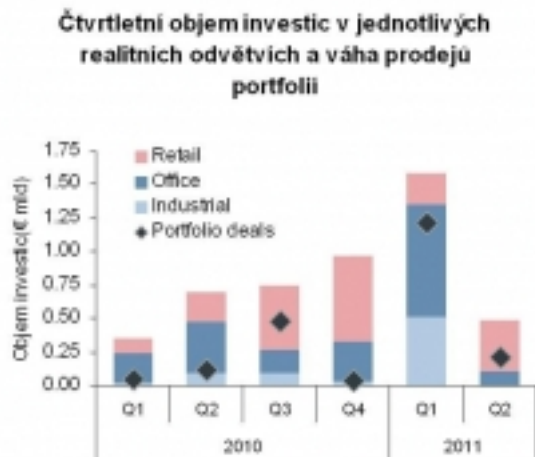


# Maloobchod: stabilitu a rast nahľadáva makroekonomická neistota



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 30.06.2011

## Diktát nájomníkov ohľadom podmienok pokračuje

V mnohých hlavných obchodných centrách stredovýchodnej Európy ho ich majitelia dokonca postrčili späť na úroveň spred pol roka. V pozadí stojaci motív je prozaický: prilákať významné medzinárodné značky. To isté sa týka miest Abú Dhábí a Dubaj, ktoré v poslednom období zaskočil pokles prenájmov vo vyššie uvedenom segmente o 11 % i v súčasnosti pretrvávajúci diktát nájomníkov ohľadom určovania podmienok na trhu. Pozoruhodne opačný trend - zvýšenie o 3 % až 8 % - hlási Madrid, Miláno a Rím. To navzdory celkovo pochmúrnym ekonomickým vyhlídkam talianskej i španielskej ekonomiky.

Rivalita v boji o umiestnenie sa v lokalitách exkluzívnych nákupných ulíc je zdravá a prirodzená. Obchodníci aj naďalej prejavujú intenzívny záujem o maloobchodné priestory v exkluzívnejších hlavných nákupných uliciach západnej Európy. Týka sa to najmä tých, čo si zachovávajú návštevnosť a kumulujú výdavky do veľkých objemov. To je, isteže, v protiklade so stavom „hostiteľskej“ ekonomiky a širšieho prostredia, v ktorom tieto ulice existujú. Najvyšší nárast prenájmov, až o 8 percent, zažila ulica Via Condotti v Ríme. Vyvolal ho jednak chronický nedostatok voľných kapacít, jednak neutíchajúci záujem zo strany luxusných obchodov. Príkladom môže byť taliansky módný dom Trussardi 911, ktorý otvoril svoj prvý butik na tejto ulici v marci 2011.

## Prognóza vývoja maloobchodných tržieb nejasná

Dve najväčšie európske ekonomiky zaznamenali v prvom štvrtroku 2011 pozitívny rast HDP - Nemecko o 1,5 % a Francúzsko o 1 %. Pokiaľ ale ide o maloobchodné tržby, prognóza ich rozvoja v regióne EMEA je napriek tomu dosť nejasná. Naďalej ich totiž ovplyvňuje nad regiónom visiaci Damoklov meč širšej makroekonomickej neistoty, ako aj nahľadávanie skutočnej kúpnej sily stagnujúcimi mzdami či rastom cien. Ako dokladá aj správa Colliers International, celkové maloobchodné tržby v 27 krajinách Európy v marci - presne ako v rovnakom období roku 2010 - mierne klesli o 1 %, čo je rovnaký pokles ako v tom istom období v roku 2010.

Z tejto nie príliš optimistickej predpovede sa vymykajú iba Spojené arabské emiráty, kde ekonomika konštantne rastie a v nasledujúcich rokoch sa nehladiac na dlhy na dubajskom realitnom trhu predpokladá zvyšovanie výdavkov, čo by malo zabezpečiť rozvoj maloobchodného predaja v rastovej krivke. Medzinárodné značky si potenciál tohto trhu pre svoju budúcu expanziu dobre uvedomujú a z tejto premisy odvodzujú aj svoje očakávania.

Údaje uvádzané v mape boli zisťované k 31. marcu 2011 a predstavujú najvyššie dosiahnuté nájomné v nových priestoroch s najvyšším štandardom a v najlepších lokalitách. Vydavateľ však upozorňuje na ich čisto orientačný charakter, a preto sa nedá vylúčiť, že niektoré z týchto čísel už čoskoro nemusia byť aktuálne. Šípky naznačujú predpokladaný posun na retailovom trhu v najbližších 12 mesiacoch.

