

*Nota de fundamentare a proiectiei bugetare
pentru exercitiul financiar 2021*

Practic S.A.

Cuprins

1. Prognoze indicatori macroeconomici	3
1.1. Concluzii privind impactul indicatorilor macroeconomici asupra activitatii societatii Practic S.A. in anul 2021	10
2. Piata imobiliara	11
2.1. Oferta	11
2.2. Cererea	13
2.3. Analiza de piață pe segmente de chiriasi pe retail stradal in 2021	17
2.3.1. Sectorul bancar	17
2.3.2. Jocurile de noroc: pariuri sportive & cazinouri	18
2.3.3. Sectorul Farmaceutic	19
2.3.4. Supermarketuri	19
3. Nivelul Chiriilor	21
3.1. Randamente (prime yields)	24

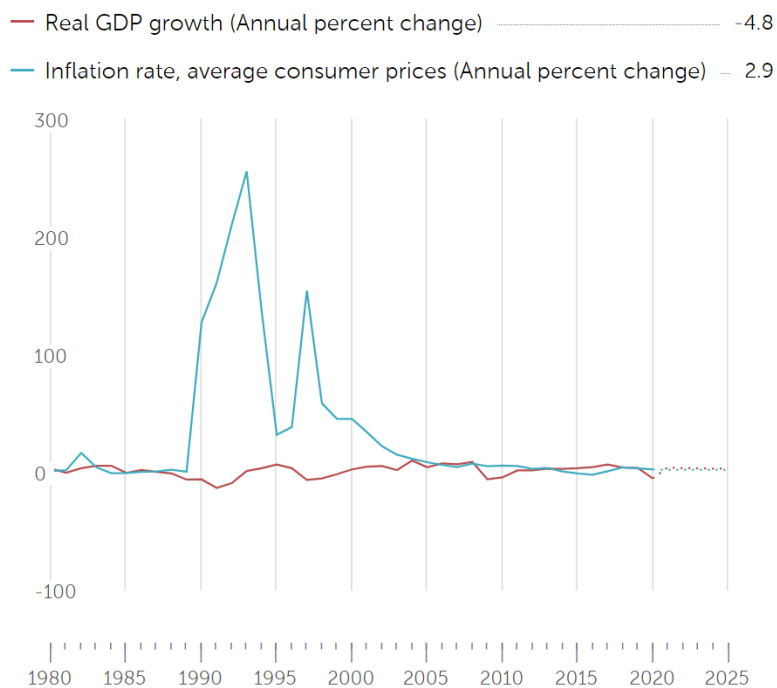
1. Prognoze indicatori macroeconomici

- In luna octombrie 2020 FMI a estimat o contractie a produsului intern brut de 4,4% in anul 2020 si o crestere de de 5,2% in anul 2021 in contextul economic declansat de criza sanitara mondiala generate de coronavirus.

Latest World Economic Outlook Growth Projections

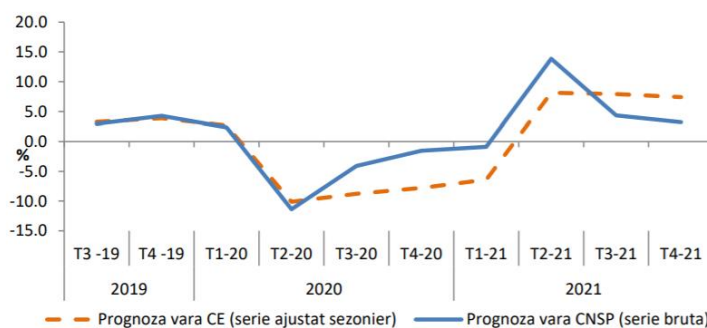
(real GDP, annual percent change)	PROJECTIONS		
	2019	2020	2021
World Output	2.8	-4.4	5.2
Advanced Economies	1.7	-5.8	3.9
United States	2.2	-4.3	3.1
Euro Area	1.3	-8.3	5.2
Germany	0.6	-6.0	4.2
France	1.5	-9.8	6.0
Italy	0.3	-10.6	5.2
Spain	2.0	-12.8	7.2
Japan	0.7	-5.3	2.3
United Kingdom	1.5	-9.8	5.9
Canada	1.7	-7.1	5.2
Other Advanced Economies	1.7	-3.8	3.6

- FMI a avertizat ca prognozele sunt inconjurate de incertitudini fara precedent, iar activitatea economica va depinde de factori precum durata pandemiei, distantarea sociala voluntara, schimbarile lanturilor de aprovizionare globale sau noile dinamici ale pietei fortei de munca.
- Pentru a atenua o parte din impactul economic din partea pandemiei, guvernele din intreaga lume au anuntat pachete fiscal masive si noi imprumuturi. In consecinta, finantele publice se vor deteriora semnificativ. In sedinta din 18.09.2020, conducerea FMI a apreciat ca se impune o modificare a politicilor de finantare a statelor in sensul relaxarii, dar este necesar ca aceasta relaxare sa fie prudenta, adaptata specificului fiecarui stat. Datoria publica globala va fi de 101,50% in anul 2020, respectiv de 103,20% in anul 2021.
- In opinia FMI, zona euro va scadea in 2020 cu 8,3 %.
- Pe de alta parte, Comisia Europeana estimeaza in prognoza interimara de vara o scadere a economiei europene cu 8,3% in anul 2020, iar in anul 2021 asteapta o crestere medie de 5,8%, iar diferentele intre evolutiile economice ale statelor membre vor fi mari si eterogene.
- Economia Romaniei se va contracta in anul 2020 cu 4,8 %, estimeaza FMI



- Pentru economia românească CE estimează o contracție de 6% în acest an, urmată de o creștere de 4% în anul 2021.
- Conform datelor Comisiei Nationale de Strategie si Prognoza, in profil trimestrial, scăderea a fost estimată pentru trimestrul al doilea la 11,9% (față de trimestrul anterior), urmată de creșteri de peste 2% în următoarele două trimestre, România fiind în situația de a evita o recesiune tehnică.
- Scăderea accentuată a prețurilor la energie, precum și reducerea cererii aferente, nu vor exercita presiuni inflaționiste în 2020, compensând creșterea preconizată pentru prețurile produselor alimentare.
- Astfel, **rata inflației (măsurată prin indicele armonizat al prețurilor de consum) se așteaptă să atingă 2,5% în acest an, urmată o creștere până la 2,8% în 2021.**
- Totuși, datele statistice din primul semestru demonstrează o cădere mai redusă a cererii interne și un potențial real al investițiilor prin lucrările de construcții (dinamică pozitivă) și prin cheltuielile guvernamentale. Pe de altă parte, susținerea cererii interne prin măsurile guvernamentale de conservare a veniturilor salariaților din sectoarele afectate de pandemie reprezintă un factor pozitiv constant pentru atenuarea declinului componentelor cererii, având ca rezultat, în baza ipotezelor actuale, o scădere a PIB-ului real cu 3,8% în anul 2020.

Profilul trimestrial al dinamicii PIB, perspective 2020-2021



Sursa: CNSP, prognoza de vară 2020

- Romania este singura tara impotriva careia Consiliul Uniunii Europene a declansat , la inceputul lunii aprilie 2020, procedura de deficit excesiv pe baza evolutiei fiscale inregistrate in anul anterior, in conditiile in care in luna martie a fost semnat Pactul de stabilitate si crestere , ceea ce presupune renuntarea temporara la limitarea deficitelor statelor membre pentru ca guvernantii sa poata adoptata masuri de sprijin a populatiei si mediului de afaceri in vederea diminuarii efectelor negative al pandemiei COVID -19.
- Deficitul Romaniei este de 23,60% din cheltuieli (4,4% din PIB), adica se produce doar ¾ din ceea ce se consuma. In ultimii ani industria si agricultura si-au scazut ponderea in formarea PIB-ului, dar nu exista o strategie clara la nivel national privind ramurile economice care ar trebui sa fie sustinute, chiar daca exista anumite facilitati fiscale pe zonele IT si constructii.
- Starea de urgenta declarata in luna martie 2020 pentru 30 de zile, urmata de starile de alerta declarate ulterior , in serii de cate 30 de zile si care se pot prelungi pana cand se va gasi o solutie medicala viabila, au impus o serie de restrictii sociale, cu impact economic pe termen mediu asupra economiei Romaniei.
- Peste situatia sanitara s-au suprapus in acest an si probleme de mediu – seceta prelungita, in special, care va conduce la scumpirea hranei (si chiar a medicamentelor) pentru oameni pe intregul lant economic.
- Comisia Națională de Prognoză estima in prognoza de vara un **curs de schimb mediu leu/euro** pentru perioada 2018-2021 conform tabelului de mai jos:

