

Retail ohrožují jen turbulence v Káhiře i Athénách



Author: SF/pb | Published: 12.07.2012

Ve sledovaném období (tedy poslední kvartál roku a minulého a první roku letošního) podražilo nájemné exkluzivních prostor v několika městech - jedná se o Vídeň (14 %), Hamburk (12 %), Londýn (11 %) a také pobaltská města Riga a Talin. Na opačném konci pomyslné stupnice pohybů maloobchodního nájemného bylo naopak Řecko a Bulharsko, kde byly registrovány největší propady. Nájemné u prostor nejvyšší kategorie kleslo v Athénách o 12 %, v Sofii dokonce o 20 %. Na těchto trzích dochází k poklesu již od třetího čtvrtletí roku 2010.

Nájemné za prostory nejvyšší kategorie v nákupních centrech také zůstalo na většině sledovaných trhů stabilní. Nejvýznamnější nárůst jak ve zmíněném šesti-, tak i dvanáctiměsíčním období, byl zaznamenán ve skotském Glasgow (11 % a 18 %), Moskvě (8 % a 23 %) a v Bělehradu (8 % a 17 %). V Káhiře naopak nájemné dramaticky kleslo o 24 %, bezpochyby kvůli nejistotě panující kolem politické a ekonomické situace v Egyptě. Jak nájemci, tak investoři čekali s rozhodnutím o vstupu na egyptský trh na výsledky červnových voleb - ovšem ani následný vývoj mnoho jistoty do jejich úvah nevnese, nyní totiž hrozí konflikt mezi vítězi voleb a armádou, která má v Egyptě stále velmi silné politické i ekonomické pozice.

Módní expanze

Navzdory tomu, že v posledních měsících bylo otevřeno velké množství on-line obchodů, obchod s módou pokračoval v silné „kamenné“ expanzi. Ta je patrná hlavně na narůstajícím počtu maloobchodních projektů vhodných pro internacionální módní značky, a to zejména ve střední a východní Evropě. Většina prodejců, kteří již na trzích střední a východní Evropy působí, stejně tak i nově příchozí nájemci poptávají prostory v nákupních centrech, zatímco luxusní značky stále dávají přednost umístění na hlavních nákupních třídách a také ve špičkových obchodních domech a hotelech - trend otevírání obchodů v luxusních hotelech byl zaznamenán především v Bukurešti. Během posledních šesti měsíců zůstalo nájemné za prostory nejvyšší kategorie na hlavních nákupních třídách i v nákupních centrech v České republice, Maďarsku, Polsku a na Slovensku pozoruhodně stabilní. „Módní značky vyšší kategorie, které zaznamenaly rostoucí zájem ze strany zákazníků, mohou očekávat další růst. Další nárůst nájemného na hlavních nákupních třídách lze očekávat na silných trzích jako je Londýn, Frankfurt, Hamburk, Moskva a Petrohrad,“ komentuje maloobchodní módní ofenzívu Stuart La Frenais ze společnosti Colliers.

Střední Evropa: nájemné za obchodní prostory

Praha

hlavních nákupní třídy 200 eur/m2/měsíc
nákupní centra 90 eur/m2/měsíc

Varšava

hlavní nákupní třídy 90 eur/m2/měsíc
nákupní centra 79 eur/m2/měsíc

Budapešť

hlavní nákupní třídy 110 eur/m2/měsíc
nákupní centra 65 eur/m2/měsíc

Bratislava

hlavní nákupní třídy 40 eur/m2/měsíc
nákupní centra 38 eur/m2/měsíc

Stabilní výnosy

Vzhledem k pokračujícímu trendu stability, kterým se dnes „retailový“ trh vyznačuje napříč celým regionem EMEA, zůstala drtivá většina výnosů na tamějších hlavních nákupních třídách nezměněna. K mírnému zlepšení (mezi 10 a 25 bazickými body) došlo v německých městech Stuttgart, Frankfurt a Düsseldorf. V Helsinkách vzrostly výnosy u nemovitostí nejvyšší kategorie o 35 bazických bodů na 5,4 % a v Rize byl zaznamenán další růst na 9 % v 1. čtvrtletí roku 2012, což je zlepšení o 50 bazických bodů. Naopak k poklesu o 50 bazických bodů došlo v Aténách, protože řecká ekonomika zůstává v recesi s nízkými maloobchodními prodejmi a slabým zájmem ze strany investorů.

Podobná stabilní situace panovala i v případě výnosů z nákupních center nejvyšší kategorie. Zvýšení výnosů byla zaznamenána jen na východoevropských trzích, a to v Bratislavě (25 bazických bodů), lotyšské Rize (25 bazických bodů) a v litevském Vilniusu (50 bazických bodů). Menší pokles výnosů (25 bazických bodů) byl naopak zaznamenán v celé řadě britských regionálních center, kde oslabila aktivita investorů. Největší pokles výnosů však registrovala Káhira (100 bazických bodů) z důvodu slábnoucího zájmu investorů o egyptský maloobchod - příčiny už byly zmíněny. „Předpokládáme, že výnosy zůstanou na stejné úrovni v převážné většině sledovaných trhů s prognózou komprese pro Londýn a Petrohrad. Nejlepší obchodní lokality, které stále přitahují mezinárodní maloobchodní řetězce, budou i nadále v hledáčku investorů. Na nejslabších trzích se nedá očekávat žádné rychlé zotavení,“ říká La Frenais.

Výnosy z nemovitostí na hlavních nákupních třídách v České republice jsou 6,25 %, zatímco v nákupních center nejvyšší kategorie činí 6,50 %. V Maďarsku jsou výnosy jak na hlavních nákupních třídách, tak i v maloobchodních centrech na úrovni 7,50 %; stejný výnos je dosahován i z nemovitostí nejvyšší kategorie na hlavních nákupních třídách v Polsku, ale u maloobchodních center je to jen 6,50 %. Slovensko udržuje nejnižší výnosy z nemovitostí na hlavních nákupních třídách v regionu na 8,00 %, zatímco u maloobchodních center dosahují 7,25 %.

Foto: Palladium

12.07.2012 08:15, SF/pb