

Spații comerciale

Cererea pentru spații comerciale este în continuare ridicată

Cererea de spații comerciale o putem cuantifica după ritmul de dezvoltare de noi proiecte de retail, fie că vorbim de mall-uri sau parcuri de retail.



Dana Radoveneanu Head of Retail Agency
Cushman & Wakefield Echinox

Astfel, având în vedere că pentru acest an a fost anunțată livrarea a aproape 300.000 de metri pătrați de noi spații de retail, Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, apreciază că cererea pentru acest tip de proprietăți este în continuare ridicată, atât din partea retailerilor prezenți deja în România și care doresc să acopere o parte cât mai mare din țară, cât și din partea unor jucători noi, care au deschis sau urmează să deschidă primele locații în țară.

Tranzacții în diferite stadii de negociere

Dacă ne referim la tranzacții de investiții, adică de achiziție active generatoare de venituri, segmentul de retail nu a fost foarte activ în

primul semestru al anului, fiind tranzacționate doar patru active, cu un volum total de circa 40 de milioane de euro.

Un număr similar a fost înregistrat și în aceeași perioadă a anului trecut, însă volumul tranzacțiilor a fost de 50 milioane de euro.

Lucrurile s-ar putea schimba, însă, în următoarele luni, având în vedere că există în prezent în diferite stadii de negociere o serie de tranzacții cu spații de retail.

Cum variază chirile pentru spații comerciale

Chiriile spațiilor comerciale nu au înregistrat evoluții semnificative în ultimul an, cel puțin atunci când ne referim la cele din centrele comerciale, la proprietățile stradale din zona centrală din București și în parcurile de retail.

Astfel, pentru centrele comerciale, chiria de referință (chiria care poate fi obținută într-unul din centrele comerciale dominante din București pentru un spațiu de 100 - 150 de metri pătrați) se situează la 75 - 80 de euro/mp/lună.

În același timp, în orașele secundare, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Constanța, un spațiu similar poate fi închiriat cu 50 - 65 euro/mp/lună, iar în orașele terțiare cu 30 - 35 euro/mp/lună.

Pentru magazinele stradale este dificil să facem o medie a nivelului chiriei, fiind o piață mai puțin transparentă și, totodată, destul de eterogenă.

Putem să facem estimări și urmărim chiriile spațiilor stradale din zona ultracentrală a Bucureștiului, respectiv Calea Victoriei, unde

costul de închiriere a spațiilor ajunge la 55 euro/mp/lună, nivel ce a rămas în jurul acestei valori în ultimii ani, aflându-se încă sub cel al arterelor comerciale din capitalele europene. Spațiile din parcurile de retail au chirii de până la 8 - 9 euro/mp/lună.

Ce chirii sunt pentru spațiile de birouri



Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency
Cushman & Wakefield Echinox

Chiriile birourilor din București au crescut în ultimele 12 luni (iunie 2023 față de iunie 2022) cu până la 15,8% atingând nivelul de referință de 22 de euro/mp/lună în zona CBD (Piața Victoriei - Aviatorilor), avans ce s-a translatat și în celelalte subpiețe din Capitală, apreciază Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox.

Birourile din CBD sunt cele mai scumpe, în timp ce cele mai reduse chirii se înregistrează în zonele unde există o suprafață mare de spații neocupate, respectiv Pipera - Nord (9 - 11 euro/mp/lună).

Spațiile comerciale, cu chiriași pe termen lung, rămân un plasament bun



Vlad Dornea, Investment Associate
in The Concept

Investitorilor interesați să achiziționeze spații comerciale, Vlad Dornea, Investment Associate în The Concept, le recomandă în primul rând pe cele care au contract de închiriere pe o durată cât mai lungă (de preferat minim 5 ani). Totodată, este bine ca prețul chiriei să fie

indexat cu inflația. În prezent, este foarte importantă și notorietatea chiriașului, care poate spori prestigiul proiectului imobiliar.

Investiții bune sunt cele cu randament peste dobânda la depozitele bancare.

Datorită dobânzilor mari pe care băncile le-au oferit anul trecut populației pentru depozitele în lei, a scăzut considerabil cererea pentru spații comerciale cu un randament brut mai mic de 8%.

Investiția în spații comerciale poate fi destul de consistentă având în vedere că spațiile din malluri sau din retail park-uri nu se vând unitate cu unitate, proiectul fiind vândut numai integral. Astfel, mai accesibile pentru vânzare sunt spațiile comerciale stradale sau de la parterul blocurilor de locuințe.

În funcție de zona în care este amplasat, prețul chiriilor pentru spații comerciale din

București variază între 10 și 35 euro/mp/lună.

Nivelul maxim este pentru locațiile premium din zone foarte circulat pietonal precum Unirii, Floreasca, Piața Victoriei, Universitate.

Vlad Dornea apreciază că, în ceea ce privește clădirile de birouri, prețul chiriilor a scăzut pentru clădirile mai vechi de 10 ani din cauza eficienței energetice scăzute.

Pe măsura creșterii prețului electricității și al gazelor, derularea activității în aceste clădiri de birouri duce la cheltuieli foarte mari. Antreprenorii au preferat să se mute în clădiri noi, mai eficiente energetic pentru a plăti costuri mai mici de întreținere.

În schimb, prețul chiriilor pentru spații în clădirile de birouri nou construite a crescut datorită cererii crescute din piață, mai spune Vlad Dornea. ■