

CBRE: Dezvoltatorii se concentreaza pe marile orașe regionale pentru proiecte noi sau extinderi ale celor existente



Stocul total de retail modern, care include atât parcuri de retail, cât și centre comerciale, a ajuns la aproximativ 3,7 mil. mp în prima jumătate a anului 2019 iar până la sfârșitul anului urmează a fi livrați aproximativ 130.600 mp, arată „România MarketView H1”, cel mai recent raport al companiei CBRE, lider global și național pe piața consultanței imobiliare.

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 2019, 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 evidențiată 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 ale anului 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 (o tranzacție încheiată de CBRE), Babylon Style și Atelier Cologne și-au asigurat spațiile într-unul dintre cele mai performante centre comerciale, Baneasa 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.

„Tendința pozitivă a consumului privat este clar vizibilă în vânzările de retail. 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 amanuntul și a retailerilor, însă pentru moment aceștia sunt încă focalizați să ofere o experiență de shopping plăcută, combinând atmosfera prietenoasă cu activitățile recreative și amuzante”, a declarat **Carmen Ravon**.

Chiriile prime (locație principală, suprafața 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 chirilor în funcție de dorința de extindere 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.

În a doua jumătate a anului 2019, livrarile 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 regionale. În plus, 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 Kapital / 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 Kapital / 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 modern de retail urmează să ajungă la circa 3,8 mil. 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 a fi inaugurate în prima parte a anului 2020. Extinderea parcului de retail Colosseum, în prezent în construcție, este preconizată a fi livrată în prima parte a anului 2020.

„În opinia noastră, 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”, a încheiat **Carmen Ravon**.

Departamentul de research al CBRE România a realizat numeroase studii și rapoarte de piață dedicate segmentelor pieței imobiliare în care compania este activă: spații de birouri, spații comerciale și industriale, devenind unul dintre punctele de referință în analiza pieței imobiliare din România. Alături de experiența locală acumulată până în prezent, beneficiază și de resursele, know-how-ul și maturitatea echipelor puternice existente în rețea, atât la nivel global, cât și la nivel regional.