

ADELINA OPRÎȚA, JLL:

“Tranzacțiile cu spații comerciale moderne au scăzut, în prima parte din 2015”

Volumul tranzacțiilor cu spații comerciale moderne din primele șase luni ale anului a fost mai scăzut decât în aceeași perioadă din 2014, ne-a declarat Adelina Oprîța, consultant Retail Agency în cadrul companiei de consultanță imobiliară JLL. În opinia sa, cele mai importante tranzacții au fost achiziționarea Praktiker Craiova de către Secure Property Development&Investment de la Bluehouse și reachiziționarea participației Riofisa din două proiecte viitoare din Timișoara și Brașov de către Țiriac Imobiliare.

Pe de altă parte, doamna Oprîța ne-a precizat: “Comparativ cu anul trecut, când livrările de spații noi au înregistrat un nivel foarte scăzut, 2015 dă semnale pozitive cu un număr destul de ridicat de proiecte noi, cât și cu extinderi anunțate, acestea fiind susținute de o cerere din ce în ce mai puternică din partea retailerilor. În primele șase luni ale anului trecut, nu a fost livrat niciun centru comercial, pe când în prima jumătate a lui 2015 au fost deja livrate două centre comerciale. În luna martie a avut loc inaugurarea primului centru comercial livrat anul acesta, Coresi Shopping Resort Brașov (45.000 mp), dezvoltat de Immochan - filiala imobiliară a retailerului francez Auchan, iar Mega Mall (72.000 mp), dezvoltat de fondul de investiții NEPI în București, a fost deschis în luna mai”.

Potrivit sursei citate, în București sunt planificate două deschideri pentru anul viitor, respectiv Park Lake (67.000 mp), dezvoltat de Sonae Sierra și Caellum Development, și Veranda Mall (25.000 mp), dezvoltat de Prodplast Imobiliare.

În ceea ce privește piața din provincie, NEPI se anunță cel mai activ dezvoltator din 2016, prin proiectele Timișoara Shopping City (55.000 mp), Mega Mall Satu Mare (27.000 mp) și Piatra Neamț Shopping City (29.000 mp), ne-a mai spus Adelina Oprîța, subliniind: “Gradul mediu de închiriere este



de peste 90% în centrele comerciale din București și aproximativ 80% în provincie. În primul semestru al acestui an, nivelul chiriilor pentru locațiile prime a rămas stabil, la 60-70 euro/mp/lună”.

Potrivit reprezentantului JLL, mall-urile ce vor apărea în perioada următoare trebuie să țină cont, “mai mult ca niciodată”, de locație, publicul cărui a se adresează, competiție, diferențierea față mall-urile aflate în apropiere, dar și de arhitectura centrului comercial, astfel încât acesta să fie mult mai “prietenos” cu clienții. “Nu în ultimul rând, acestea (n.r. mall-urile) trebuie să ia

în calcul de la bun început marketing-ul digital și cum poate fi folosit pentru a atrage cât mai mulți vizitatori”, ne-a mai spus Adelina Oprîța, subliniind: “Creșterea economică sustenabilă bazată în special pe creșterea puternică a vânzărilor cu amănuntul a încurajat retailerii să își reconsidere planurile de expansiune destul de precaute de până acum. Ne așteptăm la investiții în modernizarea unor mall-uri din prima și a doua generație pentru a face loc unor retailerii intrați pe piață ulterior deschiderii acestor centre și, de asemenea, pentru a face față concurenței”.

Oprîța, JLL: “Orașe precum Timișoara, Brașov sau Satu Mare au început să atragă dezvoltatorii”

Doamna Oprîța susține că proiectele anunțate să fie finalizate în următorii doi ani țintesc în principal zonele care oferă încă loc de dezvoltare. Astfel, orașe precum Timișoara, Brașov sau Satu Mare au început să atragă interesul dezvoltatorilor, consideră reprezentantul JLL, care ne-a mai spus: “În prezent, stocul de spații comerciale moderne este de circa 2,74 milioane mp, dintre care peste un milion

de metri pătrați sunt concentrați în București. În prima jumătate a anului au fost livrați 119.000 mp după ce, în aceeași perioadă din 2014, nu a fost inaugurat niciun proiect”.

