

Polska | Rynek handlowy

# CENTRA HANDLOWE W AGLOMERACJACH

I połowa 2019 r.



# SPIS TREŚCI

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| WSTĘP                           | 3 |
| ZASOBY I PODAŻ                  | 4 |
| POPYT I PUSTOSTANY              | 6 |
| CZYNSZE I INNE<br>WARUNKI NAJMU | 8 |
| TRENDY                          | 9 |



# WSTĘP



Rynek centrów handlowych w największych polskich aglomeracjach jest dojrzały i dobrze rozwinięty. Ok. 10 mln konsumentów (łączna roczna siła nabywcza ok. 410 mld PLN), ma duże możliwości wyboru lokalizacji, oferty i formatu obiektu, w którym robi zakupy. Na koniec czerwca br. w ośmiu największych ośrodkach miejskich działało 215 centrów handlowych o łącznej powierzchni 6,7 mln m<sup>2</sup> GLA (z czego 85% to tradycyjne centra handlowe, 12% - parki handlowe i 3% - centra wyprzedażowe).

Obecnie w miejscowościach satelickich, największych aglomeracji powstaje 10 centrów handlowych (ok. 100 tys. m<sup>2</sup>), głównie o profilu zakupów codziennych. Przyrost powierzchni w najbliższych latach nie będzie znaczący, ale warto zwrócić uwagę na zachodzące i planowane zmiany jakościowe – nowe funkcje, przebudowy stref gastronomicznych, modernizacje salonów sieci handlowych, remonty węzłów sanitarnych itp. Z kolei rozwój e-commerce i wchodzenie sieci handlowych w omnichannel, wymuszać będą na centrach handlowych zmiany w zakresie rozwiązań technologicznych.

Średni poziom pustostanów na analizowanych rynkach, na koniec czerwca br. wyniósł 3,8%. W największych aglomeracjach z sukcesem funkcjonują centra typu „prime”, do których ustawiają się kolejki najemców, ale mamy tu również drugorzędne obiekty, o pustostanach strukturalnych, charakteryzujące się dużą rotacją i powtarzalnym składem najemców. Na rynku obserwujemy rozwarstwienie stawek czynszowych, osiągających rekordowe poziomy ponad 120 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w najlepszych warszawskich centrach handlowych, jak również różnice w poziomie oferowanych zachęt. poza czynszowych.



LICZBA  
AGLOMERACJI

**8**



ŁĄCZNA LICZBA  
MIESZKAŃCÓW

**10 mln**



ŚREDNIA ROCZNA  
SIŁA NABYWCZA  
MIESZKAŃCA (PLN)

**30 253**



ŁĄCZNA ROCZNA  
SIŁA NABYWCZA  
MIESZKAŃCÓW (PLN)

**410 mld**



ŁĄCZNA  
POWIERZCHNIA  
CENTRÓW  
HANDLOWYCH (m<sup>2</sup>)

**6,7 mln**



LICZBA CENTRÓW  
HANDLOWYCH

**215**



POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (m<sup>2</sup> GLA)

**100 tys.**



LICZBA CENTRÓW  
HANDLOWYCH  
W BUDOWIE

**10**



WSPÓŁCZYNNIK  
PUSTOSTANÓW (%)

**3,8**



NAJWYŻSZE  
CZYNsze  
(EUR/m<sup>2</sup>/MIESIĄC) \*

**<120**

\* Lokal 100-150 m<sup>2</sup>, na potrzeby mody, w centrum typu „prime”

Źródło: Colliers International, GfK, GUS, 2019 r.



