

## Circa 190.000 mp de centre comerciale vor fi livrați în 2019



**CBRE, liderul mondial și național pe piața de consultanța imobiliara, a redactat cea de-a doua ediție a raportului care evaluează performanța centrelor comerciale din România. Stocul modern de spații destinate centrelor comerciale a atins 2,1 milioane mp, dintre care 38% se afla în București, iar 62% este localizat în orașele regionale. În 2019, este așteptată livrarea a circa 190.000 mp de centre comerciale, iar 18% din proiectele aflate în construcție sunt extensii, aceasta fiind una dintre tendințele majore ale pieței. Cererea este în creștere, iar cele mai solicitate centre comerciale din București și din țara sunt ocupate integral, având liste de așteptare pentru chiriașii care nu au mai găsit spații libere.**

Carmen Ravon, Head of Retail Leasing al CBRE Romania: “Segmentul centrelor comerciale a avut un an plin și a crescut față de 2017. În 2018, pe piața locală și-au făcut intrarea 24 de marci noi, dintre care 79% au ales spații în centre comerciale. Acesta rămâne formatul de retail preferat atât de chiriași, cât și de clienți, chiar dacă asistăm la o dezvoltare accelerată a comerțului electronic. Deși comerțul online a luat avânt, centrele comerciale și-au diversificat și rafinat ofertele, investind în crearea unei atmosfere prietenoase, crescând numărul de spații și servicii pentru petrecerea timpului liber și sporind alternativele pentru familii sau facilitând accesul în parcuri. Magazinele își extind suprafețele închiriate pentru a avea mai mult loc de expunere a conceptelor și noilor colecții și a susține astfel și vânzarile online. S-a putut observa o creștere a unor indicatori de performanță cum sunt traficul și coșul mediu de cumpărături, ceea ce ne confirmă că centrele comerciale rămân favoritele consumatorilor, fie ca vin pentru a mânca în food court-uri, pentru a cumpăra articole vestimentare sau pentru a se relaxa.”

Centrele comerciale analizate de CBRE sunt situate în București și în orașele regionale și au înregistrat o creștere a traficului de 3,2% de la an la an și o majorare a valorii medii a coșului de cumpărături de 2,3%. Măsurarea coșului mediu nu s-a făcut pe baza tranzacțiilor propriu-zise, ci luând în calcul traficul, adică numărul de oameni care au tranzitat centrul comercial în perioada de referință. Astfel, a fost monitorizată tendința, mai degrabă decât nivelul efectiv al cheltuielilor.

În ceea ce privește fluctuația traficului, analizată lunar, de la un an la altul, s-a constatat că cea mai mare creștere a fost în septembrie, față de aceeași perioadă a anului anterior. Luna cu cel mai ridicat trafic este în continuare decembrie, când a fost raportată o creștere de 3,6%, față de restul anului.

În funcție de dimensiunea centrelor comerciale, acestea au fost clasate ca: centre comerciale tradiționale mici, cu o suprafața totală închirială ce variază între 5.000 mp și 19.999 mp, care reprezintă 34% din totalul centrelor analizate; centre comerciale tradiționale medii care se încadrează între 20.000 mp GLA și 39.999 mp GLA și au o pondere de 33% și centre comerciale tradiționale mari, care se găsesc în intervalul 40.000 – 79.999 mp GLA și reprezintă 33% din ansamblul centrelor comerciale cuprinse în raportul CBRE. Conform rezultatelor studiului, chiriașii care ocupa peste 50% din toate centrele analizate sunt magazinele care comercializează articole vestimentare și accesorii (circa 30% din suprafața totală a unui centru comercial), urmate de restaurante și fast food-uri (20%) și de furnizorii de servicii pentru petrecerea timpului liber (10%). Cele mai multe magazine ocupa o suprafața de sub 50 mp și au o pondere de 34% din totalul magazinelor amplasate în centrele comerciale incluse în cercetare. Acestea sunt urmate îndeaproape de unitați care se afla în spații de 50 – 100 mp și reprezintă 26% dintre chiriași. Magazinele mari, cu suprafețe care se situează între 200 mp și maximum 500 mp, au o pondere de 11%. Unitățile cu suprafețe foarte mari, care depășesc 1.000 mp, ocupa deocamdata doar 6% din suprafața analizată.

Evoluția pozitivă a pieței centrelor comerciale se reflectă și în cifrele de afaceri realizate. Astfel, cifra totală medie este de 10 milioane euro, în creștere cu 5,5% față de anul anterior. Jucătorii consacrați au raportat ușoare creșteri ale veniturilor, în timp ce proiectele regionale au avut mici scăderi, pe fondul dezvoltării comerțului electronic. Chiria medie a fost estimată la 27 euro/mp/lună. În estimarea acestei valori, nu au fost luate în calcul și chiriile plătite de supermarketuri, hypermarketuri, magazine de tip DIY, cinematografe și sali de bowling.

Raportul CBRE face o radiografie a pieței spațiilor comerciale din România și este realizat de către Departamentul de Cercetare al companiei, sub coordonarea Danielei Boca. Aceasta este cea de a doua ediție dedicată României. CBRE a creat astfel un instrument de stabilire și măsurare a performanței centrelor comerciale din diferite regiuni și de comparare cu standardele internaționale. Datorită popularității crescânde a acestui raport, CBRE a decis să îl extindă și la alte piețe, cum sunt România, Polonia, Slovacia, Italia și Spania, urmând ca în viitor numărul țărilor să crească.