

## Spații comerciale București

## Investiția în spații comerciale, mai atractivă decât cea în spații de birouri

Cererea de spații comerciale vine, pe de o parte, de la comercianți și de la cei din industria Horeca și, pe de altă parte, de la investitorii imobiliari interesați să își plaseze disponibilitățile bănești în active cu randament ridicat. Costul achiziției unui astfel de spațiu, neînchiriat, în cadrul unui proiect imobiliar nou variază între 2.500 euro și 4.000 euro/mp. Pot fi obținute prețuri mai bune când sunt cumpărate mai multe spații în cadrul aceluiași proiect.

O investiție minimă pentru a deveni investitor ar porni de la 150.000 de euro și se poate ridica până la 1 milion euro pentru achiziția a cel puțin trei spații comerciale.

Investiția în spații comerciale pare să aibă perspective mai bune decât cea în spații de birouri. Aceasta pentru că ridicarea restricțiilor sanitare va readuce publicul în centrele comerciale, în magazine și restaurante, dar este puțin probabil că va întoarce toți angajații în birouri.

## Se menține ridicat interesul pentru spații comerciale în retail park-uri, precum și în centrele comerciale

Interesul retailerilor pentru închirierea de spații s-a menținut la începutul acestui an la nivelul din ultimul trimestru al anului trecut, în pofda contextului economic și politic actual. Pe finalul anului trecut cei mai mulți comercianți erau în expectativă și urmăreau rezultatele obținute în perioada sărbătorilor, care au fost peste așteptări la multe categorii de produse (fashion, accesorii, bijuterii).

În primele luni ale anului curent pare să fie mai mult interes pentru spațiile conectate cu proiecte de tip mixed-use sau high-street, în zonele devenite recent hub-uri de petrecere a timpului liber.

Carmen Ravon, Head of Retail Occupier al CBRE pentru regiunea CEE, spune: "Dacă vorbim despre centre comerciale, retailerii preferă să meargă pe zone tip cluster, îmbunătățind oferta categoriei din care fac parte. În retailul stradal amplasat în locații conexe cu zone unde există dezvoltări rezidențiale, cererile vin în special pentru locații cu fațade generoase, care permit o expunere cât mai mare către exterior. Se menține ridicat interesul pentru spații comerciale în retail park-uri, precum și în centrele comerciale, disponibilitatea acestora (vacancy rate) fiind una dintre cele mai mici din Europa, sub 3%. Interesul pentru spațiile comerciale din clădirile de birouri este mult mai scăzut față de anii anteriori din cauza modului de lucru de acasă, în contra-partidă cu atracția retailerilor către spațiile din zonele stradale aglomerate."

Nivelul chiriilor s-a menținut constant prin comparație cu anul anterior, iar în primele două luni negocierile au fost mai optimiste.

În București, chiriile prime în stradal se mențin la 45 euro/mp/lună în zonele atractive (Calea Victoriei, Calea Dorobanților, Piața Amzei etc.). În centrele comerciale, în funcție de amplasarea în interiorul centrului, chiriile s-au menținut la 70 euro/mp.

În ceea ce privește cererea de cumpărare de spații comerciale anul acesta față de ultimul trimestru al anului trecut, se observă că cererea de achiziție de spații comerciale este destul de crescută, incluzând aici și cererile conectate cu noile dezvoltări de proiecte mixed-use.

O investiție într-un spațiu comercial are un potențial interesant pentru a deveni rentabilă. Aceasta prin prisma interesului tot mai crescut al retailerilor de a prelua în închiriere spații comerciale noi, ușor de autorizat și care să respecte reglementările în special pe partea de securitate la incendiu.

## Prodromos Polychroniadis, consultant Knight Frank Romania

## Ne așteptăm la creșteri ale chiriilor în următoarea perioadă



Prodromos Polychroniadis, consultant Knight Frank Romania

Există o cerere în creștere în ultima perioadă, mai ales în industria Horeca, pentru închiriere de spații comerciale. Sunt și cereri pentru spații în mall-uri, datorită ridicării restricțiilor, ceea ce nu s-a întâmplat în ultimul trimestru al anului trecut. În mall-uri am avut mai multe cereri de extindere, nu neapărat deschideri noi. Cei ce vor să închirieze caută spații cu locații vizibile, cu trafic cât mai ridicat. În ceea ce privește industria Horeca, operatorii caută terase generoase și/sau etaje superioare. În primele luni ale anului curent chiriile au rămas stabile, în general, poate doar câteva spații cu vizibilitate și trafic crescut au avut creșteri. De exemplu, cele de pe Calea Victoriei (zonă care trece printr-o perioadă foarte bună, chiar de reînviere) sau cele apropiate de gurile de metrou.

Zonele premium din București au și chiriile pe măsură, aproximativ 50 euro/mp, însă depinde foarte mult de locația exactă și dimensiunea acesteia, strada, traficul, calitatea traficului, tipul chiriașului (apropo de stabilitate) etc. În București, chiriile pe Calea Victoriei variază între 40 și 50 euro/mp/lună, pe Bulevardul Magheru între 40 și 50 euro/mp/lună, pe Calea Dorobanților între 35 și 40 euro/mp/lună iar în zona Floreasca sunt de 30 – 40 euro/mp/lună. În mall-uri chiriile variază între 45 și 75 euro/mp/lună, în funcție de mall, de etajul la care este situat spațiul închiriat, de poziția sa în cadrul mall-ului etc.

