

Piața industrială și logistică în T1 2026: Cerere în scădere ușoară, stocul se îndreaptă spre la 8,5 milioane mp la final de an (Cushman & Wakefield Echinox)

Stocul total de spații industriale și logistice a depășit la finalul primului trimestru al anului pragul de 8 milioane metri pătrați la nivel național, confirmând maturizarea accelerată a acestui segment de piață. În primul trimestru au fost livrate aproximativ 115.000 metri pătrați de spații noi, iar aproximativ 500.000 metri pătrați se afla în prezent în construcție, ceea ce susține o perspectivă pozitivă pentru restul anului 2026 și pentru prima parte a anului viitor, potrivit raportului Romania Marketbeat Industrial Q1 2026 realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Proiectele livrate în primele trei luni ale anului sunt localizate aproape în exclusivitate în București (aproape 70.000 metri pătrați) și Brașov (35.000 metri pătrați).

La finalul anului stocul total de spații logistice și industriale la nivel național este preconizat să depășească 8,5 milioane de metri pătrați.

În jurul Bucureștiului se afla în dezvoltare proiecte noi de peste 400.000 metri pătrați, astfel ca stocul din Capitală va depăși borna de 4 milioane de metri pătrați până la finalul anului 2026. Unul dintre cele mai mari proiecte anunțate pentru demararea construcției este primul parc logistic și industrial dezvoltat de grupul german GARBE în zona de Nord a capitalei, investiție realizată în parteneriat cu sud-africanii de la Fortress și care va avea peste 60.000 metri pătrați.

În același timp, activitatea de închiriere a totalizat 240.000 metri pătrați în T1 2026, marcând o scădere moderată de 7% comparativ cu aceeași perioadă din 2025. Cu toate acestea, dacă se va menține acest volum și pentru celelalte trimestre, suprafața tranzacționată în 2026 ar putea ajunge la un milion de metri pătrați, în linie cu media ultimilor 6 ani

Structura tranzacțiilor din T1 2026 evidențiază un aspect pozitiv, astfel ca aproximativ 58% din volumul total a fost generat de cerere nouă și extinderi (140.000 metri pătrați), ceea ce evidențiază interesul și încrederea companiilor pentru dezvoltare și optimizarea operațiunilor logistice.

Cea mai mare parte a cererii a fost pentru spații în București, care a cumulat aproape 55% din volumul tranzacționat, iar la nivel național. Timișoara a fost a doua destinație pentru companiile care au contractat spații industriale și de logistică (22% din total).

Rata spațiilor vacante se situează la aproximativ 5,4%, într-un interval sănătos pentru piață.

Nivelul chiriilor prime s-a menținut stabil în București și în principalele hub-uri logistice regionale - Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov sau Ploiești - în intervalul 4,50-4,75 euro/mp/lună.

În următoarele trimestre, aceste valori ar putea înregistra ajustări în creștere, în contextul procesului inflationist și al creșterii prețurilor terenurilor, factori care continuă să influențeze deciziile de dezvoltare.

Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: „Pe termen scurt, piața logistică și industrială din România resimte efectele unui context economic incert și ale unei abordări mai prudente din partea chiriașilor, ceea ce explică o ușoară temperare a activității de tranzacționare. Cu toate acestea, fundamentele rămân solide și vedem în continuare cerere activă din partea companiilor atât internaționale cât și locale. Companiile care închiriază spații industriale și de logistică activează în domenii diverse – distribuție marfuri generale, curierat, logistică și producție ușoară. Pe termen mediu, estimăm ca piața se va menține pe o traiectorie crescătoare în contextul clarificării/rezolvării conflictelor internaționale și a unei predictibilități economice și politice mai mari

atât pe plan global cât și la nivel național.”