VASTGOED JOURNAAL

C&W ziet sterke opleving retailsector, Kalverstraat stijgt naar 18e plaats

09-09-2011 15:45

Ondanks een fragiele heropleving van de economie en het consumentenvertrouwen dat in heel wat landen afgenomen is, ziet de retailsector de huurprijzen in 2011 toch opnieuw stijgen. Tot die conclusie komt internationaal vastgoedadviseur Cushman & Wakefield in de meest recente editie van het rapport *Main Streets Across the World*. Bij bijna 81% van de 63 bestudeerde landen bleven de tophuren stabiel of lieten een stijging zien in de laatste twaalf maanden tot juni 2011. Dat zijn er heel wat meer dan de 66% van vorig jaar. In slechts eenvijfde van de landen (19%) daalde de huurwaarde, tegenover eenderde (34%) in 2010.

Main Streets Across the World is een wereldwijde barometer van de commerciële vastgoedmarkt en omvat naast de huurwaarden van 278 topwinkellocaties in 63 landen een klassement van de duurste winkelstraten in elk van die landen. Fifth Avenue in New York blijft de duurste winkelstraat ter wereld en in Nederland blijft de Amsterdamse Kalverstraat de koploper in de winkelmarkt met een huurprijs van € 2.500 per m². Daarmee prijkt het op plaats 18 van de 's werelds duurste winkelstraten. Vorig jaar stond het nog op de 22e plaats.

Tendensen

John Strachan, Global Head of Retail Cushman & Wakefield, somt een aantal algemene tendensen op: "Hoewel de westerse markten een aarzelende heropleving kennen, stellen we toch vast dat de business opnieuw toeneemt. Dat is vooral het geval in de belangrijkste grote steden, die uiteraard allemaal op het verlanglijstje prijken van de internationale merken. Het aanbod is beperkt, waardoor de huur- en aankoopprijzen de hoogte in gaan. We merken ook op dat de internationale winkelketens uitbreiden naar het Midden-Oosten en Japan, maar ook China, India en in beperkte mate Latijns-Amerika in het vizier hebben". Verder wordt de groei van de sector ondersteund door een agressieve uitbreiding naar de opkomende markten en door de hevige concurrentiestrijd tussen de grote merken om toplocaties. De business zal dus niet meteen verminderen, aangezien de vraag van de merken groot blijft en de beste locaties van de nieuwe markten stilaan een grotere aantrekkingskracht uitoefenen dan secundaire locaties in meer volgroeide markten.

Sterke groei in Azië

Fifth Avenue in New York blijft voor het tiende jaar op rij de duurste winkelstraat ter wereld. De huurprijzen stegen er het afgelopen jaar met 21,6%. Gene Spiegelman, uitvoerend Vice-President Cushman & Wakefield New York, heeft hier de volgende verklaring voor: "De passanten op Fifth Avenue zijn niet alleen enorm talrijk, ze vormen bovendien een mengelmoes van diverse culturen met andere – en constant evoluerende –aankoopgewoontes. Hierdoor blijft de interesse van internationale retailers groot."
De grootste verantwoordelijken voor de mondiale stijging van de winkelhuurprijzen zijn net zoals vorig jaar vooral de Aziatische landen rond de Stille Oceaan en Latijns-Amerika. De Aziatische regio rond de Stille Oceaan zag huurwaarden gemiddeld stijgen met 12,2% en heeft met Wangfujing in Peking dit jaar het wereldrecord in handen. Deze winkellocatie noteerde een stijging van maar liefst 109,5%.

In Europa is de groei veel beperkter (1,9%) en het blijft daardoor duidelijk achter op de andere werelddelen (behalve het Midden-Oosten en Afrika, 0%). Anderzijds heeft Europa zich wel hersteld van de sterke daling van vorig jaar (-4,2%). Het stadscentrum van Helsinki spant de kroon dit jaar met een stijging van 33,3%. Ondanks een stijging van de huurprijzen met 4,3% zakt New Bond Street in Londen twee plaatsen in het algemeen

klassement van de vierde naar de zesde plaats.

Peter Mace, Head of Cushman & Wakefield Central London Retail, beschouwt dit echter als een kunstmatige en tijdelijke daling: “We zijn dan wel gezakt in de ranglijst, maar dit komt vooral omdat er in het afgelopen jaar geen echt grote transacties geweest zijn. Onze huurprijzen zijn wel degelijk gestegen”. Dat neemt niet weg dat het Verenigd Koninkrijk gepasseerd wordt door de Champs-Elysées in Parijs, die daarmee de duurste winkelstraat van Europa wordt. De huurprijzen stegen er met 5,3% terwijl vorig jaar nog een daling van 9,5% werd genoteerd.

Nederland, tot slot, stijgt van de 22e naar de 18e plaats. De Kalverstraat in Amsterdam is de duurste winkelstraat met een huurprijs van € 2500 per vierkante meter. De Nederlandse gebruikersmarkt laat een steeds groter contrast zien tussen de toplocaties en de secundaire locaties. Arjen Boesveldt, Head of Retail Cushman & Wakefield Amsterdam: “De vraag naar winkelruimte op hoofdstraten als de Kalverstraat in Amsterdam of de Lijnbaan in Rotterdam blijft onverminderd groot, terwijl de interesse voor secundaire locaties achterblijft. Ook voor volgend jaar wordt nog een groei van de tophuren verwacht, onder andere door de interesse in de Nederlandse markt van grote internationale ketens zoals Primark, Topshop, H&M, Inditex en Forever21.”