

Polska | Rynek handlowy

CENTRA HANDLOWE W AGLOMERACJACH

I połowa 2018 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP	3
ZASOBY I PODAŻ	4
POPYT I PUSTOSTANY	6
CZYNSZE I INNE WARUNKI NAJMU	8
TRENDY	9



WSTĘP



Pierwsza połowa 2018 r. przyniosła ponad 172 tys. m² nowej powierzchni w centrach handlowych. Główną areną działalności deweloperskiej były największe aglomeracje, w których oddano do użytku ponad 75% podaży. Aglomeracje stanowią łącznie rynek ok. 10 mln konsumentów. Zasoby powierzchni w 206 działających tu centrach handlowych osiągnęły poziom 6,5 mln m². Na jedno centrum przypada 48 534 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 ponad 415 mld PLN rocznie. Siła nabywcza mieszkańców ośmiu największych aglomeracji jest o 18–86 p.p. wyższa od średniej krajowej. Na metr kwadratowy centrum handlowego w tych lokalizacjach przypada średnio 64 457 PLN rocznie – najwięcej w Warszawie i na Górnym Śląsku, a najmniej we Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu.

Pierwsza połowa 2018 r. na rynkach handlowych aglomeracji to czas bardzo różnorodny – z jednej strony debiuty nowych centrów handlowych i budowy kolejnych obiektów, z drugiej modernizacje, remonty i rekomercjalizacje. To także okres finalizacji dużych inwestycyjnych transakcji portfelowych, których częścią są centra handlowe znajdujące się m.in. w aglomeracji śląskiej, krakowskiej i łódzkiej.



LICZBA
AGLOMERACJI

8



ŁĄCZNA LICZBA
MIESZKAŃCÓW

10 mln



ŚREDNIA ROCZNA
SIŁA NABYWCZA
MIESZKAŃCA (PLN)

64 457



ŁĄCZNA ROCZNA
SIŁA NABYWCZA
MIESZKAŃCÓW (PLN)

415 mld



ŁĄCZNA
POWIERZCHNIA
CENTRÓW
HANDLOWYCH (m²)

6,5 mln



LICZBA CENTRÓW
HANDLOWYCH

206



POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (m²)

250 tys.



LICZBA CENTRÓW
HANDLOWYCH
W BUDOWIE

13



WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW (%)

3,3



NAJWYŻSZE
CZYNsze
(EUR/m²/MIESIĄC)

35-120

Źródło: Colliers International, GfK, GUS, 2018 r.

ZASOBY I PODAŻ



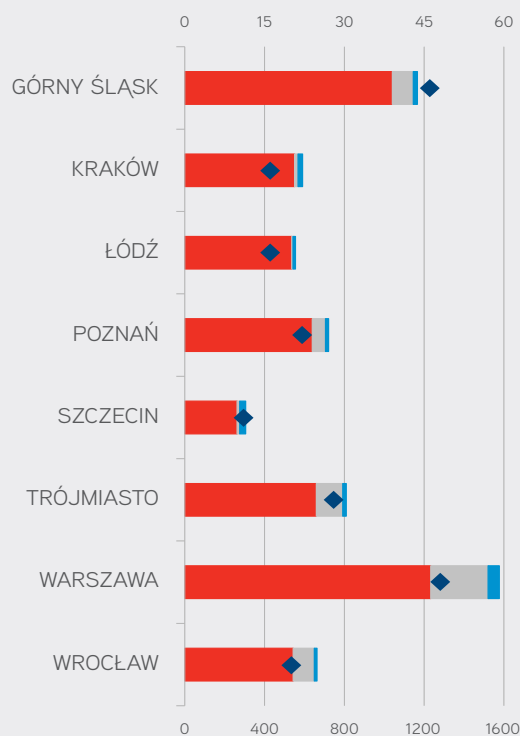
Zasoby powierzchni w 206 centrach handlowych, działających w ośmiu największych aglomeracjach, osiągnęły poziom 6,5 mln m² - 55% istniejącej w Polsce powierzchni. Największe, zarówno pod względem liczby obiektów, jak i ich powierzchni, są rynki aglomeracji warszawskiej (48 centrów o łącznej powierzchni blisko 1,6 mln m²) i Górnego Śląska (46 centrów, ok. 1,2 mln m²). Najmniejszym rynkiem z metrażem 305 tys. m² w 11 obiektach pozostaje Szczecin.

