

Global Luxury Retail (Savills): Brandurile de retail de lux au investit peste 6 miliarde de euro în achiziții imobiliare în 2023



Cea mai nouă ediție a raportului Global Luxury Retail al Savills ofera o analiza a situației actuale a pieței de retail de lux, de la extinderea rețelelor consacrate, destinațiile-cheie pentru industria luxului și tendințele pieței, pâna la interesul în creștere al jucătorilor din retailul de lux pentru achiziția de active imobiliare.

Dupa o perioada de doi ani de expansiune continua, piața globala a retailului de lux a înregistrat o încetinire fireasca în 2023, cu mai puține deschideri de noi magazine în regiuni ca Europa și China. Cu toate acestea, piețe precum America de Nord și zona Asia-Pacific, cu excepția Chinei, au înregistrat o creștere de aproape 20% a deschiderilor de noi magazine de lux. Expansiunea a parut sa favorizeze destinațiile de vacanța și sa se îndeparteze de principalele zone urbane, deși ambele piețe s-au confruntat cu provocari legate de disponibilitatea celor mai potrivite spații.

Similar cu anii precedenți, marcele de moda și accesorii au dominat și în 2023 expansiunea la nivel global, reprezentând 63% din totalul noilor magazine deschise. În timp ce inaugurările de noi magazine au încetinit în majoritatea categoriilor de retail de lux, marcele de bijuterii au contrazis tendința, cu o creștere anuală de 30% a deschiderilor de noi magazine.

În ceea ce privește potențialul de dezvoltare, cele mai promițătoare piețe de lux rămân cele mai mari și mai bogate orașe ale lumii precum New York, Los Angeles, Londra, Paris, Seul și Tokyo. Cu toate acestea, exista o serie de locații noi care se remarcă în ceea ce privește relativa creștere în dimensiuni în următorii 5 ani, veniturile ridicate ale locuitorilor acestora și oferta actuală în ceea ce privește piața bunurilor de lux. Printre acestea se numara mai multe orașe din China și Orientul Mijlociu, unde nivelul crescut de trai, potențialul neexploatat și o industrie turistica înfloritoare creeaza o oportunitate semnificativa pentru piața de retail de lux.

Spre deosebire de brandurile mass-market și chiar de cele premium, care de obicei închiriază spațiile de retail, marcele de lux au devenit un jucator important pe piața investițiilor imobiliare, câteva branduri de lux făcând achiziții de proprietăți de peste 6 miliarde de euro în 2023, o tendința care va continua pe parcursul anului 2024. Aceasta tendința este cauzata parțial și de creșterea chiriilor pentru spațiile comerciale de lux, care variaza în Europa de la 125 Euro/mp/luna în Lisabona la 1.250 Euro/mp/luna în Milano, dar depășesc 1.500 Euro/mp/luna pe piețele asiatice, precum Hong Kong. În București, un oraș cu un stoc redus de spații de retail de tip high-street, localizate pe Calea Victoriei, chiria medie este de 55 Euro/mp/luna.

În România, piața de retail de lux se conturează timid. Succesul acestui segment este strâns legat, în general, de piața imobiliară de lux, prezența unor proiecte rezidențiale sau hoteliere de marca sporind semnificativ probabilitatea ca marcele de retail de lux să intre pe piață. Până în 2028, în România urmează să se inaugureze 13 noi hoteluri de cinci stele, inclusiv marci prestigioase precum Mondrian, Hyatt și Kempinski. În sectorul rezidențial, în București nu s-au livrat încă proiecte de tip branded residence, dar au fost anunțate colaborări cu branduri de lux pe partea de finisaje și mobilier în cadrul unor proiecte aflate în desfășurare.

În ceea ce privește în mod specific sectorul de retail, grupul Hermès a anunțat recent intenția de a deschide primul sau magazin în București, iar Tesla intenționează să deschidă un showroom dedicat în viitorul apropiat. Aceste noi intrări pe piață, împreună cu o creștere economică susținută, creează un mediu promițător pentru extinderea marilor de retail de lux în România.

"Interesul din ce în ce mai palpabil al brandurilor de lux pentru piața românească va marca în curând prezența României pe harta globală pentru retailul high-end. Deși cuvântul "lux" nu este asociat în mod obișnuit cu România, atenția primită recent din partea unor jucători internaționali proeminenți din acest segment servește drept un vot puternic de încredere în potențialul său.", spune Codrin Matei, Partener Principal la Crosspoint Real Estate, asociat al Savills în România.