

PRESS RELEASE

Press Office

Doinita Ilie

+40 (0) 21 40 80 300/ +40 (0)740 309 889

doinita.ilie@eur.cushwake.comwww.twitter.com/cushwakeuk**CREȘTERE PRECONIZATĂ A DEZVOLTĂRILOR DE CENTRE COMERCIALE ÎN EUROPA**

- Valoarea totală a suprafeței centrelor comerciale noi din Europa se estimează ca va fi cu 26% mai mare în 2011 față de anul anterior;
- Se preconizează că în 2011 suprafața de noi centre comerciale care vor fi livrate va fi mai mare decât cel din 2010 în jumătate din țările care au făcut obiectul studiului;
- La 1 iulie 2011, suprafața totală a spațiilor comerciale din Europa se ridică la 135,1 milioane mp;

Conform celui mai recent raport al **Cushman & Wakefield**, „Dezvoltarea Centrelor Comerciale în Europa în 2011”, se estimează o creștere a dezvoltărilor de centre comerciale în Europa. Deși în unele țări dezvoltările au fost stopate în ultimii ani, având în vedere îmbunătățirea cererii de spații comerciale precum și atenția acordată deficitului de spații de primă clasă, avem motive să estimăm o creștere a activității de dezvoltare a noilor centre comerciale în multe țări europene.

Peste 2,1 milioane de mp de spații comerciale noi au fost finalizate în Europa în prima jumătate a lui 2011, aproximativ la fel ca în aceeași perioadă a lui 2010. Din această suprafață, 71 centre comerciale noi acoperă 90%, iar restul de 10% reprezentând extinderi ale unor dezvoltări existente.

Dacă toate proiectele planificate vor fi finalizate la timp, totalul dezvoltărilor va fi, în 2011, cu 26% mai mare decât în anul anterior, când nivelul de finalizare a scăzut pentru al doilea an consecutiv. În 2010 au fost finalizate aproximativ 5,4 milioane mp de spații de centre comerciale, reprezentând o scădere de 29% față de 2009 și cea mai mică valoare totală anuală de finalizare din 2004 până în prezent.

La fel ca în anii anteriori, Europei Centrale și de Est i se atribuie majoritatea (58%) spațiilor comerciale noi deschise în prima jumătate a anului 2011. Rusia, Turcia și Polonia înregistrând puternice niveluri de dezvoltare. Cel mai mare proiect finalizat a fost Marmara Forum din Istanbul (156.000 mp). În Rusia au fost finalizate puțin peste 400.000 mp de spații comerciale – aproape o cincime din totalul european. După deschiderea AFIMALL City și a altor două centre comerciale, Moscovei îi revine 36% din spațiile noi din Rusia. Proiecte mari au fost finalizate și în Novosibirsk, Yaroslavl, Kazan și St Petersburg. În Europa Occidentală, Italia și Spania au înregistrat cel mai mare volum de spații noi.

În 2012 este planificată finalizarea a 5,8 milioane mp de spații comerciale în Europa, deși această cifră va depinde de cererea ocupanților și de ritmul revenirii economice.

Rusiei și Turciei li se atribuie 41% din proiectele în dezvoltare din a doua jumătate a lui 2011/2012. Aproape trei milioane mp de spații noi se preconizează că vor fi finalizate până la sfârșitul anului viitor, inclusiv proiecte mai mari de 100.000 mp în Krasnodar, Ufa și Samara. În Turcia, sunt în construcție peste 800.000 mp, majoritatea în Istanbul.

În Europa de Vest, Franța și Italia conduc clasamentul proiectelor în dezvoltare pentru a doua jumătate a lui 2011/2012. După încetinirea din ultimul an, se preconizează că Franța va cunoaște o revenire în finalizări. În Italia, sunt în curs câteva proiecte mari, deși există o oarecare incertitudine cu privire la datele de finalizare, după numeroasele întârzieri recente.

Cât despre celelalte țări, în special în Germania și Marea Britanie activitatea rămâne redusă. În Germania, totalul de dezvoltări din 2011 și 2012 va fi probabil cel mai mic din ultimii peste 20 ani. În Marea Britanie, totalul de finalizări în 2011 este dominat de Westfield Stratford City (176.500 mp, deschis pe 13 septembrie), a carui suprafață reprezintă 81% din suprafața totală a dezvoltărilor în curs preconizate a fi realizate în a doua jumătate a anului. Se preconizează că finalizările vor scădea dramatic în următorul an, ducând la cea mai redusă livrare anuală de spații de centre comerciale în Marea Britanie din ultimii 50 ani.

