

Evropské obchodní třídy: na špici stále Champs Elysses



Author: SF / pb | Published: 04.11.2008

Nájemné na pražských Příkopech se během druhého čtvrtletí roku 2008 vyšplhalo na 1 800 eur (zhruba 45 000 Kč) za metr čtvereční ročně a tím dosáhlo nejvyšší úrovně ze všech měst střední a východní Evropy (vyjma Ruska). Z toho regionu se za Prahou a jejími Příkopy umístila Budapešť s ulicí Vaci, následuje Bulevardul Magheru v Bukurešti (na 19. místě) a varšavský Nowy Swiat (na 23. místě). James Dolphin z poradenské společnosti Jones Lang LaSalle k problematice nájemného uvádí: „Nejatraktivnější evropské obchodní třídy prokazují za uplynulý rok relativně dobré výsledky a v několika případech, navzdory neklidu na finančních trzích a nátlakům na spotřebitelské výdaje, dokonce prosperují. Očekáváme nicméně, že úroveň nájemného za nejkvalitnější prostory, takzvaná prime rent, zůstane stabilní napříč celou Evropou, a to díky oslabujícímu růstu spotřebitelských výdajů, který koriguje posilující poptávku nájemníků po nejlepších lokalitách.“

Stavební forum



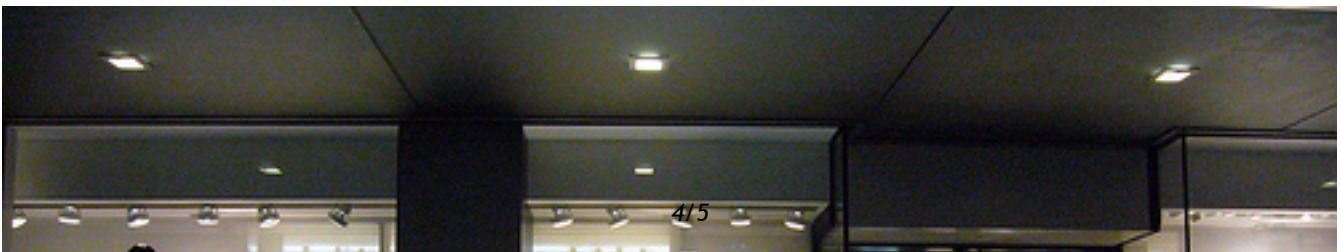
Lákavý Východ

V Moskvě se, vzhledem k silné poptávce ze strany stále bohatšího obyvatelstva, nedostatku volných prostor a nízké úrovni transparentnosti trhu a realitních transakcí vůbec, očekává, že nájemné nadále poroste. Nejvyšší růst nájemného za obchody přitom zaznamenal právě východ Evropy, konkrétně města Řecka a Turecka. Ulice Tsimiski ve městě Thessaloniki, Ermou v Athénách a Bagdat & Istiklal v Istanbulu zaznamenaly roční nárůst ve výši 25 % (v Turecku při míře inflace 10 %). Rychlý vzestup nájemného je přičítán jednak omezené nabídce vhodných obchodních prostor, jednak silné poptávce, kterou vytváří převážně mezinárodní značky. Za období pololetí 2007 - pololetí 2008 se na seznamu nejrazantnějšího růstu nájemného za nejkvalitnější prostory (tzv. highest prime rental growth) objevila i Praha, a to na čtvrtém místě - nárůst nájemného v české metropoli činil 30.4 % při míře inflace 6.7%.



„Pražské nájemné v ulici Na Příkopě se na tuto úroveň dostalo převážně kvůli limitované nabídce volných prostor. Následkem toho zaznamenáváme zájem i o další ulice, jako jsou například Vodičkova či některé části Václavského náměstí,“ komentuje tento vývoj Kevin Turpin ze společnosti Jones Lang LaSalle. Neville Moss z téže firmy k tomu dodává: „Několik prominentních lokalit vyspělých trhů, zejména v Německu a Nizozemí, může během roku očekávat výrazný růst nájemného, a to navzdory předvídanému zpomalení ekonomiky. Důvodem bude vstup mezinárodních značek na trh a omezená nabídka nejkvalitnějších prostor. Horší výhledy naopak mají pobaltské země, ve kterých se maloobchod soustřeďuje hlavně do obchodních center a jejichž ekonomiky e potýkají s problémy.“

Stavební forum



Nejdražší obchodní třídy v evropských zemích

Země	Město	Ulice	Nájemné (euro/m2/rok)	Změna nájemného (v %, meziročně)
Francie	Paříž	Champs Elysees	7 360	
Rusko	Moskva	Stolešnikov	7 035	
Británie	Londýn	New Bond Street	6 762	17,7
Irsko	Dublin	Grafton Street	4 951	
Německo	Mnichov	Kaufinger Str. /Marienplatz	3 600	15,4
Česko	Praha	Na Příkopech	1 800	30,4
Maďarsko	Budapešť	Váci	1 800	
Rumunsko	Bukurešť	Bulevardul Magheru	1 500	13,6
Polsko	Varšava	Novy Swiat	1 080	20
Lotyšsko	Riga	Bizabetes	720	- 14,3
Litva	Vilnius	Gedimino	720	

Pramen: Jones Lang LaSalle

04.11.2008 10:06, SF / pb