

Chiriile rezistă, tranzacţiile scad - piaţa logistică intră în aşteptare

Piaţa industrială şi logistică din România a încetinit, în acest an, după anul record 2025. În primele nouă luni, tranzacţiile de închiriere raportate public au ajuns la aproximativ 450.000 de metri pătraţi, cu circa 30% mai puţin decât în aceeaşi perioadă a anului trecut, potrivit datelor Colliers. Regiunea Bucureşti-Ilfov concentrează aproape 60% din volumul total, însă dezvoltarea infrastructurii începe să schimbe harta cererii, atât în jurul Capitalei, cât şi în alte regiuni ale ţării. Chiar şi în acest context, activitatea rămâne solidă raportat la ultimii ani, cu un volum apropiat de media ultimului deceniu pentru primele trei trimestre şi cu peste 40% peste media din 2017-2019. Consultanţii Colliers consideră că 2026 este mai degrabă un an de prudenţă şi decizii mai lente decât unul care marchează o schimbare de direcţie a pieţei.

„Trebuie să ţinem cont că ne raportăm la 2025, care a fost un an record pentru România, cu aproape un milion de metri pătraţi de tranzacţii de închiriere raportate. Era firesc ca ritmul să fie mai temperat în 2026. Interesul pentru România rămâne, atât pentru producţie, cât şi pentru logistică, însă companiile sunt mai prudente în contextul internaţional actual, iar procesul de decizie durează mai mult. Vedem în continuare proiecte şi intenţii de extindere, dar unele dintre ele au nevoie de mai mult timp până se concretizează”, explică Victor Coşconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

Infrastructura schimbă harta cererii logistice

Regiunea Bucureşti-Ilfov a generat aproximativ 265.000 de metri pătraţi de tranzacţii în primele nouă luni, aproape 60% din volumul naţional. Faţă de aceeaşi perioadă din 2025, când în regiunea Capitalei au fost tranzacţionaţi aproximativ 448.000 de metri pătraţi, volumul a scăzut cu circa 41%. În restul ţării, evoluţia a fost mult mai stabilă, de la aproximativ 204.000 de metri pătraţi în primele nouă luni din 2025 la circa 186.000 de metri pătraţi în acest an, o scădere de mai puţin de 10%. Piaţa din afara Capitalei s-a dovedit mai rezilientă, chiar dacă o parte importantă a proiectelor mari li-

(continuare în pagina 44)

(urmare din pagina 43)

vrate sau aflate în construcţie este concentrată în prezent în jurul Bucureştiului, arată sursele citate

Infrastructura începe să influenţeze tot mai clar şi harta cererii.Trei dintre cele mai mari cinci tranzacţii din Bucureşti-Ilfov au fost încheiate în zone care până recent aveau o prezenţă mai redusă pe piaţa logistică, una în VGP Park Bucharest A2, în estul Capitalei, şi două în CTPark Bucharest South. Finalizarea segmentelor sudice ale A0 şi accesul mai bun la forţa de muncă au crescut interesul pentru aceste zone, după o perioadă în care vestul şi, mai recent, nordul Bucureştiului au atras cea mai mare parte a dezvoltărilor. Consultanţii Colliers estimează că infrastructura nouă va avea un efect similar şi în alte regiuni ale ţării. Moldova se numără printre zonele cu potenţial de creştere în următorii ani, pe măsură ce proiectele mari de infrastructură avansează.

Evoluţia din România se înscrie într-un context european de reechilibrare a pieţei industriale şi logistice, după anii de creştere puternică de după pandemie. La nivel regional, volumul închirierilor şi-a revenit faţă de minimul din 2024, dar rămâne sub media ultimilor cinci ani. În acelaşi timp, procesul de negociere durează mai mult, pe fondul costurilor mai ridicate de construcţie şi amenajare, al nevoii de mai multă flexibilitate şi al cerinţelor legate de sustenabilitate. Cu toate acestea, la jumătatea anului, 54% dintre pieţele analizate de Colliers în raportul „EMEA Industrial & Logistics Hubs Snapshot H1 2026”, publicat recent, înregistrau o creştere a volumului de închirieri calculat pe ultimele 12 luni, ceea ce arată că evoluţiile diferă semnificativ de la o piaţă la alta.



