

Retail: v regionu CEE je živo hlavně na východě



Author: SF/pb | Published: 09.10.2013

Na prudce rostoucích maloobchodních trzích Ruska a Ukrajiny začíná být nouzi o potřebné moderní prostory, proto tam právě nyní výstavba obchodních jednotek všech formátů rychle roste. Objem nové výstavby je výrazně vyšší než v loňském roce, a to nejméně o 45 %. Zatímco Moskva má na 85% přírůstku lví podíl, k výraznému nárůstu výstavby došlo také v Petrohradu a Kyjevě. Ten je výjimečný - v současnosti se zde staví přibližně 707 900 metrů čtverečních ve srovnání se 180 000 „čtverci“ ve stejném období loni. V souhrnu se Petrohrad na nové, právě probíhající „retailové“ výstavbě v CEE regionu podílí 17,7 %, Kyjev 27,8 % a vpravdě rekordmanská Moskva 43,1 %. Naproti tomu jinde ve sledovaném regionu je retailový development spíše střídmy - přitom ale spotřebitelské výdaje se rostou v Polsku, Rumunsku, Srbsku i na Slovensku. V tomto ohledu je horší situace v Maďarsku, kde ochota utrácet je stabilní, a ještě více v Bulharsku, Chorvatsku a také v České republice, kde maloobchod ještě pociťuje dozvuky globální hospodářské recese.

Stabilní nájemné

Už zmíněná recese, která tak či onak postihla celou Evropu, vedla k tomu, maloobchodní trhy CEE trhy prošly obdobím konsolidace, a tím došlo ke stabilizaci nájemného, nicméně jen u prostor nejvyšší kvality. „Ačkoliv se zdá, že nájemné zůstává neměnné, existují izolovaná místa, kde se nájemné snížilo, například průměrný pokles o 20 % je patrný na prestižních nákupních třídách v Sofii a Kyjevě a pokles o 9, respektive 19 a 8 % vykazují v tradičních obchodních centrech v opět Sofii, Kyjevě a také v Záhřebu,“ komentuje vývoj Damian Harrington, regionální ředitel průzkumu trhu pro východní Evropu v Colliers. Dodává, že například v ukrajinské metropoli se pokles nájemného prosadil i přes poměrně razantní vzestup maloobchodní poptávky - v pozadí stál výjimečně velký objem nové výstavby spolu s paralelním otevíráním velkých nákupních center, což vedlo k nárůstu konkurence na trhu a následně i k tlaku na nájemné.

Vede chorvatský Záhřeb

Co se celkové nabídky ploch nákupních center v přepočtu na obyvatele týká, nejvyšší je v hlavním městě Chorvatska, v Záhřebu, a to 789 metrů čtverečních na 1 000 obyvatel. Následuje Bratislava se 708 metry čtverečními a Praha s 655 metry. Na opačném konci tohoto žebříčku jsou Moskva (241 metrů čtverečních) a srbský Bělehrad se 187 metry čtverečními. Celkový průměr všech jedenácti vybraných měst je 460 metrů

čtvřečních na 1 000 obyvatel.

Vysoká nabídka prostor v Záhřebu, Bratislavě a Praze naznačuje, že tyto trhy už téměř dosáhly maximální kapacity. A naopak je pravděpodobné, že města pod uvedeným průměrem mají určité možnosti pro expanzi prostřednictvím nové výstavby.

Trhy střední a východní Evropy ovšem ještě zcela nevstřebaly dopady elektronického, respektive internetového obchodu. Pokud se maloobchod v CEE bude ubírat stejným směrem jako například v Británii, negativní dopady přesunu nákupů z tradičních obchodů na „net“ negativně pocítí hlavně prestižní nákupní třídy. Střední a východní Evropa má ovšem takových obchodních ulic spíše méně a proto by dopady mohly být mírnější než v západní Evropě. Nebezpečí, že v nadcházejících letech dojde k snižování poptávky po maloobchodních prostorách, ale hrozí i tomuto regionu.

09.10.2013 08:35, SF/pb