	2018	2019	2020	2021
Cursul de schimb mediu - lei/euro	4,6535	4,7452	4,84	4,90

Sursa: Comisia Nationala de Prognoza

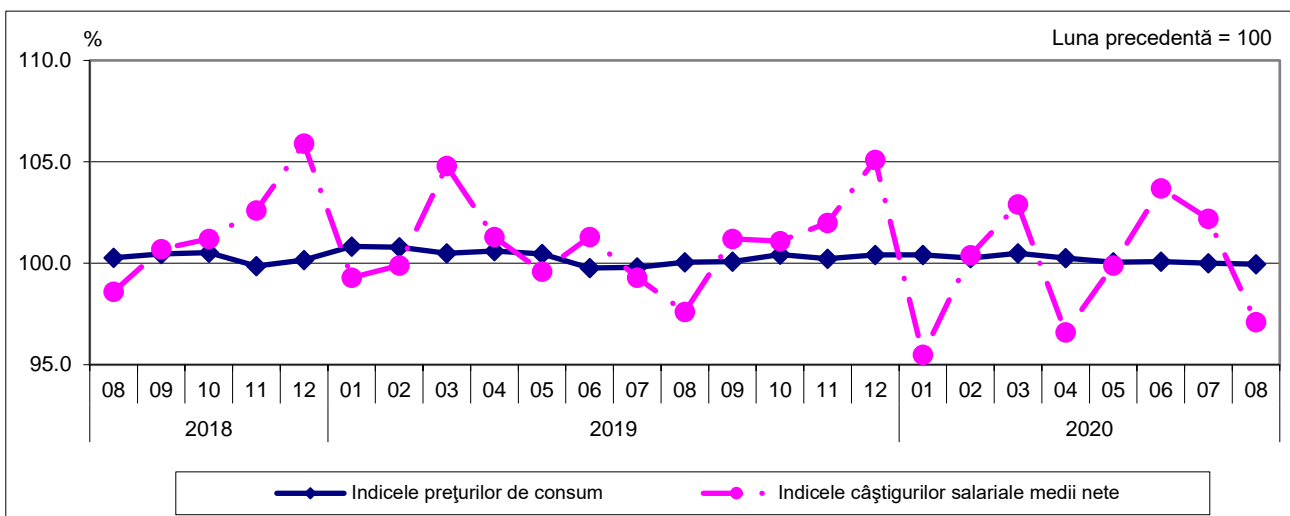
- Instabilitatea legislativa, accentuata in anul 2020 de dorinta guvernantilor de a ajuta populatia si mediul de afaceri, are impact pe termen scurt din punctul de vedere al unor facilitati – amanari la plata obligatiilor catre bugetul de stat si bugetele locale fara a fi calculate dobanzi si penalitati de intarziere pana la finele lui 2020, bonificatii pentru plata la termen a impozitului pe profit , reducerea cu 20% a impozitului pe profit pentru reducerile de chirii mai mari de 20% in perioada martie-decembrie 2020 fata de luna februarie 2020, rambursarea accentuata a TVA-ului , cu desfasurarea ulterioara a controalelor fiscale, sustinerea persoanelor angajate trimise in somaj tehnic , a parintilor care au copii scolari, programul Kurzarbeit , ajutoare pentru telemunca , ca sa le enumeram pe cele cu cel mai mare impact in economie, toate limitate in acest moment la nivelul anului 2020.
- In plus, au fost adoptate ordonante guvernamentale prin care se modifica data limita de plata a impozitului pe profit, impozitului pe veniturile microintreprinderilor si impozitul specific aferente anului 2020 de la 25.03.2021 la 30.06.2021.
- Pe langa acestea, au fost adoptate si masuri de stimulare a economie pe termen mediu. Cel mai important priveste recapitalizarea entitatilor economice, in sensul ca valoarea capitalurilor proprii sa nu se mai situeze la mai putin de 50% din capitalul social, asa cum sunt in prezent majoritatea microintreprinderilor romanesti. In acest sens este prevazuta o schema de bonificare a entitatilor economice care isi vor majora capitalurile proprii in perioada 2021-2025 comparativ cu anul 2020.
- Consiliul Uniunii Europene a decis recent prelungirea până la 31 decembrie 2023 a autorizării României de a limita la 50 % dreptul de a deduce taxa pe valoarea adăugată (TVA) pentru anumite operațiuni cu vehicule rutiere si plafonul de 300.000 lei (88.500 euro) pentru care se aplica scutirea de TVA a fost prelungit pana in anul 2024.
- Exista un alt proiect legislativ prin care sa se majoreze plafonul pentru care sa se aplice cota reduasa de TVA de 5% la prima vanzare de locuinte de la 450.000 lei la 750.000 lei.
- Asa cum se prezinta Codul fiscal in acest moment, cotele de TVA aplicabile in anul 2021 vor fi:

Cota generala de TVA, aplicabila de la 01.01.2021	19%
Servicii de alimentare cu apa si canalizare, livrare de apa pentru irigatii in agricultura	9%
Produce alimentare, servicii hoteliere, turistice, de restaurant, medicale	5%
Carti, activitati culturale si sportive, intrari la muzee si expozitii	5%
Vanzarile de locuinte cu o valoare de pana la 450.000 lei, prima vanzare efectuata de o persoana fizica	5%
Vanzari de proprietati intre persoane juridice impozabile in sfera TVA	Taxare inversa

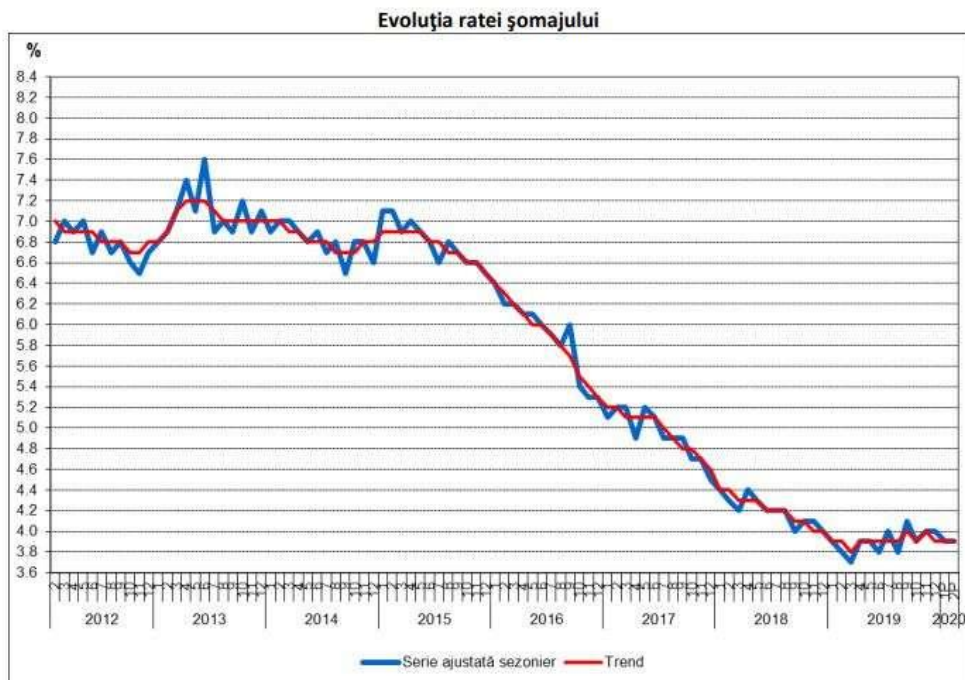
Valorificarea deseurilor de lemn, metal, hartie	Taxare inversa
Vanzarea de echipamente electronice in valoare de minim 22.500 lei pe o factura, in conditiile art. 331 Cod fiscal	Taxare inversa