Ne așteptăm la creșteri de chiriile în următoarea perioadă, atât datorită ridicării restricțiilor, cât și din cauza scumpirilor de pe piață.



### Ramona Păun, manager Commercial & Valuation Department în cadrul Romtor Real Estate Oferta de vânzare a spațiilor comerciale este din ce în ce mai atractivă



Ramona Păun, manager Commercial & Valuation Department în cadrul Romtor Real Estate

Începutul anului 2022 a stat sub semnul incertitudinilor referitoare la inflație pe fondul majorării prețurilor la carburanți și energie. Această situație a determinat o reacție prudentă din partea jucătorilor din piața de retail cu privire la demararea unor noi afaceri sau extinderea celor existente. Incertitudinea s-a amplificat odată cu declanșarea conflictului din Ucraina.

Cu toate acestea, piața închirierii spațiilor comerciale continuă să fie destul de dinamică raportat la ultimul trimestru din 2021.

Proprietarii, în marea lor majoritate, au înțeles că trebuie să se adapteze contextului pieței deoarece au sesizat că rata de neocupare a crescut și, odată cu ea, și presiunea pe tarifele și condițiile de închiriere.

În acest context, chiriașii încearcă să negocieze condiții contractuale cât mai favorabile, care se traduc în principal prin facilități de plată, luni de chirie gratis la începutul contractului și pe perioada derulării acestuia, precum și clauze de denunțare mai flexibile.

Potențialii chiriași doresc spații cu vizibilitate foarte bună în zone cu trafic pietonal intens. Tendința generală este de a merge către centrele comerciale tip mall care asigură aceste cerințe, dar accesul în aceste zone este destul de restrictiv din cauza condițiilor care trebuie îndeplinite (notorietate în piață, cifra de afaceri mare, garanții), precum și disponibilității limitate de spații în aceste locații.

Nivelul chiriilor cerute de proprietari a rămas la același nivel ca în ultimul trimestru din 2021, dar cu mențiunea că proprietarii sunt mai dispuși să negocieze.

Tarifele de închiriere se situează în marja de 25-45 euro/mp/lună în zonele ultracentrale ca Bulevardul Magheru, Bălcescu, Calea Victoriei sau Calea Moșilor.

Aceste zone, care acum 10-15 ani erau foarte căutate pentru atractivitatea lor, au început să își piardă din atractivitate din cauza concurenței foarte mari venită din partea centrelor comerciale, dar și a traficului pietonal care a scăzut foarte mult.

Aici putem remarca zona Centrului Vechi, care ne așteptăm să se revigoreze odată cu ridicarea restricțiilor sanitare, precum și zona adiacentă Ateneului Român care este foarte dinamică. În aceste zone discutăm de chirii sensibile mai mari, între 40-80 euro/mp/lună, în funcție de suprafața și poziționarea în zona respectivă a spațiului închiriat.

De asemenea, în zona Piața Victoriei, Dorobanți și o parte din zona de Nord a Bucureștiului chiriile variază între 25 și 35 euro/mp/lună.

În zonele semicentrale și în cartiere, Berceni, Militari, Theodor Pallady, Pantelimon etc., chiriile se situează în marja de 10-15 euro/mp/lună, fiind influențate de vizibilitate, trafic pietonal și apropierea de punctele de interes pentru cumpărători.

Piața spațiilor comerciale de vânzare a

continuat să fie dinamică în ciuda restricțiilor impuse de pandemie, aceasta și datorită faptului că este o piață care generează venituri din chirii destul de atractive pentru proprietari.

Cu toate acestea, potențialii cumpărători sunt foarte precauți când iau decizia de achiziție deoarece evoluția pieței este greu de anticipat în contextul actual (inflație și conflictul din Ucraina).

Rentabilitatea unui spațiu este direct proporțională cu cererea pieței, iar fiecare tip de investiție imobiliară își are avantajele și dezavantajele ei. După părerea mea, investiția minimă în acest tip de active imobiliare este de 150.000 euro. Această sumă poate crea discuții sau semne de întrebare, dar este foarte important să ne raportăm la criteriile de cumpărare care, pe lângă cele deja enumerate, poziție și trafic pietonal, mai țin de suprafață, nivelul chiriei care poate fi obținut și așteptările cumpărătorului privind amortizarea investiției într-o perioadă cuprinsă între 15 și 20 de ani.

Oferta de vânzare a spațiilor comerciale este din ce în ce mai atractivă, regăsindu-se pe piață un număr mult mai mare de oferte față de începutul anului 2021. Acest lucru se datorează și faptului că sunt proprietari care au decis să își vândă business-urile cu tot cu imobile și nu numai.

Trebuie să menționăm aici și că anul acesta se vor livra, pe lângă construcții noi, și spațiile ce trebuiau să fie gata în 2021, însă contextul pandemic a determinat întârzieri ale lucrărilor de construire a lor.

Amintim aici de inaugurările a două extinderi ale unor centre comerciale deja existente. Este vorba despre extinderea clădirii Colosseum Mall din București, iar în Craiova, dezvoltatorul Catinvest va deschide o nouă aripă a mallului Electroputere. Și, tot în Craiova, NEPI-Rockcastle a demarat construcția Promenada Mall. ■