

Raport privind piața spațiilor industriale și logistice din România

H1 2026

Piața logistică din România atinge o cerere record și se apropie de pragul de 8 milioane m² înainte de a intra în consolidare

Prezentare națională — depozite în România

Sectorul industrial și logistic din România a înregistrat un an 2025 record. Stocul modern total a atins aproximativ 7,9–8,0 milioane m² la finalul anului, Bucureștiul–Ilfov și regiunea de Vest cumulând mai mult de jumătate. Cererea brută (take-up) a fost excepțională: Cushman & Wakefield Echinox a înregistrat 1.275.200 m² de închirieri pe întregul an (~51% mai mult decât în 2024), în timp ce Colliers a urmărit tranzacții anunțate public de aproape 1 milion m². Chiriile prime pentru depozite BTS din București și din principalele orașe s-au stabilizat în jurul valorii de €4,5–5,0/m²/lună (≈€54–60/m²/an). Rata de neocupare la nivel național a scăzut la circa 5,3% în T4. CTP și WDP controlează împreună aproximativ două treimi din piață.

CHIRIE PRIME

CITAT

**€54–
60/m²/an**

Colliers · T4 2025

RANDAMENT PRIME

ESTIMARE

7,75 %

Est. · Colliers indică randamente prime industriale de ~7,75% (interval S1 2025: 7,25–7,75%), peste media ECE

RATA DE NEOCUPARE

CITAT

5,3 %

Cushman & Wakefield Echinox · T4 2025

CERERE (TAKE-UP)

CITAT

**990.400–
1.275.200 m²**

Cushman & Wakefield Echinox · FY 2025

ÎN CONSTRUCȚIE

CITAT

**350.000–
464.000 m²**

Cushman & Wakefield Echinox · under construction / 2026F deliveries

STOC TOTAL

CITAT

**7.900.000–
8.000.000 m²**

Cushman & Wakefield Echinox · T4 2025

CHIRIE PRIME PE ORAȘE (€/M²/AN)

București		€54–60/m ² /an
Cluj-Napoca		€54–60/m ² /an est.
Timișoara		€54–60/m ² /an est.
Iași		€54–60/m ² /an est.
Brașov		€54–60/m ² /an est.

RANDAMENT PRIME PE ORAȘE (%)

București		7,75 % est.
Cluj-Napoca		nepublicat
Timișoara		nepublicat
Iași		nepublicat
Brașov		nepublicat

Perspective. După un an record, piața intră în consolidare. Aproximativ 464.000 m² sunt programate până la finalul anului 2026 — Bucureștiul urmând să atragă un procent estimat de 64% — cu un volum în construcție de aproape 350.000 m². Chiriile ar trebui să rămână în linii mari stabile, având în vedere o dezvoltare disciplinată și în mare parte preînchiriată, în timp ce randamentele prime de circa

7,75% mențin atractivitatea logisticii românești față de piețele comparabile din ECE, cu prețuri mai tensionate.

Metodologie și proveniența datelor

Fiecare cifră din acest raport este atribuită unei cercetări denumite din domeniul imobiliar comercial, marcată ca estimare etichetată sau afișată drept „nepublicat”. Nimic nu este afirmat fără proveniență.

CIFRE CITATE

6

din cercetări ale unor terți

ESTIMĂRI ETICHETATE

8

interpolate, cu baza indicată

NEPUBLICAT

22

fără sursă în această perioadă

CITAT

Preluare de la case de cercetare

Chiria prime, randamentul, rata de neocupare, cererea (take-up), proiectele în construcție și stocul sunt preluate din rapoarte de piață publicate de case de cercetare de top precum JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills și Knight Frank. Sursele specifice utilizate în acest raport sunt menționate pe pagina Surse. Atunci când o casă indică un interval (de exemplu, o bandă de randament prime), este afișat intervalul respectiv. Fiecare cifră poartă sursa și perioada de referință proprii.

- **Chirie prime** — Cea mai mare chirie realizabilă, spații de top (€/m²/an).
- **Randament prime** — Randament inițial net, activ prime complet închiriat (%).
- **Rata de neocupare** — Spații neocupate ÷ stoc total (%).
- **Cerere (take-up)** — Spații închiriate în perioadă (m²).
- **În construcție** — În construcție / de livrat (m²).
- **Stoc total** — Stoc modern total (m²).

ESTIMARE

Estimări și lacune

Principalele case de cercetare acoperă îndeaproape capitalele și axele primare, dar publică puține date pentru piețele regionale mai mici. Acolo unde nu este publicată nicio cifră, afișăm fie „nepublicat”, fie un interval de estimare clar etichetat, cu baza indicată la cifră (de regulă, o interpolare din valoarea prime națională și un discount regional). Estimările ne aparțin și nu sunt niciodată prezentate ca date ale unor terți.

Perioadele de raportare diferă în funcție de sursă (de exemplu, T1 2026, S2 2025, anul întreg 2025); fiecare cifră afișează propria dată de referință. Date compilate 2026-07-02, date de piață la T4 2025 – T1 2026 (cele mai recente date publicate).

