

Retailul în primul semestru: Revenirea după starea de urgență a fost peste așteptările majorității jucătorilor din piață. Piața spațiilor logistice și industriale a rămas competitivă



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 chirișilor.

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 întârzieri, 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 ale țării nu au aproape deloc spații disponibile și au liste de așteptare pentru marile branduri care caută să deschidă magazine în spațiile operate”, spune **Simina Niculița**, *Partner & Head of Retail Agency în cadrul Colliers International*.

Traficul a revenit treptat la 80% din nivelurile normale pentru această perioadă a anului, după redeschiderea 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, vânzarile 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, perioada care tinde să fie mult mai aglomerată decât lunile de vară, când oamenii merg mai degrabă în concediu decât la cumpărături. Cu toate acestea, vânzarile din primul semestru rămân chiar la jumătate față de

perioada similara a anului trecut în anumite segmente, cum ar fi restaurantele și cafenelele sau zona de fashion, ceea ce arata ca intențiile de cumparare nu au revenit pe deplin la nivelurile anterioare.

În plus, revenirea în forma de V a consumului a continuat puternic în iunie, vânzarile din retail recuperând trei sferturi din declinul înregistrat în martie și aprilie și vânzarile în ansamblu revenind pe plus. În timp ce revenirea din perioada urmatoare depinde de evoluția pandemiei, precum și de dinamica pieței muncii, este clar ca lucrurile se mișca mult mai repede decât în recesiunea anterioara, când retailul a revenit, în termeni reali, la nivelul din vara anului 2008 de-abia la jumătatea anului 2015. Datele statistice sugereaza ca revenirea este destul de inegala, vânzarile de îmbracaminte diminuându-se destul de mult, întrucât cheltuielile s-au orientat în ultimele câteva luni catre zone precum bricolaj sau îmbracaminte sport (inclusiv camping).

Rata de neocupare ramâne scazuta în centrele comerciale dominante

Centrele comerciale dominante s-au descurcat bine și nu au avut o creștere a ratei de neocupare, însa exista și centre unde au existat fluctuații pe acest indicator, deși creșterea ramâne, în cea mai mare parte, gestionabila, cu o evoluție de la niveluri de sub 2% sau inclusiv zero spre 5% în centre comerciale importante, dar nu dominante. Este clar ca 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 analiza la nivel lunar a performanței activității.

„Interesul pentru centrele comerciale dominante va ține pasul în segmentul retailului de destinație, deși ne așteptam la un interes mai ridicat pentru parcurile de retail, care antreneaza cheltuieli de capital mai reduse, axat pe orașe mici și mijlocii, înca nesaturate din perspectiva retailului. De asemenea, e de așteptat ca proiectele rezidențiale noi sa acorde o atenție mai mare locațiilor stradale. Cu toate acestea, avantajul de a avea mai multe branduri într-un singur loc ar putea sa nu convinga prea mulți sa ofere o șansa prea mare retailului stradal”, explica **Simina Niculița**.

Stocul de spații industriale și logistice a ajuns la 4,7 milioane de metri patrați la sfârșitul lunii iunie. Aproximativ 120.000 de metri patrați de spații industriale și logistice au venit din zona comerțului online, în primul semestru al lui 2020, dintre care 100.000 de metri patrați în vecinătatea Bucureștiului, ceea ce reprezinta mai puțin de jumătate din nivelul înregistrat în urma cu un an. Explicația este ca unii clienți au decis sa amâne planurile de extindere pentru 2021 și, de asemenea, o mare parte din dezvoltările speculative au fost puse în așteptare, pe fondul crizei generate de coronavirus, argumenteaza consultanții Colliers International, ceea ce înseamna ca stocul din 2020 e de așteptat sa fie cu aproape 30% mai mic decât potențialul estimat la începutul anului.

A doua jumătate a anului se preconizeaza a fi mult mai activa, cu aproape 300.000 de metri patrați estimați sa fie livrați, dintre care doua treimi în București, ca urmare a unor contracte semnate recent pentru spații în care chiriași se așteapta sa se mute cât mai rapid. Astfel, la sfârșitul lunii iunie, stocul total de spații industriale și logistice a ajuns la 4,7 milioane de metri patrați, dintre care 2,4 milioane de metri patrați în București.

„Cererea totala a ajuns la 249.000 de metri patrați în prima jumătate a acestui an, nivel similar comparativ cu primul semestru al anului trecut. Performanțele bune au fost obținute în mare parte ca urmare a doua tranzacții importante ale lanțului Profi, care au reprezentat aproape jumătate din totalul suprafeței brute închiriate (GLA) în 2020. Sectorul retail/FMCG a generat aproape 50,2% din tranzacții, urmat la o distanță importanta de sectorul de producție (19,4%) și de cel de logistica (14%)”, spune **Laurențiu Duica**, *Partner & Head of Industrial Agency la Colliers International*.

Concurența sanatoasa în rândul dezvoltatorilor a contribuit la menținerea chiriilor, în ciuda pieței de leasing tot mai puternice din ultimii ani. În consecință, chiriile sunt destul de bune pentru chiriași, în zona a 3,8-3,9 euro pe

metru patrat pentru spații industriale și logistice primare din jurul Bucureștiului și în jur de 3,7-3,9 euro în alte localități din țara, în zone foarte bune.

Consultanții Colliers International remarca faptul ca, pe fondul pandemiei, beneficiile pentru chiriași au crescut, proprietarii oferind mai multe luni de grație la plata chiriei decât înainte, iar în unele cazuri chiria neta poate scădea cu aproximativ 20%, față de aproximativ 13% înainte. Rata de neocupare rămâne la un nivel confortabil, de 7-8%, fara schimbari majore pe fondul crizei coronavirusului. Astfel de niveluri sunt în concordanță cu o piață neutra, dar indica o componenta semnificativa a evoluțiilor speculative (inclusiv livrarile din ultimii ani), plus o piață competitivă, care înclina balanța în favoarea chiriașilor.