„Trebuie să ținem cont că ne raportăm la 2025, care a fost un an record pentru România, cu aproape un milion de metri pătrați de tranzacții de închiriere raportate. Era firesc ca ritmul să fie mai temperat în 2026. Interesul pentru România rămâne, atât pentru producție, cât și pentru logistică, însă companiile sunt mai prudente în contextul internațional actual, iar procesul de decizie durează mai mult. Vedem în continuare proiecte și intenții de extindere, dar unele dintre ele au nevoie de mai mult timp până se concretizează”, explică Victor Coșconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

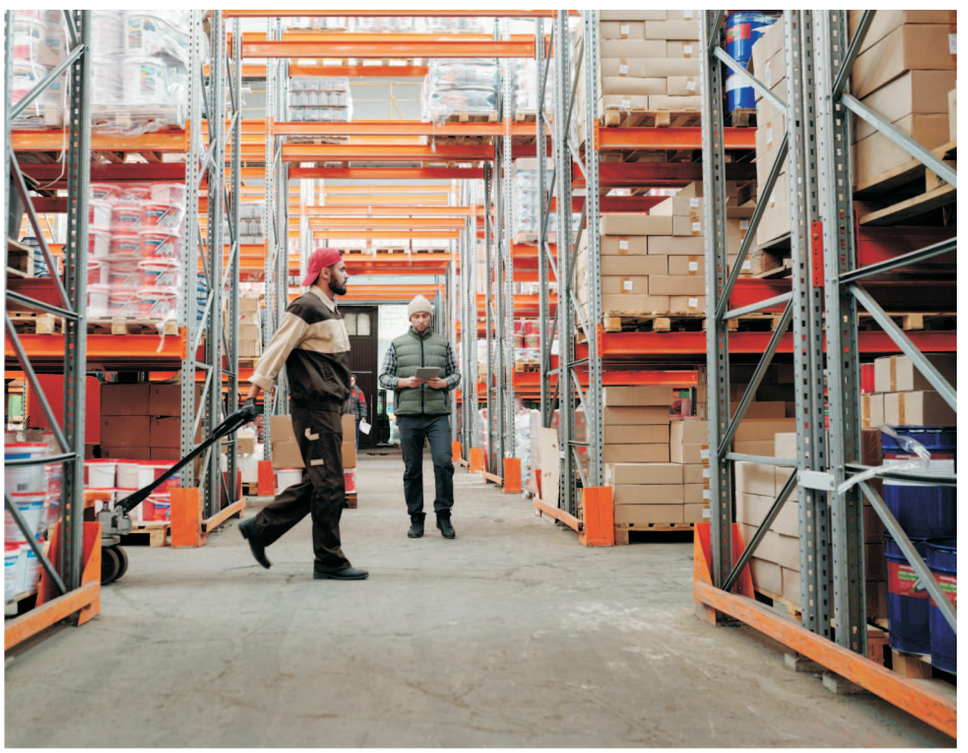
Stocul modern trece de 8,3 milioane de metri pătraţi, iar chiriile rămân stabile

Pe partea de ofertă, în trimestrul al treilea au fost livraţi aproape 80.000 de metri pătraţi de spaţii industriale şi logistice moderne. Astfel, livrările din primele nouă luni au depăşit 300.000 de metri pătraţi, iar stocul total închiriabil a trecut de 8,3 milioane de metri pătraţi. Printre cele mai mari proiecte livrate în acest an se numără depozitul de 56.000 de metri pătraţi construit de CTP în vestul Bucureştiului pentru LPP şi proiectul de aproximativ 46.000 de metri pătraţi dezvoltat de VGP la nord de Capitală. Alte proiecte de dimensiuni similare urmează să fie livrate în următoarele două-trei trimestre.

O parte importantă a noii oferte care va intra pe piaţă în 2026 şi la începutul lui 2027 este concentrată în jurul Bucureştiului, în special ca urmare a unor proiecte de mari dimensiuni. Consultanţii Colliers consideră însă că această concentrare este una conjuncturală, iar pe termen mai lung pieţele din afara Capitalei au premise să crească mai rapid, susţinute de infrastructură şi de accesul la forţă de muncă.

Chiriile au rămas în mare parte stabile. Pentru un proiect built-to-suit bine amplasat, de aproximativ 5.000 de metri pătraţi, chiria prime se menţine între 4,5 şi 5 euro pe metru pătrat pe lună. În prezent, însă, tranzacţiile tind să se încheie mai aproape de limita inferioară a intervalului. Competiţia mai mare între proprietari, contextul economic internaţional şi apariţia unor spaţii disponibile pentru subînchiriere le oferă chiriaşilor mai multă putere de negociere.

