



2023 - printre cei mai buni 12 ani pe livrările de spații noi de retail

Scăderea ratelor inflației și perspectivele economice mai bune vor figura și pe agenda multor dezvoltatori și investitori din zona de retail, care caută să se extindă în ECE. Comparativ cu Europa de Vest, gradul de acoperire a schemelor moderne de retail în ECE este mai mic, chiar insuficient în unele regiuni, astfel încât nu se pune problema "dacă", ci mai degrabă "când" vor fi acoperite aceste zone, apreciază Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers. Acesta spune că parcurile de retail rămân un element cheie al creșterii pieței imobiliare în ECE, având în vedere că pot fi construite la costuri mai

mici pentru dezvoltatori și că vizează și orașele mai mici. În paralel, consultanții Colliers văd un interes tot mai mare pentru proiectele de anvergură cu destinație mixtă sau pentru schemele de dimensiuni crescute. În ceea ce privește cererea, scăderea inflației ar trebui să ajute consumatorul din Europa de Est, dar se întrevede în continuare o evoluție bună pentru magazinele de tip discounter.

Anul 2023 s-a încheiat cu unul dintre cele mai bune rezultate din 2011 și până acum, în ceea ce privește livrările de noi proiecte de retail, adăugând aproximativ 220.000 de metri pătrați la suprafața totală de retail, mai mult decât dublu comparativ cu ultimii

doi ani, potrivit raportului de piață anual publicat de Colliers. Atât pentru retaileri, cât și pentru proprietarii de centre comerciale, 2023 a fost, de asemenea, încă un an bun pentru vânzări, iar nivelul de profitabilitate din România continuă să fie unul dintre cele mai ridicate din Uniunea Europeană. În paralel, consultanții Colliers observă un interes din ce în ce mai mare al dezvoltatorilor către proiecte de tip mall sau cu destinație mixtă, de mari dimensiuni, în următorii ani.

Cele mai mari inaugurări din 2023 au fost mall-ul Promenada Craiova al NEPI Rockcastle (63.700 de metri pătrați), care este, de ase-

(continuare în pagina 23)

(urmare din pagina 22)

menea, cel mai mare proiect de retail livrat în România de la ParkLake din București din 2016, urmat de parcul de retail AFI Europe din AFI Arad (29.400 de metri pătrați) și de Carolina Mall din Alba Iulia deținut de Prime Kapital/MAS REI (28.900 de metri pătrați). În general, distribuția arată mult mai echilibrată decât în trecutul apropiat, noile proiecte vizând atât orașele mari, inclusiv Bucureștiul, cât și orașele mai mici, care continuă să fie în prima linie a expansiunii retailerilor. Consultanții Colliers menționează că au luat în considerare doar schemele comerciale ce depășesc o suprafață totală închirială de 5.000 de metri pătrați.

În prezent, România are un stoc total de retail modern de peste 4,3 milioane de metri pătrați, din care peste 2,7 milioane de metri pătrați mall-uri, iar restul în principal parcuri de retail. Peste 60% din suprafața totală de retail modern este concentrată în primele zece cele mai mari orașe, cu peste 200.000 de locuitori.

Liana Dumitru, Director Retail Agency la Colliers, subliniază: "Începând cu prima jumătate a anului trecut, creșterea reală a salariilor, adică diferența dintre creșterea salariilor și cea a prețurilor, a revenit în teritoriu pozitiv. Până la sfârșitul lui 2023, creșterea salariilor de aproximativ 9% în termeni reali era deja comparabilă cu nivelurile de dina-

Proiecte livrate în Q4 2023 (selecție)

Proprietate	Locație	Suprafață (mp)	Proprietar/Dezvoltator
Promenada Craiova	Craiova	80.700	NEPI Rockcastle - Dedeman
Carolina Iulia Mall	Alba Iulia	29.000	Prime Kapital - MAS Real Estae
AFI Arad	Arad	29.400	AFI Europe
Cosmopolis Plaza	București	16.300	Opus Land
Funshop Park Vaslui	Vaslui	10	Scalier
Annabella Retail Park	Horezu	10.000	Annabella
Cometex Retail Park	Ramnicu Valcea	10.000	Cometex

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

ntea pandemiei, ceea ce a avut un impact pozitiv asupra pieței și a încrederii consumatorilor și, prin urmare, asupra rezultatelor retailerilor și a cererii de pe piața de retail în general. Primele date din noiembrie și decembrie au arătat rezultate destul de solide și, având în vedere relevanța acestora în business-ul anual al retailerilor, putem spune că 2023 a fost un alt an bun atât pentru retailerii, cât și pentru proprietari. Pornind de la datele Eurostat, România oferă unele dintre cele mai mari marje de profit din UE pentru o varietate de tipuri de bunuri, de la îmbrăcăminte, la încălțăminte, la jucării și produse farmaceutice. În timp ce costul riscului este

și el la un nivel mai ridicat decât în alte țări, iar acest lucru poate avea, de exemplu, consecințe asupra rezultatului final atunci când se contractează un împrumut, totuși considerăm aceste rezultate pozitive o confirmare a unei piețe încă insuficient acoperite din punct de vedere al schemelor de retail și o piață care mai poate primi noi jucători".

