



CUSHMAN & WAKEFIELD ECHINOX:

"Sectorul industrial și logistic - cel mai performant segment imobiliar, de la începutul pandemiei"

Segmentul industrial și logistic a fost de departe cel mai performant dintre toate segmentele imobiliare, de la începutul pandemiei și până acum, volumul spațiilor tranzacționate de la finalul trimestrului întâi 2020 (începutul crizei sanitare) până astăzi depășind 1,2 milioane de metri pătrați la nivel național, o creștere de aproximativ 120% comparativ cu cele cinci trimestre precedente (Q1 2019 - Q1 2020), ne-au spus specialiștii din cadrul Cushman & Wake-

field Echinox. Această evoluție se datorează, printre altele, exploziei retailului online, ce a înregistrat o creștere de 40%, în 2020, conform acestora.

În ceea ce privește celelalte sectoare, spațiile industriale și logistice au însumat 4,8 milioane de metri pătrați, din care 2,4 milioane în București, iar stocul total de spații de retail modern (centre comerciale, parcuri de retail și galerii comerciale) este de 4 milioane de metri pătrați la nivel național, din care 1,2 milioane de metri pătrați se regăsesc în București.

Dezvoltatorii au în construcție circa 480.000 de metri pătrați de noi spații logistice și industriale, fapt ce confirmă apetitul din ce în ce mai crescut pentru această piață, care a performat cel mai bine în perioada pandemiei, subliniază specialiștii citați. Potrivit acestora, spațiile industriale și logistice sunt tranzacționate la valori cuprinse între 500 și 600 de euro/mp închirial, valori ce au rămas relativ stabile, în ultimii ani.

În primul semestru al anului curent au fost închiriate spații logistice și industriale cu o su-

prafată cumulată de 360.000 de metri pătrați, în creștere cu 21% față de perioada similară a anului precedent, potrivit datelor firmei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. După un volum de 200.000 de metri pătrați tranzacționați în primele trei luni ale anului, în cel de-al doilea trimestru dezvoltatorii au mai parafat tranzacții pentru spații cu o suprafață de 160.000 metri pătrați.

La jumătatea anului, reînnoirile de contracte au reprezentat 16% din volumul tranzacționat, astfel că cererea a fost determi-

nată în primul rând de contracte noi și de proiecte de relocare. "Bucureștiul a atras aproape 63% din volumul tranzacționat, o activitate importantă fiind observată și în Sibiu (7% din volumul tranzacționat), Timișoara și Pitești (câte 6%). Printre cele mai importante tranzacții ale celui de-al doilea trimestru pot fi menționate acordul pentru reînnoirea și extinderea depozitului Altex din cadrul proiectului P3 Bucharest A1 sau închirierea de către A&D Pharma a unui depozit de 9.000 mp în cadrul CTPark Sibiu".

După un prim trimestru modest în ceea ce privește livrările de spații noi, cu doar 30.000 mp dați în folosință, dezvoltatorii au accelerat ritmul construcțiilor, tăind panglica, în cel de-al doilea trimestru, pentru spații noi cu o suprafață de 177.400 mp. Cele mai importante livrări au fost reprezentate de un imobil nou cu o suprafață de 70.000 mp din cadrul CTPark Bucharest West, alături de centrul de distribuție de 58.000 mp livrat de WDP pentru Profi la Craiova și de ultima clădire (30.400 mp) a proiectului VGP Park din

Timișoara, au adăugat specialiștii.

Rodica Târcavu, Partner, Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox, a declarat: "Piața logistică și industrială și-a continuat evoluția și în prima parte a acestui an, observând un echilibru bun între cerere și ofertă, atât în București, cât și în orașele reprezentative. Majoritatea dezvoltatorilor sunt activi, având proiecte în derulare, iar companiile provenind preponderent din retail online, distribuție și logistică își consolidează volumele, într-un context economic în care populația își menține apetitul pentru consum la un nivel ridicat".

Dezvoltatorii au în construcție spații noi cu o suprafață cumulată de peste 630.000 de metri pătrați. Bucureștiul rămâne cea mai activă piață, cu proiecte de peste 400.000 de metri pătrați în construcție, astfel că stocul modern de spații logistice din jurul Capitalei se apropie de pragul de 3 milioane de metri pătrați. Dezvoltatorii sunt, de asemenea, activi în Constanța, Cluj, Timișoara, Pitești sau Arad, astfel că piața spațiilor logistice

își continuă dezvoltarea dintr-un colț în altul al țării, în special de-a lungul coridorului IV paneuropean.

