



**WE** MAKE IT INNOVATIVE

# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

IANUARIE 2024



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

Echinox

# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET



**7.003.000 mp**  
Stoc la finalul  
anului 2023



**453.000 mp**  
Livrari



**1.013.000 mp**  
Suprafata  
inchirziata

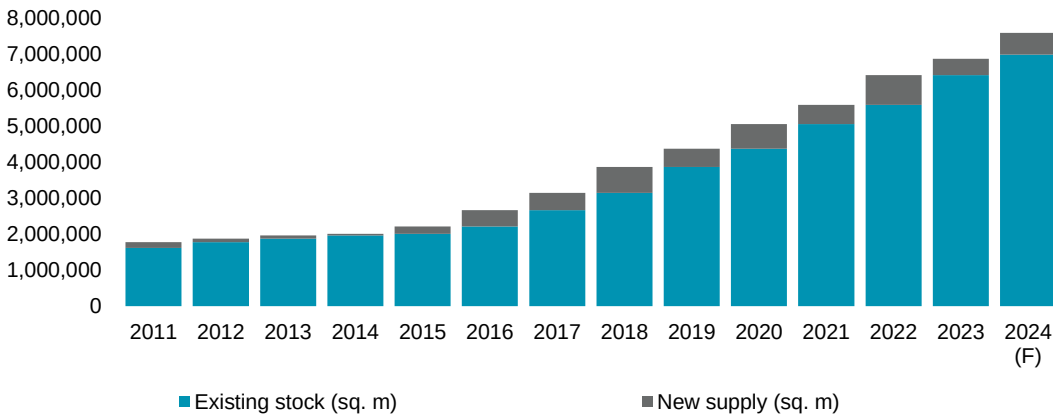


**4.9%**  
Rata de  
neocupare

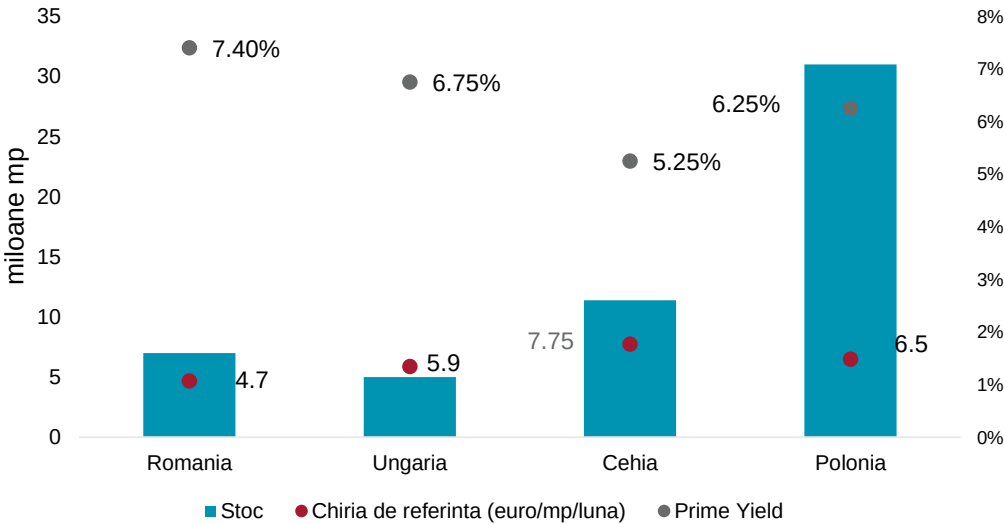


**500.000 sq. m**  
In constructie

## EVOLUTIA STOCULUI (MP)



## ROMANIA VS EUROPA CENTRALA SI DE EST

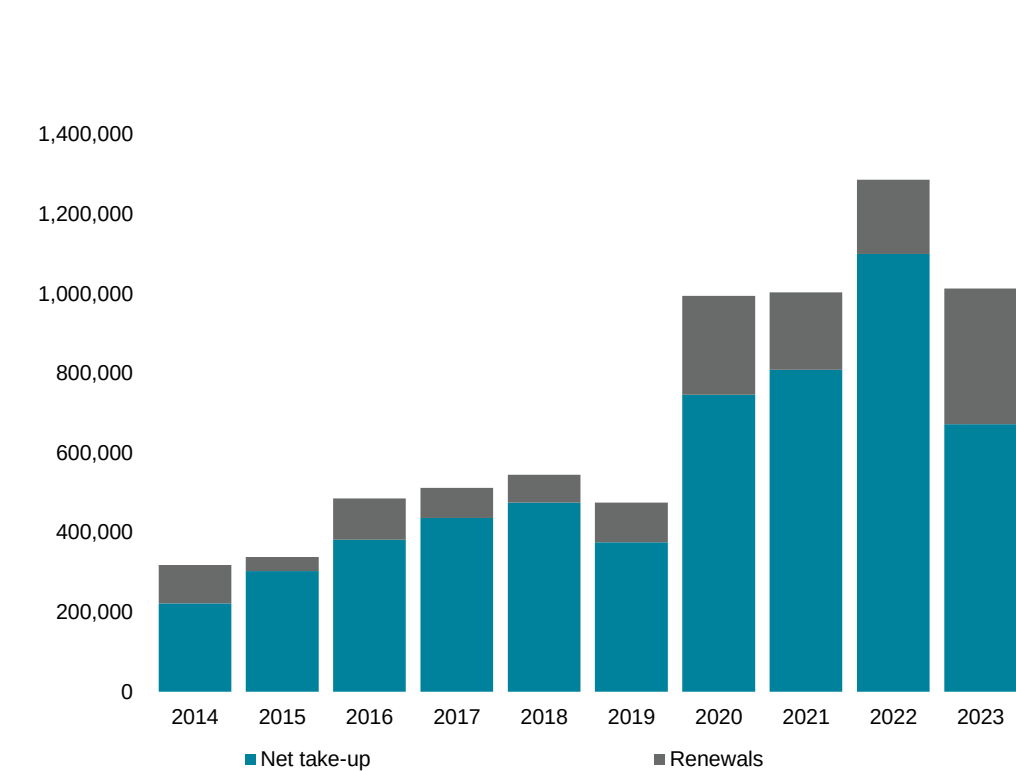


# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

TOP 10 TRANZACTII DE INCHIRIERE IN 2023

| CHIRIAS            | SUPRAFATA (MP) | PROIECT                               |
|--------------------|----------------|---------------------------------------|
| FM Logistics       | 98.000         | CTPark Timisoara, Bucuresti, Petresti |
| Pirelli            | 48.000         | WDP Park Slatina                      |
| Intercars          | 47.000         | VGP Brasov                            |
| Ericsson           | 33.500         | WDP Park Timisoara                    |
| Marsk – IB Cargo   | 25.000         | CTPark Bucharest West                 |
| Gebruder Weiss     | 22.000         | P3                                    |
| Continental        | 20.000         | VGP Park Timisoara                    |
| Mediapost Hit Mail | 19.000         | Chitila Logistics Park                |
| Yusen              | 19.000         | CTPark Bucharest                      |
| Dr. Max            | 16.000         | Logicor Mogosoaia                     |

EVOLUTIA CERERII (MP)