W związku ze stałą aktywnością deweloperów wzrasta nasycenie powierzchnią centrów handlowych. Najwyższe wartości odnotowane zostały we Wrocławiu (905 m²/1000 mieszkańców) i Poznaniu (863 m²/1000 mieszkańców). Warto zwrócić uwagę na wzrost nasycenia w Trójmieście (774 m²/1000 mieszkańców), spowodowany oddaniem do użytku nowego centrum handlowego Forum Gdańsk. W związku z realizowanymi obecnie projektami w ciągu najbliższego roku należy się spodziewać wzrostu nasycenia w aglomeracji warszawskiej i na Górnym Śląsku.

W największych aglomeracjach, wzorem trendu ogólnopolskiego, dominującym formatem pozostają tradycyjne centra handlowe, stanowiące aż 85% całości zasobów. W tych lokalizacjach zauważalna jest jednak ponadprzeciętna obecność centrów wyprzedażowych, porównując dane z mniejszymi ośrodkami miejskimi.



ZASOBY (TYS. M²)



- Tradycyjne centrum handlowe
- Park handlowy
- Centrum wyprzedażowe
- ◆ Liczba obiektów

Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

W pierwszej połowie 2018 r. w największych aglomeracjach odnotowano wzmożoną działalność deweloperską – oddano w nich 75% podaży. Największym otwartym obiektem było Forum Gdańsk o powierzchni 62 tys. m², drugim co do wielkości – Gemini Park Tychy (36,6 tys. m²). Deweloperzy i właściciele centrów handlowych koncentrowali się również na rozbudowach i modernizacjach starszych obiektów. Przykładem takiej aktywności jest CH Janki (faza I), które zwiększyło swoją powierzchnię o blisko 10 tys. m². Duża skala przebudowy dotyczy również warszawskich centrów Promenada i Blue City.

Biorąc pod uwagę centra handlowe w budowie, 58% z ponad 430 tys. m² powierzchni powstaje w głównych aglomeracjach. Największymi budowanymi obecnie obiektami są Galeria Młociny (75 tys. m²) w Warszawie oraz galeria Libero (45 tys. m²) w Katowicach. Wśród rozbudów na uwagę zasługują inwestycje w Morski PH w Gdańsku, CH Janki koło Warszawy, CH Platan w Zabrzu i Atrium Targówek w Warszawie. W budowie jest także kolejne centrum wyprzedażowe Silesia Outlet, w sąsiedztwie CH Auchan Gliwice.

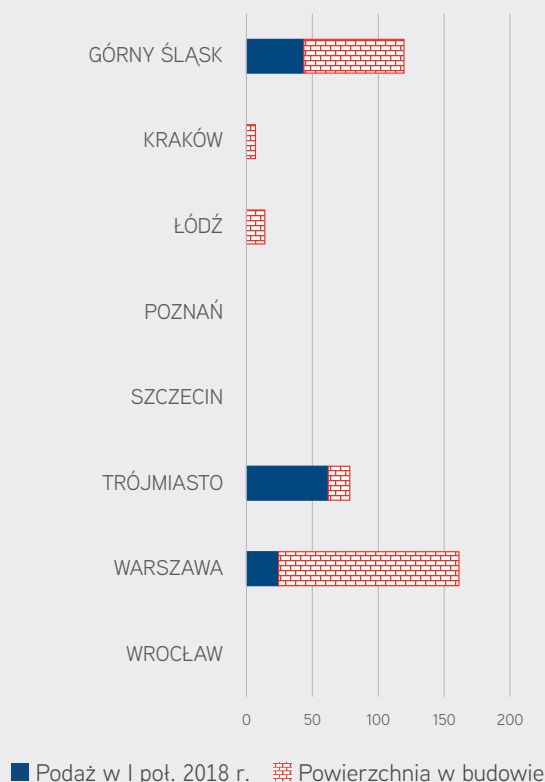
W wyniku dynamicznych zmian zachodzących zarówno na rynku handlowym, jak i w jego otoczeniu prawnopodatkowym, wiele podmiotów ponownie analizuje swoje projekty, zmieniając ich wielkość, funkcje lub harmonogramy inwestycji. Takie decyzje podjęli m.in. inwestorzy: Miasteczka Wilanów i Towarowej 22 w Warszawie, Kolorowego Życia w Góraszce koło Warszawy czy IKEA w Zabrzu.