Colliers: "Prima jumătate a lui 2021 arată excepțional pentru sectorul industrial și logistic"

Prima jumătate a lui 2021 arată excepțional pentru sectorul industrial și logistic, cererea totală crescând la aproape 394.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, de la aproape 289.000 de metri pătrați de spații de depozitare moderne tranzacționate în aceeași perioadă a anului trecut, arată Colliers în raportul de piață privind evoluția pieței

imobiliare în primul semestru din 2021. Performanța înregistrată în prima jumătate a anului ar putea face ca anul 2021 să stabilească un nou record de tranzacții de leasing pentru al doilea an consecutiv.

Printre altele, specialiștii Colliers subliniază: "Pe sectoare, în timp ce anul trecut a aparținut sectorului bunurilor de larg consum și comerțului cu amănuntul în general, anul acesta a fost rândul sectorului logistic să reprezinte aproape 40% din totalul tranzacțiilor de leasing". În condițiile în care stocul total de spații industriale și logistice moderne pe cap de locuitor din România este abia la jumătate din cel al Poloniei, dar nivelurile de consum sunt similare, consultanții Colliers se așteaptă ca

După un prim trimestru modest în ceea ce privește livrările de spații noi, cu doar 30.000 mp dați în folosință, dezvoltatorii au accelerat ritmul construcțiilor, tăind panglica, în cel de-al doilea trimestru, pentru spații noi cu o suprafață de

177.400 mp.





România a înregistrat un stoc total de facilități industriale și logistice moderne de 5,3 milioane de metri pătrați la sfârșitul lui 2020, iar dezvoltatorii promit peste 800.000 de metri pătrați de noi depozite în 2021, deși o parte dintre acestea ar putea fi amânate până în 2022.

această dinamică să se mențină pe termen mediu, cu potențial de a se apropia de pragul de 10 milioane de metri pătrați de depozite moderne până la sfârșitul acestui deceniu.

La rezultatul bun înregistrat la sfârșitul lunii iunie contribuie semnificativ două tranzacții considerate cele mai mari ale anului - proiectul CTP de 102.000 de metri pătrați pentru Quehenberger Logistics de lângă București și reînnoirea contractului pe 10 ani de către producătorul de automobile Dacia pentru depozitul de 69.000 de metri pătrați deținut de Globalworth în Pitești, arată Colliers. Sectorul logistic a ge-

nerat, în total, aproape 40% din totalul tranzacțiilor, urmat de sectorul auto (22%) și de cel de retail/FMCG (12%). Cu toate acestea, având în vedere că majoritatea acestor tranzacții sunt legate indirect de cheltuieli specifice unei gospodării, de pildă, consultanții Colliers apreciază că se poate spune în continuare că sectoarele legate de consum continuă să stimuleze, direct sau indirect, cererea de depozite.