Justin Taylor, CEO Retail & Leisure, la **Cushman & Wakefield** din Marea Britanie a declarat: „Vedem o serie de locații europene care suferă de un deficit de spații de retail de calitate și o puternică cerere din partea comercianților. Bunăstarea multor piețe ocupaționale a continuat să se îmbunătățească, iar chiriile la spațiile de primă clasă au crescut în circa o treime din țările supuse studiului. Cu toate acestea, cererea ocupanților rămâne scăzută și foarte selectivă în multe țări. Estimăm ca va urma o perioadă de incertitudine, pe măsură ce și alte măsuri de austeritate vor intra în vigoare în aproape întreaga Europă.”

Volumul total de investiții în retail în Europa a totalizat aproape 19,8 miliarde € în primul semestru, cu 4% mai puțin decât nivelul semestrului anterior și cu 9% mai mult față de aceeași perioadă a anului 2010. Cota care revine segmentului de retail din totalul investițiilor în proprietăți comerciale s-a ridicat la aproximativ 35%, față de 33% în 2010.

Germania, Suedia, Rusia, Turcia și o serie de piețe mai mici din CEE au cunoscut o creștere considerabilă a volumelor de investiții în retail, atât în ultimele șase luni, cât și în prima jumătate a lui 2010. În Germania, volumul de investiții în retail a crescut cu 37% față de aceeași perioadă a anului anterior, în timp ce Suedia a cunoscut o creștere anuală de aproape 91%. În Rusia, Turcia și Italia, primul trimestru al anului 2011 a adus cel mai mare volum trimestrial de tranzacții de retail din 2007/08.

Totuși, câteva țări europene au înregistrat scăderi semnificative în activitate. În termeni absoluți, Spania a cunoscut cel mai mare declin față de anul anterior din Europa: în prima jumătate a anului, volumul de investiții în retail a fost cu aproape 1,2 miliarde € mai mic decât în prima jumătate a anului 2010, ceea ce reprezintă o scădere anuală de 79%. Norvegia, Franța și Olanda au înregistrat și ele scăderi mari ale

volumului de investiții, atât în primele șase luni, cât și în perioada analoagă a anului 2010. În Norvegia, volumul de retail a scăzut cu 73% față de anul anterior; în Franța cu 36%, iar în Olanda cu 50%.

Mike Rodda, Head of Cross-border Retail Investment, **Cushman & Wakefield**, a declarat „Ne aflăm pe o piață cu două viteze, în care piețele principale (Marea Britanie, Franța și Germania), CEE și din în ce în mai des Suedia se află în centrul atenției. În acest an, am văzut compresii semnificative ale randamentelor în Polonia, însă alte piețe au beneficiat de atenție chiar mai scăzută. Operațiunile de finanțare sunt din ce în ce mai problematice, iar din acest motiv multe tranzacții vor cădea până la sfârșitul anului. Totuși, capitalul provenit din surse noi crește pe măsură ce tranzacții mari atrag oferte ale fondurilor de investiții sau co-investiții ale directorilor de fonduri împreună cu mari companii cu răspundere limitată.”

ROMANIA

Ultimele analize indica, pentru prima oară în ultimii doi ani, o creștere anuală a economiei către o valoare pozitivă. Economia a crescut cu 1,7% în Q1 2011 comparat cu aceeași perioadă a anului 2010.

Această creștere s-a datorat în primul rând datorită exporturilor, în timp ce consumul domestic rămâne însă la un nivel scăzut.

Conform Eurostat vânzările anuale în retail au scăzut cu 5,9% în aprilie și cu 6% în mai.

Având în vedere noile centre comerciale ce se vor deschide în țară, chiriasii din retail cunosc o bine venită revenire.

Retailerii internaționali sunt interesați de extinderea rețelei de magazine existente în România profitând acum de chiriile mai scăzute.

Spatiile comerciale stradale atrag retaileri internaționali deja prezenți în centrele comerciale.

