 2022, rata de neocupare a rămas în mare parte scăzută. Aceasta lipsă de spații a însemnat că cei care caută suprafețe mai mici ar putea fi nevoiți să depășească durata obișnuită de închiriere, de aproximativ 5 ani, dacă doresc să obțină un contract într-un spațiu construit la cerere. Mai mult, vestea bună este că și costurile pentru materialele de construcții s-au stabilizat de la sfârșitul anului 2022 și chiar ar putea să înceapă să scadă puțin, mai ales dacă acestea ajung să urmeze dinamica materiilor prime de pe piețele financiare”, spune **Lucian Opriș**, *Director | Tenant Services Office 360 & Industrial Agencies la Colliers*.

Tot un aspect pozitiv este și faptul că numărul de autostrăzi de mare viteză care urmează să fie inaugurate în acest an ar putea fi un record pentru România: mult peste 100 de kilometri s-ar adăuga, ducând rețeaua totală de autostrăzi la aproximativ 1.100 de kilometri. Partea sudică a autostrăzii A0 (șoseaua de centură externă a Bucureștiului) și unele porțiuni ale noii autostrăzi care leagă Piteștiul de Craiova sunt cele mai mari completări, punând un accent deosebit pe noile destinații potențiale pentru dezvoltări industriale. De fapt, partea de sud a Bucureștiului este deja exploatată de unii dintre dezvoltatorii tradiționali, CTP extinzând considerabil un proiect pe care l-a achiziționat în 2021 în Popești-Leordeni (partea de sud-est a Bucureștiului), iar WDP a cumpărat recent un teren de dimensiuni mari în aceeași regiune.

Perspectivile sunt în continuare încurajatoare pentru sectorul industrial și logistic local. În timp ce România are un nivel de consum similar (indici de volum) cu cel al Poloniei sau al Cehiei, stocul de depozite pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în aceste țări. Acest lucru înseamnă că atât cererea, cât și expansiunea ar trebui să rămână consistente în viitor, chiar și fără a lua în considerare faptul că atât Polonia, cât și Cehia acționează ca centre de distribuție regionale într-o măsură mult mai mare decât România.

În general, 2023 pare să fie un an stabil, dar plin de provocări, în contextul unor rate ale dobânzii mai mari. Indiferent de cum se va încheia, consultanții Colliers sunt în continuare optimiști în ceea ce privește evoluția pe termen lung a pieței românești de I&L, care ar trebui să ajungă la 10 milioane de metri patrați de depozite moderne închiriable până la sfârșitul acestui deceniu.