

Colliers: România ofera printre cele mai mari stimulente din UE pentru proiecte industriale și de birouri

România atrage tot mai mult interesul investitorilor care se uita la Europa Centrala și de Est pentru spații industriale sau de birouri, parțial și datorita stimulentei guvernamentale care pot acoperi până la 70% din costurile eligibile, potrivit raportului Colliers „How Government Incentives Shape Industrial & Office Real Estate in CEE”.

Nivelul ridicat al acestui sprijin reprezinta un avantaj competitiv major pentru dezvoltatori și alte tipuri de investitori, într-un context în care localizarea strategica, optimizarea costurilor și sustenabilitatea sunt tot mai importante în luarea deciziilor de investiții. Totuși, experții Colliers atrag atenția ca firmele se uita la mulți alți factori când iau decizii strategice, iar instabilitatea politica și dezechilibrele interne mari ale României cântaresc greu. În 2024, România a fost în urma principalelor economii central și est-europene din prisma investițiilor anunțate în industria prelucratoare.

„România se remarcă în regiune prin intensitatea sprijinului guvernamental, mai ales pentru investițiile în producție. Ajutoarele de stat pot oferi un impuls decisiv companiilor care vor să-și extindă sau să-și relocheze activitățile, ceea ce este un aspect tot mai important având în vedere schimbările pe plan geopolitic la nivel global. Totodata, România devine tot mai atractivă și pentru sectorul serviciilor externalizate, oferind spații moderne, bine poziționate și susținute de politici publice favorabile”, explica **Victor Coșconel**, *Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Totuși, un ajutor de stat care acopera până la 70% din costurile eligibile - în Polonia sau Ungaria, procentul urca până la 50-60%, în funcție de regiunea țării - nu este suficient, după cum arată și datele privind volumul total al investițiilor. Astfel, potrivit fDi Markets, în România au fost anunțate în 2024 investiții în domeniul industriei prelucratoare de 1,7 miliarde euro, care ar genera peste 8,900 de locuri de munca. Totuși, Cehia, Ungaria sau Polonia au avut fiecare o valoare sensibil mai mare - 2,5 și 2,9 miliarde euro.

„Ajutorul de stat este doar un element care influențează decizia unei companii de a investi într-o anumită țară și deși este foarte bine că România e generoasă pe acest plan, acest aspect nu poate compensa în totalitate elementele negative ale momentului. Incertitudinile globale dublate de instabilitate pe plan intern, o politica fiscala care ar putea suferi modificari majore pe termen mediu – fara a exista claritate în aceasta privință, cântaresc mai mult decât ajutorul suplimentar pe care România îl ofera față de Polonia sau Ungaria. Astfel, așteptam o rezolvare sau o mai mare transparență în aceste domenii, întrucât la un nivel fundamental, România are cel mai atractiv raport dintre productivitatea muncii și salarii din Uniunea Europeana”, adauga directorul Colliers.

Altfel, în zona serviciilor, situația sta puțin diferit. Deși multe proiecte de birouri nu se califica direct pentru ajutoare financiare, orașe precum Cluj-Napoca, Iași sau Timișoara ofera beneficii indirecte importante - de la stimulente fiscale, până la atragerea unor chiriași strategici care prioritizeaza locațiile cu sprijin public.

Proprietarii care înțeleg și valorifica aceste mecanisme pot transforma avantajele existente într-un diferențiator real pe piața închirierilor, subliniază consultanții Colliers, explicând că România dispune de un stoc redus de spații logistice și de birouri per capita, dar beneficiază de o forță de munca bine pregatită și costuri operaționale competitive, ceea ce face ca oportunitățile de dezvoltare să fie semnificative.

„Sprijinul de stat poate face diferența în atragerea unor chiriași importanți, în special în contextul unei concurențe regionale în creștere. Proprietarii care comunica eficient aceste avantaje pot obține rate mai mari de ocupare și randamente mai bune. Chiar și în contextul noilor reglementari, cum este impozitul minim global, regiunea CEE

ramâne extrem de competitivă pentru investitori. Datele din 2024 confirmă revenirea pieței, cu Polonia înregistrând o creștere de 138% a volumelor investiționale. După un 2023 marcat de stagnare, estimările noastre indică o relansare economică solidă, cu o rată medie de creștere economică în regiune de 1,9%, de la 0,6% în 2023. Pentru 2025, se estimează o accelerare și mai puternică”, adaugă Victor Coșconel.

Cele șase economii majore din CEE - România, Polonia, Ungaria, Cehia, Slovacia și Bulgaria - cumulează aproape 90% din stocul modern de spații industriale din CEE-13, potrivit raportului Colliers. Cu o medie de doar 0,7 metri pătrați de spații logistice per capita, comparativ cu până la 3 metri pătrați în Europa de Vest, decalajul semnalează un potențial semnificativ de dezvoltare pe termen lung. În paralel, Pactul Verde European și presiunile de conformare cu criteriile ESG accelerează investițiile în clădiri sustenabile și soluții tehnologice inteligente, deschizând un nou val de oportunități pentru investitorii vizionari și dezvoltatorii care acționează rapid.