În ceea ce privește suprafața de centre comerciale livrate în Q2 2011 aceasta este puțin sub 11.000 mp suprafață care include cea de-a patra extindere a București Mall, extinderea centrului comercial Real Policolor Estrada (din București) și extinderea centrului comercial European Retail Park Braila. În ceea ce privește parcurile de retail, suprafața s-a mărit prin dezvoltarea fazei a doua a retail park-ului Family Center Ramnicu Valcea, cu un aport în piața de 3,400 mp (GLA) suprafață comercială.

În ceea ce privește investițiile în centrele comerciale, nu a avut loc nici o tranzacție majoră. City Mall din București este în continuare oferit pentru vânzare, însă nu s-a reușit vânzarea lui în cele patru licitații, deși prețul a scăzut considerabil.

În concluzie, după un trimestru pozitiv, se prevede ca economia să încetinească într-o oarecare măsură în Q2. În orice caz, după doi ani de recesiune acum există semnale incurajatoare în economie. În plus, majoritatea condițiilor impuse de FMI ca parte a împrumutului obținut au fost realizate, ca urmare, se poate accesa în continuare noi fonduri.

Toate aceste semnale pozitive se așteaptă să încurajeze atât activitatea ocupanților cât și a investitorilor în următoarea perioadă.

For more information, please contact:

Doinita Ilie

Cushman & Wakefield, Romania

Tel: +40 (0) 21 40 80 300/ Mobile: +40 (0)740 309 889

Visit Cushman & Wakefield's Knowledge Center at www.cushmanwakefield.com to access other reports on leading real estate issues, trends and market statistics from around the world.

About Cushman & Wakefield:

Cushman & Wakefield is the world's largest privately-held commercial real estate services firm. Founded in 1917, it has 230 offices in 60 countries and more than 13,000 employees. The firm represents a diverse customer base ranging from small businesses to Fortune 500 companies. It offers a complete range of services within five primary disciplines: **Transaction Services**, including tenant and landlord representation in office, industrial and retail real estate; **Capital Markets**, including property sales, investment management, investment banking, debt and equity financing; **Corporate Occupier & Investor Services**, including integrated real estate strategies for large corporations and property owners; **Consulting Services**, including business and real estate consulting; and **Valuation & Advisory**, including appraisals, highest and best use analysis, dispute resolution and litigation support, along with specialized expertise in various industry sectors. A recognized leader in global real estate research, the firm publishes a broad array of proprietary reports available on its online Knowledge Center at www.cushmanwakefield.com.

Despre Cushman & Wakefield:

Cushman&Wakefield este cea mai mare companie cu capital privat din lume in domeniul imobiliar. Fondata in 1917, compania detine 230 de birouri in 60 de tari si peste 13.000 de angajati. Compania reprezinta clienti care sunt mici intreprinzatori sau mari companii prezente in topul "Fortune 500 companies".

Ofera o gama completa de servicii in cinci domenii majore:

Servicii de Tranzactionare, incluzand reprezentarea chiriasilor si a proprietarilor pentru tranzactionarea spatiilor de birouri, industriale si de retail; **Piete de Capital**, incluzand vanzari proprietati, managementul investitiilor, investitii bancare, servicii de finantare a datorii si a capitalului; **Solutii Corporate pentru Ocupanti si Investitori**, incluzand strategii imobiliare pentru corporatii mari si detinatori de proprietati imobiliare; **Servicii de Consultanta**, incluzand consultanta in afaceri si in domeniul imobiliar; **Evaluare si Consultanta**, ceea ce reprezinta servicii de evaluare proprietati imobiliare, analize de "highest and best use", asistenta pentru rezolvarea disputelor si a litigiilor, expertize in diverse sectoare din industrie. Lider recunoscut in cercetarea globala imobiliara, compania publica un numar variat de rapoarte pentru toate sectoarele in care activeaza. Aceste rapoarte sunt disponibile in cadrul centrului de informare online "Knowledge Center", www.cushmanwakefield.com/knowledge

Informatii despre Sectorul Proprietati de Birouri din Romania:

www.spatii-de-birouri.ro

www.offices-for-rent.ro

Informatii despre sectorul Proprietati Industriale in Romania:

www.proprietati-industriale.ro

www.industrial-properties.ro