# ZASOBY I PODAŻ



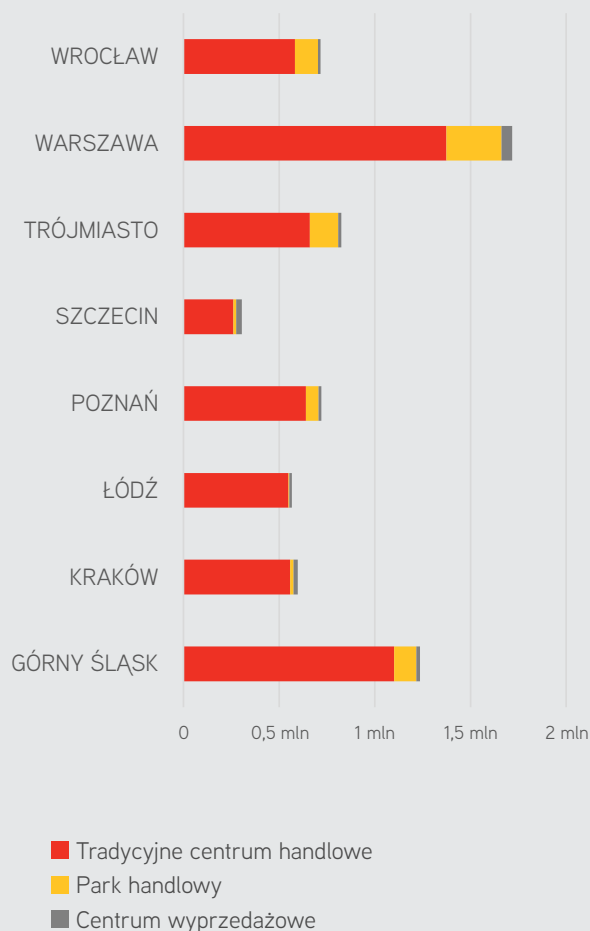
Zasoby powierzchni w centrach handlowych w największych aglomeracjach osiągnęły poziom 6,7 mln m<sup>2</sup> GLA w 215 obiektach. Największe, zarówno pod względem liczby obiektów, jak i ich powierzchni, są rynki aglomeracji warszawskiej (52 centra o łącznej powierzchni ponad 1,7 mln m<sup>2</sup>) i Górnego Śląska (49 centrów, ponad 1,2 mln m<sup>2</sup>). Najmniejszym rynkiem (305 tys. m<sup>2</sup> w 11 obiektach) pozostaje Szczecin.

Na jedno centrum przypada 46 190 potencjalnych klientów, z czego najwięcej w Krakowie i Łodzi, a najmniej w Trójmieście i Poznaniu. Według danych firmy GfK Polonia dotyczących siły nabywczej są to rynki zasobne, o łącznej wartości blisko 410 mld PLN rocznie. Na metr kwadratowy centrum handlowego w tych lokalizacjach przypada średnio 60 760 PLN rocznie – najwięcej w Warszawie i na Górnym Śląsku, a najmniej we Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu.

W okresie lipiec 2018 - czerwiec 2019 w ośmiu największych aglomeracjach oddano do użytku 16 projektów (8 nowych centrów i 8 rozbudów) o łącznej powierzchni ponad 240 tys. m<sup>2</sup> GLA. Biorąc pod uwagę jedynie ostatnie sześć miesięcy podaż wyniosła ponad 130 tys. m<sup>2</sup> GLA. Największe oddane w tym okresie centra handlowe to: Galeria Młociny, Libero Katowice i Nowa Stacja Pruszków. Poza nowymi obiektami na największych rynkach rozbudowywane są istniejące centra handlowe o ugruntowanej pozycji.



ZASOBY (TYS. M<sup>2</sup>)



Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.



W minionym okresie powiększyły się m.in. Morski Park Handlowy w Gdańsku, Atrium Targówek, Reduta i Promenada w Warszawie oraz Platan Zabrze. Nadal rozwija się rynek centrów wyprzedażowych, w pierwszej połowie br. oddano do użytku I fazę Silesia Outlet, w sąsiedztwie Auchan Gliwice. Warto także zwrócić uwagę na inwestycje wykorzystujące funkcje handlowe, usługowe, rozrywkowe i gastronomiczne do rewitalizacji obiektów przemysłowych – w ostatnich dniach czerwca otwarte zostało nowe centrum handlowe w aglomeracji łódzkiej – Tkalnia Pabianice.