Piețe urbane

București 4 din 6 indicatori publicați

Pol dominant (București-Ilfov). Chirie prime BTS €4,5–5,0/m²/lună; urmează să atragă ~64% din oferta nouă din 2026.

CHIRIE PRIME

CITAT

**€54–
60/m²/an**

Colliers · T4 2025

RANDAMENT PRIME

ESTIMARE

7,75 %

Est. · Randament prime industrial la nivel național de ~7,75% (Colliers)

RATA DE NEOCUPARE

ESTIMARE

5,3 %

Est. · Rată de neocupare la nivel național de 5,3% (T4 2025); Bucureștiul-Ilfov este cea mai mare subpiață, fără o cifră separată publicată

CERERE (TAKE-UP)

nepublicat

ÎN CONSTRUCȚIE

ESTIMARE

297.000 m²

Est. · ~64% din cele ~464.000 m² de livrări naționale din 2026 sunt așteptate în București

STOC TOTAL

nepublicat

Cluj-Napoca 1 din 6 indicatori publicați

Nod logistic regional; chiriile prime BTS sunt aliniate nivelului național de €4,5–5,0/m²/lună. Nu există date dezagregate specifice orașului.

CHIRIE PRIME

ESTIMARE

**€54–
60/m²/an**

Est. · Chirie prime BTS de €4,5–5,0/m²/lună aplicabilă Bucureștiului și principalelor orașe ale țării, inclusiv Cluj

RANDAMENT PRIME

nepublicat

RATA DE NEOCUPARE

nepublicat

CERERE (TAKE-UP)

nepublicat

ÎN CONSTRUCȚIE

nepublicat

STOC TOTAL

nepublicat

Piețe urbane

Timișoara 1 din 6 indicatori publicați

Parte a regiunii de Vest, care împreună cu Bucureștiul–Ilfov cumulează peste 50% din stocul național. Chirie prime BTS de ~€4,5–5,0/m²/lună.

CHIRIE PRIME

ESTIMARE

€54–

60/m²/an

Est. · Chirie prime BTS de €4,5–5,0/m²/lună aplicabilă principalelor orașe, inclusiv Timișoara/regiunea de Vest

RANDAMENT PRIME

nepublicat

RATA DE NEOCUPARE

nepublicat

CERERE (TAKE-UP)

nepublicat

ÎN CONSTRUCȚIE

nepublicat

STOC TOTAL

nepublicat

Iași 1 din 6 indicatori publicați

Piață logistică din est; chiriile prime BTS sunt în linii mari aliniate nivelului național de €4,5–5,0/m²/lună. Nu există date dezagregate publicate la nivel de oraș.

CHIRIE PRIME

ESTIMARE

€54–

60/m²/an

Est. · Chirie prime BTS de €4,5–5,0/m²/lună indicată pentru București și principalele orașe

RANDAMENT PRIME

nepublicat

RATA DE NEOCUPARE

nepublicat

CERERE (TAKE-UP)

nepublicat

ÎN CONSTRUCȚIE

nepublicat

STOC TOTAL

nepublicat

Piețe urbane

Brașov 1 din 6 indicatori publicați

Piață logistică din centrul României; chiriile prime BTS sunt în linii mari aliniate nivelului național de €4,5–5,0/m²/lună. Nu există date dezagregate publicate la nivel de oraș.

CHIRIE PRIME

ESTIMARE

€54–

60/m²/an

Est. · Chirie prime BTS de €4,5–5,0/m²/lună indicată pentru București și principalele orașe

RANDAMENT PRIME

nepublicat

RATA DE NEOCUPARE

nepublicat

CERERE (TAKE-UP)

nepublicat

ÎN CONSTRUCȚIE

nepublicat

STOC TOTAL

nepublicat

Surse și declinarea responsabilității

CERCETĂRI CITATE ALE UNOR TERȚI

- **Cushman & Wakefield Echinox** — Romania Industrial & Logistics Market 2025 / MarketBeat Q4 2025 (T4 2025 / FY 2025).
<https://cwechinox.com/the-industrial-and-logistics-stock-in-romania-will-reach-the-8-million-sq-m-landmark-at-the-end-of-2025-if-the-current-development-pace-is-maintained-bucharest-ilfov-and-the-west-region-account-f/>
- **Colliers** — Industrial Market — Market Report 2026 (T4 2025).
<https://market-report.colliers.ro/industrial-market/>

Declinarea responsabilității. Cifrele sunt atribuite caselor de cercetare terțe menționate mai sus și reflectă definițiile și perioadele de raportare proprii ale acestora; WarehouseRentInfo nu garantează exactitatea lor. Cifrele etichetate „estimare” sunt aproximări proprii, etichetate, ale WarehouseRentInfo pentru piețele unde nu este publicată nicio cifră și nu trebuie interpretate ca date ale unor terți. Perioadele de raportare și definițiile de piață diferă între case. Acest raport este furnizat exclusiv în scop informativ și nu constituie consultanță de investiții, de evaluare sau de închiriere. © 2026 WarehouseRentInfo (rețeaua GWG).