5 NAJWIĘKSZYCH CENTRÓW HANDLOWYCH W AGLOMERACJACH

Centrum handlowe	Miasto	GLA (m ²)	Właściciel	Deweloper
Aleja Bielany	Wrocław	145 000	IKEA Centres	IKEA Centres / IKEA Retail
HOME PARK Targówek	Warszawa	124 300	Pradera	IKEA Centres / IKEA Retail
Arkadia	Warszawa	117 900	Unibail-Rodamco-Westfield	Cefic (ERE Group)
Manufaktura	Łódź	110 000	Union Investment	Apsys
Port Łódź	Łódź	103 000	IKEA Centres	IKEA Centres / IKEA Retail

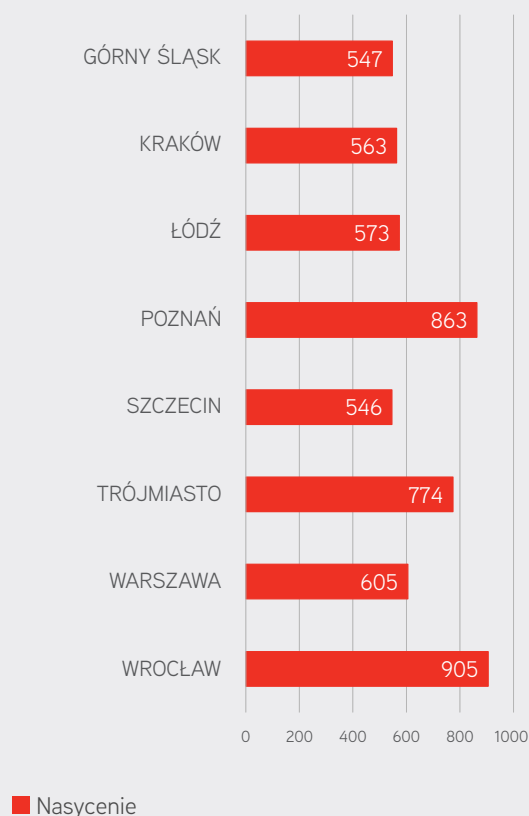
Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

PODAŻ I POWIERZCHNIA W BUDOWIE (TYS. M²)



Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

NASYCENIE POWIERZCHNIĄ CENTRÓW HANDLOWYCH (M²/1000 MIESZKAŃCÓW)



Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

POPYT I PUSTOSTANY

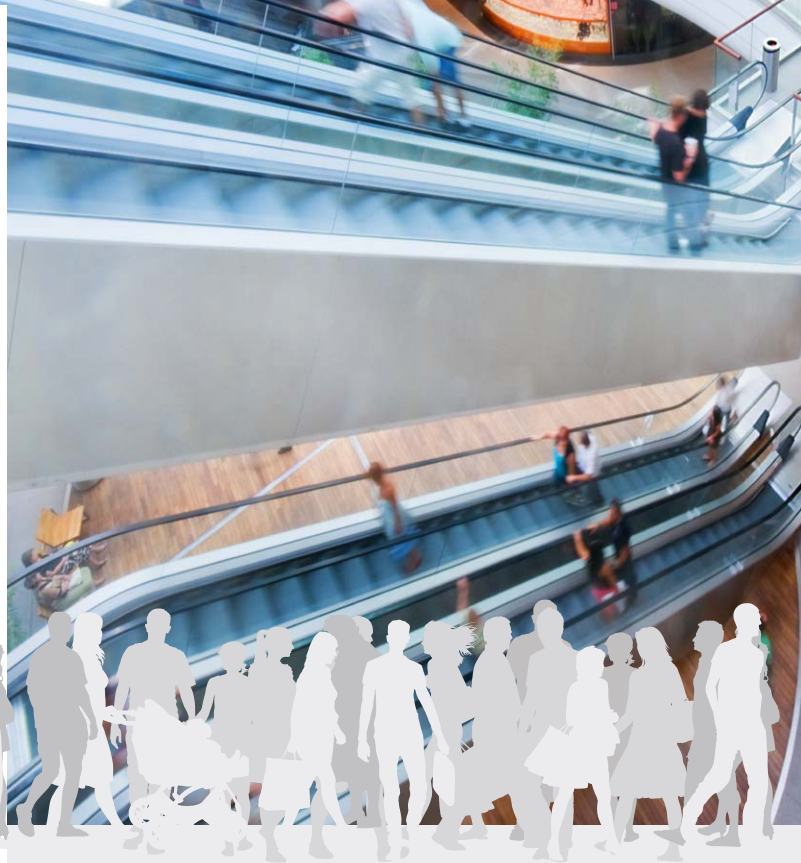


Zainteresowanie sieci handlowych lokalami na wynajem skupia się zarówno na najlepszych nowo oddawanych obiektach, jak i centrach starszych, o ustabilizowanej pozycji handlowej i lojalnej grupie konsumentów.

