

# Dezechilibru în raportul cerere/ofertă, pe segmentul retail

Activitatea de dezvoltare imobiliară s-ar putea dubla în acest an comparativ cu 2018, dacă toate proiectele programate pentru 2019 vor fi finalizate, apreciază specialiștii din cadrul JLL. Aceștia apreciază că lipsa proiectelor noi de retail va fi compensată în a doua parte a anului.

Pe piața de retail, activitatea de dezvoltare a încetinit anul trecut, trend care a continuat și în prima jumătate a anului în curs, când au fost livrați doar 10.000 metri pătrați (extinderea Shopping City Sibiu).

Proape toate livrările majore pentru 2019 se vor concentra în a doua jumătate a lui 2019, cu aproape 166.000 mp așteptați pentru finalizare, compensând lipsa de noi proiecte în prima jumătate a anului, conform datelor JLL, care arată: "Stocul depășește 3,2 milioane de metri pătrați, din care 1,12 milioane de metri pătrați sunt localizați în București".

2019 va fi caracterizat printr-un număr considerabil de extinderi și, într-o măsură mai mică, de noi proiecte, susțin sursele citate. Acestea arată că cel mai mare proiect care ar urma să fie livrat până la sfârșitul acestui an este centrul comercial Festival din Sibiu, de 42.200 mp dezvoltat de NEPI Rockcastle, cel mai mare dezvoltator și proprietar de centre comerciale în țara noastră.

## Chiriile prime au rămas stabile

Stocul total de retail modern, care include atât parcuri de retail, cât și centre comerciale, a ajuns la aproximativ 3,7 milioane mp, în semestrul întâi al anului acesta, până la sfârșitul anului urmând să fie livrați aproximativ 130.600 mp, arată "România MarketView H1", cel mai recent raport al companiei CBRE.

Sursa citată menționează că cea mai mare parte a stocului de retail este răspândită la nivel național, în timp ce Bucureștiul are o pondere de 31%. Centrele comerciale, cel mai des întâlnit format de retail din România, se află în top, cu 61% din suprafața totală analizată.

În prima jumătate a anului în curs, aproximativ 67.000 mp de retail au fost adăugați la stocul modern de retail datorită celui mai ambițios proiect livrat în trimestrul al doilea, extinderea proiectului Iulius Town dezvoltat de Iulius Group în Timișoara (47.000 mp). Câteva extensii ale centrelor comerciale performante, aflate deja în plină funcționare, precum și un nou parc de retail de mici dimensiuni, livrat la Drobeta Turnu Severin, sunt în topul noilor livrări de pe piață.

"Dezvoltatorii se concentrează în continuare asupra orașelor secundare și terțiare, o tendință eviden-

țiată încă de anul trecut, pe care am observat-o și în primul semestru din 2019, când extinderea Veranda Mall (circa 6.000 mp) a reprezentat singurul proiect livrat în Capitală. Concurența puternică dintre centrele comerciale existente în București încurajează dezvoltatorii de retail să își extindă investițiile în orașele regionale, prin dezvoltarea de proiecte de mici dimensiuni, însă cu potențial de extindere. Cu toate acestea, mai există loc pentru noi proiecte de retail în București", a explicat Carmen Ravon, Head of Advisory and Transaction Retail, CBRE România.

În primele șase luni din 2019, piața de retail din România a primit un impuls pozitiv, prin decizia a șapte branduri de a intra pe piața locală, primul pas în strategia acestora de extindere fiind făcut în București. Branduri de lux, cum ar fi Victoria's Secret, Babylon Style și Atelier Cologne și-au asigurat spațiile în Băneasa Shopping City, situat în nordul Capitalei, o zonă unde veniturile per locuitor sunt peste medie. Branduri internaționale din Marea Britanie (Topshop & Topman), Italia (Camicissima), China (Xiaomi Mi Store) și-au început activitatea în centrele comerciale București Mall, Plaza România, Mega Mall, în timp ce retailerul olandez Freestyle Motion va deschide un magazin cu echipamente sportive în parcul de retail West Park Militari.

Carmen Ravon a declarat: "Tendința pozitivă a consumului privat este clar vizibilă în vânzările de re-

(continuare în pagina 16)









urmărire din pagina 14

tail. Încrederea clienților este de asemenea în creștere, ceea ce face ca retailerii să caute noi locații în care să fie prezenți, respectiv dezvoltatorii să creeze extensii și să regândească proiectele existente. În era vitezei, comerțul electronic și digitalizarea schimbă modul tradițional de funcționare a comerțului cu amănuntul și a retailerilor, însă pentru moment aceștia sunt încă focuși să ofere o experiență de shopping plăcută, combinând atmosfera prietenoasă cu activitățile recreative și amuzante".