W związku ze stałą aktywnością deweloperów wzrasta nasycenie powierzchnią centrów handlowych. Najwyższe wartości odnotowane zostały we Wrocławiu (885 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców) i Poznaniu (857 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców). Warto zwrócić uwagę na wzrost nasycenia w Warszawie (654 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców), spowodowany oddaniem do użytku nowego centrum handlowego Galeria Młociny.

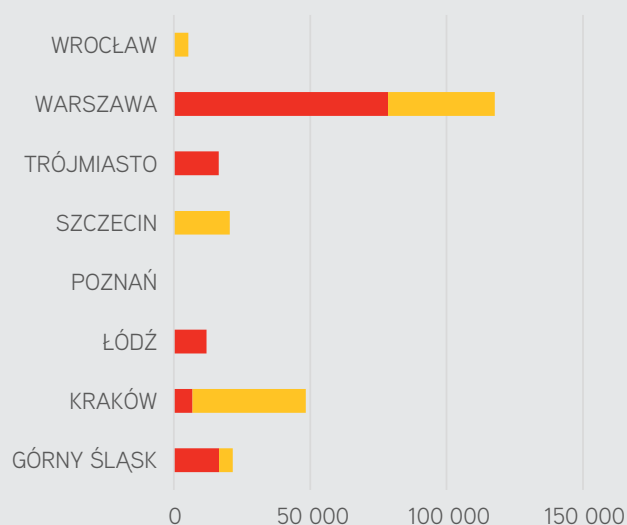
Na budowane obecnie ponad 100 tys. m<sup>2</sup> GLA składają się głównie centra zakupów codziennych. Największym centrum handlowym w budowie jest Galeria Wieliczka (otwarcie w fazach, w latach 2019-2020) a wśród rozbudów II faza CH Janki k. Warszawy (ukończenie - sierpień 2019 r.).

#### WYBRANE OBIEKTY ODDANE DO UŻYTKU W OKRESIE LIPIEC 2018-CZERWIEC 2019

| Obiekt                           | Miasto    | Typ                         | Wielkość (m <sup>2</sup> ) | Rok ukończenia | Deweloper          |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|----------------|--------------------|
| Galeria Młociny                  | Warszawa  | tradycyjne centrum handlowe | 78 500                     | 2 kw. 2019     | Echo Investment    |
| Galeria Libero                   | Katowice  | tradycyjne centrum handlowe | 45 000                     | 4 kw. 2018     | Echo Investment    |
| Nowa Stacja                      | Pruszków  | tradycyjne centrum handlowe | 27 000                     | 4 kw. 2018     | ECC                |
| Morski Park Handlowy (rozbudowa) | Gdańsk    | park handlowy               | 16 500                     | 2 kw. 2019     | L&W                |
| Silesia Outlet                   | Gliwice   | centrum wyprzedażowe        | 12 000                     | 1 kw. 2019     | 6B47 Poland        |
| Tkalnia                          | Pabianice | tradycyjne centrum handlowe | 12 000                     | 2 kw. 2019     | Tkalnia Sp. z o.o. |
| Platan (rozbudowa)               | Zabrze    | tradycyjne centrum handlowe | 11 000                     | 4 kw. 2018     | NEPI Rockcastle    |

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.

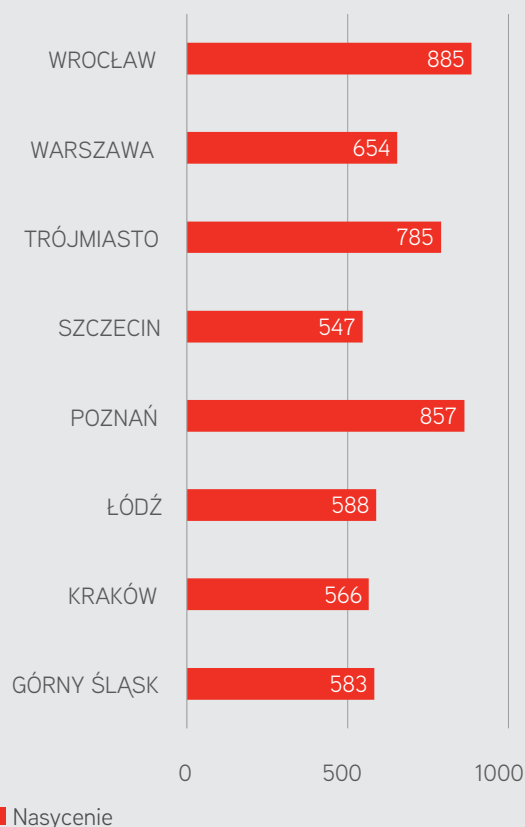
#### PODAŻ I POWIERZCHNIA W BUDOWIE (TYS. M<sup>2</sup>)