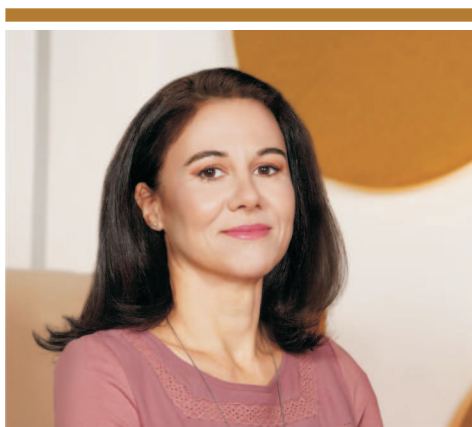
Totuși, consultanții Colliers notează că, deși sentimentul general este bun în rândul participanților de pe piață, de la clienți și retailerii până la proprietari, consumatorii au

(continuare în pagina 24)





Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "După o perioadă de 3-4 ani în care atenția dezvoltatorilor a fost exclusiv pentru parcurile de retail, acestea cumulând peste 80% din noile livrări și în orașe cu o populație de sub 50.000 de locuitori, în 2023, investițiile s-au mutat în orașe mai mari, tendință care va continua și pe termen mediu."



Liana Dumitru, Director Retail Agency la Colliers: "Primele date din noiembrie și decembrie au arătat rezultate destul de solide și, având în vedere relevanța acestora în business-ul anual al retailerilor, putem spune că 2023 a fost un alt an bun atât pentru retailerii, cât și pentru proprietari".

(urmare din pagina 23)

devenit și ei mai atenți, așa cum se întâmplă de obicei în perioadele de incertitudini accentuate, mulți reorientându-se către produse cu prețuri mai accesibile. După ani de creșteri puternice ale prețurilor, discounterii au continuat să aibă performanțe bune în 2023 și ne așteptăm să își mențină această dinamică favorabilă și în viitor.

Altfel, randamentele pe care piața locală le oferă retailerilor, împreună cu revenirea rapidă a sectorului de retail după pandemie, una dintre cele mai rapide reveniri din UE, au repus România pe radarul retailerilor internaționali. Anul trecut au intrat în România branduri noi, precum Lefties, Jimmy Kay, Wittchen sau Stefanel (o reintrare, după ce brandul a ieșit complet de pe piață în 2021). Chiar dacă majoritatea vizează segmentul de modă, acesta nu este singurul beneficiar al noilor intrări, arată consultanții Colliers, explicând că piața este atractivă pentru o multitudine de segmente, ceea ce înseamnă că noi branduri ar trebui să își facă în continuare loc în România, de la îmbrăcăminte, la alimente, la încălțăminte, accesorii sau decorațiuni.

În ceea ce privește gradul de ocupare, centrele comerciale dominante și parcurile de retail bine poziționate își păstrează nivelul ridicat de închiriere, iar proiectele nou livrate sunt în general bine primite de piață. Referitor la chirii, deși vânzările au încetinit, consultanții Colliers puntează faptul că vânzările rămân considerabil peste nivelurile de dinaintea pandemiei.

Cu mai puțin de 90.000 de metri pătrați de noi proiecte moderne de retail anunțate în acest an, mai mult de jumătate din acest volum provenind de la un singur proiect - Argeș Mall din Pitești -, se observă un declin față de anul trecut, cifra fiind comparabilă cu anii mai slabi de după începutul pandemiei. Dar perspectivele rămân încurajatoare, având în vedere că, între 2025-2028, câteva centre comerciale mari și dominante sunt așteptate să adauge câteva sute de mii de metri pătrați închiriable la stocul modern de retail.

Iulius Group a anunțat, inițial, că mall-ul de la Cluj-Napoca va avea o suprafață totală închiriable de peste 100.000 de metri pătrați, iar un nou proiect în același oraș, realizat de asocierea Prime Kapital/MAS REI, va livra o suprafață închiriable de peste 70.000 de metri pătrați în următorii ani. În Iași, Prime Kapital/MAS REI va livra, de asemenea, o extindere de aproape 60.000 de metri pătrați la Moldova Mall până la sfârșitul lui 2025. Există, de asemenea, destul de multe alte

proiecte mari în curs de execuție sau ale căror lucrări ar trebui să înceapă în curând, cu o suprafață totală închiriable între 30.000 și 50.000 de metri pătrați fiecare.