O parte dintre aceste spaţii au fost închiriate anterior de operatori logistici



(continuare în pagina 45)



(urmare din pagina 44)

sau companii din retail pentru a avea o rezervă de capacitate în cazul unei reveniri mai puternice a consumului. Cum această revenire nu s-a produs în ritmul anticipat, unele companii încearcă acum să subînchirieze suprafeţele neutilizate, uneori la chirii sub nivelul proiectelor noi. În acelaşi timp, costurile de construcţie, care au crescut cu peste 10% în ultimul an, limitează posibilitatea unor reduceri mai ample ale chiriilor. Rata de neocupare rămâne sub 10% în majoritatea zonelor, iar companiile care caută peste aproximativ 10.000 de metri pătraţi într-o anumită locaţie vor avea, de regulă, nevoie de o soluţie built-to-suit.

Piaţa din România evoluează într-un context european relativ echilibrat. La nivel EMEA, rata de neocupare s-a menţinut la 5,8% în trimestrul al doilea, după mai mult de un an în care a rămas uşor sub 6%. În acelaşi timp, ritmul dezvoltărilor a încetinit, ceea ce reduce riscul unei supraoferte. Datele regionale confirmă această tendinţă. La jumătatea anului, indicele Colliers pentru suprafeţele industriale şi logistice aflate în construcţie era cu 16,5% sub nivelul de anul trecut, iar cel al livrărilor cu 15,1% mai redus.

Şi creşterea chiriilor prime s-a temperat, indicele regional fiind cu 3,6% peste nivelul de anul trecut la finalul trimestrului al doilea, faţă de o creştere anuală de 6,1% cu un an înainte. Pentru următoarele 12 luni, 70% dintre pieţele analizate de Colliers anticipează chirii în mare parte stabile. Apar, totodată, primele semnale că rata de neocupare se apropie de un punct de inflexiune. 36% dintre pieţe estimează o scădere a spaţiilor vacante în următoarele 12 luni, în timp ce doar 12% anticipează o creştere, faţă de 21% în urmă cu şase luni.

Consumul se stabilizează, iar investiţiile în producţie susţin perspectivele pentru 2027

Pe termen scurt, consumul intern rămâne un factor important pentru cererea de spaţii logistice. Scăderea cheltuielilor populaţiei în 2025 şi la începutul acestui an i-a făcut pe retaileri şi pe operatorii logistici mai prudenţi în privinţa extinderilor. Datele recente arată însă o stabilizare, iar în august vânzările de produse nealimentare au revenit pe creştere faţă de anul anterior, pentru prima dată după mai bine de un an. În industrie, România continuă să beneficieze de relocarea unor activităţi de producţie către pieţe mai competitive din punct de vedere al costurilor, chiar dacă dificultăţile din sectorul auto influenţează imaginea generală. Producţia a devenit tot mai importantă în structura cererii de spaţii industriale şi logistice, reprezentând aproximativ 28% din volumul cererii în prima jumătate a anului şi confirmându-se astfel ca unul dintre principalele motoare ale pieţei. Înacelaşi interval, investiţiile în utilaje şi echipamente au crescut cu peste 18% în termeni de volum, un semnal că sunt în derulare investiţii noi în capacităţi de producţie.

„Cât timp incertitudinile externe se menţin, este posibil să mai vedem câteva trimestre cu un ritm apropiat de cel din 2026. Evoluţia de până acum reflectă mai degrabă o normalizare după anul record 2025, cu o selecţie mai atentă a proiectelor şi decizii mai lente, decât o schimbare structurală a pieţei. Pe plan intern apar însă semnale mai bune. Consumul începe să se stabilizeze, iar investiţiile în producţie continuă. România rămâne pe lista companiilor care analizează relocarea sau readucerea unor activităţi de producţie mai aproape de pieţele europene, iar infrastructura nouă deschide treptat şi alte zone pentru investiţii industriale şi logistice. În aceste condiţii, perspectivele pe termen lung rămân bune, iar 2027 ar putea fi un an mai activ”, adaugă Victor Coşconel.

La nivel european, Colliers anticipează, de asemenea, o evoluţie pozitivă pe termen mediu. Numărul mai redus de proiecte noi aflate în dezvoltare, rata de neocupare încă moderată şi cererea pentru spaţii moderne susţin piaţa. În unele ţări, producţia avansată, nevoia unor lanţuri de aprovizionare mai sigure şi investiţiile din industria de apărare generează deja cerere suplimentară, în timp ce investitorii devin mai atenţi la alegerea locaţiilor şi a activelor.