## C&W: Objem uzatvorených transakcií porastie

Na najdôležitejších trhoch strednej Európy, akými sú Poľsko, ČR, SR, Maďarsko a Rumunsko, pokračoval v prvom polroku 2011 trend rastu investičných aktivít, ktoré prekročili celkový objem dve miliardy eur. Toto zvýšenie oproti 1,83 mld. v druhom polroku 2010 poskytuje dôvod na predpoklad, že do konca tohto roka dosiahne 4,8-miliardovú výšku, udáva to najnovšia správa svetovej súkromnej spoločnosti služieb v odbore komerčných nehnuteľností Cushman & Wakefield.

„Objem investícií v roku 2011 prekoná i tie najoptimistickejšie januárové predpovede. V lete prebehne na českom a slovenskom trhu niekoľko v súčasnosti avizovaných veľkých transakcií v oblasti maloobchodných, kancelárskych a priemyselných priestorov. Domáci investori v nákupoch pokračujú, významný nárast aktivity bol však vyvolaný najmä návratom zahraničných investorov,“ hovorí James Chapman, vedúci investičného tímu Cushman & Wakefield v ČR a na Slovensku. Ako však správa C&W jedným dychom dodáva, transakčná aktivita stále nedosahuje na žiadnom stredoeurópskom trhu päťročný priemer.

Pokiaľ ide o ich štruktúru, v prvom polroku 2011 prevažovali na všetkých trhoch 60-percentným podielom portfóliové transakcie. Popri akvizícii spoločnosti Europolis formou CA Immo (850 miliónov eur) a spoločnom podniku VGP / AEW Europe na trhu priemyselných plôch (300 miliónov eur) k tomuto výsledku prispela, hoci výrazne menším dielom, aj akvizícia maloobchodného portfólia Family Centers v ČR a SR spoločnosťou CPI (63 miliónov eur). Napriek istému príklonu investorov smerom ku kancelárskym priestorom bude tento trend iba krátkodobý, a to zásluhou citeľného nárastu investičnej aktivity v retailovom sektore v posledných mesiacoch. Aj keď objem uzatvorených transakcií v maloobchode poklesol z 1,12 mld. eur za 2. polrok 2010 na 623 mil. eur za prvý polrok 2011, v priebehu tohtoročného 3. a 4. kvartálu sa bude postupne zvyšovať - uzatvára svoj odhad správa Cushman & Wakefield.

## Základné definície podľa Colliers International

- Najvyššie požadované nájomné na hlavných nákupných uliciach (Prime High Street Rent ): najvyššia možná cenová hladina prenájmu na otvorenom trhu, ktorá sa predpokladá pri jednotke štandardnej veľkosti - najčastejšie od 100 do 200 m<sup>2</sup>. Údaj nezahŕňa dane, prevádzkové náklady ani ústupky zo strany majiteľa.
- Najvyšší výnos z nájomného na hlavných nákupných uliciach (Prime High Street Yield): čistý výnos, ktorý je investor ochotný zaplatiť pri kúpe budovy štandardu A v dobrej lokalite, plne prenajatej kvalitnými nájomníkmi v trhovej hodnote. Nájomné podmienky by mali byť zodpovedajúce trhu. Čistý výnos je čistý príjem prvého roku/nákupná cena.
- Najvyššie požadované nájomné v nákupných centrách (Prime Shopping Centre Rent): najvyššia možná cenová hladina prenájmu na otvorenom trhu, predpokladaná pri bežnej jednotke štandardnej veľkosti v kvalitnom nákupnom centre. Údaj nezahŕňa dane, prevádzkové náklady ani ústupky zo

strany majiteľa.

- Najvyšší výnos z nájomného v nákupných centrách (Prime Shopping Centre Yield): čistý výnos, ktorý je investor ochotný zaplatiť pri kúpe nákupného centra štandardu A v dobrej lokalite, plne prenajatej kvalitnými nájomníkmi v trhovej hodnote. Nájomné podmienky by mali byť zodpovedajúce trhu. Čistý výnos je čistý príjem prvého roku/nákupná cena.

Zdroj a obrázky - Key Communications (1,2), Cushman & Wakefield (3)

1. Štvrtročný objem investícií v jednotlivých realitných odvetviach a váha predajov portfólií (graf)
2. Prenájmy maloobchodných priestorov na najexkluzívnejších nákupných triedach v regióne EMEA (mapa)
3. Legenda k mape (tabuľka)

---

30.06.2011 08:55, SF / Juraj Pokorný