- Exista proiecte de guvern si/sau parlamentare prin care se doreste extinderea facilitatilor fiscale aplicate in prezent pentru sectorul constructiilor, respectiv codurile CAEN mentionate in OUG 114/2018 cu actualizarile efectuate in anul 2019 pe coduri CAEN, catre sectorul constructiilor de nave si catre transportatori.
- Conform unei propuneri legislative care a trecut deja de Senat, salariul minim brut pe economie va ajunge la valoarea de 60% din salariul mediu in anul 2025, conform modelului U.E. "Raportul dintre salariul minim brut pe tara si salariu mediu brut pe economie va creste in transe anuale egale incepand cu data de 01 ianuarie 2021, urmand ca la data de 31 decembrie 2024 salariul minim pe economie brut pe tara sa reprezinte 60% din salariu mediu brut", se arata in propunere. Raportat la valoarea salariului mediu brut pe economie dat de INS, in urma calculelor matematice salariul minim brut in 2021 ar putea creste cu 250 lei , avand valoarea de **2.480 lei**, rezultand un salariu net de 1.485 lei, mai mare cu 138 de lei fata de cel actual (1.347 lei). In acelasi timp, conform unui act normativ intrat in vigoare in luna august 2020, salariul minim brut pe economie va fi stabilit in functie de valoarea cosului minim de consum care va fi calculat anual, conform legii 174/2020.
- O alta varianta luata in calcul la Ministerul Muncii este majorarea cu rata anuala a inflatiei in luna septembrie 2020(2,5%) si cu cresterea reala a productivitatii muncii pe angajat in 2019 (4,2%). Asta ar insemna ca din 2021 salariul minim ar ajunge de la 2.230 lei la **2.380 lei** adica ar creste cu 150 lei. In acest context salariul minim l-ar depasi pe cel cu studii superioare (2.350 lei), or Guvernul a stabilit ca acesta va exista in legislatie atata timp cat nu este ajuns din urma de salariul minim; in acest scenariu salariul minim pentru studii superioare va disparea.
- Un alt scenariu are in vedere aceeasi majorare in functie de rata inflatiei si cresterea productivitatii dar la care ar urma sa se aplice indici de corectie in functie de dinamica cresterii economice, fara a depasi 2 puncte procentuale, astfel Ministerul Muncii calculeaza un salariu minim brut de **2.335 lei**.
- Conform datelor furnizate de INS, salariul mediu net a fost de 3.372 lei in iulie 2020, in crestere cu 8,1% fata de iulie 2019.
- CNSP- institutia care emite prognozele pe baza carora guvernul isi bugeteaza veniturile si cheltuielile, se asteapta la un impact redus al pandemiei de Covid-19 asupra pietei muncii din Romania, respectiv o usoara scadere in 2020 si o spectaculoasa revenire in 2021. Angajatorii au la dispozitie un numar considerabil de candidati din care pot alege, focusul este in schimb pe candidati cu aptitudini digitale, abilitati de a rezolva situatii complexe, adaptabilitate, capacitatea de a lua decizii rapid. Totodata ca urmare a pandemiei va creste gradul de retentie in companii. Pentru 2021 CNSP prevede o crestere a numarului de angajati atat pentru sectorul public cat si pentru cel privat.

- Castigul salarial mediu brut pe economie in luna august 2020 a fost 5.337 lei si cel net de 3.275 lei, conform comunicatului INS.



- Conform rezultatelor studiului Mercer Marsh Benefits-Total Remuneration Survey realizat in Romania, studio dedicat impactului Covid-19 asupra practicilor companiilor in ceea ce priveste compensatiile si beneficiile, la nivel national, in 2020, cresterea reala a pietei salariale in toate industriile a fost de 6% (raportat la anul precedent).
- **Pentru 2021 companiile anticipeaza o crestere medie de 5%.**
- Printre beneficiile acordate de companii in anul 2020, odata cu trecerea catre work-from-home, tendinte care se mentin si pentru anul 2021, au fost asigurarile private de sanatate, trainingurile online, tichetele de masa si cadou, compensatii pentru costurile legate cu work-from-home. www.wall-street.ro.
- Conform INS rata somajului a ajuns la 5,3% in luna august 2020, in crestere cu 1,5 puncte procentuale comparativ cu aceeași luna a anului 2019, dar in scadere cu 0,1 puncte procentuale fata de luna iulie 2020.
- Comisia Nationala de Strategie si Prognoza CNSP estimeaza o rata a somajului de 5,1% la finalul lui 2020, o scadere a numarului de salariati din economie cu doar 1,6% si o crestere a salariului mediu net cu 4%.



- Dobanda de politica monetara a BNR-ului a scazut in anul 2020 la nivelul de 1,50%. Pentru anul 2021 se estimeaza ca nivelul mediu al dobânzii de politica monetară va fi de 1-1,50%.
- Ratele dobanzilor EURIBOR 1M, 3M, 6M estimam ca se vor mentine negative si in anul 2021, asa cum s-au inregistrat si in anul 2020, cu valori in jur de (0,232)- (0,477).
- Estimare costuri cu utilitatile in 2020 pe baza datelor oferite de ANRE si de catre alte organisme ale statului:
 - crestere de 5-10 % a pretului la energie electrica
 - crestere de 5 % a pretului la gaze naturale
 - crestere de 5-10 % a pretului la apa
 - crestere de 10-15 % a costului cu serviciile de salubritate
- Taxele pe proprietate:
 - 1,5% impozitul pe cladiri in Bucuresti;
 - impozitul pe teren, indiferent daca este liber de constructii sau nu, este diferentiat in functie de zona de incadrare aprobata prin hotararile Consiliilor Locale Municipale. Pentru Practic S.A. se aplica in principal tarifele aferente zonelor A si B ale Capitalei.
- Guvernul a stabilit o serie de criterii cumulative pe baza cărora se poate dispune oprirea funcționării ori utilizării clădirilor și spațiilor amenajate în clădiri, cu aria de desfășurare mai mare de 200 mp, având destinația de comerț, cultură și turism. Reglementările sunt incluse în HG nr. 915/2015, în vigoare din 4 noiembrie 2017, ce vizează atât clădirile și spațiile autorizate din punct de vedere al securității la incendiu, cât și pe cele care nu sunt autorizate.

- Conform Legii nr. 101/2020 privind modificarea Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, incepand cu luna iulie 2020 investitorii imobiliari sunt obligati ca, pentru cladirile noi, sa asigure echiparea cu dispozitive de reglare automata a temperaturii.
- Alte masuri fiscale cu impact in anul 2021:
 - impozitul pe dividende se va mentine la 5%;
 - impozitul pe veniturile salariale si asimilate salariilor se va mentine la cota unica de 10% .

1.1. Concluzii privind impactul indicatorilor macroeconomici asupra activitatii societatii Practic S.A. in anul 2021

- Cursul de schimb valutar pe care il propunem la intocmirea bugetului pe anul 2021 este de **1 euro = 4,90 lei**.
- Intrucat majoritatea spatiilor comerciale sunt situate in sectorul 6 (cartierele Militari, Drumul Taberei si Crangasi), acestea trebuie privite ca sursa de venituri prin prisma comertului de proximitate (bacanii, magazine vanzare legume fructe, supermarket-uri, farmacii) si asigurarea unor categorii de servicii specifice structurii populatiei (bancare, coafura-frizerie, curatatorie, pariuri sportive etc) .
- Practic S.A. are in proprietate si imobile cladiri de birouri de clasa B si C, situate in sectoarele 1 si 2, inchiriate in special catre institutii ale statului: institutii de invatamant, culturale etc.
- Ca urmare a contextului sanitar, care a condus la restrangerea de activitati economice si cultural-educative, consumul individual efectiv al gospodariilor va scadea in anul 2021 comparativ chiar si cu anul 2020, un an blocat din perspectiva sociala si economica.

Estimam ca la Practic S.A. structura / mixul de chiriasi nu se va modifica semnificativ in anul 2021, dar estimam ca multe domenii de activitate vor fi afectate, cum ar fi piata jocurilor de noroc , HORECA, industria de infrumusetare (servicii de coafor, barbershop, machiaj etc), activitatile sportive si cultural artistice vor fi inchise pe perioade mai lungi sau se va reveni la restrictii privind circulatia persoanelor. In aceasta situatie, vanzarile realizate de catre acestia vor avea valori comparativ mai mici fata de anul 2020, prin urmare vom inregistra fluctuatii in ceea ce priveste cuantumul veniturilor realizate dar si a ritmului de incasare ale acestora.

