

Zápas o nejlepší obchodní lokality



Author: SF/pb | Published: 07.11.2013

Expanze mezinárodních a luxusních značek na nové trhy byla podnětem k růstu nájemného v šedesáti devíti vysoce ceněných světových lokalitách a k rostoucí poptávce maloobchodníků po klíčových turistických destinacích. Vyšší nájemné v meziročním srovnání hlásila většina nákupních tříd po celém světě. Z celkem 129 zkoumaných tříd jich 69 vykázalo vyšší, 41 stabilní a jen 19 nižší meziroční průměrné nájemné.

Old Bond Street stále boduje

Přes pokles o jedno místo v žebříčku převyšovala poptávka po prostorách na střežných třídách v Londýně nadále nabídku a vycházela převážně od mezinárodních obchodníků usilujících o podíl v těchto lukrativních lokalitách. Nájemné na Old Bond Street se za poslední rok zvýšilo o 20 %. Mark Charlton, vedoucí průzkumu trhu v Colliers International ve Velké Británii, k tomuto vývoji říká: „Londýnská luxusní čtvrť představuje pro nakupující z celého světa jedinečnou maloobchodní nabídku díky svým rozličným hlavním třídám spolu s výraznou kulturou a dědictvím.“ Poptávka špičkových prodejců podle Charltona vyvolala silný růst nájemného nejen na Bond Street, ale také na okrajových ulicích jako Dover Street, Conduit Street a South Molton Street. Navíc z poptávky po mezinárodních známých značkách těžila také Regent Street, kde došlo k dvoucifernému ročnímu růstu nájemného. Silná poptávka vede také k změnám v interiérech obchodů. „Vzhledem k nedostatku prestižních prostor se maloobchodníci s luxusním zbožím jako Dior a Jimmy Choo nyní snaží rozšířit své prostory do dalších pater v jejich stávajících obchodech, aby mohli předvádět celý sortiment a umístit zde prostory pro VIP klientelu,“ vysvětluje M. Charlton.

TOP - RETAIL

(nájemné v USD za jednu čtvereční stopu za rok)

1. New York, Pátá Avenue - 052
2. Hong Kong, Queen's Road Central - 087
3. Hong Kong, Canton Road, Tsim Sha Tsui - 994
4. New York, Madison Avenue - 325
5. Londýn, Old Bond Street - 223
6. Hong Kong, Causeway Bay - 114
7. Curych, Bahnhofstrasse - 0
8. Sydney, Pitt Street Mall - 1
9. Milán, Via Monte, Napoleone - 6
10. Paříž, Champs-Élysées - 4

Globální retailové trendy

Analýza společnosti Colliers také deficiňuje, respektive poukazuje na hlavní trendy ve vývoji nájemného za maloobchodní prostory a tedy i ve vývoji poptávky a nabídky po nich na různých místech světa.

Obchodní Evropa je z tohoto hlediska různorodá. Nejvýkonnější, tj. vykazující největší vzestup nájemného, evropská města po Londýně byla letos Oslo (+28,6 %), Kodaň (+22 %) a litevský Vilnius (+18,8 %). Ve srovnání s většinou Evropy těžilo Oslo ze silné norské ekonomiky a zaznamenalo silnou poptávku po svých malých nákupních třídách. Vlastníci pronajímaných nemovitostí jsou zde velice aktivní a krátkodobé pronájmy jsou obvyklé, což vede k velké fluktuaci. V litevském Vilnius byl růst tažen poptávkou místních a regionálních maloobchodníků expandujících v Pobaltí. Naopak nejhůře na tom v Evropě byla Sofie (-34,2 %) a Kyjev (-20 %).

K dalším trendům globálního retailu patří také pozitivní vliv cestovního ruchu. Turistika táhne třeba maloobchodní prodeje v Hong Kongu, a to navzdory pomalému hospodářskému růstu v Číně. Za pouhé tři měsíce zavítalo do Hong Kongu více než 12 milionů turistů, což představuje nárůst o 11,8 % ve srovnání se stejným obdobím v roce 2012. Navíc téměř devět milionů z nich přijelo z pevninské Číny. Příliv podnikání způsobený expanzemi mezinárodních maloobchodníků do Hong Kongu vedl k růstu nájemného a nutí některé maloobchodníky umístit obchody v ulicích v druhé řadě.

Značková expanze

Luxusní a mezinárodní značky dnes expandují hlavně v Austrálii a Brazílii. Mnohé významné mezinárodní značky jako Zara, Apple a Topshop oživily spolu s luxusními obchodníky australské centrální obchodní čtvrti v Sydney a Melbourne. Na základě téměř 9% meziročního růstu prodejů v roce 2012 v Brazílii zde mnoho maloobchodníků plánovalo expanzi, tento trend ale v roce 2013 nepokračoval. Brazílská asociace pro franchising eviduje 122 nových maloobchodních center, která mají být postavena v následujících pěti letech. Nájemné na nákupních třídách v Brazílii, už tak nejdražších třídách v Latinské Americe, bude proto nadále stoupat, například v Sao Paulu přibližně o 15 % ve srovnání s rokem 2012. Poroste i nájemné na nákupních třídách v Severní Americe, a to někdy velmi rapidně, za zmínku stojí Alberni Street ve Vancouveru, která vykázala růst nájemného o 43 %. Přitom v USA došlo ke zvýšení nájemného téměř v každém větším městě - v New Yorku na Páté Avenue od minulého roku vzrostlo o 11 %, na třídě Boulevard v Las Vegas o 25 %.

Solomon Ets-Hokin z Colliers k těmto údajům dodává: „Mnoho uznávaných značek jako Apple, Zara, Topshop a Victoria's Secret využívají zvýšených spotřebitelských výdajů zejména mezi turisty.“ A vliv na vývoj nájemného v Latinské Americe mají i sociální posuny, například rozmach střední třídy na rozvíjejících se trzích v Peru a Kolumbii výrazně ovlivnil maloobchodní tržby a tudíž i nájemné v nákupních centrech.

07.11.2013 08:35, SF/pb