

Cushman & Wakefield Echinox: Început de an în forța pentru piața industrială și logistică

Piața industrială și de logistică a început promițător anul 2025, cu o suprafață închiriată de aproape 260.000 metri pătrați în primul trimestru, în creștere cu mai mult de 30% comparativ cu aceeași perioadă din 2024, potrivit raportului *Romania Marketbeat Industrial Q1 2025* realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Un alt semnal pozitiv al începutului de an îl reprezintă creșterea ponderii cererii noi în totalul suprafeței închiriate în detrimentul contractelor de renegociere la 70% (181.000 metri pătrați) în T1 2025, comparativ cu 59% în T1 2024 și vs 62% în T4 2024.

Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: "Ne bucurăm ca în acest climat volatil, cu multe provocări economice și geopolitice, atât la nivel național, cât și pe plan global, România reușește să mențină un ritm susținut de dezvoltare, oferind atractivitate și încredere pentru dezvoltatori, dar și pentru companiile din diferite domenii de activitate – distribuție, logistică, dar și producție. Deși există o serie de jucători ce au o abordare mai precaută și au decis să-și restructureze/eficientizeze activitățile de producție, vedem în egală măsură și exemple de companii care continuă să creadă în potențialul pieței românești pe termen mediu și lung, considerând-o o destinație atractivă pentru investiții. Ne referim aici la fabrici mari care s-au extins - De Longhi la Satu Mare (HORECA), Heco – industrie componente auto/ suruburi în zona Câmpia Turzii, Trendyol și LPP, pe segmentul de retail – în București, NewCold – logistică/ distribuție produse congelate - București."

Cea mai mare parte a cererii a fost pentru spații în București, cerere ce a cumulat aproape 65% din volumul tranzacționat la nivel național. Timișoara a fost a doua destinație pentru companiile care au contractat spații industriale și de logistică (12% din total).

Cea mai mare tranzacție semnată în perioada analizată a fost cea realizată de compania Delamode, reprezentând un contract de renegociere și de extindere a spațiului existent (31.000 metri pătrați) în CTPark Bucharest. Totodată retailerul polonez LPP și-a extins cu 23.000 metri pătrați spațiul ocupat în CTPark Bucharest West, iar compania olandeză NRF a închiriat 20.100 metri pătrați în MLP Bucharest West. RPW Logistics a realizat cea mai mare tranzacție din afara Bucureștiului, respectiv o renegociere a contractului existent - 15.700 metri pătrați în VGP Park Timișoara.

Stocul total de spații industriale și logistice din România a ajuns la 7,71 milioane metri pătrați la sfârșitul primului trimestru, dezvoltatorii finalizând noi proiecte cu o suprafață închirială de 142.000 metri pătrați în întreaga țară în perioada analizată.

Și din punct de vedere al dezvoltării de noi spații, Bucureștiul a ocupat prima poziție, proiecte totalizând aproximativ 50.000 metri pătrați fiind finalizate în primele trei luni ale anului în jurul capitalei. Printre orașele unde au fost livrate noi proiecte de acest tip se numără Pitești (22.000 metri pătrați), Timișoara și Brașov, cu câte 12.000 metri pătrați sau Baia Mare cu 11.000 metri pătrați.

La finalul anului sunt șanse mari ca stocul total de spații logistice și industriale la nivel național să depășească 8 milioane de metri pătrați, în condițiile în care proiectele aflate în prezent în construcție totalizează aproximativ 345.000 metri pătrați. În jurul Bucureștiului se afla în dezvoltare proiecte noi de peste 230.000 metri pătrați, iar astfel stocul din zona capitalei se apropie rapid de borna de 4 milioane de metri pătrați.

Rata de neocupare la nivel național a crescut la un nivel de 5,6%, dar este preconizată o scădere în perioada

urmatoare, pe fondul unui numar relativ scazut al proiectelor dezvoltate speculativ.

Chiriile de referința din București și din principalele destinații industriale și logistice din România au ramas, în general, constante, variind între €4.20 - 4.70/mp/luna, cu fluctuații în sus la proiectele noi și în jos în cazul dezvoltarilor cu rate mai mari de neocupare. Perioada urmatoare va fi cel mai probabil caracterizata tot de o stabilizare a chiriilor pentru proiectelor existente, în timp ce noile livrari ar putea fi comercializate la chirii mai mari, determinate de majorarea costurilor de construcție și de achiziție a terenurilor.