



Piața spațiilor industriale și logistice a crescut și anul trecut

Piața spațiilor industriale și logistice din România a continuat să crească, în 2024, cu livrări de aproximativ 400.000 de metri pătrați, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Dezvoltatorii au finalizat, anul trecut, peste 570.000 de metri pătrați de noi spații, în creștere cu 27% față de 2023, astfel că, la nivel național, stocul a ajuns la aproximativ 7,6 milioane de metri pătrați, după cum ne-a transmis Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinor. Activitatea de dezvoltare a revenit pe creștere, după ce în 2023 livrările au fost cu 46% sub nivelul din 2022.

În ceea ce privește cererea de astfel de

spații, companiile au închiriat 842.800 metri pătrați în 2024, reprezentând o scădere de 17% comparativ cu 2023. Cererea nouă a avut o pondere de 62% din volumul tranzacționat în 2024, restul fiind renegocieri ale contractelor existente.

Interesul investitorilor internaționali și locali a crescut

Interesul investitorilor internaționali și locali a crescut, iar tranzacții importante precum extinderea retailerilor LPP și Deic-

hmann confirmă poziția României ca hub strategic de distribuție pentru Europa de Sud-Est. Pe termen lung, piața rămâne atractivă datorită competitivității forței de muncă și modernizării infrastructurii, însă, pe termen scurt, incertitudinile economice și politice ar putea încetini ritmul expansiunii, conform specialiștilor de la Colliers.

Aceștia arată că situația de pe piața închirierilor de spații logistice nu reflectă pe deplin dinamica pieței locale, având în vedere că sunt incluse doar tranzacțiile publice - fie raportate de birourile locale de cercetare, fie anunțate public de companii sau în rapoar-

(continuare în pagina 49)

(urmare din pagina 48)

tele pentru investitori ai companiilor listate. În realitate, o parte semnificativă din activitatea de închiriere, în special reînnoirile de contracte și alte tranzacții directe neraportate ar putea reprezenta cel puțin 20-30% din volumul total.

Victor Coșconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers, subliniază: "Dacă înainte de pandemie volumul anual de închirieri era sub 500.000 de metri pătrați, rezultatul din 2024 confirmă o piață în creștere. Deși CTP și WDP rămân lideri, controlând două treimi din stocul total, vedem o intensificare a activității și din partea altor dezvoltatori. Intrarea pe piață a Garbe (Germania) și Hillwood (US), dezvoltatori de renume, alături de investițiile tot mai mari din partea jucătorilor locali, indică o dinamică pozitivă și perspective solide de creștere. În plus, pentru al doilea an consecutiv, o treime din spațiile închiriate au fost destinate producției, față de doar 10-15% în anii anteriori, ceea ce reflectă investițiile majore din sectorul industrial. Totuși, multe companii de producție preferă să dețină spațiile în care operează, o tendință care influențează structura pieței pe termen lung".

Mai bine de jumătate din închirierile de spații industriale și logistice s-au realizat în București și în zonele adiacente, însă acest procent este semnificativ mai mic decât media ultimului deceniu; ceea ce subliniază dezvoltarea accelerată a centrelor regionale, care devin tot mai atractive pentru operațiunile industriale și logistice. Deși Bucureștiul rămâne principala destinație pentru acest sector, consultanții Colliers estimează că, pe termen lung, ponderea sa va scădea, pe măsură ce alte orașe din țară atrag tot mai mulți investitori și operatori logistici.

Rata de neocupare se menține scăzută, în

jur de 5% la nivel național, ceea ce limitează opțiunile de negociere pentru chiriași, mai ales în contextul unui număr redus de dezvoltări speculative. Chiriile s-au stabilizat, iar un depozit Built-to-Suit (BTS) într-o zonă premium se închiriaza cu 4,5-5 euro pe metru pătrat în București și în principalele orașe. Comparativ, înainte de 2021, chiriile erau sub 4 euro pe metru pătrat, ceea ce reflectă o ajustare semnificativă a pieței.