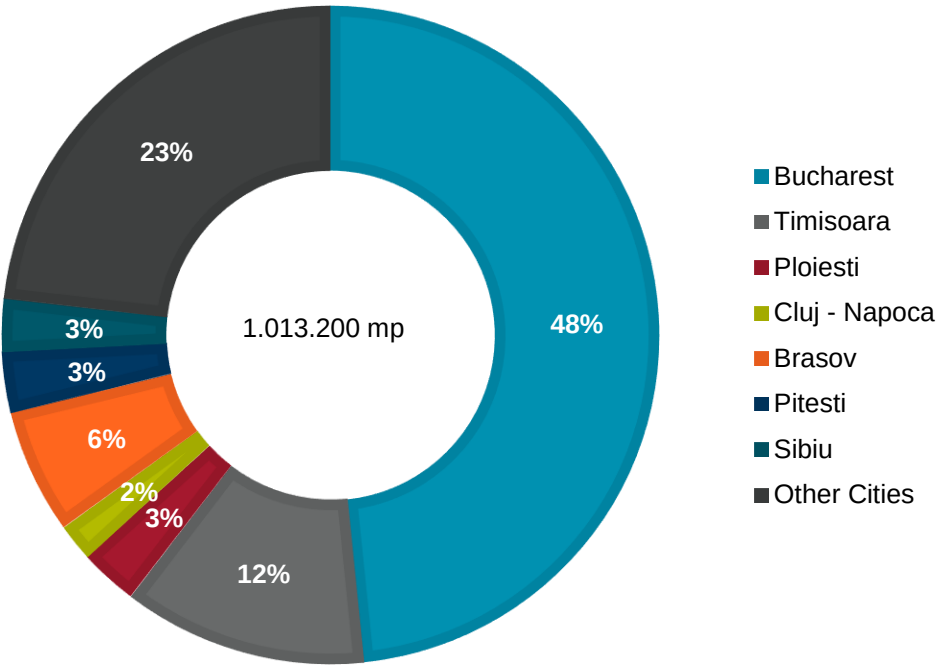


# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

## INDICATORI REGIONALI

| REGIUNE            | POPULATIE | LIVRARI 2023 (MP) | STOC (MP) | IN CONSTRUCTIE (MP) |
|--------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------------|
| Nord-Est           | 3.226.436 | 34.000            | 168.200   | 60.000              |
| Sud – Est          | 2.367.987 | 49.500            | 118.900   | -                   |
| Sud - Muntenia     | 2.864.337 | 82.400            | 723.000   | 24.000              |
| Sud - Vest Oltenia | 1.873.606 | 25.000            | 226.000   | 60.000              |
| Vest               | 1.668.921 | 63.300            | 1.026.000 | 144.000             |
| Nord – Vest        | 2.521.793 | 39.400            | 636.600   | 0                   |
| Centru             | 2.271.066 | 54.500            | 620.500   | 90.000              |
| Bucuresti - Ilfov  | 2.259.669 | 223.600           | 3.484.800 | 180.000             |

