

Piata spatiilor industriale si logistice din România a crescut în 2025, stocul ajungând la opt milioane mp (specialisti)

Piata spatiilor industriale si logistice din România a continuat sa creasca în 2025, cu peste 300.000 de metri patrati de spatii moderne livrate, stocul total ajungând la aproximativ opt milioane de metri patrati, potrivit raportului anual al unei firme de consultanta imobiliara.

Specialistii imobiliari au constatat ca anul trecut a fost marcat de un nivel record al cererii, cu tranzactii de închiriere anuntate public de aproape un milion de metri patrati, un volum mult peste media anuala din perioada pre-pandemica. Pe termen mediu si lung, piata ramâne bine sustinuta de consum, comert exterior în crestere si investitii accelerate în infrastructura, chiar daca, pe termen scurt, prudenta economica ar putea tempera unele decizii investitionale, se arata în raportul Colliers.

"O parte importanta a noilor dezvoltari din 2025 a fost realizata în afara Bucurestiului, semnalând o extindere clara a pietei catre orase si regiuni cu disponibilitate mai buna a fortei de munca si costuri mai competitive. Tendinta a atras atât dezvoltatori consacratii, cât si jucatori noi. CTP si WDP si-au continuat extinderea portofoliilor, în timp ce dezvoltatori precum VGP, Element Industrial, Logicor si Industria Parks si-au accelerat planurile de crestere. În paralel, Garbe Industrial si Hillwood se pregatesc pentru primele pre-leasinguri pe piata locala, în timp ce Lion's Head a lansat deja primul sau proiect", a afirmat Victor Cosconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers, citat într-un comunicat al companiei.

Cererea pentru spatii industriale si logistice a atins un nivel record în 2025, cu tranzactii de închiriere anuntate public de aproape un milion de metri patrati, fata de aproximativ 600.000 de metri patrati în 2024. Volumul este mult peste media anuala din perioada 2017-2019 si confirma maturizarea pietei locale.

Consultantii subliniaza ca aceste date includ exclusiv tranzactiile anuntate public, ceea ce înseamna ca volumul real al cererii este, cel mai probabil, mai ridicat, având în vedere numarul semnificativ de tranzactii directe care nu sunt raportate public.

Activitatea de închiriere a fost concentrata în principal în Bucuresti, unde companii precum LPP, Action si Aquila au semnat tranzactii importante în nordul si vestul capitalei, cele trei generând aproape un sfert din cererea totala din 2025. În acelasi timp, piata devine tot mai diversificata, pe fondul unui numar mai mare de tranzactii de dimensiuni medii. Astfel, dimensiunea medie a unei tranzactii a scazut la aproximativ 7.500 de metri patrati, fata de aproape 9.000 de metri patrati în 2020. Mai mult de jumatate, peste 500.000 de metri patrati, au reprezentat cerere noua sau pre-închirieri, un semnal clar al unei pieti active si bine echilibrate.

În 2025, cele mai multe tranzactii au venit din logistica si retail, segmente care au generat cel puțin doua treimi din cererea totala, pe fondul consumului intern. O mare parte din cererea logistica deserveste companii locale si regionale orientate catre piata româneasca. Spatiile închiriate pentru productie au avut o pondere mai redusa, de aproximativ 11%, scadere considerata temporara, pe fondul amânării unor proiecte pentru 2026 si al faptului ca multe companii prefera sa detina spatiile în care opereaza.

Chiriile s-au stabilizat în 2025, un depozit Built-to-Suit într-o zona premium fiind închiriat, în medie, cu 4,5-5 euro/mp în Bucuresti si în principalele orase din tara. Prin comparatie, înainte de 2021, chiriile erau sub 4 euro/mp, ceea ce arata ca ajustarea din ultimii ani a fost deja absorbita de piata. În acelasi timp, rata de neocupare ramâne scazuta, în jur de 5% la nivel national, însa livrarea de proiecte speculative de catre dezvoltatori consacratii si noi jucatori ar putea crea, în perioada urmatoare, mai multa flexibilitate pentru chiriasi.

"Unul dintre principalele atuuri ale României rămâne ritmul accelerat al investițiilor în infrastructura. Rețeaua de autostrăzi și drumuri expres a crescut de la mai puțin de 1.000 de kilometri înainte de pandemie la aproximativ 1.400 de kilometri în prezent, iar peste 300 de kilometri sunt așteptați să fie livrați doar în 2026. Pe termen mai lung, alte peste 1.000 de kilometri se afla în diferite stadii de planificare sau construcție, ceea ce va îmbunătăți conectivitatea regională și va deschide noi zone pentru dezvoltări industriale și logistice", a mai spus Victor Cosconel.

Raportat la nivelul de consum și la intensitatea comerțului exterior, stocul de spații industriale și logistice din România rămâne subdimensionat comparativ cu alte piețe din Europa Centrală și de Est, ceea ce susține perspectivele de creștere pe termen mediu și lung.

Pe termen mediu, consultanții Colliers sunt de părere că atingerea unui nivel de peste zece milioane de metri pătrați pentru piața spațiilor industriale și logistice din România este realistă, iar până la finalul următorului deceniu, stocul ar putea ajunge la 15 milioane de metri pătrați, în condițiile unui context extern relativ stabil și ale continuării investițiilor în infrastructură.

Colliers este o companie specializată în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor, cu venituri anuale de aproape 5,5 miliarde de dolari, o echipă de 24.000 de profesioniști și 108 miliarde de dolari în active gestionate.