

Colliers: Piața logistică intra într-o fază de ajustare după anul record 2025, pe fondul incertitudinilor interne și externe

Încrederea companiilor din sectorul logistic din România în evoluția afacerilor locale a scăzut puternic în primul trimestru din 2026, marcând a cincea cea mai mare scădere din Uniunea Europeană, comparativ cu media istorică, potrivit datelor Eurostat citate de Colliers. România a fost depășită doar de Slovacia, Germania, Belgia și Ungaria. Declinul se reflectă și în piața spațiilor logistice, unde cererea de închiriere a scăzut cu 56%, până la aproximativ 80.000 de metri pătrați. În același timp, sectorul de producție a avut o evoluție mai solidă, punctează consultanții Colliers, explicând că, deși nivelul de încredere rămâne ușor sub media obișnuită, România se situează la mijlocul clasamentului european, semn că anumite sectoare din industrie își pastrează o relativă reziliență.

„Scaderea activității de închirieri vine într-un context de ajustare după un an 2025 record și arată mai degrabă o temperare temporară a activității decât o schimbare structurală a pieței. Piața locală a spațiilor logistice și de producție se află într-un act de echilibristică între presiunile pe termen scurt și potențialul pe termen lung. În prezent, contextul este marcat de numeroase incertitudini, atât interne, precum tensiunile politice și un consum în scădere la începutul anului, cât și externe, unde conflictele și instabilitatea globală complica planurile de dezvoltare”, explică **Victor Coșconel**, *Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Pe acest fond, cererea pentru închirierea de spații logistice și de producție a scăzut în primul trimestru la 80.000 de metri pătrați, potrivit datelor Colliers, care includ doar tranzacțiile pentru care există informații publice, în timp ce tranzacțiile directe între proprietari și chiriași pot ridica nivelul real al activității. Precauția crescută se reflectă direct în deciziile companiilor, care au devenit mai rezervate în planurile de extindere și în închirierea de noi spații. Evoluția vine însă după un an 2025 foarte puternic, susținut mai ales de rezultatele din a doua parte a anului.

O parte importantă a tranzacțiilor din această perioadă este susținută de renegocieri și optimizări de spațiu, pe fondul unui context economic mai prudent. Totuși, în primul trimestru, aproape trei sferturi din contractele de leasing contorizate pot fi considerate cerere nouă – contracte care au un efect net pozitiv asupra gradului de ocupare, ceea ce arată că piața rămâne relativ solidă, subliniază experții Colliers. De asemenea, peste jumătate din contracte sunt pentru spații de producție, o pondere semnificativ mai mare decât media „normală” din România din ultima perioadă, care s-a situat în jurul a 20% în anii de vârf și la valori sub 10% înaintea pandemiei.

„Nu credem că piața imobiliară poate fi evaluată pe baza unui singur trimestru mai slab, mai ales în condițiile în care fundamentele care susțin România pe termen lung rămân solide. Acest lucru este susținut și de anumite elemente favorabile legate de structura cererii, cum ar fi ponderea ridicată a cererilor noi din primul trimestru, precum și a spațiilor de producție. Mai mult, avansul proiectelor de infrastructură, cu aproape 900 de kilometri de autostradă aflați în construcție și mulți alții planificați, poate accelera semnificativ dezvoltarea sectoarelor de logistică și producție, dacă reușim să gestionăm mai bine factorii interni. În același timp, interesul tot mai ridicat al dezvoltatorilor pentru proiecte industriale și logistice confirmă că perspectivele rămân pozitive”, completează Victor Coșconel.

Raportat la populație și dimensiunea economiei, România are încă un deficit semnificativ de spații industriale și logistice comparativ cu alte piețe din Europa Centrală și de Est, ceea ce creează premise solide pentru dezvoltare în anii următori. În același timp, avantajele structurale, precum costurile competitive și productivitatea forței de muncă, continuă să susțină interesul investitorilor pentru acest sector. Stocul spațiilor industriale și logistice închiriable a depășit pragul de 8 milioane de metri pătrați și are șanse să treacă de 9 milioane până la finalul anului viitor, dacă interesul în creștere al dezvoltatorilor va fi susținut de o cerere mai mare din partea chiriașilor. Potențialul rămâne ridicat, iar până la finalul următorului deceniu, stocul ar putea ajunge la 15 milioane de metri

patrați, în condițiile unui context extern relativ stabil și ale continuării investițiilor în infrastructura.