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

Cea mai noua 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, până la interesul în creștere al jucatorilor 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, marcile de moda și accesorii au dominat și în 2023 expansiunea la nivel global, reprezentând 63% din totalul noilor magazine deschise. În timp ce inaugurarile de noi magazine au încetinit în majoritatea categoriilor de retail de lux, marcile de bijuterii au contrazis tendința, cu o creștere anuala de 30% a deschiderilor de noi magazine.

În ceea ce privește potențialul de dezvoltare, cele mai promițatoare piețe de lux ramân 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 remarca în ceea ce privește relativa creștere în dimensiuni în urmatorii 5 ani, veniturile ridicate ale locuitorilor acestora și oferta actuala 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 închiriaza spațiile de retail, marcile de lux au devenit un jucator important pe piața investițiilor imobiliare, câteva branduri de lux facând achiziții de proprietați 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 depașesc 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 contureaza timid. Succesul acestui segment este strâns legat, în general, de piața imobiliara de lux, prezența unor proiecte rezidențiale sau hoteliere de marca sporind semnificativ probabilitatea ca marcile de retail de lux sa intre pe piața. Pâna în 2028, în România urmeaza sa sa inaugureze 13 noi hoteluri de cinci stele, inclusiv marci prestigioase precum Mondrian, Hyatt şi Kempinski. În sectorul rezidențial, în București nu s-au livrat înca proiecte de tip branded residence, dar au fost anunțate colaborari cu branduri de lux pe partea de finisaje și mobilier în cadrul unor proiecte aflate în desfașurare.

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 intenționeaza sa deschida un showroom dedicat în viitorul apropiat. Aceste noi intrari pe piața, împreuna cu o creștere economica susținuta, creeaza un mediu promițator pentru extinderea marcilor 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 globala pentru retailul high-end. Deși cuvântul "lux" nu este asociat în mod obișnuit cu România, atenția primita recent din partea unor jucatori internaționali proeminenți din acest segment servește drept un vot puternic de încredere în potențialul sau.", **spune Codrin Matei, Partener Principal la Crosspoint Real Estate, asociat al Savills în România.**