

Globálním nákupním rájem je stále Londýn



Author: SF/pb | Published: 10.12.2013

Zatímco většina nákupních tříd v první desítce těch nejdražších (měřeno nájmem) zaznamenala meziroční růst, nadhodnocené nájemné prostor nejvyšší kategorie na ženevské Rue du Rhône bylo kvůli obtížným podmínkám na trhu sníženo o 14 % oproti stejnému období loni, což byl největší pokles v první desítce nejlukrativnějších obchodní destinací.

Pokud jde o nejvyšší růst nájemného ve špičkových obchodních lokalitách, Oslo v Norsku zaznamenalo nárůst nájemného o 33 % v posledních dvanácti měsících a 11% růst v posledních šesti měsících (v současné době je zde nájemné na úrovni 205 eur/metr čtvereční/měsíc). Další prestižní třídy, které zaznamenaly růst nájemného, se nachází v Manchesteru (+ 9,5 %) a v Bělehradu (+ 9,1 %). V tomto ohledu má ovšem opět nejlepší perspektivy britská metropole. „Další růst nájemného prostor nejvyšší kategorie se očekává v Londýně, kde poptávka po prostorách na střežních třídách i nadále převyšuje nabídku,“ říká Sean Briggs z Colliers a dodává: „Růst nájemného se očekává také v hlavních městech v Pobaltí v důsledku omezeného počtu projektů ve výstavbě a stabilní poptávce po maloobchodních prostorách.“

Stabilní tržby a optimalizace

Maloobchodní tržby se v příštích měsících budou pohybovat kolem současných úrovní a vzhledem k tomu lze očekávat, že maloobchodníci všech cenových kategorií budou „optimalizovat“ své obchodní sítě. Dokonce i silní hráči zavírají nevýdělečné obchody a stahují se z trhů, kde není šance na rychlé zlepšení, a naopak expandují na nové trhy s potenciálem růstu. Například prodejce oděvní módy, společnost Mango, se stáhl z Bulharska, protože zbankrotoval jeho tamní partner, ale zároveň expandoval v Polsku a Německu.

Mezinárodní expanze se ale netýká jen dobře známých světových prodejců, jako je Inditex, H&M či GAP, ale je patrná třeba i u východoevropských značek a firem. Tak například polská firma LPP vstupuje na nové trhy ve východní Evropě a na Středním východě, stejně jako zvažuje expanzi na zavedené trhy západní Evropy. Polský prodejce obuvi CCC zase vstupuje do Slovinska, Rakouska a Turecka a další obchody otevírá v Chorvatsku a Německu.

Srbský rekordman

Město, kde došlo k nejvyššímu nárůstu nájemného prostor v prvotřídních obchodních centrech, bylo srbské hlavní město Bělehrad. Za prvních devět měsíců tohoto roku srbská metropole vykázala jeho 30% meziroční růst v důsledku výrazné převahy poptávky po prestižních obchodních plochách nad jejich nabídkou. Pobaltí zase zaznamenalo tlak na růst nájemného v obchodních centrech z důvodu vysoké obsazenosti všech prostor a stabilní poptávky. Růst nájemného v obchodních centrech byl evidován také v Oslu (10 %), Düsseldorfu (5,4 %) a Minsku (5,7 %). Nejslabší výsledek evidovaly jihoevropské trhy, ačkoliv prestižní lokality ve velkých městech i nadále přitahují mezinárodní obchodníky. Například Milán zůstává i nadále velmi populární lokalitou zejména pro luxusní značky a Lisabon zase zažil další příliv mezinárodních maloobchodníků jako Havaianas, Aristocrazy a Victoria´s Secret.

Premiantem střední Evropy je Praha

V extralize atraktivních obchodních lokalit hraje česká Praha poměrně důstojnou roli. Je dnes nejdražší destinací ve střední Evropě, a před Budapeští, Varšavou a Bratislavou si udržuje výrazný náskok. Tomu odpovídá i úroveň nájmu na nejlepších pražských adresách, jež je dvoj- až trojnásobná v porovnání s nejméně atraktivnějšími zónami dalších středoevropských metropolí.

Vyhledávanou obchodní lokalitou je v Praze zejména třída Na Příkopě, která se letos v žebříčku nejdražších nákupních ulic světa posunula výš o jednu příčku na 26. místo. Nájemné „retailových“ ploch je v Praze podle nedávno publikovaného průzkumu společnosti Cushman & Wakefield dlouhodobě stabilní a dosahuje až 180 eur za metr čtvereční měsíčně, tedy zhruba pětinu toho, co se za prestižní obchodní adresu platí v Londýně.

*(Aktuální situace i výhledy „retail“ segmentu českého realitního trhu budou součástí programu tradičního adventního setkání SF, které se pod názvem **Realitní trh 2013 > 2014 - Bilance a plány** koná ve čtvrtek 12. 12. v pražském hotelu Art Deco Imperial. Podrobný program akce najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...a-plany.html> .)*

Foto: Elvis Santana

10.12.2013 08:00, SF/pb