



România - o destinație importantă pentru rețelele internaționale de retail

Cushman & Wakefield Echinox: Circa 600.000 mp de spații de retail se află în diferite stadii de construcție, urmând să fie livrați în 2023-2025

România rămâne o destinație importantă și pentru rețelele de retail internaționale, astfel că, pe lângă extinderea la nivel național a celor existente deja pe piața locală, anul 2022 a marcat și intrarea în România a mai multor branduri noi, cum ar fi Primark, Tedi sau Halfprice, ne-au transmis reprezentanții Cushman & Wakefield Echinox.

Potrivit specialiștilor citați, aproape 600.000 de metri pătrați de spații de retail se află în diferite stadii de construcție, acestea urmând să fie livrați în perioada 2023-2025. Aproximativ 40% din această suprafață ar putea fi construită până la finalul anului, conform datelor comunicate de dezvoltatori. Prime Kapital - MAS Real Estate, NEPI Rockcastle, Scallier, AFI Europe sau Oasis rămân printre cei mai activi dezvoltatori de astfel

de proprietăți pe termen scurt și mediu, fapt ce arată că piața locală rămâne atractivă chiar și în condițiile presiunilor macroeconomice.

Apetitul general pentru consum al românilor a încurajat noi retaileri precum Primark, Popeyes, TEDI sau HalfPrice să intre în România și să-și deschidă primele magazine în 2022.

Reprezentanții Cushman & Wakefield Echi-

nox sublinază că au fost livrați anul trecut aproximativ 100.000 de metri pătrați de spații de retail, 80% reprezentând parcuri de retail, București, Timișoara, Pitești, Turda, Baia Mare, Slatina, Miercurea Ciuc fiind printre orașele care au beneficiat de astfel de investiții. Livrările vor crește semnificativ în 2023, în condițiile în care, în prezent, peste 230.000 de metri de pătrați spații de retail aflați în construcție au ca termen de livrare finalul anului, reprezentând un maxim al ultimilor șase ani. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară, în ultimul trimestru din 2022 au fost livrate proiecte de retail cu o suprafață cumulată de 20.000 de metri pătrați. Stocul de spații de retail la nivel național se situa la finalul anului trecut la nivelul de 4,2 milioane mp, din care 56% reprezintă facilități de tip mall, 38% parcuri de retail și 6% galerii comerciale.

După o perioadă de câțiva ani în care atenția dezvoltatorilor a fost către parcurile de retail, acestea din urmă cumulând peste 80% din noile livrări, în următorii trei ani activitatea de dezvoltare va fi dominată de

Proiect	Oraș	Suprafața (mp)	Dezvoltator
Prima Shopping Center	Sibiu	70.000	Oasis Consulting
Promenada Craiova	Craiova	63.700	NEPI Rockcastle
Mall Moldova	Iași	53.700	Prime Kapital - MAS RE
Argeș Mall	Pitești	51.300	Prime Kapital - MAS RE
Promenada Mall extindere	București	34.000	NEPI Rockcastle
AFI Arad	Arad	29.400	AFI Europe
Alba Iulia Mall	Alba Iulia	29.000	Prime Kapital - MAS RE
IMGB Value Center	București	28.000	Prime Kapital - MAS RE

proiectele de tip mall, ce reprezintă mai mult de 60% din totalul spațiilor noi estimate a fi construite până în 2025 la nivel național.

Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Anul 2022, dar și planurile pe care dezvoltatorii le au pentru următorii trei ani, reprezintă încă o dovadă că retailul tradițional va continua să ocupe un loc esențial în peisajul imobiliar, în primul rând pentru că mall-urile, parcurile de retail sau galeriile comerciale nu

mai înseamnă doar un loc în care poți face cumpărăturile. Acestea asigură ecosistemul perfect pentru brandurile noi care doresc să intre pe piață, dar și pentru ca cele prezente deja să își adapteze politicile de vânzări la modificările de consum ale clienților. De asemenea, clienții au acces imediat la produsele pe care și le doresc, în timp ce dezvoltările de astfel de proiecte contribuie direct și indirect la bunăstarea comunității prin investițiile în infrastructură realizate, prin crearea de locuri de muncă, dar și prin





Proiecte livrate în 2022 (selecție)

Proprietate	Locație	Suprafață (mp)	Proprietar/Dezvoltator
Colosseum Mall extension	București	16.500	Colosseum Mall
Funshop Park Timișoara	Timișoara	10.800	Scallier
Supernova Pitești extension	Pitești	9.000	Supernova
Funshop Park Turda	Turda	9.000	Scallier
Lemon Retail Park	București	7.700	Synergy
Greenfield Plaza	București	6.700	Impact
Family Market Miroslava	Miroslava (Iași)	6.600	Iulius Group
Slatina Retail Park (extension)	Slatina	6.600	Mitiska - Squartime
Turnu Măgurele Retail Park	Turnu Măgurele	6.000	Cometex
Nest Miercurea Ciuc (extension)	Miercurea Ciuc	6.000	RC Europe
Family Market Bucium	Bucium (Iași)	5.500	Iulius Group
Baia Mare Value Center (extension)	Baia Mare	4.200	Prime Kapital – MAS RE
Roman Value Center (extension)	Roman	3.400	Prima Kapital – MAS RE

taxe și impozite."