- Ne vom confrunta cu urmatoarele solicitari din partea chirasilor, dintre care unele ar putea prelungi perioada de negociere:
 - Scutiri de la plata a chiriei pe perioada cat este suspendata/limitata activitatea societatilor comerciale cauzata de instituirea starii de urgenta/alerta;
 - Obtinerea acordului de functionare de la asociatiile de proprietari;
 - Rezolvarea solicitarilor din partea asociatiilor de proprietari (ex. taxa reclama luminoasa);
 - Lucrari de amenajare si imbunatatire a spatiilor (schimbarea fatadelor; renovarea spatiului conform solicitarii chirasului);

- Dotarea spatiilor comerciale sau de birouri cu aparate de aer conditionat, sisteme de incalzire independente de cele comune, contorizarea individuala a consumurilor de apa si caldura etc.;
 - Obținerea Autorizatiei de Securitate la Incendiu;
 - Perioada fara plata a chiriei pentru deschiderea activitatii (1-6 luni);
 - Posibilitatea de a subînchiria o parte din spațiu sau de a reduce suprafața închiriată;
 - Chiriile sa fie stabilite in lei;
 - Chiriile să fie stabilite fara orice alt fel de ajustari (BNR+2%, HICP etc);
 - Reduceri de chirie pe perioada in care activitatea societatilor comerciale este afectata de restrictiile privind circulatia persoanelor.
 - Efectuarea de lucrari in vederea obtinerii autorizatiei de functionare eliberata de ISU;
 - Reesalonari la plata chiriei comparativ cu termenele contractuale;
 - Reduceri de chirie sau chirii sezoniere în cursul anului, luând în considerare sezonabilitatea / specificul activitatii comerciale desfasurate;
 - Punerea in aplicare a normelor directivei EU 852/2018 care modifica Directiva 94/62/CE privind gestionarea ambalajelor si a deseurilor de ambalaje, poate duce la solicitari privind modificari in configuratia spatiilor sau indeplinirea unor cerinte suplimentare.
 - Reduceri de chirie pe perioada in care imobilul se afla in lucrari de reabilitare termica;
 - Posibilitatea de încetarea anticipată a contractelor de inchiriere, cu o notificare de 30 - 60 de zile.
- In privinta lucrarilor la infrastructura rutiera, vor continua lucrarile de supralargire pe Prelungirea Ghencea. Acestea lucrări vor duce la schimbarea traficului pietonal si auto din zona, iar micii afaceristi vor resimti scaderi in vanzari, fapt ce va provoca cresterea numarului de spații comerciale vacante.

2. Piata imobiliara

2.1. Oferta

Fondul de spatii comerciale moderne (galerii comerciale, malluri, etc) va ajunge la sfarsitul lui 2020 la peste 4.000.000 mp la nivel national. Au fost programate deschideri de centre comerciale moderne cu suprafete cumulate de 200.000 mp, însă o parte ar putea fi amânate pentru anul viitor din cauza pandemiei. Desi Bucurestiul este cea mai mare piata, deservind o populatie de aproape 2.6 milioane de locuitori (regiunea Bucuresti – Ilfov), potrivit celor mai recente date ale Institutului National de Statistica cu privire la populatia dupa domiciliu,

BUCHAREST GENERAL OVERVIEW

Population (2019)	2,139,439
Metropolitan Population (Bucharest + Ilfov County) (2019)	2,583,460
Employees (metropolitan area) (Apr. 2020)	1,182,313
Students (2018)	172,709
Unemployment rate (Apr. 2020)	1.3%
Average net salary (€/month) (Apr. 2020)	878
GDP/ Capita (2019)	28,573 €

Sources: National Institute of Statistics, National Commission of Prognosis

nu are nici un proiect nou anul acesta, fondul de spatii comerciale moderne ramanand la 1.250.000 mp.

BUCHAREST RETAIL MAP

CUSHMAN & WAKEFIELD | Echinox

1st DISTRICT

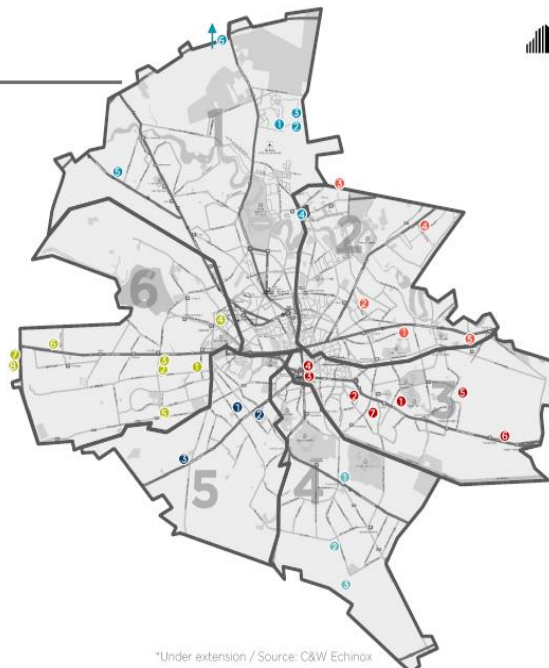
- 1 Baneasa Shopping City
- 2 Baneasa Retail Park
- 3 Feeria Baneasa
- 4 Promenada Mall
- 5 Colosseum Retail Park*
- 6 DNI Value Centre

6th DISTRICT

- 1 AFI Palace Cotroceni
- 2 Plaza Romania
- 3 Cora Lujerului
- 4 Carrefour Orhidea
- 5 Drumul Taberelor
- 6 Militari Shopping
- 7 West Park
- 8 Fashion House

5th DISTRICT

- 1 Liberty Center
- 2 Vulcan Value Center
- 3 Cora Alexandriei



*Under extension / Source: C&W Echinox

2nd DISTRICT

- 1 Mega Mall
- 2 Veranda Mall
- 3 Pipera Plaza
- 4 Carrefour Colentina
- 5 Esplanada Pantelimon

3rd DISTRICT

- 1 Parklake Plaza
- 2 Bucuresti Mall
- 3 Unirea Shopping Center
- 4 Cocor
- 5 Iris Shopping Center
- 6 Arcade Pallady
- 7 Kaufland Mihai Bravu

4th DISTRICT

- 1 Sun Plaza
- 2 Grand Arena
- 3 Arcade Berceni

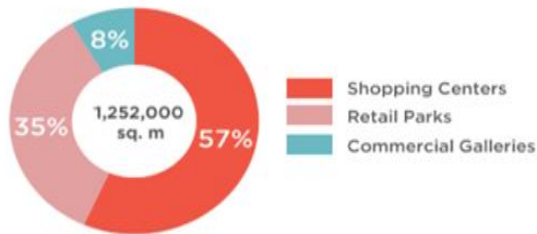
Pentru 2021 se estimeaza ca se vor mai adauga la nivel national aproximativ 50.000 mp. Din aceasta suprafata, 25.000 mp vor fi in Bucuresti unde se va finaliza extinderea Colosseum Retail Park programata initial pentru 2019, dar si Fashion House Village Cernica I. Promenada Mall și AFI Palace Cotroceni sunt si ele în proces de extindere in incercarea de a creste oferta de retail

si de divertisment conform datelor furnizate de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox in raportul “Bucharest Retail Market 2020”.

BUCHAREST RETAIL MARKET



RETAIL STOCK SEGMENTATION



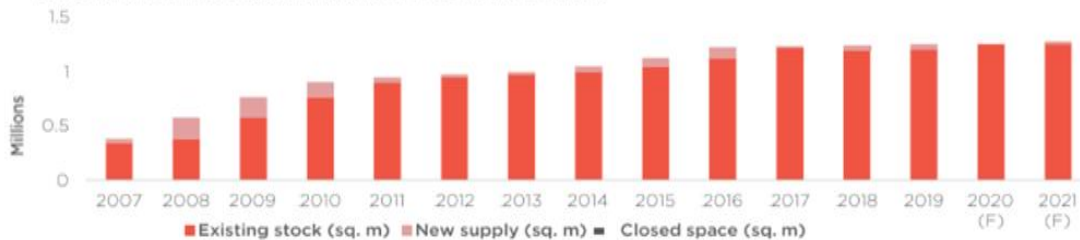
485 sq. m / 1,000 inhabitants
Modern retail stock density
in Bucharest-Ilfov area

75 - 80
€/ sq. m/ month
Prime Shopping
Rent

25,000 sq. m
To be delivered in
2021
Pipeline

Source: C&W Echinox Research

BUCHAREST MODERN RETAIL SPACE EVOLUTION



Source: C&W Echinox Research

Analistii celor mai importante agentii imobiliare (CWEchinox, Colliers International, CBRE) au estimat pentru Bucuresti o suprafata totala de spatii comerciale stradale de circa 950.000 – 1.200.000 mp. Potrivit acestor estimari, Practic SA detine o cota de piata de aproximativ 3-4%.

In 2021 numarul total de spatii comerciale stradale disponibile in Bucuresti va suferi in continuare usoare creșteri în furnizarea de noi spații disponibile. Acestea vor consta în principal din spatii comerciale stradale la parterul noilor cladiri de birouri sau rezidentiale.