■ Podaż w I poł. 2019 r. ■ Powierzchnia w budowie

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.

#### NASYCENIE POWIERZCHNIĄ CENTRÓW HANDLOWYCH (M<sup>2</sup>/1000 MIESZKAŃCÓW)



■ Nasycenie

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.

# POPYT I PUSTOSTANY



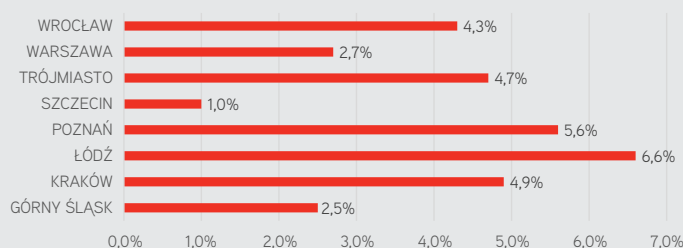
W związku z ograniczeniem aktywności deweloperskiej w największych aglomeracjach w strukturze popytu dominują re-komercjalizacje i re-negocjacje umów. Duże transakcje niosą za sobą zmiany zachodzące w sektorze spożywczym – systematycznie wynajmowane są lokale po supermarketach Piotr i Paweł. Umowy podpisali m.in. Netto w Outlet Park Szczecin i Galerii Madison w Gdańsku, Intermarche w Galerii Szperk w Gdyni oraz Stokrotka w łódzkiej Sukcesji.

W związku z boorem na rynku mieszkaniowym obserwujemy dalszy ilościowy i jakościowy rozwój podmiotów z sektora wszystko dla domu. IKEA otworzyła nowy koncept sklepu w warszawskim Blue City, Komfort testuje sklep wielkopowierzchniowy przy Mineralnej w Warszawie, rozwijają się także sieci Jysk, Home&You i Duka.

Lata 2018-2019 na rynku handlowym to czas dyskontów nie spożywczych - dynamiczną ekspansję (kilkanaście sklepów rocznie) prowadzą zarówno debiutanci jak i podmioty o ugruntowanej pozycji. W minionym czasie powierzchnie wynajęli m.in. KiK w Szczecinie w CH Turzyn, Dealz i Pepco w Poznaniu w CH Avenida oraz TEDI w Vendo Park Łódź.



## PUSTOSTANY (%)



■ Wskaźnik pustostanów

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.

## WYBRANE UMOWY NAJMU ZAAONSOWANE W I POŁOWIE 2019 R.

| Najemca              | Sektor                | Wielkość (m <sup>2</sup> ) | Miasto   | Centrum              |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|----------|----------------------|
| <b>Grupa Komfort</b> | Wszystko do domu      | 3 600                      | Gdańsk   | Morski Park Handlowy |
| <b>Murall</b>        | Centrum wspinaczkowe  | 2 000                      | Warszawa | Okęcie Park          |
| <b>Calypso</b>       | Fitness               | 1 700                      | Poznań   | Avenida              |
| <b>Netto</b>         | Supermarket           | 1 150                      | Szczecin | Outlet Park Szczecin |
| <b>Action</b>        | Dyskont nie spożywczy | 1 100                      | Wrocław  | Arkady Wrocławskie   |
| <b>Stokrotka</b>     | Supermarket           | 1 100                      | Łódź     | Sukcesja             |
| <b>Grupa LPP</b>     | Moda                  | 1 050                      | Kraków   | Cracovia Outlet      |
| <b>COS</b>           | Moda                  | 800                        | Warszawa | Elektrownia Powiśle  |
| <b>Enel-Med</b>      | Usługi medyczne       | 700                        | Poznań   | Galeria Malta        |
| <b>e-obuwie</b>      | Obuwie                | 570                        | Warszawa | Galeria Młociny      |
| <b>Harder</b>        | Fitness               | 560                        | Poznań   | Stary Browar         |

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.