W pierwszej połowie br. popyt na lokale handlowe koncentrował się wokół inwestycji Forum Gdańsk. W galerii swoje miejsce znalazły m.in. podmioty debiutujące na rynku gdańskim, takie jak: &Other Stories, Van Graaf, New Look, COS, MAC, Joop! czy OKAIDI. Co więcej, wiele sieci obecnych już na trójmiejskim rynku otworzyło w Forum Gdańsk swoje nowe innowacyjne koncepty, tak jak np. sieć kin Helios (Helios Dream).

Jednocześnie trwa komercjalizacja obiektów znajdujących się na etapie budowy m.in. Galerii Młociny w Warszawie. Ostatnio ogłoszono podpisanie umów m.in. z kręgielnią MK Bowling, sieciami TK Maxx, Forever 21 i Carry oraz centrum medycznym Enel-med. Ostatnie umowy podpisywane są także w katowickiej Galerii Libero, w tym z siecią odzieżową Carry czy siecią z art. dekoracyjnymi Homla.

Nowe umowy dotyczą również istniejących już centrów handlowych. Duże zmiany zajądą w warszawskim Blue City, gdzie na przełomie 2018 i 2019 r. pojawiają się m.in. kino Helios,



PUSTOSTANY (%)



■ Wskaźnik pustostanów

Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

WYBRANE UMOWY NAJMU ZAAONSOWANE W I POŁOWIE 2018 R.

Najemca	Sektor	Wielkość (m ²)	Typ umowy	Lokalizacja
IKEA	wszystko do domu	4800	re-com	Blue City, Warszawa
Grupa LPP	moda	4000	pre-let	Gemini Park, Tychy
eobuwie.pl	obuwie	300 + 1700	re-com	Magnolia Park, Wrocław
Calypso	fitness	1905	re-com	Klif, Gdynia
Carry	moda	1800	pre-let	Galeria Libero, Katowice
Martes Sport	sport	1300	re-com	Tesco Kapelanka, Kraków

Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

klub Fit-One i IKEA. Z kolei w Atrium Reduta podpisała umowę i otworzyła sklep sieć odzieżowa LC Waikiki. Warto także zwrócić uwagę na liczbę nowych najemców w Wola Park w Warszawie. W pierwszej połowie 2018 r. w najlepszych centrach handlowych wszystkich omawianych aglomeracji obserwowaliśmy wiele otwarć nowych sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych, a dostępność powierzchni na wynajem znacząco zmalała.

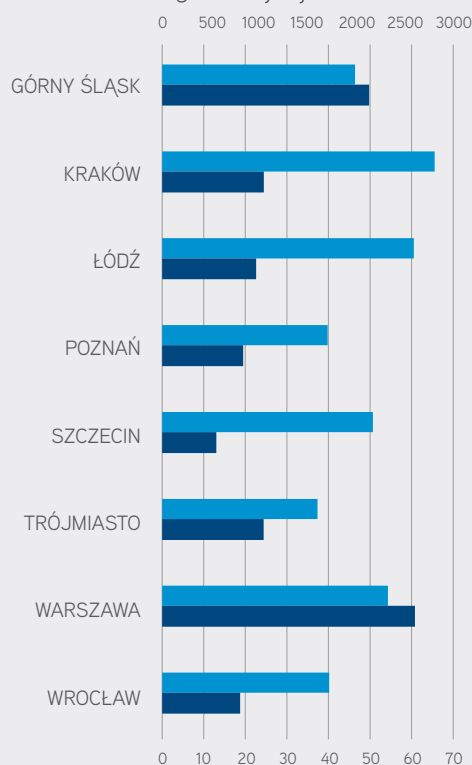
Na rynkach najmu największych aglomeracji wciąż obserwowane są zjawiska będące pochodną czterech ważnych wydarzeń z lat ubiegłych, tj. bankructwa sieci delikatesów spożywczych Alma, sieci z art. budowlanymi Praktiker, sieci księgarni Matras oraz wycofania się z Polski sieci klubów Jatomi Fitness. Przykładem transakcji najmu mającej na celu odzyskanie operatora spożywczego był wynajem przez Galerię Kaskada w Szczecinie lokalu sieci Carrefour. Powierzchnie po Praktikerze, m.in. w centrach handlowych M1, systematycznie przejmuje sieć OBI. Lokale po sieci księgarni Matras z sukcesem zagospodarowały Świat Książki oraz nowy koncept EMPIK-u – Mole Mole. Z kolei wycofanie się z rynku Jatomi Fitness spowodowało rywalizację o przejęcie lokalizacji pomiędzy sieciami Zdrofit, Calypso, CityFit, McFIT, More!Fitness i Saturn Fitness.