Cea mai mare tranzacție a anului a fost extinderea retailerului de modă LPP, care a închiriat 42.000 de metri pătrați de spații de depozitare în nordul Bucureștiului, ajungând la un total de peste 130.000 de metri pătrați, devenind astfel unul dintre cei mai mari chiriași din România. De asemenea, retailerul de încălțăminte Deichmann a preînchiriat un depozit de 20.000 de metri pătrați în București, pe care îl va transforma într-un centru regional de distribuție. Totodată, Federal Mogul, producător de piese auto, a încheiat un acord de tip sale & lease-back cu WDP pentru fabrica sa din Ploiești, care ocupă 19.000 de metri pătrați. De asemenea, o importantă rețea de distribuție FMCG pe piața din România și-a inaugurat primul depozit temporar, care include 10.000 de metri pătrați în MLP Bucharest West. GXO a finalizat prima fază a proiectului său, la sfârșitul anului, destinat retailerului Trendyol, având ca scop o suprafață de 50.000 de metri pătrați. Victor Coșconel apreciază: "Aceste tranzacții arată dinamica pieței locale și tendințele actuale, consolidând rolul României ca hub regional de distribuție pentru Europa de Sud-Est și, în unele cazuri, pentru întreaga Europă Centrală și de Est. Odată cu îmbunătățirea rapidă a infrastructurii și aderarea completă la spațiul Schengen în 2025, România devine tot mai atractivă pentru investițiile în logistică. Unul dintre principalele avantaje este co-



Ștefan Surcel, Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Piața spațiilor logistice și industriale din România trece printr-o perioadă de stabilizare, cu livrări în creștere și o cerere solidă din partea companiilor din retail, FMCG și producție".

stul redus al forței de muncă raportat la productivitate, cel mai bun din Uniunea Europeană în domeniul precum transportul și depozitarea. Chiar și după creșterile salariale din ultimul deceniu, România rămâne competitivă la nivel european și global, atrăgând tot mai multe companii interesate să-și extindă prezența în regiune".

Modernizarea infrastructurii este un alt avantaj cheie în creșterea economică și dezvoltarea sectorului industrial și logistic. După un an record în 2024, cu 1.200 de kilometri de drumuri rapide livrate, România ar putea atinge 2.000 de kilometri până la finalul deceniului. În prezent, sunt în construcție peste 600 de kilometri de autostrăzi și drumuri expres, iar alți 700 de kilometri sunt în pregătire. Finalizarea unor tronsoane esențiale, precum Sibiu-Pitești și Iași-Târgu Mureș, va îmbunătăți conectivitatea și va atrage noi investiții.

"România are un potențial semnificativ pe termen lung datorită forței de muncă competitive, poziției strategice și investițiilor în infrastructură. Cu toate acestea, stocul actual de spații industriale și logistice, estimat la 8 milioane de metri pătrați până la sfârșitul lui 2025, rămâne modest față de țări precum Polonia, care dispune de un volum de patru ori mai mare. Creșterea la 11-12 milioane de metri pătrați până la finalul deceniului este un obiectiv realist. Pe termen



(continuare în pagina 50)



(urmare din pagina 49)

scurt, însă, incertitudinile economice și politice pot influența ritmul expansiunii, dar tranzacțiile de mari dimensiuni ar putea aduce surprize pozitive și susține activitatea pieței", conchide Victor Coșconel.

Piața industrială din România se temperează ușor, în 2025

Piața industrială din România se temperează ușor, în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabilă dintre salarii și productivitate va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, iar România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine, apreciază sursele citate. În plus, dezvoltările de infrastructură vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, veștile mai puțin optimiste din sectorul industrial german, în special din industria auto, influențează ne-

Proiecte industriale și de logistică în construcție (selecție)

PROIECT	ORAȘ	SUPRAFAȚA (MP)	PROPRIETAR/DEZVOLTATOR
VGP Park Bucharest A	București	25.000	VGP
VGP Park Arad B	Arad	22.000	VGP
MLP Bucharest West	București	21.000	MLP
ELI Park Bucharest 3.3	București	20.000	ELI Parks

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

gativ încrederea dezvoltatorilor și chiriașilor din România, determinând o abordare mai prudentă. Consultanții Colliers anticipează o temperare ușoară a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui să rămână peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chiriile, acestea sunt așteptate să rămână în mare parte stabile.