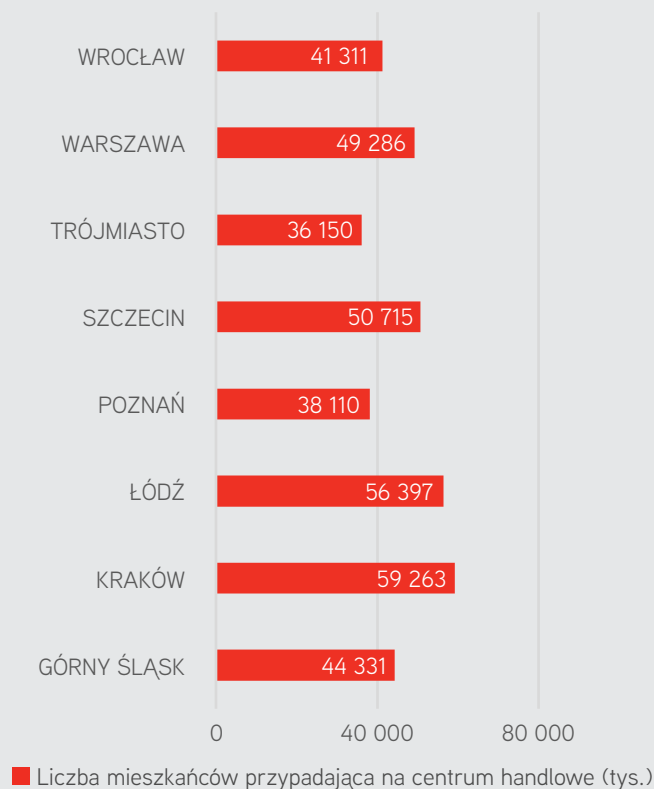
W dalszym ciągu rosną sieci klubów fitness, widać to na przykładzie Poznania, gdzie w okresie lipiec 2018 - czerwiec 2019 umowy w centrach handlowych podpisało aż pięć podmiotów. Otwierają się także kina i centra rozrywki/edukacji. Na Śląsku w rozbudowanym centrum handlowym Platan Zabrze zadebiutowała sieć kin Planet Cinema a w Galerii Libero w Katowicach Helios. W Blue City w Warszawie, poza kinem Helios, otwarto centrum rozrywki TepFactor a w Arkadach Wrocławskich Klockownię. Rozrywce i rekreacji towarzyszy rozwój sektora gastronomii, dynamicznie rozwija się AmRest, kolejne lokalizacje zajmują m. in. Papa Diego, Menya Musashi a także Pasibus oraz Wrocławska Akademia Kulinarna.

Sieci odzieżowe to wciąż bardzo ważni najemcy centrów handlowych w największych aglomeracjach. Najwięksi gracze zajęli już swoje pozycje na rynku i koncentrują się obecnie na powiększeniach i modernizacjach swoich salonów (np. Grupa LPP w CH Port Łódź). Część sieci testuje nowe wystroje sklepów i koncepty handlowe, w CH Posnania zadebiutowało Kazar Studio z ofertą butów i toreb dla millennialsów a w Starym Browarze odnowione sklepy otworzyły m.in. Nike, Wólczanka i Tatum.

Spada liczba debiutów na polskim rynku, rocznie notowane jest 10-15 nowych wejść, w tym ostatnie w Galerii Młociny w Warszawie – Sloggi (bielizna) i Gagliardi (moda męska).