In ceea ce priveste spatiile stradale existente libere sau eliberabile, estimam ca numarul acestora va creste în principal ca urmare a eliberării spatiilor ocupate de catre restaurante, baruri si cafenele ca urmare a falimentelor, dar si de catre casinouri, pariuri sportive, farmacii si agentii bancare ca urmare a relocarilor sau restructurarilor.

2.2. Cererea

Prima jumatate a anului 2020 a fost cea mai dificila din istoria de 20 de ani a pietei locale de retail modern, in conditiile in care autoritatile au decis la finalul lunii martie suspendarea activitatii pentru toate magazinele considerate neesentiale care isi desfasoara activitatea in centre comerciale, ca masura de preventie pentru toate magazinele pentru stoparea extinderii pandemiei.

Adaptarea la noua realitate a mutat cumparaturile in online, vanzarile online au crescut in prima parte cu 40% cu un varf de plus 75% in aprilie. In pandemie, online-ul a devenit un canal de business permanent pentru afaceri care inainte nici nu se gandeau sa vanda pe internet bunuri sau servicii. Clinicile de sanatate private au introdus consultatiile virtuale, producatorul de mobilă Mobexpert are un instrument de AR (Augmented Reality) pentru a vedea cum arată anumite produse direct la fiecare acasă, iar unele magazine alimentare s-au adaptat pentru a livra comenzi în doar câteva ore. Comerțul online a fost definit de cei mai mulți ca fiind câștigătorul acestei perioade marcate de pandemia de Covid-19 în contextul în care în multe sectoare magazinele offline s-au închis, la fel ca restaurantele, cafenelele, barurile, cazinourile și agentii de pariuri sportive. Astfel, pandemia a dus la o digitalizare forțată a lumii, iar adaptarea la noua realitate a însemnat permanentizarea online-ului în comportamentul de shopping.

Digitalizarea va fi un “must have”, iar in perioada urmatoare companiile vor implementa mai intens noi solutii de digitalizare.

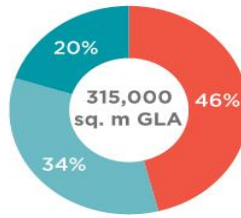
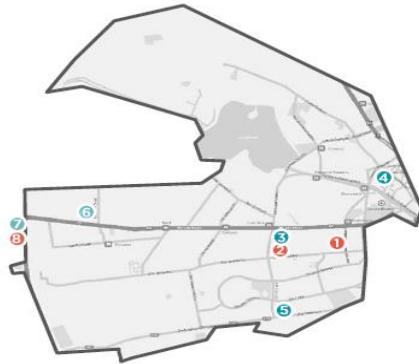
Schimbarea comportamentului de consum ca urmare a pandemiei de COVID-19 îi determină pe retailerii care preferau doar mall-urile să se uite, după mulți ani, și către comerțul stradal care, de mai bine de un deceniu, a devenit terenul de joacă al supermarketurilor, farmaciilor, băncilor, cazinourilor și agențiilor de pariuri sportive. Totuși, chiar și în acest context cu totul nou, în care se caută evitarea spațiilor aglomerate și a celor închise, jucătorii din domeniu spun că există o serie de inconveniente care fac stradalul să fie greu de dezvoltat. Printre motive se numără lipsa spațiilor de parcare, numărul mic de spații renovate și compatibile cu acest tip de comerț amplasate în zone cu potențial.

Singurii care sunt în continuare în căutare de noi spații sunt marii jucători din comerțul alimentar. Aceștia deschid an de an 250-300 de magazine, în special pe format mic, dar nu numai. La polul opus, micii comercianți dau faliment sau închid chioscurile și magazinele pe care le detin. Astfel, cota de piață a jucătorilor străini în comerțul alimentar crește constant.

România are 209 magazine mari, active pe segmentul hipermarketuri, dintre care 35 sunt amplasate în Capitală. Astfel, Bucureștiul gazduiește 1/6 din hipermarketurile românești, însă cele 35 de magazine cântăresc greu în business, adunând vânzări de 7 mld lei arată o analiză ZF.

Primul hipermarket a fost deschis în România în 2001 de Carrefour, în cartierul bucurestean Militari, din sectorul 6. Chiar și la 19 ani de atunci, sectorul 6 este cel mai bine acoperit de formatul de hipermarketuri, cu zece magazine. Mai exact, Kaufland, Carrefour, Cora și Auchan sunt toate prezente aici.

6th DISTRICT
Militari – Drumul Taberei - Crangasi



Shopping Centers
 Retail Parks
 Commercial Galleries

- LEGEND
1. AFI Palace Cotroceni
 2. Plaza Romania
 3. Cora Lujerului
 4. Carrefour Orhideea
 5. Drumul Taberelor
 6. Militari Shopping
 7. Fashion House
 8. West Park

65 - 75
 €/ sq. m/ month
 Prime Shopping Rent

671
 sq. m/ 1,000 inhabitants
 Retail density

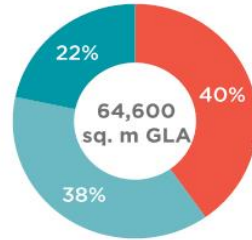
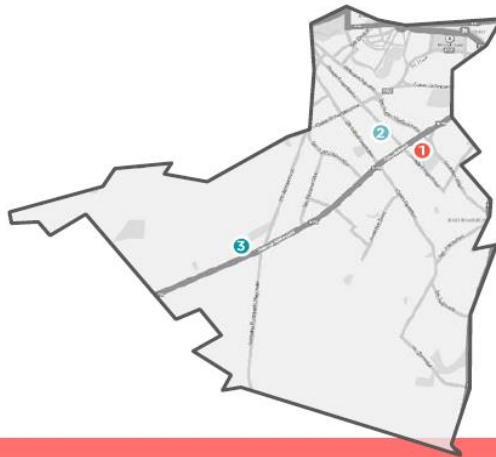
6th DISTRICT
395,311 inhabitants

MODERN RETAIL DEVELOPMENTS

PROJECT	ADDRESS	DELIVERY	GLA (sq. m)	SHOPS	PARKING	OWNER
AFI Palace Cotroceni	4, Vasile Milea	2009/2017	90,000	350	2,500	AFI Europe
Major tenants: Auchan, Inditex, Peek & Cloppenburg, H&M, C&A, New Yorker, Reserved, Altex, World Class, Cinema City						
Plaza Romania	26, Timisoara	2004	39,000	105	1,850	Anchor Grup
Major tenants: Inditex, H&M, Mango, LC Waikiki, Mega Image, Media Galaxy, Hollywood Multiplex						
Cora Lujerului	19, Iuliu Maniu	2005	19,000	60	1,500	Galimmo
Major tenants: Cora, Flanco, CCC, KFC, World Class						
Carrefour Orhideea	210-210B, Independentei	2003	17,000	60	1,400	Catinvest, Carrefour
Major tenants: Carrefour, Takko, Noriel, Pepco, CCC, Sephora, Flanco, McDonald's, KFC, Subway, Starbucks						
Drumul Taberelor	25, Brasov	2014	27,000	70	1,600	Auchan - Ceetrus
Major tenants: Auchan, CCC, Herbis, Pepco, Flanco, DM, Decimas, 700 Fit Club						
Militari Shopping	546-560, Iuliu Maniu	2009	54,000	60	2,400	MAS RE, Prime Kapital
Major tenants: Auchan, Brico Depot, Decathlon, H&M, C&A, New Yorker, Koton, Reserved, LC Waikiki, Altex, World Class						
West Park	1,		53,000			Liebrecht & wood,
Fashion House	Comertului Domnesti	2008	16,000	60	2,350	Hornbach, Kika
Major tenants: Hornbach, Kika, Jumbo, Adidas, Puma, Under Armour, Gant, US Polo						

Source: C&W Echinox

5th DISTRICT
Cotroceni – 13 Septembrie – Rahova



Shopping Centers
Retail Parks
Commercial Galleries

LEGEND
1. Liberty Center
2. Vulcan Value Center
3. Cora Alexandriei

25 - 35
€/ sq. m/ month
Prime Shopping Rent

171
sq. m/ 1,000 inhabitants
Retail density

5th DISTRICT
304,126 inhabitants

MODERN RETAIL DEVELOPMENTS

PROJECT	ADDRESS	DELIVERY	GLA (sq. m)	SHOPS	PARKING	OWNER
Liberty Center	151 - 171, Progresului	2008	26,000	60	600	Rosequeens Properties
Major tenants: Auchan, Altex, KFC, McDonald's, Happy Gym, Happy Cinema						
Vulcan Value Center	88, Mihail Sebastian	2014	24,600	45	1,200	NEPI Rockcastle
Major tenants: Carrefour, H&M, C&A, LC Waikiki, CCC, Deichmann, DM, Altex, Noriel						
Cora Alexandriei	152, Alexandriei	2012	14,000	45	1,000	Galimmo
Major tenants: Cora, Casa Rusu, Takko, Pepco, KVL, DM						

Source: C&W Echinox

In contextul pandemiei multe zone din Bucuresti se rescriu, iar businessurile trebuie si ele regandite pentru a rezista pentru pe piata. Urmatorii 5-10 ani vor duce la o migrare de la magazinul traditional, la un model de business omnichannel, un mix de on si offline, cu focus pe digitalizare potrivit ZF.

