

Colliers: România își consolidează poziția ca hub logistic regional, susținută de investiții majore și infrastructura în plină dezvoltare



Piața spațiilor industriale și logistice din România a continuat să crească în 2024, cu livrări de aproximativ 400.000 de metri pătrați, ceea ce a dus stocul total la 7,4 milioane de metri pătrați, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Interesul investitorilor internaționali și locali a crescut, iar tranzacții importante, precum extinderea retailerilor LPP și Deichmann, confirmă poziția României ca hub strategic de distribuție pentru Europa de Sud-Est. Pe termen lung, piața rămâne atractivă datorită competitivității forței de muncă și modernizării infrastructurii, însă, pe termen scurt, incertitudinile economice și politice ar putea încetini ritmul expansiunii.

Anul 2024 s-a încheiat cu contracte de închiriere pentru aproximativ 620.000 de metri pătrați, în scădere cu circa 20% față de nivelul aproape record atins în 2023, conform estimărilor preliminare. Totuși, acest rezultat nu reflectă pe deplin dinamica pieței locale, subliniază consultanții Colliers, având în vedere că sunt incluse doar tranzacțiile publice - fie raportate de birourile locale de cercetare, fie anunțate public de companii sau în rapoartele pentru investitori ai companiilor listate. În realitate, o parte semnificativă din activitatea de închiriere, în special reînnoirile de contracte și alte tranzacții directe neraportate, ar putea reprezenta cel puțin 20-30% din volumul total.

„Dacă înainte de pandemie volumul anual de închirieri era sub 500.000 de metri pătrați, rezultatul din 2024 confirmă o piață în creștere. Deși CTP și WDP rămân lideri, controlând două treimi din stocul total, vedem o intensificare a activității și din partea altor dezvoltatori. Intrarea pe piața a Garbe (Germania) și Hillwood (US), dezvoltatori de renume, alături de investițiile tot mai mari din partea jucătorilor locali, indică o dinamică pozitivă și perspective solide de creștere. În plus, pentru al doilea an consecutiv, o treime din spațiile închiriate au fost destinate producției, față de doar 10-15% în anii anteriori, ceea ce reflectă investițiile majore din sectorul industrial. Totuși, multe companii de producție preferă să dețină spațiile în care operează, o tendință care influențează structura pieței pe termen lung”, explică **Victor Coșconel**, *Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Mai bine de jumătate din închirierile de spații industriale și logistice s-au realizat în București și zonele adiacente, însă acest procent este semnificativ mai mic decât media ultimului deceniu; ceea ce subliniază dezvoltarea accelerată a centrelor regionale, care devin tot mai atractive pentru operațiunile industriale și logistice. Deși Bucureștiul rămâne principala destinație pentru acest sector, consultanții Colliers estimează că, pe termen lung, ponderea sa va scădea, pe măsura ce alte orașe din țară atrag tot mai mulți investitori și operatori logistici.

Rata de neocupare se menține scăzută, în jur de 5% la nivel național, ceea ce limitează opțiunile de negociere pentru chiriași, mai ales în contextul unui număr redus de dezvoltări speculative. Chiriile s-au stabilizat, iar un

depozit Built-to-Suit (BTS) într-o zonă premium se închiriaza cu 4,5-5 euro pe metru patrat în București și în principalele orașe. Comparativ, înainte de 2021, chiriile erau sub 4 euro pe metru patrat, ceea ce reflecta o ajustare semnificativa a pieței.

Cea mai mare tranzacție a anului a fost extinderea retailerului de moda LPP, care a închiriat 42.000 de metri pătrați de spații de depozitare în nordul Bucureștiului, ajungând la un total de peste 130.000 de metri pătrați, devenind astfel unul dintre cei mai mari chiriași din România. De asemenea, retailerul de încălțăminte Deichmann a preînchiriat un depozit de 20.000 de metri pătrați în București, pe care îl va transforma într-un centru regional de distribuție. Totodată, Federal Mogul, producător de piese auto, a încheiat un acord de tip sale & leaseback cu WDP pentru fabrica sa din Ploiești, care ocupă 19.000 de metri pătrați. De asemenea, o importantă rețea de distribuție FMCG pe piața din România și-a inaugurat primul depozit temporar, care include c. 10.000 de metri pătrați în MLP Bucharest West. Iar GXO a finalizat prima fază a proiectului sau la sfârșitul anului, destinat retailerului Trendyol, având ca scop o suprafață de 50.000 de metri pătrați. Ambele tranzacții au fost intermediare de echipa Colliers.

„Aceste tranzacții arată dinamica pieței locale și tendințele actuale, consolidând rolul României ca hub regional de distribuție pentru Europa de Sud-Est și, în unele cazuri, pentru întreaga Europa Centrală și de Est. Odată cu îmbunătățirea rapidă a infrastructurii și aderarea completă la spațiul Schengen în 2025, România devine tot mai atractivă pentru investițiile în logistică. Unul dintre principalele avantaje este costul redus al forței de muncă raportat la productivitate, cel mai bun din Uniunea Europeană în domenii precum transportul și depozitarea. Chiar și după creșterile salariale din ultimul deceniu, România rămâne competitivă la nivel european și global, atragând tot mai multe companii interesate să-și extindă prezența în regiune”, precizează Victor Coșconel.

Modernizarea infrastructurii este un alt avantaj cheie în creșterea economică și dezvoltarea sectorului industrial și logistic. După un an record în 2024, cu 1.200 de kilometri de drumuri rapide livrate, România ar putea atinge 2.000 de kilometri până la finalul deceniului. În prezent, sunt în construcție peste 600 de kilometri de autostrăzi și drumuri expres, iar alți 700 de kilometri sunt în pregătire. Finalizarea unor tronșoane esențiale, precum Sibiu-Pitești și Iași-Târgu Mureș, va îmbunătăți conectivitatea și va atrage noi investiții.

„România are un potențial semnificativ pe termen lung datorită forței de muncă competitive, poziției strategice și investițiilor în infrastructură. Cu toate acestea, stocul actual de spații industriale și logistice, estimat la 8 milioane de metri pătrați până la sfârșitul lui 2025, rămâne modest față de țări precum Polonia, care dispune de un volum de patru ori mai mare. Creșterea la 11-12 milioane de metri pătrați până la finalul deceniului este un obiectiv realist. Pe termen scurt, însă, incertitudinile economice și politice pot influența ritmul expansiunii, dar tranzacțiile de mari dimensiuni ar putea aduce surprize pozitive și susține activitatea pieței”, conchide Victor Coșconel.