Współczynnik pustostanów dla największych aglomeracji pozostaje na średnim poziomie 3,8%, przy czym najwyższe jego wartości notowane są w Łodzi (6,6%), a najniższe w Szczecinie (1,0%).

## LICZBA MIESZKAŃCÓW PRZYPADAJĄCA NA CENTRUM HANDLOWE



Źródło: Colliers International, GUS, lipiec 2019 r.

## ROCZNA SIŁA NABYWcza (PLN) NA M<sup>2</sup> CENTRUM HANDLOWEGO



Źródło: Colliers International, GfK, 2019 r.

# CZYSZSZE I INNE WARUNKI NAJMU

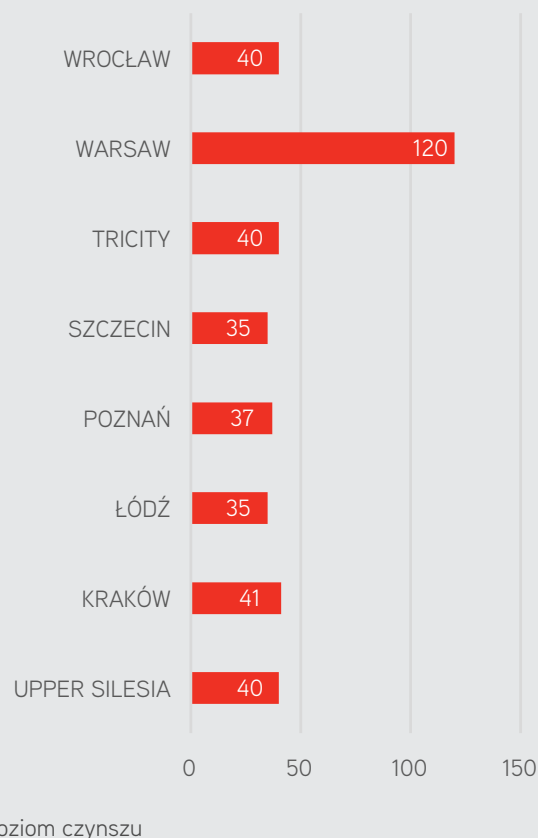


Czynsze w największych aglomeracjach pozostają stabilne, z tendencją wzrostową za najlepsze lokale w pierwszorzędnych centrach handlowych. Najwyższe, za lokal o powierzchni 100-150 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na modę, znajdujący się w najlepszym na rynku centrum handlowym, kształtują się powyżej 120 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w Warszawie i 35-50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w pozostałych aglomeracjach.

Praktyką rynkową staje się większa elastyczność w warunkach najmu, szczególnie w przypadku obiektów drugorzędnych. Najemcom o strategicznym znaczeniu dla centrum oferowane są pakiety zachęt, w tym: partycypacja w kosztach aranżacji powierzchni, najem oparty jedynie o czynsz od obrotu, krótsze okresy najmu, czasowe obniżki i zamrażanie kosztów eksploatacyjnych.

Zmiany w warunkach najmu w najbliższym czasie przynieść mogą nowe regulacje prawne, wprowadzane w Polsce, w tym stopniowo implementowany zakaz niedzielnego handlu, podatek od przychodów z budynku czy spodziewany podatek od sprzedaży detalicznej. Przy przedłużaniu umów należy spodziewać się fali renegotjacji kosztów najmu, związanej z raportowanym spadkiem obrotów najemców i wzrastającymi kosztami eksploatacyjnymi (media, serwisy).

## CZYSZSZE (EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC)



Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.



# TRENDY



Różnorodność miejsc, w których robimy zakupy jest coraz większa. Zmiany zachodzące w zwyczajach zakupowych obrazuje między innymi liczba centrów zakupów codziennych, czyli niewielkich\* obiektów z podstawową ofertą handlowo-usługową – w aglomeracjach jest to aż 260 tys. m<sup>2</sup> GLA dodatkowej powierzchni. W najbliższych latach, w miejscowościach satelickich największych aglomeracji powstawać będzie kilkanaście tego typu obiektów rocznie.