Cu toate acestea, România rămâne o piață cu o ofertă insuficientă nu numai în comparație cu țările din Europa de Vest, ci și cu țările din Europa Centrală și de Est. Pentru un nivel de consum/capita similar cu cel din Cehia și Polonia (în termeni de volum de produse și servicii achiziționate), stocul modern de retail pe cap de locuitor din România este de două ori mai mic decât cel din Cehia și cu peste 40% mai mic decât cel din Polonia. Cu toate acestea, în timp ce segmentele imobiliare din România rămân relativ deficitare în comparație cu alte țări europene (inclusiv cele din regiune), datele indică faptul că decalajul este mai mic pentru piața de retail decât pentru piețele de birouri sau industrială, în termeni relativi (pe cap de locuitor).

Liana Dumitru apreciază: "În general, în pofida încetinirii livrărilor noi în 2024 față de 2023, pipeline-ul pe termen mediu este unul foarte solid. În timp ce în anii precedenți dominau parcurile de retail, multe dintre acestea vizând orașele mici și mijlocii, observăm acum că revine apetitul dezvoltatorilor pentru proiectele de retail de dimensiuni mari, de tip mall sau proiecte mixte, care tind să aibă o amprentă investițională mai mare. Trebuie să recunoaștem, de asemenea, prezența tot mai mare a capitalului local pe partea de dezvoltare, oamenii de afaceri locali livrând tot mai multe proiecte. În plus, cesionarea portofoliului de parcuri de retail al Mitiska REIM, precum și eventualele vânzări de acest tip în viitor, ar putea consolida modelul "construiește, închiriază, vinde" și ar putea atrage și mai mult capital pentru extinderea retailului în România. Altfel, schimbarea de viziune către proiecte mai mari arată un apetit crescut pentru risc și încredere în parcursul pe termen lung al țării. Există încă loc pentru astfel de scheme comerciale de mari dimensiuni în multe orașe mari, inclusiv în București, unde problema a fost mai degrabă aceea de a asigura locația potrivită cu o bună conectivitate la infrastructură".

Consultanții Colliers anticipează o evoluție favorabilă pe termen mediu și pentru consumatori. Pe de o parte, se așteaptă ca inflația să continue să scadă după ce a încheiat anul 2023 la 6,6% și ar trebui să reintre în intervalul țintă al băncii centrale de 1,5-3,5% până la sfârșitul anului viitor (dacă politica fiscală o permite). Între timp, activitatea

(continuare în pagina 25)

Yield-ul prime (pentru cele mai bune proprietăți din piață)

Sector	T4 2022	T4 2023
Centre comerciale	7,25%	7,75%
Birouri	7,00%	7,75%
Industrial	7,50%	7,75%

Sursa: iO Partners

Stocurile de spații comerciale pe principalele segmente la nivel de România

Segment	Suprafața închirială (mp), în T4 2023
*Birouri	4.545.400
**Industrial	7.205.500
***Retail	4.069.900

Sursa: iO Partners

* Stocul de birouri include clădiri de clasa A și B aflate la închiriere, construite sau renovate după anul 2000 și care dispun de o suprafață închirială de minim 2.000 mp. Acest număr include clădiri din București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov.

** Stocul de spații industriale cuprinde hale oferite la închiriere, clasa A sau B, construite începând cu anul 2000, cu o suprafață de cel puțin 5.000 mp sau situate în parcuri industriale totalizând o suprafață de cel puțin 5.000 mp. Acoperă toată țara.

*** Stocul de spații de retail include centre comerciale, parcuri de retail, centre de tip outlet și hipermarketuri cu galerie, având o suprafață închirială de cel puțin 5.000 mp. Acoperă toată țara.

(urmăre din pagina 24)

economică ar urma să accelereze, ceea ce ar trebui să însemne crearea de locuri de muncă, iar acest lucru, la rândul său, îi va determina pe angajatori să plătească salarii mai mari pe o piață a forței de muncă relativ restrânsă. La modul general, consultanții Colliers se așteaptă la o accelerare a vânzărilor de retail în 2024-2025 comparativ cu 2023.