Piața locală de retail a performat conform așteptărilor, în primele șase luni, consideră Mihaela Gălățanu, head of research în cadrul companiei DTZ, care ne-a spus că nivelul livrărilor de spații noi a crescut considerabil, retailerii și-au continuat extinderea, iar vânzările din comerțul cu amănuntul au înregistrat creșteri în această perioadă.

Potrivit domniei sale, în primul semestru din 2015 au început reconfigurările și extensiile pentru o serie de proiecte cum ar fi City Park Constanța, iar în Timișoara se construiește al doilea mall din oraș”. Datorită faptului că în primul semestru au fost inaugurate centre comerciale importante, chiria «prime» a rămas în general stabilă, ne-a spus doamna Gălățanu, menționând că, în ceea ce privește gradul de ocupare, centrele dominante din București și din țară înregistrează o rată de ocupare de peste 97%: “În continuare există diferențe între centrele dominante și cele secundare, cele din urmă având grade de ocupare care variază, în cele mai multe cazuri, între 75% și 85%”.

Doamna Gălățanu consideră că dezvoltatorii de centre comerciale știu ce au de făcut pentru a construi și a livra un mall “de succes”, astfel că densitatea spațiilor de retail, veniturile populației, numărul de locuitori și mixul de chiriași sunt factori esențiali în strategia acestora.

Valoarea tranzacțiilor imobiliare pe piața locală a atins, anul trecut, suma de 1,3 miliarde de euro, ceea



ce a reprezentat o creștere de 4,3 ori mai mare față de 2013, potrivit unui studiu al companiei de consultanță imobiliară DTZ Echinox. Studiul arată că segmentul de retail a fost dominant și a atras un volum investițional de 510 milioane euro, reprezentând 40% din volumul total înregistrat în 2014. Cea mai mare tranzacție a fost vânzarea centrului comercial Promenada Mall din București, deținut de Raiffeisen Evolution și achiziționat de fondul de investiții NEPI, pentru 148 milioane euro.

Tranzacții imobiliare record în Europa

Tranzacțiile de investiții în centrele comerciale vor atinge un nivel record în acest an, în Europa, de 52 de

miliarde de euro, potrivit estimărilor consultanților imobiliari.

Studiul DTZ Research arată că actualul record de 50,2 miliarde de euro înregistrat în 2006 va fi depășit în 2015, datorită îmbunătățirii mediului economic, creșterii fluxurilor de capital și a cererii puternice a investitorilor pentru acest sector. Conform sursei citate, 45% dintre fondurile de investiții care au ca strategie să investească într-un singur sector imobiliar se concentrează pe active de retail. Consultanții DTZ au menționat că previziunea se bazează pe volumul de investiții de 46 de miliarde de euro în sectorul de retail în 2014, ce arată o creștere de 27% față de anul anterior. Nigel Almond, Head of Capital Markets DTZ, a declarat

că economia europeană prinde forță prin creșterea PIB-ului, a vânzărilor cu amănuntul și a cheltuielilor de consum, înregistrând creșteri pentru prima dată după 2008: “Această perspectivă alimentează apetitul investitorilor și, având în vedere volumul capitalurilor ce își caută destinația, ne așteptăm ca anul 2015 să stabilească un nou record privind volumul investițiilor în sectorul de retail”. În plus, Magali Marton, Head of Europe Middle East and Africa (EMEA) Research DTZ, susține că investițiile vor fi concentrate spre cele trei piețe principale din Marea Britanie, Germania și Franța, unde companiile listate își restructurează portofoliile de centre comerciale. Anul trecut, majoritatea investițiilor au fost orientate către Marea Britanie și Germania, centrele comerciale fiind cele mai căutate produse de investiții din sectorul de retail. Studiul DTZ mai arată: “La nivelul Europei, în 2014 au fost tranzacționate 319 centre comerciale, comparativ cu media anuală din ultimul deceniu (196 de tranzacții pe an). Dintre investițiile în centre comerciale înregistrate în Europa, 34% au fost achiziții în Marea Britanie”. Potrivit sursei citate, investitorii non-europeni au contribuit cu 6 miliarde de euro la achizițiile de centre comerciale din Europa în 2014, înregistrând un volum similar cu cel din 2013.

