

PARIS : Hong-Kong en tête du classement mondial des rues commerçantes les plus chères

Parmi les 10 artères commerçantes les plus chères au monde, la moitié se trouve en Europe, quatre en Asie et une aux États-Unis.

PRESSE

AGENCE .fr

la lettre économique

New Bond Street, à Londres, est la rue la plus chère d'Europe, et troisième au niveau mondial

Les conditions difficiles du marché du commerce exercent une pression sur les loyers dans certaines localisations

Les ventes en ligne connaissent une croissance rapide dans le monde

Causeway Bay à Hong-Kong conserve sa place d'artère commerçante la plus chère au monde, tandis qu'en Europe, New Bond Street à Londres s'impose comme la rue dont les loyers

sont les plus élevés, selon les dernières données de Cushman & Wakefield dans sa dernière étude « Main Streets across The World », qui analyse et classe les loyers de 448 emplacements commerçants dans 68 marchés mondiaux, un nombre record depuis la première étude parue en 1988.

En 2018, Causeway Bay a mis fin à cinq années de domination de l'Upper 5th Avenue de New York et dans le classement 2019, le quartier hongkongais conforte sa position avec des loyers de 25 965 €/m²/an pour les boutiques. La Cinquième Avenue de New York occupe la deuxième place de ce classement international avec 21 295 €/m²/an, suivie de New Bond Street à Londres, qui a enregistré une augmentation de 2,3 % au cours des 12 derniers mois pour atteindre 16 222 €/m²/an.

L'avenue des Champs-Élysées à Paris (13 992 €/m²/an) et la Via Montenapoleone à Milan (13 700 €/m²/an) complètent ce top 5.

La palme de la plus forte progression revient à la Pitt Street Mall de Sydney, dont les loyers ont affiché un bond colossal (+17,9 % en un an) pour s'établir à 10 185 €/m²/an. Parmi les 10 artères commerçantes les plus chères au monde, cinq se trouvent en Europe, quatre en Asie et seulement une aux États-Unis.

L'auteur du rapport, Darren Yates, Head of EMEA Retail Research chez Cushman & Wakefield, précise : « Sur le plan de la performance locative, les résultats de cette année sont encourageants et montrent la résilience des emplacements commerciaux prime. Les loyers demeurent stables sur les principales artères commerçantes du monde et l'évolution du marché du commerce gagne en clarté. Toutefois, on constate aussi une pression à la baisse des loyers dans des emplacements moins demandés, en particulier sur les marchés plus matures d'Europe et d'Amérique du Nord. En Asie-Pacifique, le secteur du commerce a globalement enregistré une bonne performance sur un ensemble très varié de marchés.

Les ventes en ligne continuent de croître partout dans le monde, mais si le débat actuel porte sur les défis que représente Internet pour les boutiques physiques traditionnelles, leur relation est en réalité bien plus

complexe. En effet, il est certes plus difficile de quantifier la valeur des boutiques physiques, mais elles constituent une interface importante pour les consommateurs et génèrent des ventes en ligne et hors ligne en faisant office de showrooms tout en permettant une plus grande présence des marques. C'est » l'effet de halo « . Les enseignes gagnantes sont celles qui réuniront de façon optimale leurs opérations physiques et numériques afin d'offrir à leurs clients une expérience de marque homogène et positive. «

Côté européen, New Bond Street s'impose devant Paris et Milan, en tête devant la Bahnhofstrasse de Zurich (8 195 €/m²/an) et le Kohlmarkt de Vienne (4 860 €/m²/an). Avec 3 794 €/m²/an, Grafton Street à Dublin arrive en 7ème place de ce top 10 européen. Et dans cette même région, c'est Ermou à Athènes qui voit la plus forte hausse des loyers avec une valeur locative de 3 420 €/m²/an, soit +14 % en un an. Dans l'ensemble, et pour environ 70 % des rues commerçantes analysées en Europe, les loyers sont restés stables, ou ont progressé par rapport à l'année dernière. Malgré tout, la polarisation est évidente entre les marchés arrivés à maturité en Europe du nord et de l'ouest, et l'Europe du sud, centrale et orientale, où l'offre prime est plus restreinte, et où les ventes en ligne ont encore une marge de progression.