Potrivit consultanților de la JLL, stocul de centre comerciale și parcuri de retail din România se ridică la 3.887.800 mp, din care 1.245.800 mp în București-Ilfov. În trimestrul al patrulea din 2022, yield-urile pentru centrele comerciale s-au menținut.

CBRE: România - printre cele mai competitive țări din Europa Centrală și de Est în ceea ce privește piața de retail

România se numără printre cele mai competitive țări din Europa Centrală și de Est în ceea ce privește piața de retail, susțin analiștii din cadrul CBRE. Dezvoltarea amplă a spațiilor comerciale, dar și apetitul crescut al românilor pentru cumpărături au încurajat noi companii din diverse industrii să se extindă sau să intre pe piața locală, potrivit CBRE România.

Anul trecut, 17 noi branduri au intrat pe piața din România, iar cei mai mulți au ales Bucureștiul ca primă locație din țară, pentru deschiderea magazinelor. Carmen Ravon, Head of Retail Occupier CEE, CBRE, menționează: " După un an 2022 extrem de bun

Proiecte de retail cu livrare în 2023-2025 (selecție)

Proprietate	Locație	Suprafață (mp)	Proprietar/Dezvoltator
Prima Shopping Center	Sibiu	70.000	Oasis Consulting
Promenada Craiova	Craiova	63.700	NEPI Rockcastle
Mall Moldova	Iași	53.700	Prime Kapital - MAS RE
Arges Mall	Pitești	51.300	Prime Kapital - MAS RE
Promenada Mall (extindere)	București	34.000	NEPI Rockcastle
AFI Arad	Arad	29.400	AFI Europe
Alba Iulia Mall	Alba Iulia	29.000	Prime Kapital - MAS RE
IMGB Value Center	București	28.000	Prime Kapital - MAS RE
Shopping Park Pitesti	Pitești	22.500	Mitiska - Squartime
Brașov Value Center	Brașov	19.800	Prime Kapital - MAS RE

pentru retail, cu rezultate care depășesc nivelul înregistrat în 2019, an de referință pentru industrie, piața își continuă evoluția firească și intră în planurile unor retailerii internaționali, dar și noi dezvoltatori pe piață, aceștia fiind însă nișați pe segmentul de parcuri de retail. În plus, apar noi oportunități pe piață și pentru dezvoltatori, ținând cont că spațiile comerciale disponibile sunt în marea majoritate închiriate, rata de neocupare fiind de 3% în malluri și chiar mai mică în parcurile de retail".

În acest an, jucătorii din retail sunt sfătuiți să aibă în vedere trei factori principali, potrivit CBRE:

- Integrarea standardelor ESG în proiecte noi sau renovate;
- Extindere strategică bazată pe analiză;
- Tehnologia și strategia omnichannel cresc cifra de afaceri.

"Două tendințe care sunt deja în plină desfășurare trebuie, de asemenea, să fie luate în calcul. În primul rând, dezvoltarea orașelor mai mici, regional, care merge

mână în mână cu dezvoltarea parcurilor de retail, un produs foarte apreciat de investitori și dezvoltatori. În al doilea rând, reducerea suprafețelor hipermarketurilor care își propun să devină mai eficiente pe spațiul ocupat, o oportunitate și pentru proprietarii de centre comerciale, care dispun de spațiu liber extrem de limitat, și care astfel pot obține GLA (suprafața brută închirială) suplimentară pentru noi chiriași", a adăugat Carmen Ravon, Head of Retail Occupier CEE, CBRE.

Stocul spațiilor moderne de retail din România au înregistrat, anul trecut, un volum total de aproximativ 4,08 milioane mp, după ce anul trecut au fost inaugurate 11 noi parcuri de retail. Livrările anuale se ridică la 86.700 mp închirială, din care Bucureștiul a atras 41%, cu trei spații de retail nou construite, în timp ce marea majoritate a spațiilor au fost dezvoltate în orașe mici, dar plasate strategic în apropierea capitalelor de județ precum Iași, Timișoara sau Craiova.

Centre comerciale aflate în faza de construcție și cu livrare așteptată pentru 2023 (selecție peste 10.000 m²)

Proiect	Oraș	Dezvoltator	Suprafața închirială (m ²)
Promenada Mall Craiova	Craiova	NEPI Rockcastle	63.700
Prima Shopping Center Sibiu, faza 2	Sibiu	Oasis Retail Development & Consulting si Supernova	56.000
AFI Retail Park Arad	Arad	AFI Europe	29.400
Alba Iulia Mall	Alba-Iulia	Prime Kapital si MAS REI	28.900
Extindere Iulius Mall Suceava	Suceava	Iulius Group și Atterbury Europe	14.000
FunShop Park Mosnita Nouă	Timiș	Scallier	10.600

