

Stocul de spatii de retail modern din România va depasi 4,5 milioane de metri patrati în 2024 (analiza)

Stocul de spatii de retail modern va depasi în acest an 4,5 milioane de metri patrati, stabilind un nou record pentru România, potrivit unui comunicat de presa al CBRE România.

Mai mult de 185.000 de metri patrati sunt preconizati a se adauga stocului existent pe parcursul anului curent daca se iau în considerare doar proiectele aflate deja în constructie, potrivit raportului special *Romania Retail Destinations 2024*, lansat de dezvoltatorul imobiliar. Cele mai mari ponderi ale livrarilor sunt concentrate în Bucuresti sau în proximitatea acestuia, urmat de Iasi, Cluj, Brasov si Timisoara.

Formatul specializat (parc de retail) este cel preferat de dezvoltatori, lucru care se observa cu usurinta atât în viitoarele dezvoltari, reprezentând 95% din totalul formatelor planificate, cât si la nivelul proiectelor aflate deja în constructie la nivel national, în care este formatul predominant ce urmeaza a fi livrat. Pitesti este orasul care va beneficia de cel mai mare proiect aflat în constructie si care este programat sa fie lansat pe piata în aceasta luna, respectiv Arges Mall, un concept de 52.100 mp GLA (gross leasable area) dezvoltat de Prime Kapital.

Compania mentioneaza ca România își sustine pozitia de piata atractiva pentru retailerii internationali disponând de avantaje relevante pentru acestia, cum ar fi: o putere de cumparare în crestere, un ritm sustinut de consum în sectorul de retail, un apetit constant pentru branduri noi, forta de munca educata si o rata de neocupare a spatiilor existente foarte scazuta (sub 3% în medie).

Potrivit sursei citate, comertul online înregistreaza la rândul sau o crestere anuala constanta, volumul prognozat pentru 2023 fiind de 7 miliarde de euro - ceea ce înseamna o majorare de 11% de la an la an. În ciuda acestui aspect, segmental ecommerce se confrunta cu propriile provocari cauzate de faptul ca unul dintre criteriile importante care îi ghideaza pe cumparatorii afectati de fluctuatiile de pret este prudenta.

Comaniile continua sa își concentreze activitatea pe centre comerciale sau parcuri de retail, vizând deschiderea mai multor magazine, iar românii își mentin apetitul ridicat pentru fashion, chiar si în ciuda provocarilor economice, ceea ce plaseaza tara noastra pe lista retailerilor care urmaresc sa își extinda afacerile la nivel regional. 9 companii noi, în principal din sectoarele de fashion si food & beverage, au ales sa intre pe piata româneasca în 2023, 5 dintre acestea inaugurându-si primele unitati în cursul anului trecut. Alte patru si-au anuntat intentia de a deschide un magazin sau si-au asigurat un spatiu de retail si se pregatesc de lansarea afacerii, un exemplu în acest sens fiind Happy Bar & Grill, care a comunicat prima unitate în AFI Cotroceni.

În ceea ce priveste stocul total de retail existent, Bucurestiul se afla pe primul loc, cu 1,25 milioane de mp, urmat de Timisoara (218.800 mp), Constanta (183.600 mp), Brasov (181.000 mp) si Craiova (175.000 mp). Desi puterea de cumparare a clujenilor se situeaza pe locul 3, dupa Bucuresti si Timisoara, municipiul a iesit în afara top 5 orase în ceea ce priveste stocul modern de retail în conditiile în care nu a mai înregistrat livrari din 2022, când dispunea de aceeasi suprafata totala de 157.600 mp.

În acelasi timp însa, Cluj-Napoca are cea mai mare chirie de tip prime pentru centrele comerciale, de 70 euro/mp/luna, dupa Bucuresti care atinge pragul de 80 euro/mp/luna. Iasi, Timisoara si Constanta raporteaza valori de 60-65 euro/mp/luna, în timp ce restul oraselor din analiza se situeaza la 45 euro/mp/luna.

La finalul anului 2023, centrele comerciale, care sunt considerate formatul traditional de retail, revendica la nivelul întregii tari putin peste un sfert din totalul suprafetei noi de oferta, spre deosebire de formatul parcurilor de retail care reprezinta 73% din suprafata nou inaugurata. Apetitul pentru formatul specializat (parcuri de retail)

are constant o pondere tot mai mare în cadrul livrarilor anuale si aceasta tendinta poate fi observata în cifre începând cu anul 2021, când dezvoltatorii de retail s-au axat cu preponderenta pe scheme care îndeplinesc trei puncte esentiale: dimensiuni mici cu potential de crestere, usor de accesat, si aproape de utilizatorii finali, chiar daca asta înseamna în afara capitalei sau a principalelor orase regionale.

În acelasi timp, stocul modern din principalele orase continua sa favorizeze formatele de tip centru comercial, în aproape toate orasele analizate înregistrându-se valori de peste 60% din stoc local. O exceptie notabila este Oradea, unde parcurile de retail reprezinta 54%, în contrast cu Brasovul, unde centrele comerciale înregistreaza cea mai mare pondere, respectiv 94%. În ceea ce priveste orasele cu cele mai mari centre comerciale, Bucurestiul are cea mai mare suprafata (773.300 mp), de 4,5 ori mai mare decât urmatorul oras ca marime, Brasov (171.000 mp). Urmeaza Timisoara (170.000 mp), urmata de Cluj-Napoca (peste 123.000 mp), si Constanta (118.000 mp), cifre care nu s-au schimbat din 2022.

CBRE Group, Inc este o companie de servicii si investitii imobiliare comerciale. Compania are peste 130.000 de angajati (incluzând si angajatii Turner & Townsend) care deservesc clienti din mai mult de 100 de tari.