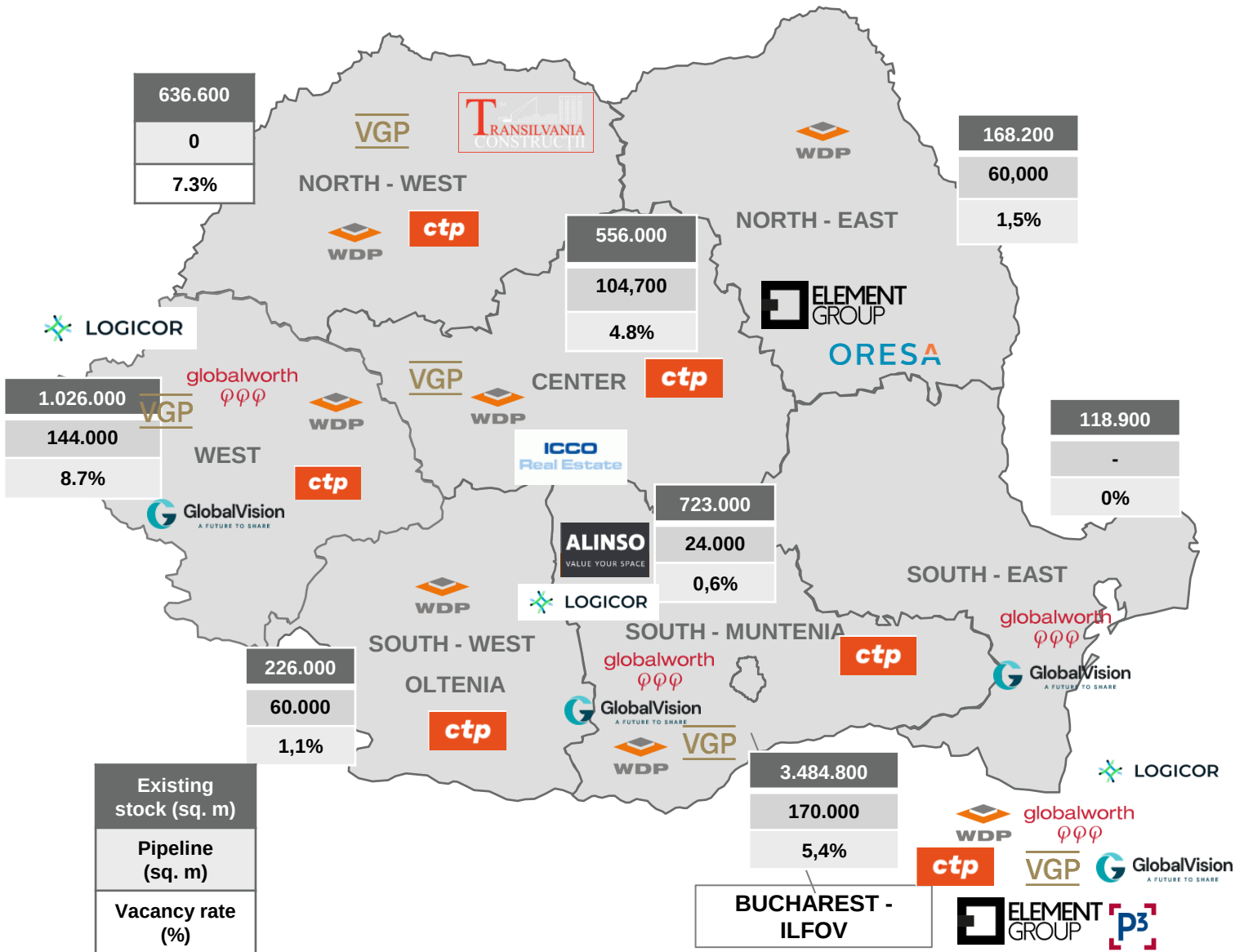
## STRUCTURA CERERII PE LOCATII (mp)



# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

PROIECTE AFLATE IN CONSTRUCTIE (SELECTIE)

| PROIECT                       | SUPRAFATA (MP) | DEZVOLTATOR      |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| VGP PARK BRASOV               | 60.000         | VGP              |
| LOGICOR PALLADY               | 41.500         | LOGICOR          |
| LOGICOR PANTELIMON            | 26.000         | LOGICOR          |
| WDP PARK TIMISOARA            | 33.500         | WDP              |
| ARAD LOGISTIC PARC            | 33.000         | ORESIA INDUSTRIA |
| VGP PARK TIMISOARA CLADIREA 8 | 30.000         | VGP              |



Source: Cushman & Wakefield Echinox Research



# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

## CONCLUZII

Stocul spațiilor industriale și de logistică a depășit borna de 7 milioane de metri pătrați, aproape 80% din suprafață fiind concentrată în 3 regiuni de dezvoltare – București Ilfov, Vest, Sud - Muntenia. În 2023 au fost livrate proiecte noi totalizând 450.000 metri pătrați, reprezentând o scădere de 46% față de 2022, contracție care are la bază o activitate încetinită în ceea ce privește spațiile construite speculativ..

Volumul spațiilor tranzacționate a trecut și în 2023 nivelul de 1 milion de metri pătrați, în linie cu media ultimilor 3 ani, cu aproape 300.000 metri pătrați închiriați în ultimul trimestru din 2023. Cererea nouă a continuat să fie principalul motor al pieței de închirieri, cumulând 66% (672.000 mp) din totalul închiriat. De remarcat însă că anul trecut a marcat o scădere a ponderii cererii nete, excluzând renegocierile contractelor existente, față de 2022 când reprezenta 85% din volumul total.

