

Colliers: Sectoarele logistice și industriale se mențin la un nivel ridicat de cerere pentru tranzacțiile cu proprietăți comerciale



Stocul modern de spații industriale și logistice din România a ajuns la 7,1 milioane de metri pătrați anul trecut, ceea ce reprezintă a treia cea mai mare piață I&L dintre 13 cele mai mari economii din zona Europei Centrale și de Est, iar dezvoltatorii au în construcție încă peste 500.000 de metri pătrați de spații moderne, potrivit raportului „ExCEEDing Borders | Navigating the Industrial Landscape and Workforce in CEE-13” publicat de Colliers. Pe lângă îmbunătățirile aduse infrastructurii și oferta încă insuficientă în comparație cu creșterea rapidă a economiei, consultanții Colliers atribuie creșterea puternică a pieței rolului României ca hub regional de distribuție pentru companiile care vizează Europa de Sud-Est. Deși activitățile logistice rămân dominante, sectorul manufacturier înregistrează, de asemenea, o creștere în ceea ce privește închirierea.

„Piața proprietăților industriale din România a crescut semnificativ după pandemie, aproape dublând nivelurile de închiriere dinaintea de 2020. Creșterea economică, îmbunătățirea infrastructurii și reshoring-ul sunt factori cheie în această dinamică. Având în vedere oferta mai redusă de spații moderne pe cap de locuitor comparativ cu Cehia sau Polonia, România are un potențial puternic de creștere. Investițiile în clădiri verzi și în respectarea standardelor ESG sunt în creștere, unul din trei certificate verzi în 2023 fiind atribuit proiectelor industriale, aliniindu-se astfel directivelor UE și așteptărilor chiriașilor”, explică **Victor Cosconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers.**

De altfel, regiunea ECE-6 (Bulgaria, Republica Ceha, Ungaria, Polonia, România și Slovacia) este lider în implementarea standardelor ESG, cu aproape 90% din spațiile industriale și logistice moderne dispunând de certificări de mediu de înaltă calitate. Republica Ceha și Slovacia au de mai mulți ani clădiri certificate BREEAM la nivelul „Outstanding”, iar Ungaria s-a alăturat acestora în 2022. În 2023, Polonia și România au obținut, de asemenea, cel mai înalt nivel de certificare în mai multe parcuri industriale și logistice. Se preconizează ca, în următorii ani, tot mai multe facilități din toate țările ECE-13 vor primi astfel de certificări.

Chiriile solicitate în regiune variază între 3,4 euro pe metru pătrat pe luna în Polonia și 7,7 euro pe metru pătrat pe luna în Republica Ceha. România se situează la mijloc, cu chiriile brute de aproximativ 4,5-5 euro pe metru pătrat pentru depozite de primă clasă. Evoluțiile recente au dus la scumpiri ale chiriilor în România, cu majorări de aproximativ 25-30% în ultimii doi ani, deși ritmul de creștere pare să încetinească. Randamentele investiționale pentru proiectele industriale și logistice de top variază între 5,25% în Republica Ceha (cel mai mic din regiunea ECE) și 8,5% în Bulgaria, iar România se situează și ea la mijloc, în jurul valorii de 7,5%. Gradul de ocupare variază semnificativ, de la 1,75% în Republica Ceha la 7,7% în Ungaria, cu România situându-se în jurul valorii de

5%.

În regiunea ECE-6, volumul mediu anual de investiții depășește 10 miliarde de euro, conform ultimelor date disponibile, iar investițiile în sectorul industrial și logistic reprezintă aproximativ 27%, adică 14 miliarde de euro, în ultimii cinci ani. În 2023, volumul investițiilor în I&L a fost de aproximativ 1,5 miliarde de euro, semnificativ sub media pe cinci ani. Acest declin se datorează în principal marilor dezvoltatori, cum ar fi CTP, GLP, Prologis și Segro, care dețin proprietăți pe termen lung, limitând astfel volumul disponibil, chiar dacă unii dezvoltatori se implică în tranzacționarea activelor. Prin urmare, în România și în mare parte din regiunea ECE, volumul investițiilor în I&L nu reflectă cu exactitate cererea reală.

„Sectorul industrial și logistic continuă să fie un domeniu de interes principal pentru investițiile din ECE, în ciuda provocărilor economice și geopolitice. Regiunea ECE-6 a înregistrat o comprimare semnificativă a randamentelor și creșteri notabile ale ratelor de închiriere datorită ofertei limitate și cererii ridicate, menținând o perspectivă optimistă în ciuda presiunilor economice. Considerentele investiționale includ acum costurile de finanțare, conformitatea ESG și factorii economici care afectează piețele chirieșilor. Ratele actuale de finanțare variază între 5% și 5,75%, fiind influențate de creșterea ratelor dobânzilor și de respectarea criteriilor ESG. În ultimii ani, sectorul I&L a devenit esențial pentru creșterea economică în Europa Centrală și de Est, inclusiv în țările baltice și în Balcani. Aceasta creștere este alimentată de cererea tot mai mare de facilități logistice moderne, de poziționarea geografică strategică și de fundamentele economice solide”, notează Victor Cosconel.

În regiunea ECE-13, se înregistrează variații semnificative ale salariilor, cu creșteri importante în special în ECE-6, datorită tendințelor de nearshoring și de automatizare, care stimulează expansiunea afacerilor în Europa Centrală. Modelele de migrație din Balcanii de Vest au fost, de asemenea, considerabile, oferind industriilor oportunitatea de a recruta angajați cu abilități și experiențe diverse.

Stimulată de industrii precum 3PL, retail și distribuție, oferta totală de spații industriale și logistice moderne pe piețele capitalelor din ECE-13 se ridică la aproape 25 de milioane de metri pătrați, și la peste 67 de milioane de metri pătrați la nivel de țară, în ciuda scaderii cererii în 2023 din cauza factorilor economici și geopolitici. Regiunea ECE-6, care este lider în ceea ce privește dezvoltarea industrială și logistică în cadrul ECE-13, deține aproape 90% din stocul total de peste 60 de milioane de metri pătrați. Până la sfârșitul lui 2023, aproape 4 milioane de metri pătrați se aflau în construcție în întreaga regiune.

În perspectiva, sectorul industrial și logistic (I&L) va reacționa la inflație și la schimbările economice, existând potențial pentru întreruperi determinate de modificările în cererea chirieșilor și de expansiunea comerțului electronic. Se preconizează ca activitățile de nearshoring vor crește pe măsura ce lanțurile de aprovizionare se diversifică. În ciuda acestor provocări, sectorul I&L din regiunea ECE este bine poziționat să își mențină stabilitatea.