Modul de lucru in companiile active se va schimba din cauza pandemiei, iar angajatii vor opta fie sa lucreze numai de acasa, fie pentru un program mixt, lucrând si de la birou si de acasa. Conform unui studio al Mercer Marsh Benefits Romania, circa 80% dintre companii au spus ca vor permite in continuare angajatilor sa continue sa lucreze de acasa. Probabil, acesta va deveni un mod de lucru sau un mix intre cele doua – prezenta la birou si posibilitatea de a lucre de acasa. Acest context va genera schimbari semnificative din perspectiva modului in care se munceste dar si a relatiilor dintre angajat si angajator.

Grupul Renault vrea sa subinchirieze spatii din cladirea Renault Bucharest Connected. Este pentru prima data de la declansarea pandemiei cand o companie isi face publica intentia de a subinchiria spatii de birouri, in contextul in care o parte din angajatii sai vor lucra de acasa. Cel mai probabil sistemul de telemunca va fi mentinut in permanenta de acum inainte. **Munca de acasa se va extinde si va deveni parte a ‘noului normal’.**

2.3. Analiza de piață pe segmente de chiriasi pe retail stradal in 2021

2.3.1. Sectorul bancar

Venirea pe neașteptate a crizei sub forma COVID-19, a stopat tranzacțiile bancare care se discutau în România, fiecare dintre părți, atât vânzătorii cât și cumpărătorii încercând să estimeze care va fi impactul asupra băncilor în discuție. Analistii se așteaptă ca această criză să facă curățenie de la poziția 11 până la poziția 34, dar întrebarea tuturor este cine și ce va cumpăra.

Sistemul bancar românesc cuprinde 33 de banci, dintre care mai mult de jumătate au o cota de piață de sub 2%. Cele mai mari banci din România controlau la finalul anului trecut 85% din activele totale din sistemul bancar. Cea mai mare instituție de credit bancar rămâne Banca Transilvania, care are o cota de piață după active de 16,5%, în timp ce B.C.R., care este a doua clasată după acest criteriu, deține o cota de piață mai mare de 15%. Schimbare notabilă a primelor cinci poziții din top este ING Bank, care în anul 2019 a ajuns pe locul 4, în timp ce Unicredit și Raiffeisen au ajuns pe pozițiile 5 și 6.

În perspectivă, având în vedere efectele crizei coronavirusului, restructurarea ar putea să se accentueze, băncile urmând să mizeze mai mult pe digitalizare, dar și consolidarea sistemului bancar autohton se poate manifesta în continuare în condițiile în care mai există bănci, în special cele cu o cotă de piață de sub 1%, care își caută cumpărători, costurile pentru menținerea pe piață fiind mari.

BCR anunță că are trei direcții pentru rețeaua teritorială. Unele sucursale se închid și se relochează, altele se modifică și se transformă în agenții cashless, iar altele se transformă într-un nou concept de unitate bancară care oferă echipamente de ultimă generație și consiliere pentru clienți. Potrivit datelor băncii, aceasta deține 164 de sucursale cashless într-un total de 428 de sucursale de toate felurile, la nivel național. Banca precizează că aceste agenții cashless nu sunt agenții fără personal, doar că în sucursalele respective nu se mai lucrează cu cash la ghișeu, fiind dotate cu multifuncționale. Cea de-a treia direcție este aceea de a lucra permanent "la eficientizarea prezenței teritoriale, atât din punct de vedere demografic, cât și economic, prin consolidarea și relocarea anumitor unități, dar și prin creșterea numărului de echipe mobile care pot asigura solicitările clienților, fie persoane fizice, fie companii", spun oficialii băncii pentru ZF. Ei precizează că analizele efectuate de bancă arată că, azi, mai mult decât oricând, clienții au așteptări mari privind disponibilitatea băncii pe canale multiple, pe lângă cele tradiționale. "De aceea s-a investit masiv în digital banking și în video-consiliere și s-au operaționalizat, de curând, birouri mobile virtuale. În plus, s-a extins semnificativ capacitatea Contact Centerului, prin deschiderea a încă patru centre regionale și, în același timp, s-a mărit ponderea de operațiuni care pot fi autorizate telefonic". În 7 luni, tranzacțiile efectuate prin George s-au dublat, iar 30% din creditele de consum au fost aprobate online. În plus, în anul acesta față de 2019 se observă per ansamblu o creștere de 40% a serviciilor și produselor achiziționate digital la BCR, ceea ce spune multe despre schimbarea opțiunilor în rândul clienților băncii. De asemenea, oficialii BCR arată că, "în prezent, aproape toate operațiunile de daily banking, disponibile într-o sucursală BCR, se pot face în George: 100% online deschiderea de cont bancar și emiteri de card,

100% online creditul de consum, precum și 100% online refinanțarea altor credite, asigurări, conturi de economii și depozite sau programe de cashback". Pana la sfarsitul anului se vor inchide 60 de agentii bancare, iar pentru anul 2021 sunt asteptate alte 60 de agentii sa fie inchise. Intentii privind inchiderea de agentii bancare au fost exprimate si de catre cei de la Unicredit Bank si Raiffeisen Bank.

Efortul băncilor de a-și digitaliza serviciile a început în urmă cu câțiva ani, atât din necesarul îndeplinirii cerințelor noi ale clienților familiarizați cu tehnologia, cât și din efortul de reducere a cheltuielilor pentru maximizarea profiturilor. Izbucnirea pandemiei a accelerat însă aceste procese. Multe bănci își regândesc astfel strategiile de dezvoltare a rețelei de sucursale bancare și de implementare cât mai rapidă a serviciilor online.

În noua normalitate postpandemică cele mai mari două bănci din România, BT și BCR spun că vor extinde și telemunca. BT, cea mai mare bancă din România după valoarea activelor, are 8245 de angajați. Dintre aceștia, în jur de 1200 lucrează de acasă, ceea ce înseamnă cam 45% din angajații din centrală. Între 10% și 50% din timpul de muncă lunar va putea fi în regim de telemunca pentru cea mai mare parte a angajaților centralei BT. În cazul angajaților din rețea, 5-10% din timpul de muncă îl vor putea dedica dezvoltării profesionale continue, în regim de telemunca. În România, circa 18.4% dintre angajați au început să lucreze de acasă, ca urmare a pandemiei conform unui raport Eurofound. Media europeană a celor care au început să lucreze remote ca urmare a acestei situații este de 36.8%. La nivelul rețelei BCR (sucursale și agenții), 50% dintre angajați lucrează de acasă, în regim de rotație la fiecare două săptămâni. La nivelul sediilor centrale, aproape 90% dintre angajați lucrează de acasă potrivit BCR pt ZF.

Conform unei analize anuale realizate recent de compania de consultanță Kearney, - European Retail Banking Radar circa 25% dintre sucursalele băncilor din Europa se vor închide în următorii 3 ani, în timp ce serviciile bancare în mediul online este de așteptat să crească cu 70%. Pandemia de coronavirus a determinat o creștere accentuată a operațiunilor digitale, care determină o tendință masivă de închidere a sucursalelor, conform analizei Kearney.

2.3.2. Jocurile de noroc: pariuri sportive & cazinouri

În ultima perioadă cele mai multe provocări pe care le-a înfruntat industria au provenit din cauza pandemiei dar și a legislației specifice. Coronavirusul a schimbat regulile și în cazinouri și casele de pariuri sportive.

“Achitarea taxelor de autorizație și de licență este o adevărată provocare, deoarece, pe perioada martie-octombrie, au existat interdicții totale de funcționare, opriri temporare (de tipul program impus – închis între orele 23.00 și 06.00, sau localități/județe care au închis pentru anumite perioade întreaga activitate), limitări ale numărului de mijloace de joc care puteau fi operate (30% din spațiu sau 50% din spațiu – indiferent dacă era sală dedicată sau agenție de pariuri, etc.). Gamblingul este industria care plătește taxele în avans, dar trebuie ținut cont că activitatea le-a fost afectată grav, iar taxele care vor fi achitate, trebuie diminuate, în funcție de numărul de mijloace de joc care au fost utilizate și de perioada de funcționare a acestora. Este nedrept, nelegal și neconcurențial să percepi de la industria de jocuri de noroc tradiționale, taxa de autorizare (ori taxa de viciu) pentru un mijloc de joc integral, în condițiile sus menționate, sau pentru cazinouri ori cluburile de poker, plata integrală a acestor taxe, în condițiile în care le-a fost limitat numărul de jucători, orele de funcționare și așa mai departe”, spun operatorii din domeniu.