București a fost ținta preferată pentru chiriași, cu 48% din suprafața închiriată, care împreună cu Timișoara, al doilea cel mai mare hub logistic din țară, (121.600 mp) sunt singurele orașe unde cererea a depășit 100.000 metri pătrați. Brașov, Cluj, Ploiești, Sibiu și Pitești sunt alte locații unde companiile au închiriat spații. Operatorii de logistică și distribuție au fost cei mai activi pe piața închirierilor, cu 300.000 mp contractați, aceștia fiind urmați de companiile din domeniul automotive (106.000 mp), cele de retail, e-commerce și FMCG cu 93.000 mp, și farma (41.000 mp).

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară au crescut ușor la niveluri cuprinse între €4.30 - €4.70 /mp/lună în T4 2023, tendință ascendentă care se așteaptă să continue. Dezvoltarea de proiecte pe baze speculative va continua să fie redusă, în parte ca urmare a abordării prudente a dezvoltatorilor, care doresc să prevină o supra ofertă pe piață pe fondul scăderii cererii nete. Provocări precum creșterea costurilor de finanțare, a yieldurilor și dificultățile legate de asigurarea capitalului pentru dezvoltare au dus la reducerea livrărilor de spații noi în 2023.

# ROMANIA INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

## PERSPECTIVE

Companiile sunt încă prudente în ceea ce privește extinderea business-urilor, determinând implicit și o reducere a nevoii de spații noi, iar atunci când vor să își extindă operațiunile logistice, timpul de luare a deciziilor este îndelungat, prelungind astfel procesul de finalizare a tranzacțiilor. De asemenea, în climatul actual în care companiile pun accent pe eficientizarea costurilor operaționale, acestea vor prefera să rămână în spațiile actuale, cu condiția ca proprietarii să le modernizeze, mai ales din punct de vedere sustenabil și ESG.

Vom vedea consolidări de operațiuni în mai puține clădiri, dar mai mari, pentru a crește eficiența, reduce costurile și îmbunătăți procesele de livrare.

Extinderea comerțului online și nevoia de a răspunde cât mai repede și eficient consumatorilor vor genera cereri pentru noi spații. Chiar dacă această creștere a volumului vânzărilor online a fost relativ modestă în 2023, previziunile indică o revenire a creșterii în următorii ani. În plus, rețelele de retail tradițional vor continua să fie active pe piața închirierilor, în vederea adaptării strategiilor privind comenzile online.

În consecință, se anticipează că cererea de spații logistice în vederea eficientizării lanțurilor de aprovizionare a companiilor de retail va persista și în 2024.

De asemenea, cererea de spații din partea companiilor de producție va continua să câștige teren pe fondul accentuării fenomenului "nearshoring", prin care companiile își relocă producția mai aproape de piețele de consum. Acest fenomen va genera pe lângă nevoia de spațiu de producție, și de logistică.

O schimbare structurală semnificativă care afectează toate categoriile de active imobiliare, inclusiv cele logistice, o reprezintă componenta de sustenabilitate, care a devenit o prioritate pentru chiriași. Această schimbare va determina o creștere a cererii pentru proiectele sustenabile.

# OPPORTUNITIES ARE WHAT **WE** MAKE THEM

## **ANDREI BRINZEA**

Partner, Land & Industrial Agency  
[andrei.brinzea@cwechinox.com](mailto:andrei.brinzea@cwechinox.com)

## **RODICA TARCAVU**

Partner, Industrial Agency  
[rodica.tarcavu@cwechinox.com](mailto:rodica.tarcavu@cwechinox.com)

## **VLAD SAFTOIU**

Head of Research  
[vlad.saftoiu@cwechinox.com](mailto:vlad.saftoiu@cwechinox.com)

## **About Cushman & Wakefield Echinox**

Cushman & Wakefield Echinox is a leading real estate company on the local market and the exclusive affiliate of Cushman & Wakefield in Romania, owned and operated independently, with a team of over 80 professionals and collaborators offering a full range of services to investors, developers, owners and tenants. To learn more, visit [www.cwechinox.com](http://www.cwechinox.com) or follow us on [LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [Facebook](#)

Copyright ©2024 Cushman & Wakefield Echinox. All rights reserved.



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

**Echinox**