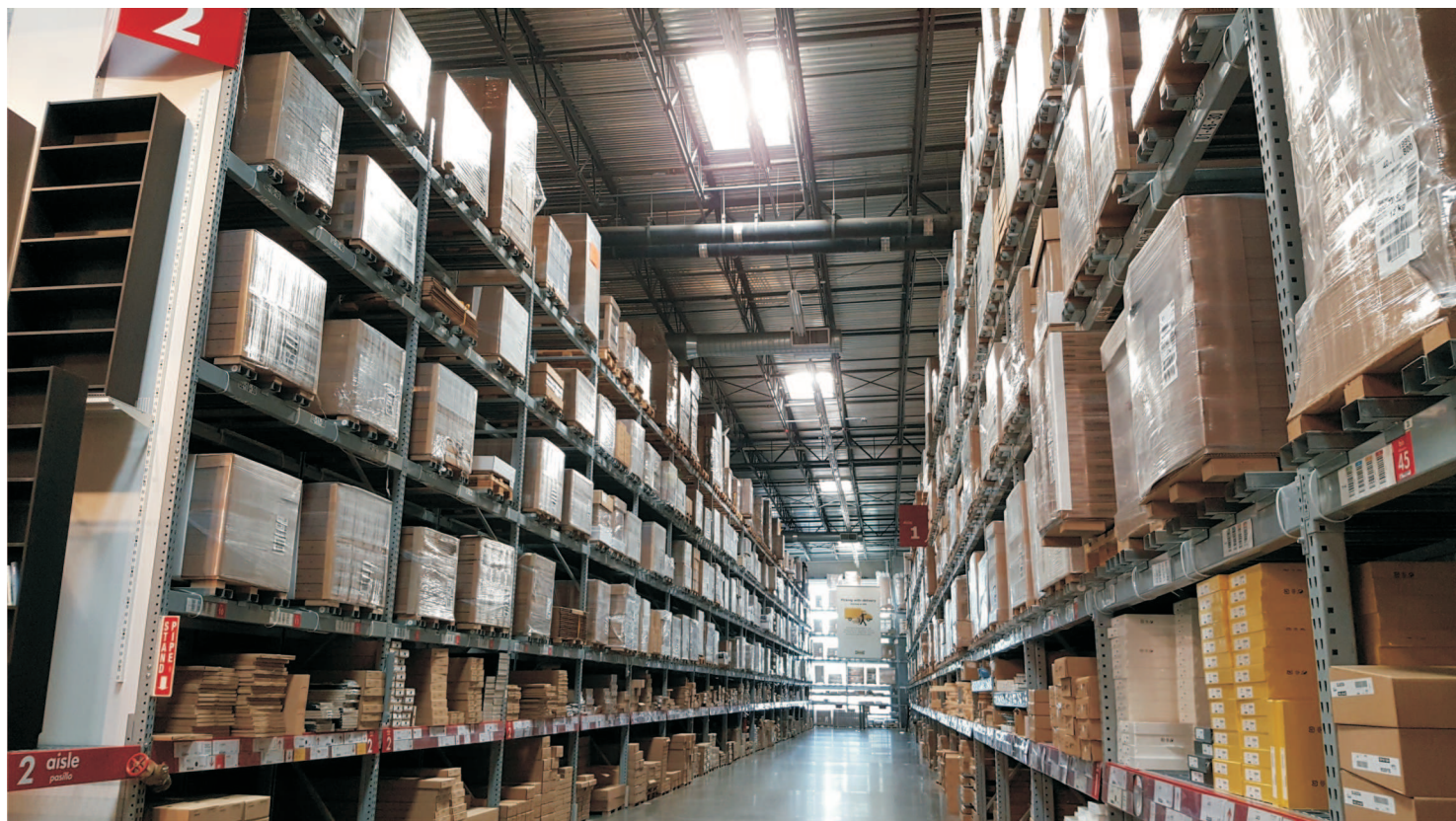
România a înregistrat un stoc total de facilități industriale și logistice moderne de 5,3 milioane de metri pătrați la sfârșitul lui 2020, iar dezvoltatorii promit peste 800.000 de metri pătrați de noi depozite în 2021, deși o

parte dintre acestea ar putea fi amânate până în 2022. Noile livrări sunt necesare atât pentru a ține cont de cererea robustă, cât și pentru a înlocui un stoc semnificativ de depozite mai vechi, care nu corespund cerințelor tehnice și de siguranță actuale, ceea ce ar trebui să ducă stocul total spre nivelul de 6 milioane de metri pătrați.

Lucian Opreș, Associate Director Industrial Agency la Colliers, arată: "Livrările de noi depozite continuă să se facă mai ales în jurul Bucureștiului, dar nu numai, pentru că destul de multe regiuni din Transilvania rămân atractive, la fel și unele regiuni sudice ale țării. Nume cunoscute, precum CTP, WDP, Element Industrial, VGP, și, mai recent, Globalworth/Global Vision, rămân companiile care se extind cel mai mult sau își intensifică investițiile. Ceea ce este și mai important este faptul că atractivitatea pieței I&L continuă să atragă nume noi din alte

domenii ale scenei imobiliare, cum ar fi cel rezidențial sau de birouri - Speedwell, de exemplu. De asemenea, este important de remarcat faptul că, pe lângă cei peste jumătate de milion de metri pătrați livrați de proprietarii consacrați, alte companii - majoritatea FMCG-uri, dar și destule companii de producție, continuă să-și dezvolte propria rețea de depozite".

În ansamblu, există unele semne că ar putea exista mai multă activitate în zona de producție, nu doar pe partea de logistică, notează consultanții Colliers, dar multe lucruri depind de îmbunătățirea infrastructurii suficient de mult încât să poată fi deblocate noi regiuni ale țării cu forță de muncă suficientă și relativ ieftină. Perspectivele par încurajatoare, iar infrastructura pare să se îmbunătățească rapid. În primele șase luni ale lui 2021, cheltuielile statului pentru infrastructura rutieră (fără fonduri UE) au depășit 2,1 miliarde



lei, ceea ce reprezintă o cifră de câteva ori mai mare decât orice alt prim semestru din anii precedenți. Împreună cu miliardele de euro care vor veni prin intermediul fondurilor UE, harta românească a pieței logistice și industriale ar putea arăta destul de diferit în câțiva ani, cu mult mai multe puncte fierbinți în partea de nord a țării sau în regiunea Moldovei, evidențiază consultanții citați.