Boris van Haare Heijmeijer, Head of EMEA Retail chez Cushman & Wakefield, ajoute : » Que ce soit sur le luxe ou en mass market, les boutiques doivent plus que jamais s'efforcer d'augmenter ou de préserver la fréquentation des clients. Cela passe par une diversification de leur offre de services clients en se détachant de l'acte d'achat pur : les consommateurs cherchent aujourd'hui une expérience de marque et une destination shopping, il faut donc proposer à cette fin d'autres services ou partenaires, comme la restauration ou des activités de loisirs. La poursuite de cette stratégie d'extension des enseignes s'articule donc autour de la captation d'une attention de leur clientèle . «

Christian Dubois, Head of Retail Services France, complète ces propos : » Les Champs-Élysées conservent leur place sur le top

5 des destinations commerces les plus prisées dans le monde ; cette artère emblématique voit en effet les chantiers se succéder après une année 2019 riche en inaugurations, dont celle des Galeries Lafayette au printemps. Les investisseurs ont d'ailleurs à nouveau misé sur cette adresse en signant récemment des acquisitions à des valeurs métriques record ».

La région Asie-Pacifique maintient une position relativement forte dans le classement des artères les plus chères : dans plus de 80 % des rues commerçantes ici analysées, les loyers sont stables ou en augmentation. L'Inde a enregistré une performance particulièrement remarquable et affiche une augmentation importante de ses loyers dans plusieurs villes. De même, Hong Kong reste résiliente face aux récentes manifestations, même si les perspectives sont désormais plus floues.

En Amérique du Nord et du Sud, les tendances locatives donnent à voir les situations les plus variées : les loyers des rues commerçantes canadiennes et des Etats-Unis sont soumis à des pressions dans de nombreux emplacements, même s'il peut exister des écarts notables d'une artère à une autre. Point positif : les loyers à New York semblent se stabiliser après avoir subi des baisses de valeur ces dernières années. En Amérique latine, le marché du commerce poursuit sa maturation, en dépit de loyers parfois volatils.

LES 20 RUES COMMERÇANTES LES PLUS CHÈRES PAR PAYS (source : Cushman & Wakefield)

2019 Rang

2018 Rue commerçante Ville Marché Loyer T2 2019

USD/pi²/an Loyer T2 2019

EUR/m²/an

**1 1 Causeway Bay (boutiques des artères principales) Hong Kong
Hong Kong (Grande Chine) 2 745 25 965**

**2 2 New York, Upper 5th Avenue (49e – 60e rues) New York
États-Unis 2 250 21 295**

3 3 New Bond Street Londres Royaume-Uni 1 714 16 222

4	4	Avenue des Champs-Élysées	Paris	France	1	478	13	992
5	5	Via Montenapoleone	Milan	Italie	1	447	13	700
6	6	Ginza	Tokyo	Japon	1	251	11	838
7	7	Pitt Street Mall	Sydney	Australie	1	076	10	185
8	9	Bahnhofstrasse	Zurich	Suisse	866	8		195
9	8	Myeongdong	Séoul	Corée du Sud	862	8		163
10	10	Kohlmarkt	Vienne	Autriche	513	4		860
11	11	Wangfujing	Pékin	Chine	471	4		453
12	12	Kaufinger/Neuhauser	Munich	Allemagne	469	4		440
13	13	Grafton Street	Dublin	Irlande	401	3		794
14	15	Ermou	Athènes	Grèce	361	3		420
14	14	Portal de L'Àngel	Barcelone	Espagne	361	3		420
16	17	Orchard Road	Singapour	Singapour	312	2		957
17	16	Kalverstraat	Amsterdam	Pays-Bas	301	2		850
18	19	Na Příkladu	Prague	République tchèque	298	2		820
19	18	Stoleshnikov	Moscou	Russie	288	2		728
20	21	Khan Market	New Delhi	Inde	243	2		302

* Hong Kong est une région administrative spéciale (RAS) en Chine

Télécharger l'étude à partir du site Cushman & Wakefield : <http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/2019/main-streets-across-the-world>

Données du T2 2019.

Les données relatives aux loyers commerciaux correspondent selon nos experts, aux loyers qui peuvent être obtenus sur une unité standard d'un emplacement de choix, sur 448 sites répartis dans 68 marchés dans le monde. Dans le cadre de cette étude, l'unité standard sur l'artère commerçante est définie le cas échéant, comme une unité de surface de vente de 150 à 200 m². Généralement, une unité présente une devanture de 6 à 8 mètres. Toutefois, cette définition doit être comprise avec une certaine flexibilité, la configuration d'une boutique variant d'un marché à l'autre. Les hypothèses relatives à l'espace secondaire sont fonction de pratiques locales.

A propos de Cushman & Wakefield

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille et accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe conseille ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plate-forme complète de solutions immobilières. Fort de 51 000 collaborateurs, 400 bureaux et 70 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé en 2018 un chiffre d'affaires de 8.2 milliards de dollars via ses principales lignes de métiers : facilities et project management, transaction, capital markets, valuation ... Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.fr