

CBRE: Bucureștiul poate gazdui încă un mall de 100.000 de metri pătrați

Stocul de spații moderne de retail va ajunge la aproximativ 4,2 mil. mp în 2022, incluzând cei 140.000 mp care vor fi livrați până la sfârșitul anului, potrivit raportului Romania Retail Destinations 2022, lansat de CBRE România, liderul pieței de consultanță imobiliară. Ar putea suna impresionant, însă nu este suficient dacă luăm în calcul faptul că multe branduri internaționale de retail sunt interesate să intre pe piața locală, iar cererea pentru suprafețe mari a crescut.

România este o piață atractivă pentru retailerii internaționali, cu numeroase avantaje, cum ar fi: o putere crescută de cumpărare, un procent mai mare de cheltuieli pentru produse de retail (11% în România, ceea ce plasează țara noastră pe locul doi după Polonia în regiunea Europa Centrală și de Est), un apetit ridicat pentru branduri noi, forța de muncă educată și o rată foarte scăzută a spațiilor moderne de retail vacante (sub 3%). Cu 165.800 mp în construcție, peste 60% din stocul total de retail este dispus în cele mai mari orașe regionale, iar o parte semnificativă din acesta este dedicat parcurilor de retail. Suplimentar, 180.000 mp sunt planificați să fie adăugați la stocul modern de retail existent în toată țara datorită creșterii cererii.

“Pe fondul ridicării restricțiilor impuse de pandemie, România a devenit o piață foarte atractivă pentru companiile de retail internaționale, care sunt interesate să închirieze suprafețe mari, adesea peste 1.500 mp-2.000 mp. Mai mult decât atât, retailerii locali intenționează să-și extindă afacerile prin deschiderea de noi magazine în centre comerciale, ceea ce indică un apetit uriaș pentru închirierea de spații de retail. Analizând evoluția cererii este destul de clar că un nou mall s-ar putea dezvolta în București, în special în partea de Nord-Vest a orașului, și ar putea ocupa cu ușurință 100.000 mp”, spune **Carmen Ravon**, *Head of Retail Occupiers CEE la CBRE România*.

Raportul CBRE arată că, în funcție de suprafața aflată în dezvoltare, Bucureștiul este cel mai important oraș, cu 66.222 mp în construcție, ceea ce reprezintă 40% din suprafața totală în construcție. Urmează Craiova, cu aproape 60.000 mp în construcție, urmată de Timișoara (21.400 mp) și Iași (13.300 mp). În ceea ce privește spațiul de retail planificat, Iașiul conduce clasamentul, cu aproximativ 57.000 mp, urmat de Cluj-Napoca (55.000 mp), București (aproximativ 34.000 mp), Craiova (23.000 mp) și Brașov (11.600 mp).

Din punct de vedere al stocului total de spații de retail existente, Bucureștiul se situează pe primul loc, cu peste 1,2 mil. mp, adică aproximativ 47% din totalul spațiilor de retail din România. Capitala este urmată de Timișoara (199.200 mp), Constanța (183.600 mp), Cluj-Napoca (157.600 mp) și Iași (156.100 mp).

Totodată, în ceea ce privește orașele cu cea mai mare suprafață a centrelor comerciale, Bucureștiul ocupă cea mai mare suprafață (773.300 mp), de 4,5 ori mai mare decât ceea ce exista în următorul oraș, Brașov (171.000 mp). Pe locul trei se află Timișoara (170.000 mp), urmată de Cluj-Napoca (peste 123.000 mp) și Constanța (118.000 mp).

Considerând raportul dintre centrele comerciale și parcurile de retail, Brașovul se află pe primul loc, cu 97% din suprafața de retail dedicată centrelor comerciale. Este urmat de Timișoara (85%), Cluj-Napoca (78%), Ploiești (70%), Iași (67%), București (64%), și Constanța (64%), potrivit raportului CBRE Romanian Retail Destinations. Craiova are în schimb cea mai mare pondere a suprafeței totale dedicate parcurilor de retail, urmată de Oradea (46%), Suceava (46%), București (36%), Constanța (36%) și Iași (33%). Parcurile de retail reprezintă aproape 36% din stocul total de retail din România, care este 4 mil. mp în prezent.

“România se situează pe locul 5 în ceea ce privește densitatea spațiilor de retail modern în Europa Centrală și de Est, cu 205 mp la 1.000 de locuitori, după Slovacia (413 mp), Cehia (386 mp), Polonia (276 mp) și Ungaria (231 mp). Suntem doar la jumătate comparativ cu prima țară din clasament, ceea ce se traduce printr-un potențial excelent de creștere a pieței locale de retail, de altfel în următorii doi ani densitatea medie de retail a țării este de așteptat să crească cu un minim de 25%”, explică **Daniela Gavril**, *Head of Research la CBRE Romania*.

România are potențialul de a atrage și alte mari branduri internaționale în viitorul apropiat. Deși industria de e-commerce înregistrează creșteri de la an la an, aceasta este încă în curs de dezvoltare în România, doar 10% din retail fiind online. Companiile continuă să-și concentreze afacerile pe centre comerciale sau parcuri de retail, deschizând în continuare magazine fizice. De asemenea, românii au un apetit uriaș pentru moda, ceea ce plasează țara noastră pe lista retailerilor care vor să-și extindă afacerea la nivel regional. Nu este deloc întâmplător faptul că 14 branduri noi importante, cum ar fi Primark, JD Sports, Foot Locker, Tedi, Bath & Body Works, Cyberjump sau Poke House au intrat pe piața românească în acest an.

“Retailerii internaționali sunt atrași de oportunitatea intrării pe piața locală, considerând România o piață de încredere și plasând-o pe lista lor de priorități, ceea ce arată că segmentul de retail are un potențial extraordinar la nivel local. Dacă în timpul pandemiei formatele de tip parc de retail au înregistrat cifre de afaceri foarte bune, observăm acum marile centre comerciale înregistrând cifre de trafic și vânzări în creștere, cu o valoare a coșului de cumpărături chiar mai mare decât cea din perioada similară de dinainte de pandemie, deoarece clienții regăsit interesul față de experiența cumpărăturilor. Hipermarketurile își reduc suprafețele, parcurile de retail sunt principalele dezvoltări ale anului, dar mall-urile sunt cele mai avantajate modele de business în prezent. În următorii ani, modelul de business al hipermarketului se va reinventa – procesul de optimizare a suprafeței va continua, iar zona nealimentară va fi înlocuită cu o zonă de alimente proaspete. Mai mult, în formatele de tip mall, suprafața hipermarketurilor va fi redusă cu o medie de 5.000 mp, iar zona obținută va găzdui noi magazine”, spune Carmen Ravon.

Aproximativ 70% din stocul de retail actual este construit înainte de 2013 și doar 500.000 mp au fost recondiționați în ultimii doi ani, dar procentul stocurilor recondiționate va crește având în vedere că atât dezvoltatorii, cât și chiriașii sunt interesați să îndeplinească cerințele ESG.

Într-un studiu recent privind retailerii, realizat de CBRE în regiunea EMEA, un procent de 45% dintre aceștia fie sunt de acord, fie sunt ferm de acord în privința includerii contractelor de leasing sustenabile în negocierile de închiriere în următorii trei ani, iar 38% fie sunt de acord, fie sunt ferm de acord că brandurile vor pune un accent mai mare pe acreditările de tip ESG ale unei proprietăți atunci când iau în considerare extinderea.