„Nowe życie” zyskują także lokalizacje często zapomniane lub niedoceniane, w których powstają inwestycje o funkcjach mieszanych z rozbudowanymi handlem, usługami i gastronomią – w dużych miastach działa kilkanaście tego typu miejsc i powstają wciąż nowe. Poza warszawskimi projektami Elektrownia Powiśle, Browary Warszawskie czy ArtN w dawnej fabryce Norblina w przygotowaniu są łódzkie Off Piotrkowska, Monopolis i Fuzja.

Modernizacje i remonty znajdują się w centrum uwagi większości centrów handlowych, które ukończyły 15 lat, szczególnie dotyczy to ich stref gastronomicznych, które przeszły lub dopiero przejdą ciekawe metamorfozy, w tym Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu, Starego Browaru w Poznaniu czy Manufaktury w Łodzi.

Obserwujemy działania mające na celu re-pozycjonowania obiektów handlowych poprzez zmiany/dodawanie funkcji. W centrach handlowych wydzielane są powierzchnie co-workingowe

(np. w niektórych obiektach Auchan). Z kolei centra wyprzedażowe, powstające w wyniku przebudowy istniejących obiektów, wzbogacane są o funkcje rekreacyjne i rozrywkowe (np. Fashion Outlet Kraków).

Polska staje się krajem atrakcyjnym dla marek o profilu budżetowym, co potwierdzają zapowiadane wejścia sieci Primark (Galeria Młociny w Warszawie), Monki (Galeria Katowicka, Bonarka w Krakowie) oraz Weekday (Elektrownia Powiśle w Warszawie).

W związku z rosnącym udziałem e-commerce w obrotach detalicznych w Polsce, kolejne sieci handlowe poszerzają możliwości zakupów on-line. Możliwość zakupów przez internet udostępnił Lidl (limitowany asortyment) a Carrefour otworzył swój e-sklep dla mieszkańców kolejnych miast (Katowice i Krakowa). Ekspansję kontynuuje sieć e-obuwie, która w minionym okresie otworzyła m.in. sklepy w warszawskiej Promenadzie i CH Poznań.

Rok 2020 pogłębi zjawiska spowodowane wprowadzonym zakazem handlu w niedziele – wzmocnienie centrów dominujących i spadek odwiedzalności w obiektach drugorzędnych. Kolejnym czynnikiem mogącym mieć wpływ na rynek handlowy w Polsce jest prawdopodobne wejście w życie nowego podatku od sprzedaży detalicznej, zwanego „podatkiem od hipermarketów”.

\* 2 000 – 5 000 m<sup>2</sup> GLA



# ACROSS RETAIL: TWÓJ BIZNES Z PEŁNYM POTENCJAŁEM

TWOJE CELE BIZNESOWE

NASZA WIEDZA I SERWIS

ACROSS Retail

Aby osiągnąć sukces na dzisiejszym rynku, Twoja firma potrzebuje rozwiązań, które wykorzystają jej potencjał, zasoby i szanse. Platforma **ACROSS Retail** zapewnia pełny dostęp do wszystkich usług na rynku nieruchomości sprofilowany według potrzeb najemcy, właściciela, dewelopera lub inwestora w sektorze handlowym.

**ACROSS Retail** to suma doświadczeń naszych ekspertów, sztyt na miarę pakiet usług i dedykowany zespół doradczy rozumiejący Twój biznes – wszystko dostępne dla Ciebie w jednym miejscu. Wykorzystaj swój potencjał z naszą pomocą.

Colliers  
INTERNATIONAL



## KONTAKT:

---

### **Dominika Jędrak**

Director

Research and Consultancy Services

+48 666 819 242

[Dominika.Jedrak@colliers.com](mailto:Dominika.Jedrak@colliers.com)

### **Katarzyna Michnikowska**

Associate Director

Research and Consultancy Services

+48 607 559 587

[Katarzyna.Michnikowska@colliers.com](mailto:Katarzyna.Michnikowska@colliers.com)