

ESOP CONSULTING | CORFAC INTERNATIONAL

PIAȚA INDUSTRIALĂ ȘI DE LOGISTICĂ DIN ROMÂNIA

Perspectivă de piață | S1 2026



Locally Owned. Globally Connected.



SINTEZA PIEȚEI - S1 2026

OFERTA

Stoc modern I&L

~8,0M_{mp}

— stabil · BUC-ILF ≈ 47%

În construcție

~450K_{mp}

▲ creștere · ≈400K BUC

Livrări S1

170K_{mp}

▲ livrate național

CEREREA

Activitate închiriere S1

250K_{mp}

▼ -7,6% vs S1 2025

Pondere absorbție netă

62%

▲ cerere nouă

Tranzacție medie

~6,2K_{mp}

— reper 2025

NEOCUPARE & CHIRII

Rată de neocupare

5,4%

▲ vs final 2025

Chirie premium afișată

€4,75 /mp/lună

— stabilă · București

Randament premium

7,50%

— pe termen lung

■ 1. REZUMAT

Piața industrială și de logistică din România a început 2026 pe baze solide, consolidând un an 2025 record, în care activitatea de închiriere a atins circa **990.000 mp** - în creștere față de 618.200 mp în 2024 și mult peste media anuală de 761.400 mp din 2020-2024.

Piața se descentralizează

Livrări importante în 2025 au avut loc în afara Bucureștiului, dezvoltatorii căutând costuri salariale mai mici și forță de muncă - deschizând noi submarketuri pe coridoarele A1, A0 și A7.

Peste 300 km de autostradă noi în 2026

Deblochează regiuni neglijate până acum - Moldova și periferiile de sud și est ale Bucureștiului.

În S1 2026, activitatea de închiriere la nivel național a totalizat **250.000 mp** - un declin de 7,6% față de anul anterior. **Cererea din partea companiilor nou intrate în piață a reprezentat 62% din suprațata totală absorbită**, marcând un fundament solid pentru dezvoltarea în continuare a pieței industriale. București-Ilfov a rămas motorul pieței.

■ 2. DINAMICA PIETEI

Stoc și pipeline. Stocul modern închiriabil a depășit 8 milioane mp, cu ~450.000 mp în construcție la nivel național (~350.000 în jurul Bucureștiului). Livrările pe întreg anul 2026 sunt estimate semnificativ peste cele din 2025. Pipeline-ul rămâne dominat de proiecte pre-închiriate, built-to-suit (BTS), susținute de CTP și WDP - însă o pondere tot mai mare de spații speculative începe să apară, iar acolo se va afla puterea de negociere.

Profilul cererii. Ocupanții din industria auto au condus închirierea spațiilor logistice din S1, în timp ce închirierea spațiilor pentru producție s-a ridicat la 32% din total.

Așteptările proprietarilor vs. realitatea pieței. Chiriile afișate s-au stabilizat în jurul valorilor de 4,50-5,00 €/mp/lună pentru Build-to suit prime industrial. Pentru chiriasi, aspectul determinant este **chiria efectivă (netă)**, ce include toate stimulentele acordate de proprietari (lunile libere de chirie, contributia la lucrarile chirasului etc).

Tranzacții reprezentative - S1 2026

Chiriaș	Parc	Suprafață (mp)	Tip
Autonet	CTPark Bucharest South	26.000	Reînnoire
FM Logistic	CTPark Bucharest	10.300	Extindere
Arcese	CTPark Bucharest West	10.000	Reînnoire
Epiesa	VGP Park Bucharest A2	8.000	Pre-închiriere
Novainterm	VGP Park Bucharest	6.200	Închiriere nouă
Lift Banat	VGP Park Timisoara	5.900	Închiriere nouă
Yusen Logistic	P3 Logistic Park	5.600	Reînnoire
Drim Daniel Distribuție	MLP Bucharest West	5.200	Extindere
Fabi Total Grup	CTPark Bucharest South	4.700	Închiriere nouă

■ 2. STATISTICI PE ORAȘE - S1 2026

Submarket	Stoc (mp)	În constr.	Chirie prime (€)
București	3.916.000	350.000	4,50
Timișoara	807.000	33.000	4,40
Ploiești	574.000	-	4,50
Cluj-Napoca	447.000	11.000	4,60
Brașov	515.000	-	4,50
Sibiu	195.000	13.200	4,30
Alte orase	1.646.000	46.000	4,20
ROMÂNIA	8.070.000	453.000	4,43

Sunt prezentate principalele orașe. Cifrele pentru ROMÂNIA sunt totaluri naționale.

■ 3. RECOMANDĂRI STRATEGICE PENTRU CHIRIAȘI



Ceasul deja ticăie

Dacă contractul tău expiră în următoarele 6-18 luni, te afli deja în fereastra de decizie. Cu ~500.000 mp în construcție și spații speculative noi care apar, 2026 este o fereastră rară, favorabilă chiriașilor - dar doar pentru cei care acționează din timp. Dacă aștepți până mai ai 6 luni, pierzi cea mai puternică pârgă: opțiunea credibilă de relocare.



Știm unde apar dificultățile

Indexarea (legată de MUICP) care se cumulează pe fondul inflației ridicate; creșterea cheltuielilor de administrare; conformitatea ESG / Taxonomia UE; înălțimea liberă, raportul rampe/suprafață, cross-docking și mezanin; și disponibilitatea forței de muncă - factorul cel mai subevaluat. „Cea mai mică chirie” rareori înseamnă cel mai mic cost total de ocupare.



Partenerul potrivit schimbă calculele

Susținuți de rețeaua globală CORFAC International, transformăm informația de piață în termeni comerciali: chirii efective sub piață, perioade de grație, contribuții la amenajare și structuri BTS optime. Modelăm costul real de ocupare și derulăm în paralel opțiunea de relocare - astfel încât proprietarul să concureze pentru tine ca chiriaș.



Să-ți testăm poziția

Programează o analiză confidențială de portofoliu și un audit al contractului. Într-o singură sesiune, înaintea reînnoirii, îți comparăm chiria și facilitățile cu termenii reali din S1 2026, semnalăm expunerea la indexare și identificăm alternativele de relocare care îți întăresc poziția. Cu cât începem mai devreme, cu atât economisim mai mult.

Să pregătim împreună reînnoirea sau relocarea firmei tale.

Pentru detalii, contactează-ne:

Mirela Raicu, SIOR

Partener

+40 21 528 04 40

mirela.raicu@esop.ro

Alexandru Petrescu

Managing Partner

+40 21 528 04 40

alexandru.petrescu@esop.ro

Irina Ghițulescu

Consultant Cercetare

+40 21 528 04 40

irina.ghitulescu@esop.ro

ESOP | Consultant local de top, cu acoperire globală - înființată în 2002, în top 5 companii de consultanță comercială din România, afiliatul român al CORFAC International (75 de birouri globale, 10 mld. \$ volum anual de tranzacții).

Disclaimer: Acest raport a fost pregătit de ESOP Consulting | CORFAC International exclusiv în scop informativ și nu constituie consultanță juridică, financiară, fiscală sau de investiții. Datele se bazează pe surse considerate de încredere, inclusiv surse proprii și terțe; nu se oferă nicio garanție privind acuratețea sau exhaustivitatea. Opiniile reflectă condițiile de piață de la data publicării și pot fi modificate. Destinatarul ar trebui să își efectueze propria analiză. ESOP Consulting | CORFAC International nu răspunde pentru nicio pierdere rezultată din utilizarea acestui raport.