

Retailul modern din România este în plină expansiune, susținut de consum record și noi investiții (raport)

Piața de retail modern din România continua sa se extinda, contrar tendințelor de încetinire economica, susținuta de un consum în creștere și de intrarea unor noi jucatori internaționali pe piața, releva raportul anual publicat de o companie de consultanța imobiliara.

Potrivit acestuia, în 2024, vânzarile de produse nealimentare au avansat cu 14%, atingând un nivel record, iar consumul individual efectiv l-a depășit pe cel al Poloniei și Cehiei, ajungând la 89% din media Uniunii Europene.

'Deși cererea este ridicata, stocul de retail modern ramâne subdimensionat, însa dezvoltatorii pregatesc livrari de peste 200.000 de metri patrați în 2025. Printre cele mai importante proiecte se numara extinderea Mall of Moldova din Iași și redeschiderea Agora Mall din Arad. În acest context, România devine tot mai atractiva pentru investițiile în retail și își consolideaza poziția pe piața regionala, în ciuda provocarilor macroeconomice și a climatului incert', se menționeaza în analiza Colliers.

În 2024 au fost livrați 167.000 de metri patrați de noi spații de retail modern, în scadere față de cei 221.000 de metri patrați din anul precedent. Chiar și în acest context, piața a ramas dinamica, depășind media anuala a ultimului deceniu, estimata la 140.000 de metri patrați. Comparativ, în anii pandemiei, incertitudinile economice au redus livrarile sub 100.000 de metri patrați atât în 2021, cât și în 2022. Pitești a fost orașul cu cele mai mari livrari de retail în 2024, consolidând tendința dezvoltatorilor de a se concentra pe orașele mici și mijlocii. Cele mai importante proiecte finalizate în 2024 au fost în Pitești, și anume Argeș Mall, dezvoltat de Prime Kapital/MAS REI, cu o suprafața de 51.000 de metri patrați, și M Pitești Park, dezvoltat de M Core, cu 24.000 de metri patrați. Astfel, aproape jumatate din stocul nou de retail modern a fost livrat într-un singur oraș, cu 140.000 de locuitori, ceea ce arata interesul crescut pentru aceste piețe regionale.

Cu toate acestea, în urmatorii ani, piața va trece printr-o schimbare de direcție, subliniaza consultanții imobiliari, explicând ca, pe masura ce dezvoltatorii își îndreapta atenția catre orașele mari, unde sunt în pregatire scheme de retail de mari dimensiuni, dinamica sectorului se va modifica.

De asemenea, exista posibilitatea ca Bucureștiul sa revina în atenția marilor investitori, cu unul sau doua proiecte de anvergura în viitorul apropiat sau extinderi ale centrelor existente.

'Deși economia României a înregistrat o creștere modesta în 2024, estimata sub 1% din PIB, acest lucru nu reflecta o scadere a consumului. Dimpotriva, vânzarile de retail non-food au crescut cu aproximativ 14% în volum, atingând un nou record istoric. Datele oficiale pentru 2024 nu sunt încă disponibile, însa Eurostat indica faptul ca, în 2023, consumul individual efectiv - un indicator care masoara cantitatea reala de bunuri și servicii utilizate de populație, nu sumele cheltuite - a ajuns la 89% din media UE. Acesta este cel mai ridicat nivel din Europa Centrala și de Est, depășind inclusiv Polonia și Cehia', a explicat Simina Niculita, director partener Retail Agency la Colliers, citata în comunicat.

Conform acesteia, indicatorii nominali ai cheltuielilor confirma aceasta tendința ascendentă.

'Analiza datelor Oxford Economics, bazata pe informații din Eurostat, institutele naționale de statistica și estimari recente, ne ofera o perspectiva clara asupra evoluției consumului în România în ultimul deceniu și jumatate. Un segment relevant este cel al îmbracamintei și încălțămintei, care reprezinta o componenta majora a mixului de chiriași din centrele comerciale. Aceasta categorie continua sa fie un motor al expansiunii retailului modern, reflectând atât schimbarile în comportamentul de consum, cât și atractivitatea pieței locale pentru investitori', a

mai spus Simina Niculita.

În ultimii 15 ani, cheltuielile pe cap de locuitor din România au crescut semnificativ, de la o șesime din nivelul Germaniei la 20% sub cel al celei mai mari economii europene. Aceasta evoluție reflectă o îmbunătățire constantă a puterii de cumpărare, subliniază consultanții Colliers.

România a depășit toate economiile majore din regiune și chiar unele țări din Europa de Vest, precum Spania, în ceea ce privește cheltuielile pe cap de locuitor pentru îmbracaminte și încălțăminte, precizează sursa citată. Aceasta tendință confirmă o creștere a consumului, susținută de venituri mai mari și de o piață de retail tot mai competitivă. Deși acest avans are un impact negativ asupra balanței de plăți, deoarece România importă o mare parte din bunurile achiziționate de populație, din perspectiva consumatorului, fenomenul este mai sustenabil decât în deceniul precedent. Spre deosebire de anii anteriori, creșterea consumului nu mai este alimentată predominant de credite de consum, ceea ce reflectă o economie mai echilibrată și o capacitate de cumpărare consolidată.

Consultanții companiei se așteaptă ca această creștere a vânzărilor din 2024 să aibă un impact pozitiv asupra chiriilor bazate pe vânzări, în timp ce volumele totale se mențin peste nivelurile pre-pandemice.

Pentru 2025, Colliers estimează livrări de peste 200.000 de metri pătrați de noi spații comerciale, incluzând extinderea Mall of Moldova din Iași (62.000 metri pătrați) și redeschiderea Agora Mall din Arad (35.000 metri pătrați). În plus, NEPI Rockcastle, Iulius și Prime Kapital/MAS REI revin la dezvoltarea centrelor comerciale dominante de mari dimensiuni, de peste 100.000 metri pătrați suprafața închiriabilă, după o perioadă axată pe parcurile de retail.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor.