

Retail: jen málo nového developmentu



Author: SF/pb | Published: 22.11.2016

Vzhledem k tomu, že v posledních 15 letech rostla plocha maloobchodních prostor a zároveň došlo k poklesu absolutní kupní síly českých zákazníků, nepřekvapí, že v České republice je nových retailových projektů poskrovnu. Galerie Přerov z portfolia Reality Management s celkovou pronajimatelnou plochou 13 000 m², která se nachází v centru města a vznikla přestavbou bývalého obchodního domu, je jediným nákupním centrem otevřeným za první tři čtvrtletí tohoto roku. Malý retail park MyBox byl také nedávno dokončen v Brandýse nad Labem. Aktuální projekty se zaměřují na rekonstrukce a přestavby nákupních center první a druhé generace a na rozvoj retailových parků ve městech, ve kterých dosud chyběly. Nájmy zůstávají celkem stabilní, k jejich menšímu nárůstu o 5 - 10 % došlo v roce 2015. Od té doby se nájmy ustálily, ale pozitivní vývoj ekonomických ukazatelů může v krátkodobém a střednědobém horizontu přinést mírný růst nájmu v primárních lokalitách.

Módní značky dále expandují

Všichni potenciální módní nájemci mají jednu věc společnou: jejich podmínkou pro vstup na domácí trh je získání prostor v pražských prémiových lokalitách - nákupních třídách nebo obchodních centrech. Vzhledem k omezené nabídce takových kapacit a jejich vysoké obsazenosti je tak šance na příchod na český trh poměrně nízká. Nicméně Colliers zaznamenal aktivitu několika dalších značek, které se chystají vstoupit na český trh. Některé se rozhlížejí po maloobchodních prostorech v Centru Chodov, ve kterém právě probíhají práce na jeho rozšíření o dalších 39 000 m². Módní značky se dosud převážně zaměřovaly na ženy a mladší generaci, nyní si ale někteří obchodníci začínají uvědomovat potenciál pánské módy. Ti se rekrutují například z řad e-shopů, kdy poté, co se etablovali na poli e-commerce (loni tady stoupl obrát o 21 %), přistoupili k dalšímu kroku - otevření kamenné prodejny. Ty slouží nejen jako výdejny e-shopů, ale i jako plnohodnotné obchody (např. Alza, CZC, Friendly Suits a prodejny s parfémů).

Omezená výstavba

Růst maloobchodních prodejn spojený s omezenou výstavbou nových prostor by mohl zvýšit poptávku po nových obchodních jednotkách. „Neočekáváme ale, že developeři významně zvýší svoje aktivity,“ říká Ondřej Vlček, ředitel výzkumného oddělení Colliers v České republice, a dodává: „Pravděpodobně zůstane zachován stávající trend zaplňování posledních volných míst na trhu a renovací, expanzí a změn konceptů stávajících starších nákupních center.“

Objem investic do komerčních retailových nemovitostí u nás dosáhl na konci třetího čtvrtletí 1,45 miliardy eur. Je zjevné, že maloobchodní sektor zůstává pro investory velmi přitažlivý, dnes tvoří 38 % celkových realitních investic. Dosud největší letošní transakcí zůstává nákup portfolia hypermarketů společností Arcona Capital za 102,6 milionů eur, druhým největším obchodem je nákup obchodního centra Forum Ústí nad Labem skupinou NEPI za 82,6 mil. eur. Nejzajímavější letošní transakcí je nákup obchodního domu Kotva místním investorem PSN za přibližně 80 milionů eur.

Vysoká investiční poptávka

Investiční aktivita zůstane v tomto roce velmi vysoká, především díky dvěma projektům, resp. transakcím: obchodnímu centru Olympia v Brně a pražským Letňanům. Vysoká investiční poptávka po prémiových produktech pomohla stlačit výnosy na rekordně nízkou úroveň. V budoucnu lze díky nedostatku vhodných prvotřídních prostor očekávat jejich další pokles. Na konci druhého čtvrtletí se výnosy u špičkových obchodních center pohybovaly na hodnotě 5,25 %, zatímco výnosy v nákupních třídách klesly na nové minimum 4 %. Je pravděpodobné, že výnosy v retailových nemovitostech v centru Prahy se u dlouhodobých pronájmů budou pohybovat ještě o půl procenta níže než průměrné výnosy u prvotřídních nemovitostí.

22.11.2016 08:00, SF/pb