

COLLIERS INTERNATIONAL:

Prima jumătate a anului - cea mai dificilă pentru jucătorii din retail

Prima jumătate a "anului pandemic" a fost cea mai dificilă pentru jucătorii din retail, având în vedere blocajul din perioada stării de urgență, însă revenirea din ultimele luni a fost peste așteptările inițiale ale celor mai mulți jucători din piață, potrivit raportului de piață al Colliers International pentru primul semestru din 2020. În zona spațiilor

industriale și logistice, activitatea s-a desfășurat în parametri normali în timpul pandemiei, cu anumiți jucători înregistrând chiar vârfuri în activitate, dar o serie de dezvoltări speculative și competitivitatea pieței în contextul actual înclină balanța în favoarea chiriașilor, subliniază sursa citată.

Conform Raportului, în prima jumătate a anului a fost inaugurat un singur parc de retail, în Miercurea Ciuc, cu puțin sub 12.000 de

metri pătrați. În timp ce mai multe proiecte de retail au fost întârziate pe fondul stării de urgență, altele au continuat să avanseze, cum este Shopping City Târgu Mureș al NEPI (aproape 40.000 mp), finalizat în iulie, iar AFI Brașov (45.000 mp) și Dâmbovița Mall al Prime Kapital (33.000 mp) vor fi încheiate doar cu mici întâzieri, în toamnă. În ansamblu, suprafața de 200.000 de metri pătrați în dezvoltare anul acesta nu este departe de estimările anterioare Covid-19 avansate de consultanții Colliers International (aproximativ 246.000 mp), iar experții se așteaptă la o recuperare rapidă pe parcursul următoarelor 12 luni, România având potențialul de a depăși 4 milioane de metri

pătrați de spații comerciale noi la sfârșitul acestui an sau începutul anului următor.

"Până în martie, retailul din România a performat foarte bine, cu lansări constante de noi branduri, unele chiar în primele două luni ale anului, printre care Armani Beauty, Breitling sau Movenpick. În contextul clarității limitate pe termen scurt și mediu, interesul s-a mai redus, dar continuăm să vedem o cerere solidă din partea retailerilor alimentari, inclusiv magazine de tip discount, DIY/home deco, precum și din partea brandurilor de îmbrăcăminte sau încălțăminte. Pentru a evalua puterea pieței de retail, este important de menționat că marile centre de retail din principalele orașe

În timp ce mai multe proiecte de retail au fost întârziate pe fondul stării de urgență, altele au continuat să avanseze, cum este Shopping City Târgu Mureș al NEPI (aproape 40.000 mp), finalizat în iulie.





În afara Bucureștiului, a fost livrat un singur proiect de retail, de 12.000 mp - NEST Miercurea Ciuc -, dezvoltat de către RC Europe.

ale țării nu au aproape deloc spații disponibile și au liste de așteptare pentru mărcile care caută să deschidă magazine în spațiile operate", spune Simina Niculiță, Partner & Head of Retail Agency în cadrul Colliers International.

Traficul a revenit treptat la 80% din nivelurile normale pentru această perioadă a anului, după re deschiderea mall-urilor în iunie, pe baza informațiilor pe care consultanții Colliers International le-au primit de la proprietarii importanți, în timp ce pentru unele parcuri de retail, în special în anumite părți ale țării, vânzările sunt deja peste nivelurile din 2019. Indicatorii Google de mobilitate la nivelul Capitalei arată că traficul din toate zonele de retail și de divertisment este cu aproximativ 25% sub indicele de referință stabilit pe baza cifrelor din primele două luni ale anului, perioadă care tinde să fie mult mai aglomerată decât lunile de vară, când oamenii merg mai degrabă în concediu decât la cumpărături. Cu toate acestea, vânzările din primul semestru rămân chiar la jumătate

față de perioada similară a anului trecut în anumite segmente, cum ar fi restaurantele și cafenelele sau zona de fashion, ceea ce arată că intențiile de cumpărare nu au revenit pe deplin la nivelurile anterioare.

În plus, revenirea în formă de V a consumului a continuat puternic în iunie, vânzările din retail recuperând trei sferturi din declinul înregistrat în martie și aprilie și vânzările în ansamblu revenind pe plus. În timp ce revenirea din perioada următoare depinde de evoluția pandemiei, precum și de dinamica pieței muncii, este clar că lucrurile se mișcă mult mai repede decât în recesiunea anterioară, când retailul a revenit, în termeni reali, la nivelul din vara anului 2008 de-abia la jumătatea anului 2015.

Vremurile actuale nu sunt ușoare nici pentru chiriași și nici pentru proprietarii din retail, aceștia abordând pas cu pas negocierea de reduceri temporare ale chiriilor, după o analiză la nivel lunar a performanței activității, mai spun specialiștii Colliers.

Simina Niculiță arată: "Interesul pentru centrele comerciale dominante va ține pasul în segmentul retailului de destinație, deși ne așteptăm la un interes mai ridicat pentru parcurile de retail, care antrenează cheltuieli de capital mai reduse, axat pe orașe mici și mijlocii, încă nesaturate din perspectiva retailului. De asemenea, e de așteptat ca proiectele rezidențiale noi să acorde o atenție mai mare locațiilor stradale. Cu toate acestea, avantajul de a avea mai multe branduri într-un singur loc ar putea să nu convingă prea mulți să ofere o șansă prea mare retailului stradal".

În ceea ce privește spațiile de retail modern, am asistat la livrarea Shopping City Târgu Mureș (40.000 mp), în timp ce două livrări importante așteptate pentru prima parte a anului (AFI Palace Brașov și Dâmbovița Mall) au fost amânate pentru al doilea semestru, Dâmbovița Mall fiind ulterior deschis în data de 20 august, au subliniat specialiștii de la Echinox.

Aceștia ne-au precizat că valorile chiriilor de referință din principalele centre comerciale din București pentru un spațiu de 100 mp sunt de aproximativ 80-85 euro/lună/mp, în orașele secun-

dare (cu o populație de peste 250.000 de locuitori) de 45.00- 55.00 euro/lună/mp și în cele terțiare (150.000-250.000 de locuitori) de 35.00-40.00 euro/lună/mp.

Conform specialiștilor de la JLL, stocul modern de spații de retail din București a rămas la 1,154 milioane mp, la sfârșitul celui de-al doilea trimestru.

Pe de altă parte, în afara Bucureștiului, a fost livrat un singur proiect de retail, de 12.000 mp - NEST Miercurea Ciuc, dezvoltat de către RC Europe.

Supermarketurile și discounterii au continuat să deschidă noi unități de sine stătătoare în toată țara.

Stocul la nivel național nu s-a modificat nici el semnificativ în prima jumătate a anului, ajungând la aproape 3,4 milioane de metri pătrați.