Rata de neocupare pentru spațiile de depozitare clasa A a rămas, în general, în jur de 7-8%, în medie, inclusiv în București, iar chiriile au fost, de asemenea, destul de stabile în ultimii ani, datorită concurenței puternice venite din partea ofertei, între 3,8 și 3,9 euro pe metru pătrat pentru proprietățile prime clasa A din jurul Bucureștiului și puțin mai mici în majoritatea celorlalte părți ale țării care sunt destinații active.

Victor Cosconel, noul Head of Industrial & Business Development în cadrul Colliers, subliniază: "Creșterea vertiginoasă la care asistăm de mai bine de un an în ceea ce privește prețurile de construcție, cu unele costuri

ale materialelor care au crescut de două sau de trei ori, este posibil ca, în cele din urmă, să pună presiune asupra chiriilor, deoarece este puțin probabil ca dezvoltatorii să suporte o astfel de creștere a costurilor. Cu toate acestea, piața este cea care reglementează prețurile, nu costurile, iar concurența venită din partea ofertei ar trebui să limiteze într-o anumită măsură creșterea chiriilor. Continuăm să pu-

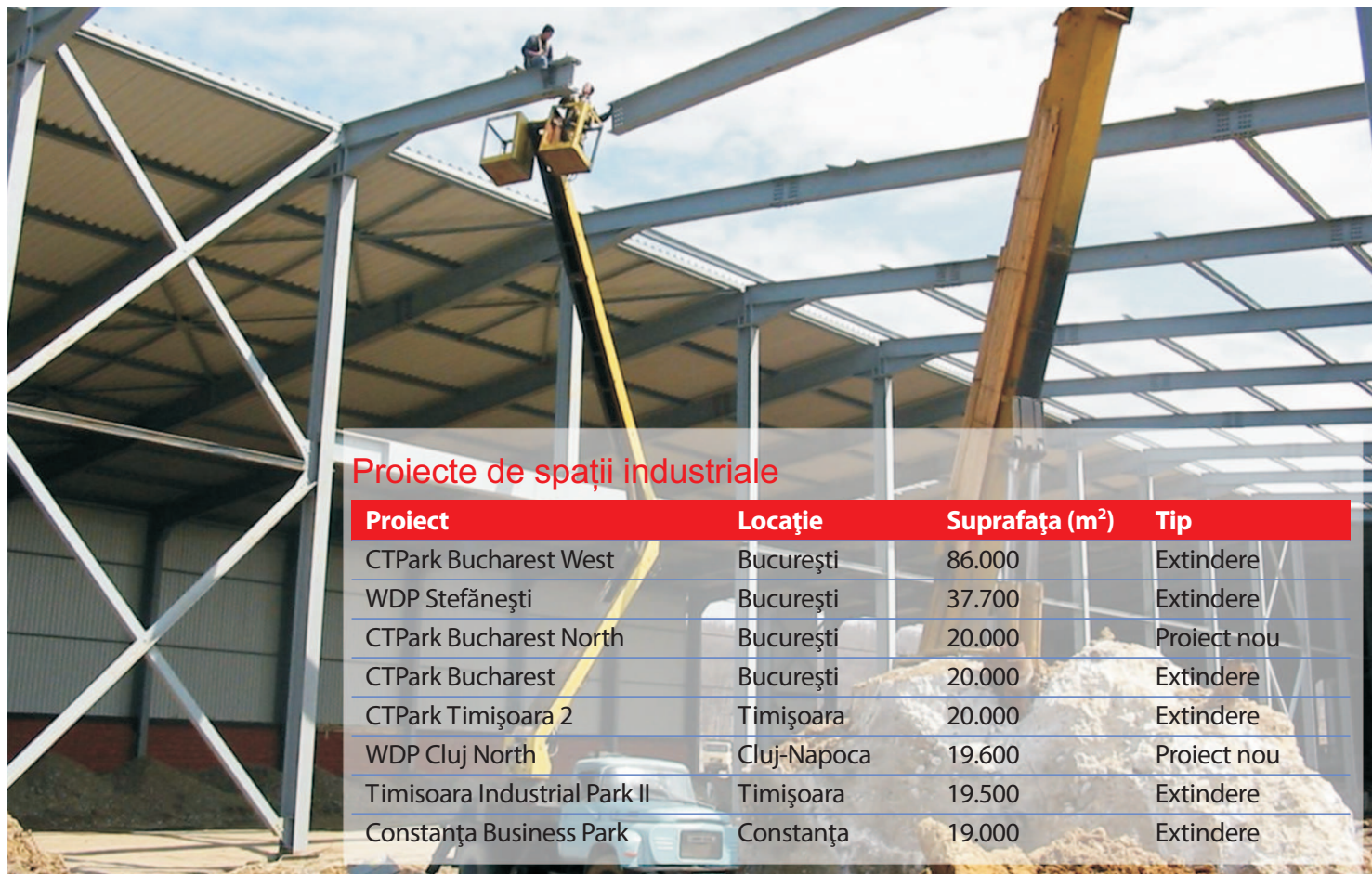
nem accentul pe comerțul electronic ca fiind un motor important al cererii viitoare de spații industriale și logistice, deoarece vânzările online au crescut exponențial în ultimii ani, ajungând la 5,6 miliarde de euro în 2020, de la 1,4 miliarde de euro în 2015. Așadar, o creștere de patru ori în doar jumătate de deceniu. Pentru operațiunile logistice dedicate vânzărilor online, zonele din jurul Bucureștiului

