

Cushman & Wakefield Echinox: Companiile au închiriat în primele 9 luni circa 750.000 mp spații logistice și industriale, cu 30% mai mult comparativ cu 2024

Volumul spațiilor logistice și industriale închiriate în primele noua luni ale anului a totalizat circa 750.000 metri pătrați, reprezentând o creștere de 30% față de perioada similară a anului trecut, potrivit raportului *Romania Industrial Marketbeat Q3 2025*, publicat de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Dacă se menține ritmul actual, suprafața tranzacționată la nivelul întregului an ar putea atinge din nou pragul de 1 milion de metri pătrați, media ultimilor 5 ani.

Cifrele pe trimestrul al treilea indică 235.000 metri pătrați spații închiriate, companiile fiind mult mai active în acest interval comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, când au contractat 164.000 metri pătrați. Totuși volumul tranzacționat este pe un trend de ușoară scădere, comparând cu trimestrele doi și trei ale acestui an când cererea s-a situat în jurul a 260.000 metri pătrați/trimestru.

Ștefan Surcel, Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: "Piața logistică din România își continuă traiectoria pozitivă din ultimii cinci ani din punct de vedere al cererii, cerere care s-a situat la aproximativ un milion de metri pătrați anual. Vedem un echilibru între contracte noi și renegocieri ale contractelor existente, semn că firmele caută atât stabilitate, cât și oportunități de dezvoltare, dar uitându-se foarte atent la eficientizarea costurilor și operațiunilor logistice. Zona București–Ilfov atrage în continuare cea mai mare parte a cererii, însă orașele regionale devin tot mai relevante și competitive, ceea ce contribuie la creșterea apetitului dezvoltatorilor pentru aceste piețe emergente".

Dacă la nivelul primelor 9 luni, contractele noi au reprezentat 60% din suprafața tranzacționată, în T3 renegocierile contractelor existente au fost majoritare, cu 52% din volumul total. Chiriașii continuă să analizeze foarte atent opțiunile existente și să-și eficientizeze costurile unei posibile mutări.

Bucureștiul se menține destinația preferată a companiilor care închiriază spații de logistică și depozitare, cu aproape 75% din volumul tranzacționat în primele 9 luni (560.000 metri pătrați), în timp ce Timișoara (75.100 metri pătrați), Craiova (16.000 metri pătrați) și Cluj (15.000 metri pătrați) au fost cele mai dinamice piețe secundare.

Cele mai mari două tranzacții încheiate în trimestrul al treilea reprezintă contracte de renegociere (76.000 metri pătrați, respectiv 27.000 metri pătrați), ambele cu spații din CTPark Bucharest West din apropiere de A1, principalul hub logistic din țară. Cele două tranzacții au fost intermediare de echipa de industrial a Cushman & Wakefield Echinox. Clasamentul celor mai mari suprafețe tranzacționate în T3 2025 este completat de o extindere de 15.000 metri pătrați a unui chiriaș existent în WDP Park Ștefănești și o tranzacție de tip pre-lease de 14.500 metri pătrați în Craiova Business Park.

Stocul modern total de spații industriale și logistice din România era de aproape 7,78 milioane de metri pătrați la finalul trimestrului al treilea, în contextul în care dezvoltatorii au finalizat proiecte cu o suprafață închirială de 209.300 metri pătrați la nivel național în primele 9 luni ale anului, nivel cu 24% mai redus raportat la aceeași perioadă din 2024. Pe de altă parte, planurile de investiții sunt consistente pentru sfârșitul anului și începutul anului viitor, portofoliul de proiecte aflate în construcție fiind de aproximativ 412.000 metri pătrați.

Chiar dacă dezvoltatorii au fost mai precauți în livrarea de noi proiecte, în contextul unei cereri consistente, rata de neocupare la nivel național s-a diminuat ușor, ajungând la 5,7% (5,4% în București).

Chiriile de referință în București și în principalele centre industriale și logistice din țara au ramas stabile, situându-se, în general, între 4,30 și 4,70 euro/mp/luna în București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Ploiești, Pitești sau Sibiu. În trimestrele urmatoare am putea asista la ușoare ajustari ale costurilor de închiriere, având în vedere ca atât costurile de construcție, cât și prețurile de achiziție a terenurilor sunt în continua creștere în toate locațiile relevante din România.