W I połowie 2018 r. zadebiutowało kilkanaście konceptów handlowych, w tym dwa dyskonty niespożywcze: Dealz w ETC Swarzędz koło Poznania i Tedi w Vendo w Dąbrowie Górniczej. W minionych miesiącach w Polsce pojawiły się również sieci Fissman (art. wyposażenia wnętrz) i Miniso (art. wyposażenia wnętrz, kosmetyki oraz zabawki). Ciekawym zjawiskiem są także debiuty w centrach handlowych sieci e-perfumerii – Notino w Poznaniu i Perfumesco w Wola Park w Warszawie.

Rynek centrów handlowych w największych aglomeracjach pozostaje tzw. „rynkiem właściciela”, a średni współczynnik pustostanów nie przekracza 3,3%. Najwyższy poziom pustostanów na koniec czerwca br. odnotowano w Poznaniu (5,1%), a najniższy w Szczecinie (1,5%). Na wielu rynkach współczynniki pustostanów znacząco spadły z uwagi na absorpcję dużych powierzchni po sklepach z art. budowlanymi, art. spożywczymi czy klubach fitness.

LICZBA MIESZKAŃCÓW PRZYPADAJĄCA NA CENTRUM HANDLOWE

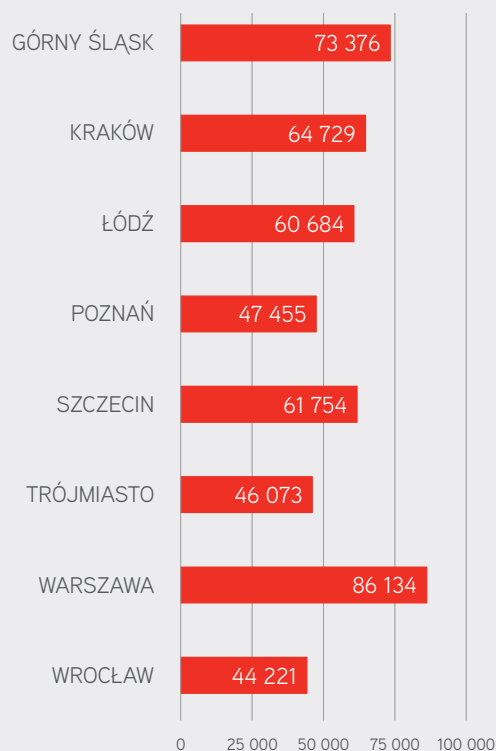
■ Liczba mieszkańców aglomeracji (tys.)



■ Liczba mieszkańców przypadająca na centrum handlowe (tys.)

Źródło: Colliers International, GUS, czerwiec 2018 r.

ROCZNA SIŁA NABYWCA (PLN) NA M² CENTRUM HANDLOWEGO



■ Siła nabywczą na m² centrum handlowego

Źródło: Colliers International, GfK, 2018 r.

CZYNsze 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 m² z przeznaczeniem na modę, znajdujący się w najlepszym na rynku centrum handlowym, kształtują się średnio na poziomie 100-120 EUR/m²/miesiąc w Warszawie i 35-50 EUR/m²/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, wprowadzone w Polsce w roku ubiegłym, w tym stopniowo implementowany zakaz niedzielnego handlu. Przy przedłużaniu umów należy spodziewać się fali renegotiacji kosztów najmu, związanej z raportowanym spadkiem obrotów najemców.

