

Boedapest, het winkelmekka van Midden-Europa

30-10-2017 12:10



Door Hans van Tellingen
Algemeen directeur en mede-eigenaar van Strabo

Boedapest is geen kleine stad. Met bijna 1,8 miljoen inwoners is het zelfs de zevende metropool van Europa. De stad herbergt bijna twintig procent van alle inwoners van Hongarije en speelt in het land een dominante rol op bijna alle gebieden; bestuur, handel, industrie, verkeer, cultuur. Het is daarnaast het belangrijkste verkeersknooppunt en – in toenemende mate – het culturele hart van Midden-Europa.

Boedapest stond in juni op het programma van de 'quick trip' van de Nederlandse Raad Winkelcentra. Het programma was uiterst intensief. Logisch, want Boedapest is dé winkelhoofdstad van Midden-Europa en tevens uitgaans- en vertierstad pur sang. Zo zijn er twee grote winkelcentra bezocht en is tevens de oude binnenstad vereerd met een bezoek aan de belangrijkste winkelstraten. Ook vele individuele winkels waren onderwerp van studie. Verder is de horeca uitvoerig bezocht, ook 's avonds als consument. Boedapest bruist van vertier. Een aanrader voor velen.

Markthal

Toonbeeld van vervlechting van winkels en horeca betreft de Central Markthal. Met een enorme lading retail. Kraampjes. Versproducten. Maar ook met toeristische parafernalia. In Boedapest zijn er geen discussies over 'blurring': winkels en horeca vloeien in elkaar over. De restaurants behoren tot de bekendste van de stad. En alhoewel je kunt discussiëren over de Hongaarse keuken – deze is zeker niet subtiel – kom je hier uitstekend aan je trekken als je honger hebt. Voedzaam, gezond en in grote hoeveelheden, in een uitstekende ambiance.



Váci Utca en de oude binnenstad

Eerst de Váci Utca, de belangrijkste winkelstraat van Boedapest. Een prachtige straat, met prachtige panden en prachtige winkels. Van grote merken als H&M (de mooiste en grootse vestiging van Europa), Tommy Hilfiger, Hugo Boss en Desigual. Maar de Váci Utca, inclusief een aantal zijstraten daarvan, kent ook heerlijke lokale merken en winkels. Zoals Nanuska, en pop-upstore uit het boekje. Of Artzmodell, een winkel waar vrouwenmode tot een nieuw niveau wordt gebracht. En dan de horeca, met name die in de Joodse wijk Kiraly Utca. In een kolkende kakofonie van muziek, voedsel, drank en geluid is het goed toeven in bijvoorbeeld Gozsdu Utvar. Een brede, half overkapte straat of steeg, vol met kroegen, restaurants, wijnbarren. En met jeugd, of met de al iets oudere hipster. Maar ook uitstekend geschikt om als veertiger of vijftiger te vertoeven. In de zogenaamde Ruinebar Szimpla-Kert is uitgaan tot kunst verheven. Overdag een plek voor een prima drankje, 's nachts een plek die het uitgaanspubliek als 'the place to be' heeft bestempeld.

Winkelcentra

In 2000 bezocht ik al eens WestEnd City Center, dat toen net opgeleverd was en werd bekroond met de ICSC Award. Terecht, zo blijkt ook nu. Hoewel het winkelcentrum oogt als een 'eind jaren 90-centrum' is het nog in een uitstekende conditie. Met twintig miljoen bezoekers – en naar verluidt hoge omzetten – is WestEnd het succesvolste winkelcentrum van Hongarije. Met één procent leegstand en een overdaad aan 'mall kittens': jonge vrouwen op zoek naar kleding. In totaal is er sprake van ruim vijftigduizend vierkante meter, verdeeld over vierhonderd winkels, veertig restaurants en drie lagen. Het project omvat verder drie kantoortorens, een hotel en een grote bioscoop. Gemengd gebruik uit het boekje.



Grandeur

Naast het centrum ligt het Western Railway Station. De voormalige stationshal is nu een McDonald's. Aan de ene kant jammer, want grandeur kan het gebouw niet ontzegd worden. En is fastfood dan een geschikte invulling? Aan de andere kant: de invulling is wel degelijk in orde. Want dit is wél een prachtige McDonald's. Eentje om in te lijsten.

Dan: Allee. Een winkelcentrum dat ik nog niet kende, geopend in 2009 en met eveneens bijna vijftigduizend vierkante retailmeters. Een prima centrum. Groot, ruim, transparant en zonder leegstand. Drie lagen vol met winkelplezier, inclusief een prachtig foodcourt. Een mall met zeventien miljoen bezoekers per jaar, die ook allemaal graag de portemonnee trekken. Minpunten? Niet zoveel. Of het moet het gebrek aan parkeerplaatsen zijn. 2.500 blijkt bij lange na niet genoeg. Beide centra maken gebruik van een gedeeltelijk vaste huur en (boven een bepaalde omzet) een gedeeltelijke omzethuur. Eigenaar en retailers zijn uitzonderlijk tevreden hierover. Als het goed gaat deelt iedereen dus mee in de winst.

Bouwstop

De door ons bezochte centra lijken te maken hebben met een 'te groot' succes. Sinds 2010 is er sprake van internationale retailers die in Boedapest neerstrijken. Alleen: er zijn geen units meer te huur. En al helemaal geen grote units. Er is sprake van een bouwstop. Er mogen geen nieuwe winkelmeters meer bij. Dat leek de eigenaren van Allee en Westend in eerste instantie goed uit te komen. Er is namelijk geen sprake van leegstand. Fans van de Nederlandse Retailagenda zullen van dit verhaal smullen. Toch is men in Boedapest vandaag de dag een stuk minder enthousiast dan een paar jaar terug. Boedapest zit vol. Vele internationale ketens laten nu Boedapest links liggen. De markt zit op slot. Net als de dynamiek. En zo bestaat het risico dat

Boedapest in de nabije toekomst juist in een neergaande spiraal terecht komt. En dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Boedapest is een absolute aanrader. Een interessante stad van koppige mensen. Het winkelmekka van Midden-Europa, met een bruisend uitgaanskwartier tot in de kleinste uurtjes. Fantastisch gelegen aan de Donau. Een stad met een zeer rijke historie. Boedapest boeit, Boedapest bloeit.

Hans van Tellingen