

伦敦高端街区难觅萧条踪影

[美] Curt Hazlett

整体来看，英国可能仍在挣扎着试图爬出经济危机的泥潭，不过在伦敦，我们似乎看到了一丝光明。传统的高端商业街区——邦德街、牛津街和摄政街，以及一些鲜为人知的商业区，已经对奢侈品零售商形成了超级磁场。这些零售商的蜂拥而至导致高端地块的稀缺，由此也推高了这些街区的租金及租用商铺的首付定金。

伦敦的“受宠”部分得益于即将举行的2012年伦敦奥运会，今夏，将有大批游客来到这座首都城市，除了观看赛事，消费也一定是必不可少的项目。当然，奥运本身不是高端零售争相进入这个英国“最贵”城市的主要原因。戴德梁行的报告显示，去年9月，英国20个顶级高端街道和商场的空置率为2.55%，达到10年来最低。戴德梁行负责英国零售的主管Radford说：“鉴于零售环境的艰难和全球经济前景的不明朗，很多评论家都对这些数字感到惊讶。”

而在英吉利海峡对岸的欧洲大陆，高端地块也十分抢手。高力国际11月的一份调查报告显示，去年前3季度，十几个EMEA（欧洲、中东和非洲）国家的主要高端街区的物业租金有所上升。涨幅最大的是拉脱维亚的里加（10%），其次是挪威的奥斯陆

（7%）。另一方面，位于欧元区债务危机“震中”的希腊，其雅典高端街区的租金则下降了17%。此外，以意大利米兰11%的租金涨幅为首，一些欧洲顶级的购物中心也变得炙手可热。

同时，高纬物业在芬兰、波兰、土耳其和俄罗斯也发现了同样强烈的市场需求。即使是在西班牙和意大利——两个债务危机期间备受关注的对象——也被高纬物业11月的研究报告认为，在极具挑战性的贸易环境下，高端街区的需求依然强劲。

但其他零售版块就没有那么强的势头。高纬物业伦敦办公室的合伙人兼欧洲调研组主管

Hutchings认为，只有高端街区才享有这个待遇，因为基于国内经济因素的不确定性，国际零售商与投资者都渴望找到优质的铺位，将注意力集中在欧洲主要城市的高端街区和购物中心。“这些不是打算扩张或进军二线市场的零售商，他们的主攻目标就是城市中心、主要街道和旅游商业街。”

这点在伦敦体现得最明显，那些进驻西区商业街的商家几乎能让人暂时忘却窘迫的经济大环境。2010年，全球最大的“苹果”商店在西区开业；美国零售商Forever 21则从英国最大的跨国娱乐零售连锁服务商HMV集团



London's Prime Streets Belies the Recession Elsewhere



手中，以1 400万英镑的价格买下了租约，在牛津街开出了3层高的旗舰店；设计师品牌，如Kate Spade、Missoni、Miu Miu等，也都在西区开设了独立门店。戴德梁行的报告显示，牛津街、邦德街和摄政街上的空置率一直都保持为零。

高力国际伦敦办事处的研究及预测主管查尔顿认为，主要城市黄金地段之所以在金融风暴中屹立不倒，除了得益于国际大牌的进驻，还有其他原因。“这里有那么多写字楼，庞大的上班族自然而然形成了强大的消费力。此外，还有文化因素，”查尔顿说，“比如这里的人们爱上剧院、参观博物馆，还有旅游观光等。”

有限的开发空间也是导致黄金地块“僧多粥少”的原因之一。伦敦房地产服务提供商第一太平戴维斯在一份年终报告中指出，融资收紧和经济的不确定性

令新的欧洲开发商束手束脚，公司预计在2011年至2013年间，新竣工的购物中心项目将每年减少12.5%，而之前7年的平均增长率为22.4%。

高档地段可租空间稀缺的另一个因素是，有越来越多的商家热衷购买永久产权。去年6月，中国最大的羽绒服制造商和零售商波司登国际控股有限公司以3 100万美元的价格，买下了伦敦南莫尔顿街（毗邻牛津街）上一座6层高的楼，立即成为当地媒体的头条新闻。波司登公司计划将其改造成旗舰店，并将欧洲总部设在其中。西班牙的Inditex集团则于去年春天，大手笔地斥资2.85亿美元买下了牛津街的两幢大楼，其中一幢用以开设Zara商店。

购置永久产权是一个“有趣的趋势”。Hutchings说：“但在大多数市场，这不算一个巨大的驱动力。通常是一些拥有时尚连锁店的高资产人士，他们认为这也是一个值得投资的机会。”——Inditex集团主席阿曼西奥·奥特加无疑是西班牙最富有的人，而波司登掌门人高德康的财富估计高达17亿美元。

查尔顿还认为，伦敦黄金地块的紧张是源于“巨大的入境旅游市场的推动”。“其中以中国游客的花销为甚，他们有强烈的品牌意识，非常热衷于把钱花在设计师商店和像邦德街这样高端品牌林立的地方。”查尔顿说。

高端市场是否能在今年已然走俏将是一个关键问题。

“我认为今年将是非同寻常的一年，主要取决于关注哪个市场，”Hutchings说，“每个城市核心地区的黄金地段都将变得更加强大。纵观整个零售市场，需求驱动少得可怜，简直太极端化了。”

当然，查尔顿补充说，不是说除了奢侈品零售，其他版块就没有实力。“因为总有一部分消费者受到预算限制，所以折扣卖场和超市就会对他们特别有吸引力。我们确实看到，超市行业的表现越来越不错，因为他们提供给大众更广泛的购物选择。”

英国购物中心协会在一份报告中指出，去年，该国城市中心商店的空置率为14%，且有1/10的商店很可能因为无人投资而继续空置。“除非政府承诺支持零售商，”英国购物中心协会首席执行官格林说，“否则，我们将在2012年看到更多店家破产、更多人失业。”■

(周 怡全译)