Chiriile prime (locație principală, suprafață închiriată de 100 mp) au rămas stabile, la nivelul de 80 euro/mp/lună în centrele comerciale, respectiv 55 euro/mp/lună în locații stradale și 8-15 euro/mp/lună în parcurile de retail. Pentru centrele comerciale stabilizate, CBRE estimează o creștere ușoară a chiriilor în funcție de dorința de ex-

tindere a retailerilor. Densitatea de retail a Bucureștiului (mp/1.000 de locuitori) a atins, la jumătatea anului 2019, nivelul de 548, în timp ce la nivel național a ajuns la 190. Marile orașe regionale, precum Cluj-Napoca, Iași, Timișoara și Constanța înregistrează următoarele valori: 488, 420, 603 și 582, în timp ce Oradea este orașul regional cu cea mai mare densitate de retail, respectiv 657 mp/mia de locuitori.

## Livrările moderne de retail urmează să își dubleze valoarea

În a doua jumătate a anului 2019, livrările moderne de retail urmează să își dubleze valoarea comparativ cu prima jumătate a anului, aproximativ 130.600 mp fiind așteptați pe piață. Cea mai mare parte a spațiilor (97%) va fi localizată la nivel național, urmând tendința investitorilor de a se concentra pe orașele re-

gionale, subliniază specialiștii CBRE. Aceștia adaugă faptul că 37% din proiectele prevăzute sunt reprezentate de centre comerciale, iar restul sunt parcuri de retail, atât de dimensiuni mici, cât și mari.

Cu 73% din suprafața totală prevăzută pentru 2019, dezvoltatorii internaționali NEPI și Prime Capital/MAS Real Estate, orientați pe segmentul de retail, domină piața marilor investiții. Festival Centrum, cu cei 42.200 mp, dezvoltat de NEPI în Sibiu este preconizat să fie livrat în al patrulea trimestru din 2019, în timp ce Prime Capital/MAS Real Estate pregătește, de asemenea, deschiderea a două parcuri de retail, unul în Balotești, în apropierea Capitalei, și altul în Zalău.

De asemenea, până la sfârșitul anului, extensia Electroputere Parc din Craiova este estimată să își deschidă porțile pentru locuitorii din sudul țării.

Având în vedere că stocul mo-

dern de retail urmează să ajungă la circa 3,8 milioane mp la sfârșitul anului 2019, experții CBRE estimează că nivelul chiriilor prime se va menține stabil, similar cu primul semestru. Ținând cont de proiectele de retail aflate în construcție și planificate, în anul 2020 sunt așteptați spre livrare aproximativ 214.000 mp de spații moderne de retail. Două centre comerciale de mari dimensiuni sunt planificate pentru Brașov și Târgoviște, ambele aflate în construcție și urmând să fie inaugurate în prima parte a anului 2020. Extinderea parcului de retail Colosseum, în prezent în construcție, este preconizată să fie livrată în prima parte a anului 2020.

În opinia doamnei Carmen Ravon, centrele comerciale își vor menține poziția de lider ca fiind cel mai dezvoltat format de retail, precum și pe lista de extindere a retailerilor consacrați cât și a celor nou intrați pe piață, deoarece oferă un pachet complet: cumpărături și distracție în același loc".

La nivel național, în prima jumătate din 2019, dezvoltatorii de retail au investit aproximativ 45 milioane euro în cumpărarea unei suprafețe totale de 460.000 mp, cea mai reprezentativă tranzacție fiind achiziția de către Auchan a unui teren de 220.000 mp în orașul Reșița, din județul Caraș Severin.

Și consultanții din cadrul Cushman & Wakefield Echinox anunță că livrările de spații comerciale vor accelera, în a doua jumătate a anului, când aproximativ 150.000 metri pătrați vor fi livrați în mai multe orașe din țară, în București noile livrări însumând 35.000 metri pătrați. Potrivit raportului Romania Retail MarketBeat pe semestrul întâi, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox, în primul semestru din 2019 au fost finalizate două extensii ale unor centre comerciale existente, și anume Sibiu Shopping City și Tom Shopping Center din Constanța. De asemenea, am asistat la deschiderea celui de-al doilea magazin IKEA din România în București, magazin ce ocupă o suprafață de circa 37.000 metri pătrați, cel mai mare din Europa de Sud-Est.

În ceea ce privește suprafața mallurilor, parcurilor de retail și galeriilor comerciale din București, acestea măsoară 1,19 milioane de metri



### ✓ Principalele proiecte de retail livrate în primul trimestru 2019

Oraș	Proiect	Suprafață (mp)	Format	Dezvoltator
Timișoara	Iulius Town	47.000	Shopping Center	Iulius Group
Sibiu	Shopping City Sibiu	10.600	Shopping Center	NEPI
București	Veranda Mall	6.000	Shopping Center	Prodplast Imobiliare
Drobeta Turnu Severin	Drobeta Commercial Center	3.600	Retail Park	Mitiska REIM

