

Colliers: România, tot mai vizibila în regiune în piața spațiilor industriale

România își consolidează poziția în topul huburilor industriale din Europa Centrală și de Est (ECE), pe fondul tendințelor de relocare a producției, al creșterii investițiilor în logistica și al presiunii tot mai mari pentru respectarea standardelor ESG, potrivit celei mai recente ediții a raportului „ExCEEDing Borders 2025: Navigating Strategic Opportunities and I&L Real Estate Market in CEE-14” publicat de Colliers. România deține aproximativ 11% din stocul de spații industriale moderne închiriable din CEE-6 (Bulgaria, Cehia, Polonia, Slovacia, Ungaria și România), o pondere similară cu cea din urma cu cinci ani, într-un context în care toate piețele din regiune au cunoscut o expansiune rapidă.

Cu un stoc total de 7,5 milioane de metri pătrați de spații industriale și logistice moderne la final de 2024, și peste 370.000 de metri pătrați în construcție, România este a treia piață ca mărime din regiunea ECE-14, după Polonia și Cehia, și înregistrează un ritm susținut de creștere, alimentat de investiții în producție și infrastructură. În același timp, țara se numără printre liderii regionali în dezvoltarea de spații sustenabile, cu tot mai multe proiecte certificate green și un interes crescut pentru clădiri moderne, eficiente energetic.

„Pe lângă poziția geografică avantajoasă și costurile competitive, România atrage tot mai multe companii care își muta sau își extind capacitățile de producție mai aproape de piețele vest-europene. Cererea ridicată pentru soluții build-to-suit și pentru parcuri industriale moderne, bine conectate la infrastructură și cu acces la forța de muncă, alimentează expansiunea continuă a pieței. Vedem o diversificare clară a cererii, de la retaileri și companii de e-commerce, până la producători din industrii strategice precum automotive, electronice sau farmaceutică, iar interesul pentru orașele regionale este în creștere”, explică **Victor Cosconel**, *Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

În timp ce Bucureștiul concentrează în continuare aproape jumătate din stocul național de spații industriale și logistice închiriable, cererea se extinde rapid către orașele regionale, susținută de extinderea rețelei de autostrăzi, apropierea de granițele vestice și disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltări noi. În 2024, volumul total al tranzacțiilor de închiriere a depășit 600.000 de metri pătrați, în principal datorită cererii venite din partea companiilor din producție, retail și e-commerce - cifra include doar tranzacțiile publice, însă există un număr semnificativ de închirieri directe, care nu sunt raportate public și nu este cuprins în acest total. Cluj-Napoca, Timișoara, Craiova, Ploiești și Oradea atrag tot mai multe investiții, în special în facilități build-to-suit și unități de producție ușoară, în timp ce unele dintre cele mai mari contracte, de peste 40.000 de metri pătrați, au vizat proiecte din București, Timișoara și Cluj.

Dezvoltarea accelerată a comerțului online continuă să susțină cererea pentru centre de distribuție moderne, România fiind una dintre piețele cu cea mai rapidă creștere a e-commerce-ului din regiune. Gradul mediu de ocupare se menține stabil, în jur de 5%, iar chiriile pentru spațiile industriale premium variază între 4,5 și 5 euro pe metru pătrat pe luna, un nivel competitiv în raport cu piețele mature din Europa Centrală.

Randamentele investiționale pentru proiectele de top sunt estimate la aproximativ 7,75%, peste media regională, ceea ce oferă investitorilor un unghi bun de abordare a uneia din cele mai dinamice economii din Europa. Cu un portofoliu în extindere de proiecte certificate BREEAM sau LEED, România se menține între liderii regionali în materie de sustenabilitate, alături de Polonia, Cehia și Slovacia. În același timp, comparativ cu piețele mai dezvoltate, România rămâne o piață subofertată din punct de vedere al stocului raportat la cerere, în special în afara Bucureștiului, ceea ce creează premise solide pentru extindere.

România este tot mai des aleasă și pentru proiecte de nearshoring și reshoring. Țara este a treia cea mai menționată piață din regiune în planurile investitorilor care caută alternative la Asia, după Polonia și Ungaria. Aproape 50% dintre noile cereri de spații industriale din România în 2024 au fost legate de activități de producție, subliniază

consultanții Colliers, o schimbare importantă față de anii anteriori (preponderent perioada dinaintea pandemiei), când logistica domina cererea.

„România beneficiază de proximitatea față de piețele vest-europene, de disponibilitatea terenurilor și de costuri operaționale reduse. Accesul mai facil la forța de muncă, mai ales în orașele regionale, oferă un avantaj competitiv față de piețe tensionate precum Cehia sau Slovacia. Totodată, România rămâne subdimensionată din perspectiva raportului dintre stocul industrial și dimensiunea economiei. Cu un stoc de 7,5 milioane de metri pătrați la o populație de aproape 19 milioane de locuitori, media este sub 0,4 metri pătrați per locuitor. Prin comparație, Polonia depășește 0,9 metri pătrați/locuitor, iar Cehia depășește de 1 metru pătrat/locuitor. Acest decalaj evidențiază un potențial semnificativ de creștere, mai ales în orașele regionale, unde cererea se diversifică constant”, punctează Victor Cosconel, adăugând că România ar avea nevoie să adauge 1 milion de metri pătrați anual în următorii ani, pentru a susține tranziția către o economie industrială modernă, conectată la lanțurile europene de producție.

La nivel regional, sectorul industrial și logistic cunoaște o relansare semnificativă, pe fondul revenirii încrederii investitorilor. În primul trimestru din 2025, volumul investițiilor în CEE-14 a ajuns la 800 de milioane de euro, cu 143% mai mult decât în aceeași perioadă din 2024. Polonia rămâne liderul regiunii, cu un stoc de peste 34 de milioane de metri pătrați și o piață logistică urbană bine dezvoltată. Ungaria se specializează în producția de baterii și componente pentru vehicule electrice, în timp ce Cehia atrage investiții sofisticate, dar se confruntă cu un deficit de forța de muncă. În acest context, România se menține pe radarul investitorilor și se evidențiază prin terenuri disponibile, orașe regionale în expansiune și un mix tot mai variat de chiriași - de la producători la retaileri și companii de e-commerce.