



Interes ridicat din partea investitorilor pentru parcurile de retail

Stocul modern de spații de retail (centre comerciale și parcuri de retail) din România era de 3.917.000 mp, la sfârșitul anului trecut, conform informațiilor furnizate de JLL.

Alexandru David, Head of Research JLL România, ne-a transmis că, pe segmentul de spații de retail, printre cele mai mari proiecte așteptate pentru 2022 se numără:

- ✓ Shopping Park Pitesti - 22.500 mp - Square 7 Properties;
- ✓ Alba Iulia Value Center - 19.300 mp - Prime Kapital și MAS Real Estate;
- ✓ Colosseum Mall - 16.500 mp - Colosseum Mall;
- ✓ Shopping Park Tulcea- 12.400 mp - Mitiska REIM și Square 7 Properties.

Specialiștii citați consideră că în zona de retail există un oarecare echilibru, segmentul de parcuri

de retail având parte de un interes destul de mare pentru investiții noi.

Cushman & Wakefield Echinox: "Începând cu 2023 am putea vedea o revenire a interesului pentru orașe mari și pentru centre comerciale de tip mall"

În România, în 2021, au fost livrate zece noi proiecte de retail, cu o suprafață totală de circa 100.000 de metri pătrați, șase dintre acestea cumulând 70.000 de metri pătrați fiind finalizate în ultimul trimestru. Atenția dezvoltatorilor s-a îndreptat cu predilecție spre orașe terțiare, cu mai puțin de 150.000 de locuitori, unde au

construit în special parcuri de retail, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Astfel, interesul dezvoltatorilor s-a concentrat pe orașe în care stocul de spații moderne este redus, precum Bârlad, Sfântu Gheorghe, Roșiorii de Vede, Mediaș, Baia Mare sau Focșani fiind printre beneficiarii de noi proiecte de retail în 2021. Singurul proiect livrat anul trecut în București a fost reprezentat de prima fază a Fashion House Pallady, cu un total de 8.500 mp.

Cele mai importante livrări, din punctul de vedere al suprafeței, din 2021 au fost Prahova Value Centre (21.900 mp), Sepsi Value Centre (16.300 mp) și Bârlad Value Centre (16.300 mp), toate dezvoltate de Prime Kapital - MAS Real Estate, unul dintre cei mai activi jucători de pe piață, în timp ce Scallier și Square 7 Properties - Mi-

tiska și-au extins de asemenea portofoliile de pe piața locală, în cursul anului trecut.

Parcurile de retail continuă să fie formatul preferat de dezvoltatori și în 2022, în condițiile în care peste 80% din cei 100.000 metri pătrați de spații noi anunțați pentru acest an vor fi livrate în astfel de scheme, au evidențiat sursele citate.

Acestea arată că extinderea cu 16.500 de metri pătrați a Colosseum Mall din București este singurul proiect de tip mall care ar urma să fie finalizat în acest an, prezentând și primul centru comercial livrat în Capitală după șase ani fără niciun astfel de proiect nou.

Scallier, Prime Kapital (în joint-venture with MAS Real Estate), Square 7 Properties - Mitiska și Iulius Group au printre cele mai consistente planuri de extindere pe piața de retail din România. De



Cele mai importante proiecte de retail aflate în desfășurare:

Proiect	Oras	Suprafața (mp)	Dezvoltator
Colosseum Mall Extensie	București	16.500	Colosseum Mall
Funshop Park Mosnita Noua	Moșnița Nouă (Timișoara)	10.600	Scallier

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

remarcat este și interesul grupului austriac Supernova pentru acest segment imobiliar, care și-a făcut intrarea pe piața de retail românească în 2020, prin achiziția centrului comercial Jupiter din Pitești, și a continuat investițiile și în 2021, când a preluat un pachet de șase proprietăți comerciale operate de Cora, devenind astfel un jucător relevant.

Bogdan Marcu, Partner, Retail Agency în cadrul Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Activitatea pe piața de retail a rămas efervescentă, pe fondul revenirii consumului, reflectat în evoluția vânzărilor de retail, care în 2021 au avut un ritm de creștere peste cel înregistrat în 2019. Această dinamică, susținută atât de vânzările de produse alimentare, cât și de cele nealimentare, se reflectă în planurile de extindere a portofoliilor deținute în România anunțate de dezvoltatori, care au, în prezent, în diferite etape de dezvoltare, proiecte care totalizează circa 300.000 metri pătrați. Dacă și în 2022 țintele principale pentru noi proiecte vor fi de asemenea orașele de sub 150.000 de locuitori, iar formatele dominante vor fi parcurile de retail, începând cu 2023 am putea vedea o revenire a interesului pentru orașe mari și pentru centre comerciale de tip mall".

IMOTECA: "Spațiile de retail - luată în calcul tot mai mult de cumpărătorii de locuințe"

Spațiile de retail, dar și zone amenajate pentru co-working, din ansamblurile de locuințe noi construite la parter sau în spații adiacente, au devenit un element care este luat în calcul din ce în ce mai mult de cumpărătorii de locuințe, în contextul lucrului de acasă și a nevoii de a se proteja din cauza virusului COVID-19, arată datele companiei IMOTECA.

Oana Ivan, managing partner IMOTECA, menționează: "Vedem un interes care se manifestă din ce în ce mai intens pentru aceste facilități pe care cumpărătorii de locuințe le doresc în ansamblurile rezidențiale, astfel că dezvoltatorii cu proiecte de mai mult de 2 blocuri s-au repliat și iau în calcul și aceste cerințe. În prezent, aceste criterii sunt definitorii pentru 2 din 5 cumpărători, iar având în vedere faptul că oamenii vor lucra mai mult de acasă și în perioada post-pandemie, credem că ponderea va crește".

Reprezentanții IMOTECA subliniază faptul că includerea unui

Principalele proiecte comerciale a căror inaugurare este așteptată în 2022:

Proiect	Oraș	Dezvoltator	Suprafața (mp)
Shopping Park Pitești	Pitești	Square 7 Properties - Mitiska	22.500
Alba Iulia Value Centre	Alba Iulia	Prime Kapital - MAS RE	19.300
Colosseum Mall (extindere)	București	Colosseum Mall	16.500
Prima Shops Timișoara I	Timișoara	Scallier	10.800
Funshop Park Mosnita Noua	Moșnița Nouă	Scallier	10.600
Funshop Park Vaslui	Vaslui	Scallier	10.000

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

mix de chiriași de retail cât mai variat și de zone în care locuitorii ansamblurilor rezidențiale pot să lucreze în sistem co-working oferă un avantaj competitiv dezvoltatorilor, într-o piață în care concurența este în creștere.

În condițiile crizei sanitare, pentru cumpărătorii de locuințe confortul se traduce acum prin facilități care să le ofere acces facil la nevoile zilnice, fără să mai fie nevoiți să se deplaseze. De asemenea, în contextul răspândirii modelului de lucru hibrid, spațiile co-working amenajate în apropierea locuinței sunt foarte apreciate și căutate.

În aceste spații funcționează, pe lângă magazine alimentare, și clinici medicale, saloane de înfrumusețare, spălătorii, cafenele, restaurante etc., operatori pe care înainte de pandemie îi găseai mai ales la parterul clădirilor de birouri. Specialiștii citați precizează că suprafețele ocupate de zonele care se adresează acestor facilități au crescut ca pondere în ansamblurile rezidențiale și pot ajunge până la 10-15% din suprafața totală construită.