Sursele citate opinează că avantajele României pe termen lung rămân intacte: raportul bun dintre costuri salariale și încasări, autostăzile în construcție și poziția geografică bună, precum și stabilizarea chiriilor.

Bucureștiul a beneficiat de cea mai mare

parte a suprafeței de spații logistice construite în 2024 - 152.500 metri pătrați (27% din total), acesta fiind urmat de Ploiești, cu 127.200 metri pătrați (22% din total) și Brașov, cu 76.600 metri pătrați (13% din livrările totale din 2024).

Reprezentanții Cushman & Wakefield Echinox ne-au transmis: "În prezent, la nivel național sunt în construcție circa 230.000 metri pătrați, însă estimăm că livrările din acest an vor depăși acest nivel, având în vedere că dezvoltatorii și-au diminuat semnificativ proiectele realizate speculativ, și încep construcția doar după ce au securizat contracte de preînchiriere".

(continuare în pagina 51)

(urmare din pagina 50)

În București-Ilfov se află cea mai mare suprafață de spații în construcție (98.000 metri pătrați), în timp ce în Arad sunt în construcție 22.000 metri pătrați, iar Baia Mare va avea circa 20.000 metri pătrați de noi spații finalizate pe parcursul anului.

În ceea ce privește cererea, în ultimul trimestru al anului trecut a fost consemnată o creștere semnificativă a activității de tranzacționare - 64% peste nivelul din trimestrul al treilea.

Comaniile din domeniul FMCG și de retail au fost cei mai activi chiriași pe piața închirierilor, aceștia fiind urmați de firmele de producție și automotive și de operatorii de logistică și distribuție.

Având în vedere evoluția cererii și a activității de tranzacționare, rata de neocupare a înregistrat o ușoară creștere la 4,9%, la nivel national, fiind așteptată o reducere în 2025 datorită numărului limitat de proiecte dezvoltate speculativ.

Ștefan Surcel, Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Piața spațiilor logistice și industriale din România trece printr-o perioadă de stabilizare, cu livrări în creștere și o cerere solidă din partea companiilor din retail, FMCG și producție. În ciuda unei ușoare majorări a ratei de neocupare, perspectivele pentru 2025 rămân optimiste, deoarece evoluția economică pozitivă, cu un PIB în creștere și o inflație în scăde-

PROIECTE LIVRATE ÎN 2024 (Selecție)

PROIECT	ORAȘ	SUPRAFAȚA (MP)	PROPRIETAR/DEZVOLTATOR
CTPark Ploiești 1	Ploiești	85.500	CTP
VGP Brașov H	Brașov	53.500	VGP
WDP Park Slatina III	Slatina	48.300	WDP
CTPark Bucharest West 24	București	42.700	CTP
Logicor Pallady	București	41.500	Logicor
Industra Park Arad	Arad	32.000	Oresa Industra

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

PROIECTE ÎN CONSTRUCȚIE (selecție)

PROIECT	ORAȘ	SUPRAFAȚA (MP)	PROPRIETAR/DEZVOLTATOR
VGP Park Bucharest A	București	25.000	VGP
VGP Park Arad B	Arad	22.000	VGP
MLP Bucharest West	București	21.000	MLP
ELI Park Bucharest 3.3	București	20.000	ELI Parks

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

re, creează un context favorabil pentru continuarea dezvoltărilor în acest sector".

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară au rămas în general constante, între 4,20 și 4,70 euro/mp/lună, în trimestrul al patrulea din 2024, la niveluri mai reduse fiind comercializate proiectele cu rate mai mari de neocupare. Pentru perioada urmă-

toare nu sunt estimate fluctuații semnificative ale chiriilor, însă proiectele noi ar putea fi disponibile la chirii mai ridicate, în principal ca urmare a creșterii costurilor de construcție și a prețurilor de achiziție a terenurilor.