4.000 de euro anual plătesc operatorii statului pentru fiecare aparat. Taxele CASINO sunt percepute însă anticipat, iar din cauza inactivității din ultimele luni, patronatul estimează că este posibil ca peste 30% din operatori să își închidă definitiv activitatea în perioada următoare.

Aceste interdicții care au dus la închiderea totală sau parțială a activității, fapt ce a dus la solicitarea de către toți jucătorii din piață la suspendarea la plată a chiriei pe perioadele respective. Ca o consecință, deschiderile de noi locații nu vor mai fi o prioritate pentru (Superbet, Stanleybet, Fortuna). Aceștia se vor axa mai mult pe optimizarea agențiilor existente și pe închiderea acelor care nu se ridică la nivelul prognozat.

2.3.3. Sectorul Farmaceutic

Piața retailului farmaceutic, deși printre puținele domenii care au funcționat și nu și-au oprit activitatea pe timpul stării de urgență generată de pandemie, a înregistrat creșteri peste medie la vânzările din farmacii în luna martie, când pacienții au căutat medicamentele recomandate ca tratamente pentru formele ușoare ale virusului. Ulterior însă, odată cu impunerea restricțiilor de circulație, dar și cu sezonul verii, consumul de medicamente s-a redus semnificativ, spun farmaciștii.

Din această cauză mari jucători din piață, printre care Catena, Dona și Sensiblu au luat hotărârea de a închide din farmaciile neprofitabile.

Trei din zece farmacii de la nivel național aparțin unuia dintre primii cinci jucători ca număr de jucători ca număr de unități, după ce în ultimii cinci ani marile rețele și-au adăugat cumulativ circa 200 de unități noi în urma tranzacțiilor din piață, arată calculele ZF făcute pe baza informațiilor primite de la companii. Astfel, Catena, Dr. Max (Sensiblu), Dona, Help Net și-au consolidat poziția în piață prin achiziții ale jucătorilor mici, farmaciile independente care nu au rezistat în piața concurențială a farmaciilor. În plus, marile rețele au profitat și de dezvoltarea marilor centre comerciale, având puterea economică să plătească chiriile din mall-uri, unde au avut acces la un flux mare de oameni. Sensiblu și Help Net au deschis cele mai multe farmacii în cadrul mall-urilor din București, cu 16, respectiv 11 unități în centrele comerciale, din totalul de 19 astfel de spații analizate de ZF.

În total, în România sunt 8100 de farmacii la nivel național, în scădere față de anul 2018. Retailul farmaceutic a ajuns la vânzări de 19 miliarde de lei în 2018, cel mai recent an pentru care există date publice.

Bucureștiul este o piață închisă pentru noi deschideri de farmacii, singurele excepții fiind marile centre comerciale, unde vadul mai mare comercial permite deschiderea de noi unități. Astfel, nici un mall din București nu a rămas fără vreo farmacie, iar în unele cazuri aceeași companie are două unități în același centru, cum este cazul mallului Park Lake, unde funcționează o farmacie Dr. Max și una Sensiblu, ambele parte din grupul A&D Pharma.

2.3.4. Supermarketuri

Comertul modern este o industrie de peste 3000 de magazine de tip supermarket, hipermarket, cash&carry, discount sau proximitate modernă. Tocmai pentru că aceste magazine au potențial limitat de expansiune, retailerii au început să dezvolte formate mai mici cu care să acopere toată țara. Anual

se deschid 300 – 400 de magazine noi, iar jucatorii anunta continuu planuri tot mai ambitioase de expansiune. Dat fiind că cei mai mulți retaileri pariază în continuare pe expansiune, harta comerțului modern local se schimbă de la zi la zi.

În ceea ce privește rețeaua de magazine, deși companiile continuă expansiunea, se remarcă faptul că tot mai mulți retailerii apelează la casele de marcat automate, care au prins la o parte a populației.

Numărul rețelelor de magazine alimentare deschise de antreprenori scade an de an fiindcă retailerii internaționali sunt puși pe achiziții încă de acum aproape un deceniu. În total în România sunt circa 60.000 – 70.000 de magazine tradiționale, fie ele chioscuri, alimentare sau alte formate, iar ca vânzări acoperă mai puțin de 40% din toată piața de 20-22 mld. Euro.

Profi a deschis un nou concept de magazin, ocazie cu care a anunțat că își schimbă identitatea vizuală. Magazinul conceput este astfel proiectat încât să poată fi replicat în oricare dintre formatele rețelei, pentru a le îmbunătăți. Magazinul din Ploiești nu este un magazin nou, ci tot un magazin Profi care a fost transformat sub noul concept potrivit www.retail-fmcg.ro. Dacă se va dovedi viabil acest concept, reprezentanții Profi spun că îl vor replica în alte 50-100 de unități din rețea fie prin deschiderea unor noi sau modernizarea din cele existente.

Carrefour acoperă aproape toate formatele din piață însă oficialii companiei spuneau recent că pariul principal va fi pe proximitate și discount. Afirmările vin în contextul în care retailerii cu profil de discount și lanțurile de supermarketuri și magazine de proximitate vor fi marii câștigători ai pieței de retail în următorii cinci ani, potrivit unei analize a companiei de cercetare de piață IGD. Vine puternic din urmă și online-ul, însă vânzările sunt încă mici, sub 1% din total piață. Aceste schimbări ale raportelor de putere din piață survin ca urmare a faptului că s-a schimbat comportamentul de consum. Mai exact, românii obișnuiau să meargă acum un deceniu la hypermarket o dată pe săptămână și făceau cumpărături pentru o perioadă mai lungă de timp. Atunci a fost de fapt și perioada de glorie a acestor magazine mari, an de an deschizându-se 10-15 astfel de unități. În prezent, doar Kaufland mai deschide un număr mare de magazine de tip hypermarket, Carrefour având între una și trei inaugurări pe an pe acest format. Spre comparație, Auchan și Cora n-au mai deschis magazine mari de câțiva ani.

Un nou concept de nișă a început să se dezvolte pe piața supermarketurilor sub brandul Super Mercato. Magazinele vând exclusiv produse aduse din Italia și se adresează mai exact oamenilor care au vizitat sau au locuit în Italia. Magazinele sunt amplasate preponderant stradal, în spații cu valoare comercială bună. În prima jumătate a anului 2020 au pus extinderea în stand-by în contextual pandemiei, dar pentru viitor au în plan o serie de relocări dar și deschiderea de magazine noi dacă vor găsi spații bune.

Sub brandul La Cocos s-a deschis un nou magazin în locul hipermarketului Carrefour din zona Vitantis. Acesta din urmă a fost închis acum doi ani.

Casa de Comerț Agroalimentar "Unirea" care își propusese să înființeze la nivel național o rețea de 80 de magazine care să comercializeze produse tradiționale provenite de la micii producători români a închis singurele două locații pe care le-a deschis acum un an.

Ce este interesant de remarcat în comerțul modern local este faptul că investițiile continuă în pofida pandemiei. Rețelele de magazine moderne au anunțat cifre record pentru 2020 în ceea ce privește investițiile pe care vor să le facă în România. Mai exact, bugetul total estimat de ZF este de circa 1 mld. euro.

Ca număr de magazine, campioni ai expansiunii vor continua să fie Profi și Mega Image, retailerii activi pe format mic, cu supermarketuri și magazine de proximitate.

Comerțul alimentar a fost unul dintre sectoarele care au continuat să pompeze bani în deschideri de magazine și depozite în fiecare an, cu preponderență în ultima perioadă marcată de creșterea economiei și a consumului, dar nu numai.

Piața se va consolida și maturiza în următorii ani, cu marii jucători care vor experimenta la nivel de noi formate și inovații în domeniul digital“, spun analiștii companiei de cercetare de piață Euromonitor.

