

# Piata spatiilor comerciale

Studiu de Piata Imobiliara 2014

Tendinte 2015



## Piata spatiilor comerciale

In general, segmentul spatiilor comerciale a avut o evolutie pozitiva, fiind caracterizat de finalizarea lucrarilor de constructie pentru centrele comerciale initiate in anii anteriori, extinderea retelelor comerciale specializate si a celor tip supermarket si hypermarket, o relativa stabilitate a chiriilor si intentia investitorilor de a cumpara acest tip de produs investitional.

Segmentul spatiilor comerciale stradale a cunoscut o usoara imbunatatire, dovada fiind interesul mai mare al chiriasilor pentru acestea. Perioada necesara pentru inchirierea acestora s-a diminuat chiar daca nivelul chiriilor a ramas relativ constant comparativ cu 2013. Cele mai cautate spatii sunt cele din Centrul Istoric, precum si cele situate in proximitatea marilor concentrari de trafic pietonal. Practicarea unor chirii sustenabile raportate la capacitatea spatiului comercial de a genera un anumit nivel al vanzarilor a redus semnificativ rotatia chiriilor intr-un anumit spatiu.

Pe segmentul centrelor comerciale, in 2014, au fost finalizate lucrarile de constructie pentru parcul comercial Vulcan Value Centre (25.000 mp inchiriabili), localizat in zona de sud-vest a Bucurestiului. Proiectul dezvoltat de NEPI este ancorat de Carrefour si lanturi comerciale de haine si incaltaminte. Tot in zona de sud-vest a Bucurestiului, a fost finalizat proiectul Ghencea Shopping Centre (30.000 mp) dezvoltat de catre Immochan.

Ca efect al incetarii activitatii unor comercianti din sectorul de bricolaj (Obi) sau al tranzactiilor incheiate in perioada 2013-2014, prin care operatiunile Bricostore au fost cumparate de Kingfisher, iar cele ale bauMax de catre Leroy Merlin, acest segment de piata a cunoscut o concentrare a activitatii. Aceasta tendinta se inregistreaza in contextul extinderii rapide a operatorului local Dedeman. Segmentul de bricolaj este legat direct de evolutia sectorului de constructii, in special a celui rezidential. Anticipata evolutie pozitiva a pietei rezidentiale imbunatateste perspectivele acestui segment de piata.

Chiriile pentru spatiile din centrele comerciale prime din Bucuresti variaza in jurul nivelului de 50 Euro/mp/ luna, exceptie facand chiriasii tip ancora. Pentru centrele comerciale mai putin atractive, chiria este sensibil mai mica. Chiria pentru spatiile comerciale stradale nu au cunoscut modificari notabile comparativ cu 2013. Acestea variaza in functie de localizarea in cadrul Bucurestiului, precum si de specificitatea micro-zonei in care se afla. Astfel, chiriile medii variaza intre 10-15 Euro/mp/luna in zona Pantelimon, Colentina-Obor, Stefan cel Mare intre 20-30 Euro/mp/ luna, Militari intre 15-25 Euro/mp/luna, Titulescu-Piata Victoriei intre 30-40 Euro/mp/luna, zona centrala intre 40-55 Euro/mp/luna, exceptie zonele cu expunere mare sau cu vizibilitate/trafic pietonal redus.

Nivelul ratelor de capitalizare pentru centrele comerciale a avut o evolutie descendenta in 2014, acestea fluctuand in jurul nivelului de 8%. Acest nivel este printre cele mai ridicate comparativ cu celelalte pietee din zona central-est europeana. Proprietatile comerciale sunt produse investitionale atractive pentru investitori. Dovada sunt tranzactiile incheiate de Immochan, prin care a fost cumparat centru comercial Auchan Pitesti Gavana (77.800 mp) pentru suma de 19 milioane Euro si cea incheiata de Revetas prin care a cumparat Vitantis de la Equest.

Evolutia pozitiva viitoare a acestui segment de piata se reflecta si in asteptarile investitorilor care au achizitionat centre comerciale in 2014. Cea mai importanta tranzactie incheiata este achizitia Promenada Mall (40.300 mp suprafata inchiriabila) de catre fondul de investitii NEPI de la Raiffeisen Evolution pentru suma de 148 milioane de Euro.

In 2015, este prevazuta finalizarea lucrarilor de constructie la centrul comercial Mega Mall, zona Pantelimon, care va contribui cu aproximativ 70.000 mp la stocul modern de spatii comerciale existent. Centrul comercial va fi ancorat de Carrefour, WorldClass, C&A, H&M. In acest an vor continua lucrarile de constructie pentru centrul comercial ParkLake Plaza (79.000 mp), dezvoltat de Caelum Development si Sonae Sierra in cartierul Titan. Printre dezvoltarile comerciale anuntate a fi initiate sunt Victorya City, in zona Bucurestii Noi, si Dedeman, in zona Pantelimon. In perioada urmatoare se asteapta ca piata centrelor comerciale sa inregistreze renovari, repositionari, posibile extinderi, pe fondul cresterii competitiei dintre acestea, asa cum s-a intamplat cu Iris Titan Bucuresti si Bucuresti Mall.

In contextul imbunatatirii puterii de cumparare, comerciantii de tip supermarket, hypermarket si discounter isi vor extinde magazinele atat in Bucuresti, cat si in orasele regionale. In mod natural, deschiderea de noi centre comerciale mari atrage extinderea retelelor comerciale, atat a celor locale, cat si a celor internationale.

**NAI**Romania

Aurel Vlaicu Office Building,  
4 Pipera Avenue, 8th floor,  
Bucharest, District 1, 014255

[nairomania.ro](http://nairomania.ro)