Intenții consistente de investiții pe piața de retail pentru următorii cinci ani

Intențiile de investiții pe piața de retail pentru următorii cinci ani sunt consistente, în condițiile în care proiecte cu o suprafață de peste 500.000 de metri pătrați se află în diverse stadii de planificare sau de construcție, afirmă și reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Conform acestora, dezvoltatorii vor adăuga noi scheme de retail sau vor extinde proiectele deja construite în principal în afara Bucureștiului, în orașe precum Cluj-Napoca, Iași, Sibiu, Pitești, Bacău sau Galați, Prime Capital, NEPI Rockcastle și Iulius Group fiind cei mai active, prin prisma planurilor anunțate pe termen scurt și mediu.

În ultimul trimestru din 2023 au fost livrate proiecte de retail cu o suprafață cumulată

de 144.000 metri pătrați, spun cei de la Cushman, adăugând că stocul de spații de retail la nivel național se situa la finalul anului trecut la nivelul de 4,45 milioane de metri pătrați, din care 54% reprezintă facilități de tip mall, 40% parcuri de retail și 6% galerii comerciale.

Promenada Craiova deținut de NEPI Rockcastle și Dedeman, a fost cea mai mare schemă de retail livrată în ultimul trimestru, dar și în tot anul 2023. Proiectul reprezintă de asemenea și cea mai mare investiție de acest tip realizată în România din 2010 încoace. Alte proiecte finalizate în același trimestru au fost AFI Arad, de 29.400 metri pătrați dezvoltată de AFI Europe și Cosmopolis Plaza de 16.300 metri pătrați situat în proiectul rezidențial Cosmopolis din București, ambele reprezentând parcuri de retail.

Anul trecut am avut o continuare a interesului brandurilor internaționale pentru piața locală, retailerii precum Lefties, Wittchen, Jimmy Key, Kiko sau Happy Group deschizând primele magazine din România, mai transmit sursele citate.

Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "După o perioadă de 3-4 ani în care atenția dezvoltatorilor a fost exclusiv pentru parcurile de retail, acestea cumulând peste 80% din noile livrări și în orașe cu o populație de sub 50.000 de locuitori, în 2023, investițiile s-au mutat în orașe mai mari, tendință care va continua și pe termen mediu. Retailerii

(continuare în pagina 26)





(urmare din pagina 25)

sunt mai exigenți ca niciodată în ceea ce privește spațiile în care își deschid noi magazine, focusul acestora fiind în special pentru locații prime. În acest context, un nou val de dezvoltări de centre comerciale ar putea atrage și un nou val de noi retaileri care să intre în România, dar și reluarea planurilor de expansiune a unora existenți deja pe piața locală, planuri care au fost încetinite de oferta redusă de spații care să acomodeze nevoile acestora".

Chiriile de referință din București s-au stabilizat la nivelul de 80-85 euro/mp/lună, în timp ce pentru orașele secundare - Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Constanța - costurile de închiriere ajung la 50-65 euro/mp/lună, iar în cele terțiare acestea se situează la 30-35 euro/mp/lună.

Printre cele mai importante proiecte care urmează să fie livrate se numără:

Proiect	Tip	Dezvoltator	Suprafață închirială (mp)
Argeș Mall	Proiect nou	Prime Kapital și MAS Real Estate	51.400
Shopping Park Pitești	Proiect nou	Square 7 Properties	22.500
Iulius Mall Suceava	Extindere	Iulius Group și Atterbury Europe	14.000

Sursa: iO Partners

Proiecte de retail cu livrare în 2024-2025 (selecție)

Proprietate	Locație	Suprafața (mp)	Proprietar/ Dezvoltator
Transilvania Mall	Cluj - Napoca	130.000	Prime Kapital - MAS Real Estate
Mall Moldova	Iasi	130.000	Prime Kapital - MAS Real Estate
Rivus Cluj	Cluj - Napoca	115.000	Iulius Group - Atterbury Europe
Prima Shopping Center	Sibiu	70.000	Oasis Consulting
Arges Mall	Pitesti	51.000	Prime Kapital - MAS Real Estate
Bacau Shopping Mall	Bacau	51.000	Prime Kapital - MAS Real Estate
Nhood Resita	Resita	35.000	Nhood (Ceetrus)

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

Pe partea de tranzacții de tip investment (vânzări de clădiri comerciale, incluzând aici tranzacții de cel puțin 5 milioane de euro), în 2023 volumul total la nivel național s-a ri-

dicat la 496 milioane de euro, în scădere cu 60% față de 2022, care a fost un an record și pentru acest segment, menționează Alexandru David, Head of Research în cadrul iO Partners.

Consultantul arată: "În privința prețurilor proprietăților comerciale, utilizăm acel randament (yield) pentru a indica evoluția pieței. Yield-ul prime (pentru cele mai bune proprietăți din piață), a avut o evoluție ascendentă (cea ce, practice, pune presiune în sensul scăderii prețurilor)".