3. Nivelul Chiriilor

- Nivelul chiriilor va fi influențat în principal de:
 - Mediul politic (avem de exemplu alegeri parlamentare în 6 decembrie 2020)
 - Situația economică;
 - Restricțiile privind circulația persoanelor cauzată de instituirea stării de urgență/alertă;
 - Politica fiscală;
 - Mixul de chiriași și gradul de neocupare;
 - Vadul, suprafața, vizibilitatea, modul de compartimentare și accesibilitatea spațiilor oferite;
 - Asociațiile de proprietari;
 - Suspendarea/limitarea activităților societăților comerciale cauzată de instituirea stării de urgență/alertă;
 - Clasa de risc seismic în care sunt încadrate clădirile în sunt amplasate spațiile comerciale;
 - Existența autorizării ISU;
 - Oferta nouă de spații comerciale din zonă (în special formele moderne de comerț: galerii comerciale, mall-uri etc);
 - Investițiile de efectuat în amenajarea spațiului închiriat;
 - Politica de creditare;
 - Nivelul de consum și obiceiurile de consum.

Consumatorii vor economisi mai mult și vor fi mai atenți și chibzuiți în ceea ce privește achizițiile pe care le vor face.

Preferința pentru cumpărăturile online se află în creștere, grija pentru sănătate fizică și mentală a devenit la fel de mare ca cea pentru locul de muncă, în timp ce intențiile privind cheltuielile sunt profund afectate de reducerea veniturilor personale, rezultă din sondajul global PwC referitor la comportamentul consumatorilor, ”Global Consumer Insights Survey” 2020.

Schimbările de comportament ale consumatorilor în 2020, după izbucnirea pandemiei COVID-19, evidențiază trei tendințe majore: adaptarea digitală, preocuparea pentru sănătate, respectiv pentru sustenabilitate:

- 45% dintre consumatori la nivel global spun că asistența medicală este unul dintre primele trei motive pentru a trăi într-un oraș
- 69% sunt mai preocupați de sănătatea mintală și bunăstarea persoanei
- 43% se așteaptă ca întreprinderile să aibă responsabilitate pentru impactul lor asupra mediului

Mai multe cumpărături în online

Deși cumpărăturile alimentare în magazinul fizic reprezintă în continuare principala alegere, peste o treime dintre consumatori (35%) folosesc instrumentele online în acest scop, iar 86% dintre aceștia intenționează să își mențină acest obicei și după ce măsurile de distanțare socială sunt eliminate.

”Pandemia a evidențiat avantajele cumpărăturilor online și a modelat într-un timp scurt comportamentele și obiceiurile de consum. Este de așteptat ca această tendință să accelereze și, implicit, să stimuleze companiile și comercianții să își reinventeze modul în care își desfășoară activitatea. Cel mai probabil ne îndreptăm către o experiență de tip omnichannel care va integra tot mai mult cumpărăturile offline cu cele online mai curând decât se anticipa”, spune Mihai Anița, Partener, Retail & Consumer Leader, PwC România.

În ceea ce privește produsele nealimentare, înainte de pandemie, 47% dintre consumatori spuneau că fac cumpărături zilnic sau săptămânal din magazinele fizice, în timp ce telefoanele mobile erau utilizate în acest scop de 30% și calculatoarele de 28%.

Post pandemie, cumpărăturile online pentru produse nealimentare au înregistrat o creștere substanțială, astfel: telefon mobil 45%; calculatorul 41%.

Preocuparea pentru sănătate, în creștere

51% dintre consumatorii urbani spun că sunt mai preocupați de îngrijirea sănătății fizice și a bunăstării mintale și a dietei ca urmare a COVID-19. Aproape jumătate dintre locuitorii urbani chestionați după izbucnirea pandemiei spun că siguranța (49%) și asistența medicală (45%) sunt la fel de importante pentru calitatea vieții lor ca locul de muncă.

„Interesul consumatorilor pentru sănătate, bunăstare, dietă se află într-o tendință crescătoare și va influența atât industriile care oferă produse și servicii din aceste categorii, precum și obiceiurile de consum generale pentru că oamenii se vor aștepta ca toți producătorii și furnizorii să fie mult mai atenți la igienă, siguranță, sustenabilitate”, explică Ruxandra Târlescu, Partener Retail & Consumer Tax Leader, PwC România.

Impactul asupra cheltuielilor personale

Înainte de pandemie, încrederea consumatorilor urcase la un nivel înalt, aproape jumătate (46%) spunând că intenționau să cheltuiască mai mult în următoarele 12 luni.

După izbucnirea pandemiei, 40% au raportat o scădere a veniturilor ca urmare a pierderii locului de muncă sau a reducerii veniturilor. În plus, procentul celor care au spus că vor cheltui mai puțin în

următoarele luni aproape s-a dublat, iar numărul celor care au spus că vor cheltui mai mult a scăzut cu mai mult de 10 puncte procentuale. Astfel:

- 41% au spus că le-au crescut facturile pentru casă (de exemplu, alimente, încălzire, energie electrică)
- 40% au suportat o scădere a venitului gospodăriei din cauza concedierii / pierderii locului de muncă / reducerii orelor de lucru
- 18% au înregistrat o scădere a veniturilor și o creștere a facturilor gospodăriilor.

În prezent, consumatorii cheltuiesc mai puțin pentru majoritatea categoriilor de produse nealimentare, cele mai mari scăderi fiind pentru îmbrăcăminte și încălțăminte (51%) și echipament sportiv (46%).

Consumatorii și sustenabilitatea

Conform sondajelor efectuate înainte de pandemie, 45% dintre respondenții la nivel mondial spuneau că evită utilizarea plasticului ori de câte ori este posibil, 43% se așteptau ca întreprinderile să fie responsabile pentru impactul asupra mediului, iar 41% ca retailerii să elimine pungile de plastic și ambalaje pentru articole perisabile. Atunci când au fost întrebați cine erau cei mai responsabili de încurajarea comportamentelor durabile în orașul lor, 20% au ales „eu consumatorul”, în timp ce 15% au ales „producătorul”.

- În acest moment nu există o zonă pietonală comercială în București, motiv pentru care nu avem o alinare a prețurilor așa cum se întâmplă pe zona de retail de obicei. În ultimul deceniu, chiriiile spațiilor comerciale stradale au variat foarte mult, unele zone crescând ca preț pe mp, altele scăzând substanțial.
- La nivel micro (străzi) am putea vedea atât corecții ascendente cât și descendente pe termen scurt, în funcție de zonă și evenimente temporare:
 - Consolidarea și izolarea termică a clădirilor;
 - Lucrări publice pe rețelele de apă și canalizare, NetCity, rețele de gaz, termoficare și electricitate;
 - Lucrări la infrastructura rutieră (supralargiri de străzi) etc.

Estimarile Practic SA prevăd o creștere de 15-20% față de perioada similară a anului 2020.

- Forecast chirii lunare / mp în 2021 conform Practic SA:
 - 5 - 10 euro / mp locații periferice sau izolate aflate în plan secundar sau în zone paupere
 - 15 - 25 euro / mp pentru străzi principale și bulevarde
 - 30 - 50 euro / mp pentru “prime locations”: Victoria, Magheru, Dorobanți, Piața Unirii

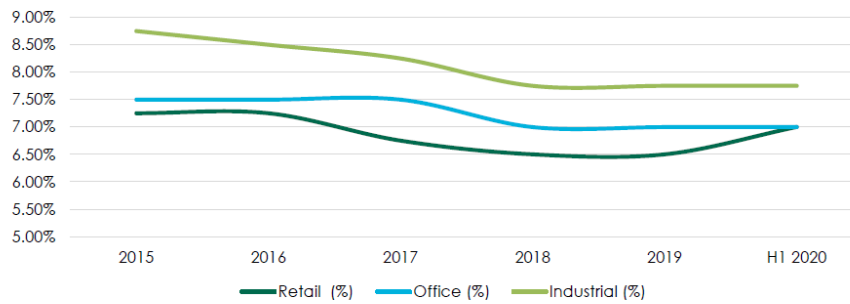
3.1. Randamente (prime yields)

PRIME YIELDS IN CEE MID-2020, % (CHANGE IN PERCENTAGE POINTS COMPARED TO END 2019)

	BUCHAREST	BUDAPEST	WARSAW	PRAGUE
Office	7.00 (flat)	5.25 (+0.25ppt)	4.65 (+0.15ppt)	4.25 (+0.25ppt)
Retail	6.75 (+0.25ppt)	6.00 (+0.50ppt)	5.75 (+0.50ppt)	5.25 (+0.50ppt)
Industrial	8.25 (flat)	7.00 (flat)	6.25 (flat)	5.25 (flat)

Source: Colliers

FIG. 4: 2015-H1 2020 PRIME YIELD EVOLUTION



Source: CBRE Research, 2020