

Dezvoltatorii revin la proiectele speculative; cererea de spatii industriale si logistice din România a crescut cu 11% în S1 (raport)

Stocul total de spatii industriale si logistice moderne din România a ajuns la 8,14 milioane de metri patrati la finalul lunii iunie, dintre care aproximativ 4 milioane de metri patrati sunt localizati în Bucuresti si în zona limitrofa, în timp ce proiectele aflate în constructie totalizau 532.000 de metri patrati la nivel national, releva un raport de specialitate, dat miercuri publicitatii.

Piata industrială si logistica din România si-a mentinut dinamica pozitiva în prima jumatate a anului 2026, pe fondul unei accelerari vizibile a activitatii de închiriere în trimestrul al doilea, în ciuda unui context macroeconomic marcat de contractie economica, inflatie ridicata si presiuni asupra consumului, potrivit raportului Romania Marketbeat Industrial Q2 2026, realizat de Cushman & Wakefield Echinox.

Livrarile din trimestrul al doilea au fost concentrate în Bucuresti, unde cele mai importante proiecte finalizate au fost VGP Park Bucharest A3, cu o suprafata de 45.000 metri patrati, si VGP Park Bucharest A2, cu 33.000 metri patrati, ambele dezvoltate de VGP si destinate unor ocupanti multipli.

În acelasi timp, cele mai importante proiecte aflate în dezvoltare confirma, de asemenea, rolul dominant al Bucurestiului pe acest segment de piata.

Potrivit raportului, activitatea de închiriere a accelerat în trimestrul al doilea, când au fost tranzactionati aproximativ 329.000 de metri patrati, volumul total al cererii din primul semestru ajungând la 569.000 de metri patrati, în crestere cu 11% comparativ cu perioada similara a anului trecut.

Cererea noua a reprezentat 58% din volumul total, confirmând rezilienta ocupantilor si capacitatea pietei de a genera proiecte noi, chiar într-un mediu economic mai prudent. Rata de neocupare la nivel national a urcat la 6,7%, în timp ce în Bucuresti aceasta s-a situat la 6,3%, evolutie influentata în principal de livrarile speculative recente.

La nivel regional, Bucurestiul a generat cea mai mare parte a cererii, cu 255.000 metri patrati tranzactionati în trimestrul al doilea si 386.000 metri patrati în primul semestru, în timp ce stocul modern din Capitala a ajuns la 3,99 milioane metri patrati.

Timisoara a ajuns la un stoc de 807.700 metri patrati, în timp ce cererea a fost de 73.600 metri patrati în S1, iar Ploiesti, unul dintre cele mai mature hub-uri logistice din afara Bucurestiului, are un stoc de 574.500 metri patrati si o rata de neocupare de doar 0,8%.

"Datele din primul semestru confirma faptul ca piata industrială si logistica din România ramâne una dintre cele mai dinamice componente ale sectorului imobiliar comercial. Cererea continua sa fie sustinuta de companii din logistica, retail, distributie si productie, iar nivelul ridicat al proiectelor aflate în constructie arata ca dezvoltatorii au încredere în perspectivele pe termen mediu ale pietei. Un alt semnal al acestei încrederi este reluarea dezvoltarilor speculative, dupa câtiva ani în care proiectele noi erau începute doar dupa pre-închirierea aproape integrala a spatiului. Consecinta directa a fost cresterea ratei medii de neocupare la 6,7% la nivel national, fata de 5,4% la finalul anului trecut - o evolutie pe care o vedem însa ca pe una sanatoasa: echilibreaza raportul dintre cerere si oferta si le ofera companiilor o gama mai larga de optiuni pentru extindere sau optimizare, fara a afecta fundamentele solide ale pietei, reflectate de accelerarea activitatii de închiriere", a declarat Ștefan Surcel, Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, în comunicat.

Chiriile prime au crescut usor în Bucuresti, ajungând la 4,80 euro/mp/luna, în timp ce în principalele hub-uri regionale acestea au ramas în general stabile, variind între 4,30 si 4,65 euro/mp/luna. Evolutia reflecta presiunile generate de costurile de constructie si finantare, dar si disponibilitatea limitata a spatiilor moderne în anumite subpiete consacrate. Totodata, chiria ar putea avea un trend crescator în urmatoarele trimestre.

Cushman & Wakefield Echinox este afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, ce ofera o gama completa de servicii de consultanta imobiliara investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarilor si chirasilor.