lui rămân cele mai atractive, deoarece locuitorii săi generează aproape un sfert din totalul salariilor câștigate în țară, plus că deține majoritatea persoanelor mai bogate, care au înclinația de a cumpăra online".

În opinia surselor citate, este posibil ca acest interes în creștere să ducă și la unele tranzacții de tip sale-and-leaseback, deoarece unele companii ar putea încerca să profite de această

Victor Cosconel, noul Head of Industrial & Business Development în cadrul Colliers, subliniază: "Creșterea vertiginoasă la care asistăm de mai bine de un an în ceea ce privește prețurile de construcție, cu unele costuri ale materialelor care au crescut de două sau de trei ori, este posibil ca, în cele din urmă, să pună presiune asupra chiriilor, deoarece este puțin probabil ca dezvoltatorii să suporte o astfel de creștere a costurilor".





Proiecte de spații industriale

Proiect	Locație	Suprafața (m ²)	Tip
CTPark Bucharest West	București	86.000	Extindere
WDP Ștefănești	București	37.700	Extindere
CTPark Bucharest North	București	20.000	Proiect nou
CTPark Bucharest	București	20.000	Extindere
CTPark Timișoara 2	Timișoara	20.000	Extindere
WDP Cluj North	Cluj-Napoca	19.600	Proiect nou
Timisoara Industrial Park II	Timișoara	19.500	Extindere
Constanța Business Park	Constanța	19.000	Extindere

piață și să-și vândă portofoliul de depozite pentru a face rost de cash și a se extinde în activitatea lor principală.

Lucian Opreș, Associate Director Industrial Agency la Colliers, completează: "Disponibilitatea limitată a forței de muncă rămâne o problemă în anumite părți

ale țării, dar, din nou, acest lucru nu este încă îngrijorător, pentru că România pare să se descurce mai bine decât alte țări din regiune la acest aspect. Deocamdată, atâta timp cât tendințele economice favorabile se mențin și promisiunile de investiții în infrastructură sunt îndeplinite, pers-

pectivele pentru piața industrială și logistică din România sunt cât se poate de optimiste".

Cel mai probabil că și următorii câțiva 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. Următorul dece-

niu va aduce și câteva tendințe majore care vor avea un impact major asupra industriei, pornind de la aplicarea unor reguli de mediu mai stricte și până la grăbirea proceselor de automatizare.

La nivel național, stocul de spații industriale și logistice este de 5,2 milioane de mp, din care 2,569 milioane mp în București și Ilfov, informează JLL România.

Conform consultanților de la JLL, pe industrial, putem remarca apariția unui nou tip de investitor, fondurile de private equity, prin intrarea Oresa Ventures pe piață, care a achiziționat parcul industrial Solo Iași de la Grupul Tester.

Pe piața industrială, în București rata de neocupare este de 6,4% (față de 6,8% în iunie 2020) și de 3,9% la nivel național (comparativ cu 5,68% în iunie 2020).



Lucian Opreș, Associate Director Industrial Agency la Colliers a declarat: "Disponibilitatea limitată a forței de muncă rămâne o problemă în anumite părți ale țării, dar, din nou, acest lucru nu este încă îngrijorător, pentru că România pare să se descurce mai bine decât alte țări din regiune la acest aspect".