Sursa: CBRE Research, H1 2019

### ✓ Proiecte care urmează a fi livrate până la finalul anului 2019

Oraș	Proiect	Suprafață (mp)	Format	Dezvoltator
Sibiu	Festival Centrum	42.200	Shopping Centre	NEPI
Balotești	DN1 Balotești	28.000	Retail Park	Prime Kapital/ MAS Real Estate
Craiova	Electroputere Parc (extindere)	22.100	Retail Park	Catinvest
Zalău	Zalău Value Center	19.000	Retail Park	Prime Kapital/ MAS Real Estate
Brăila	Mitiska Brăila	7.500	Retail Park	Mitiska REIM
Buzău	Aurora Shopping Mall (extindere)	6.000	Shopping Centre	NEPI
București	Rotar Park Residence	3.800	Retail Park	Dezvoltator privat
Bacău	Mitiska Brăila	2.000	Retail Park	Mitiska REIM

Sursa: CBRE Research, H1 2019



pătrați, având o densitate 651 mp/1.000 locuitori, de 3,5 ori mai mare față de media națională.

Pentru anul viitor, este programată extinderea centrului comercial Colosseum, din zona de nord-vest a Capitalei, proiect care își va crește atractivitatea prin acomodarea unor noi chiriși din sectoarele fashion (New Yorker, Colin's, CCC), leisure (World Class), F&B (Gregory's, Cafe Ritazza) și entertainment (Happy Cinema).

Bogdan Marcu, Partner, Retail Agency, Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "În afara câtorva zone care permit în continuare construirea de proiecte dominante de centre comerciale, cele mai multe dezvoltări viitoare din București și din orașele principale din România vor fi proiecte mixte cu o componentă variată de retail la parterul clădirilor de birouri și/sau rezidențial. O să vedem o atenție sporită din partea dezvoltatorilor pentru a implementa ansambluri mai nișate, pentru a crea destinații aparte, în contextul segmentării pe diverse categorii și profile de consumatori."

## Town Timișoara - proiect mixt cu peste 100.000 mp de spații comerciale

Vlad Săftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox, anunță că vom asista la inaugurarea Iulius Town Timișoara, proiect mixt ce va consta în peste 100.000 mp de spații comerciale (din care 70.000 deja existenți, restul reprezentând o extensie a Iulius Mall). În Capitală, pe lângă extinderea Veranda Mall, va fi finalizat DN1 Retail Park din Corbeanca (28.500 mp). "La nivel național, preconizăm, pentru al doilea semestru, noi livrări de spații de retail modern de aproximativ 150.000 mp", ne-a transmis domnul Săftoiu.

## Dezechilibru în raportul cerere/ofertă, pe segmentul retail

În ceea ce privește raportul cerere/ofertă, pe retail există un dezechilibru între cele două, având în

vedere că, deși sunt retailerii care și-au anunțat intrarea în piață, iar mulți dintre cei deja prezenți în piață și-au exprimat intenția să se extindă. În prima jumătate a anului în curs, nu a fost livrat niciun proiect nou pe segmentul de centre comerciale și parcuri de retail, doar o extindere de circa 10.000 mp în Shopping City Sibiu. Dar, în semestrul secund al anului, sunt așteptate livrări de circa 166.000 mp.

Pe segmentul hotelurilor, valoarea medie a tranzacțiilor a fost, în perioada analizată, de 3,7 milioane de euro.

Principalele tendințe care merită notate în segmentul de retail sunt, conform Colliers: concentrarea pe parcuri de retail, proiecte în orașe care nu s-ar fi aflat în atenția dezvoltatorilor acum mai mulți ani, mici strip mall-uri în apropierea zonelor rezidențiale și renovarea unor centre comerciale mai vechi pentru a putea ține pasul cu concurența și pentru a aduce în continuare clienți care să investească sume de bani. Vânzările de bunuri non-alimentare au crescut cu aproape 10% după primele șase luni, un rezultat mai bun decât pentru

întreg anul 2018. Încrederea consumatorilor a rămas puternică până acum, iar acest aspect, împreună cu o dinamică favorabilă a câștigurilor salariale, creează condițiile pentru un nou an bun din punctul de vedere al vânzărilor de retail.

Silviu Pop, din cadrul Colliers, subliniază: "Dacă privim defalcarea veniturilor gospodăriilor pe decile (decila 1 înseamnă acele 10% din gospodării cu cele mai mici venituri, decila 2, următoarele 10%, și așa mai departe), observăm că principalii beneficiari ai acestui ciclu economic par a fi tot românii din zona superioară a veniturilor. Astfel, cele mai de sus 40% din gospodării au marcat un salt de peste 70% al veniturilor în ultimii 4 ani, în timp ce, la polul opus, pentru cele 30% de la coada clasamentului, veniturile anuale medii au crescut cu doar 24%, între 2015 și 2018. Această situație explică de ce brandurile din zona de prețuri scăzută sau medie au avut atât succes în ultima vreme, în timp ce și discounterii au rezultate solide".