

Aproape 9 din 10 judete din România sunt atractive pentru investitii industriale (analiza)

Aproape 9 din 10 judete din România sunt incluse în categoria celor mai atractive regiuni europene pentru investitii industriale, pe fondul dezvoltarii pietei locale si al avantajelor competitive oferite investitorilor, potrivit celui mai recent raport Colliers privind piata industrială europeană.

"România continua sa câştige vizibilitate pe harta europeană a investițiilor industriale si logistice, într-un context în care companiile caută piete competitive pentru productie, depozitare si distributie. Doua treimi dintre regiunile europene cu cel mai bun profil pentru activitati de productie se afla în doar patru tari - Polonia, Spania, România si Franta", arata cea mai recenta editie a raportului "*ExCEEDing Borders: CEE & Iberia: Driving Europe's Industrial Transformation*".

În cazul României, 36 de judete, echivalentul a aproape 9 din 10, se regasesc în categoria celor mai atractive regiuni pentru investitii industriale, noteaza sursa citata.

"Cu un stoc total de peste 8 milioane de metri patrati de spatii industriale si logistice moderne la începutul anului 2026, dintre care aproape 3,9 milioane de metri patrati în Bucuresti, si circa 450.000 de metri patrati în constructie la nivel national, inclusiv 195.000 de metri patrati în zona Capitalei, România este a treia piata ca marime din regiunea ECE-14, dupa Polonia si Cehia, si continua sa creasca într-un ritm sustinut, alimentat de investitii în productie, logistica si infrastructura", sustin autorii analizei.

În acelasi timp, tara se numara printre pietele regionale în care dezvoltarea de spatii moderne si eficiente energetic capata tot mai multa tractiune, pe fondul cererii crescute pentru cladiri sustenabile, certificate green si adaptate cerintelor tot mai stricte ale chiriasilor, investitorilor si finantatorilor, noteaza sursa citata.

"În 2025, cererea de spatii industriale si logistice din România a atins un nou maxim, cu aproape 1 milion de metri patrati închiriat, aproape dublu fata de 2024. Cresterea a avut loc într-un context economic incert, ceea ce arata rezilienta pietei si rolul tot mai important al României în reorganizarea lanturilor de productie si distributie din Europa", mentioneaza analiza.

În acelasi timp, consultantii Colliers sustin ca structura cererii se schimba. Daca înainte de pandemie tranzactiile pentru spatii dedicate productiei aveau o pondere redusa, de o singura cifra, în totalul închirierilor, în ultimii ani interesul pentru acest segment a crescut semnificativ.

"În prezent, activitatile de productie reprezinta cel putin 20% din suprafata închiriată anual, mult peste nivelurile de dinainte de 2020. În anii 2023-2024, segmentul de productie a ajuns chiar sa reprezinte peste o treime din cererea de închiriere, confirmând ca interesul pentru astfel de spatii nu mai este punctual, ci reflecta o schimbare structurala a pietei", se mai arata în document.

În paralel, Bucurestiul ramâne principala piata industrială a tarii, însa ponderea Capitalei în cererea totală scade treptat spre jumatate sau chiar sub acest nivel, pe masura ce orasele regionale atrag tot mai multe investitii.

Totodata, vestul României, zonele apropiate de coridoarele europene de transport si orasele cu acces la forta de munca industrială devin tot mai relevante pentru proiecte de productie, logistica, distributie si build-to-suit.

Conform sursei citate, rata de neocupare se situeaza în jurul nivelului de 5%, iar chiriile prime pentru spatiile industriale moderne variaza între 4,5 si 5 euro pe metru patrat pe luna, un nivel atractiv comparativ cu pietele mai

mature din regiune.

"Randamentele investitionale pentru proiectele prime sunt estimate la aproximativ 7,75%, peste nivelurile din Cehia sau Slovacia, ceea ce mentine interesul investitorilor pentru active industriale de calitate, chiar într-o perioada în care capitalul devine mai selectiv si mai atent la fundamente", noteaza consultantii imobiliari.

La nivel regional, interesul investitorilor pentru spatii industriale si logistice ramâne solid, dar capitalul devine mai selectiv si se orienteaza catre pietele, active si proiecte cu fundamente clare. ECE-6 ramâne nucleul pietei industriale si logistice din Europa Centrala si de Est, concentrând peste 80% din stocul modern al regiunii extinse si cea mai mare parte a activitatii de închiriere.

În total, stocul modern se apropie de 70 de milioane de metri patrati, iar la finalul anului 2025 aproape 5 milioane de metri patrati erau în constructie.

Totodata, pentru România, raportul evidentiaza un profil competitiv mai ales la nivel de costuri, stimulente si forta de munca.

"Țara are unul dintre cele mai ridicate scoruri din regiune la capitolul stimulente si unul dintre cele mai atractive profiluri de cost din Uniunea Europeana, iar forta de munca industrială ramâne un avantaj important. În acelasi timp, scorurile mai reduse la infrastructura, scara si dezvoltare industrială indica zonele în care progresul poate sustine urmatoarea etapa de crestere", releva analiza.

Raportul noteaza ca actuala harta europeana a ajutoarelor regionale este valabila pâna la finalul anului 2027, iar urmatorul ciclu ar putea aduce o reducere a intensitatii stimulentele în regiunile care au recuperat o parte din decalaje.

Pe termen mediu, consultantii Colliers estimeaza ca România poate ajunge la un stoc de 10 - 12 milioane de metri patrati de spatii industriale si logistice moderne pâna la finalul deceniului, daca tendintele actuale se mentin.

"România are sansa de a-si consolida rolul de hub industrial regional, nu doar pentru logistica si distributie, ci si pentru productie usoara, componente auto, electronica, aerospace, e-commerce si activitati cu valoare adaugata mai mare", se mai arata în document.

Astfel, pentru investitori si dezvoltatori, piata locala ramâne una dintre cele mai interesante din regiune tocmai pentru ca are înca un decalaj important de recuperat fata de economiile vecine mai dezvoltate.

În schimb, pentru ocupanti, România ofera o combinatie greu de ignorat între costuri competitive, pozitie geografica, acces la pietele vest-europene si potential de dezvoltare regionala.

Raportul se bazeaza pe evaluarea tuturor celor aproximativ 1.160 de regiuni NUTS-3 din Uniunea Europeana, pe baza a sapte criterii relevante pentru deciziile de localizare industrială: forta de munca, scara, costuri, stimulente, mediu de business, dezvoltare industrială si accesibilitate.

Colliers este o companie globala de servicii profesionale si management al investitiilor, cu un model de afaceri diversificat, care opereaza prin trei platforme de top în industrie: servicii imobiliare, engineering si managementul investitiilor.