CZYNsze (EUR/M²/MIESIĄC)

GÓRNY ŚLĄSK	39-41
KRAKÓW	39-41
ŁÓDŹ	33-35
POZNAŃ	37-39
SZCZECIN	33-35
TRÓJMIASTO	37-39
WARSZAWA	115-120
WROCŁAW	38-40

■ Poziom czynszu

Źródło: Colliers International, czerwiec 2018 r.

TRENDY



Ze względu na wielkość i zasobność miasta większość nowych trendów na rynku handlowym rozwija się w Warszawie. W zakresie podaży jest to przede wszystkim pojawienie się projektów o funkcjach mieszanych, często z wykorzystaniem starej substancji budynków. Prekursorem tego trendu jest warszawska Hala Koszyki łącząca biura, handel, usługi, rozrywkę-rekreację, gastronomię oraz powierzchnie wystawienniczo konferencyjne. Obecnie w stolicy powstaje kilkanaście tego typu projektów, na czele z Centrum Praskim Koneser, EC Powiśle, ArtN i Bohemą. W ślad za projektami warszawskimi realizowane są kolejne w innych dużych miastach (np. Zajezdnia Poznań).

W zakresie popytu obserwujemy kontynuację trendów z lat ubiegłych, tj. rozwój rozrywki, gastronomii i żywności specjalistycznej. W centrach handlowych nadal rośnie sektor rozrywkowy, m.in. kina – wśród nowych umów warto wymienić Helios w Galerii Wiślanka w Żorach i Planet Cinema w CH Platan w Zabrzu. Poza kinami do centrów handlowych wprowadzają się także inne koncepty rozrywkowo-rekreacyjne, takie jak: Games Arena w Bielanych Wrocławskich, klub TEPfactor w Blue City (wkrótce), wystawa Kolejoland w poznańskiej Avenidzie i tor kartingowy Kartcenter w Galerii Morena w Gdańsku. Na rynku pojawiają się również nowe sieciowe koncepty gastronomiczne, takie jak np. Papa Diego

w Forum Gdańsk, a także żywnościowa oferta specjalistyczna, np. stoiska Babushop.

Wzrastająca popularność i rozwój fitness klubów mają wpływ na ekspansję sieci sklepów z odzieżą i wyposażeniem sportowym. Kolejne sklepy otwierają m.in. Decathlon, Martes Sport, 4F i Trespass. Nowością jest powrót do centrów handlowych sieci z sektora „wszystko dla domu” – sklepów meblowych, z wyposażeniem wnętrz i art. dekoracyjnymi. Szczególnie aktywne na rynku w br. były sieci Homla, Jysk, Home&You oraz Komfort i Komfort Łazienki.

Niezaprzeczalnym wydarzeniem w kategorii „innovacyjnych konceptów handlowych” było otwarcie sklepu eobuwie.pl w Galerii Magnolia we Wrocławiu (300 m² salon i 1 700 m² magazyn). Sephora otworzyła zmodernizowane salony w szczecińskim Galaxy, Wrocławii i warszawskiej Galerii Mokotów, wprowadzając nowy koncept sklepu z rozbudowaną strefą usług, personalizacją produktów i integracją kanałów sprzedaży online oraz offline. Sklepy takie jak eobuwie.pl czy Sephora wyznaczają nowe trendy dla dynamicznie rosnącej sprzedaży omnichannel w Polsce.

W I połowie 2019 r. na polskim rynku spodziewany jest debiut irlandzkiej sieci Primark (pierwsze sklepy zlokalizowane będą w Warszawie i Krakowie).

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

413 biur w 69 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **145**
Kanada: **28**
Ameryka Łacińska: **23**
Azja Pacyfik: **86**
EMEA: **131**

2,4 mld €

roczny przychód
w 2017

180 mln m²

powierzchni
w zarządzaniu

15 400

pracowników

KONTAKT:



Dominika Jędrak
Director
Research and Consultancy Services
+48 666 819 242
Dominika.Jedrak@colliers.com



Katarzyna Michnikowska
Associate Director
Research and Consultancy Services
+48 607 559 587
Katarzyna.Michnikowska@colliers.com



Klaudia Sionek
Analyst
Research and Consultancy Services
+48 666 819 226
Klaudia.Sionek@colliers.com

Colliers International

Colliers International Group Inc. (NASDAQ: CIGI) (TSX: CIGI) jest globalną firmą, oferującą najwyższej jakości usługi na rynku nieruchomości oraz zarządzanie inwestycyjne. Posiada biura w 69 krajach, w których zatrudnia ponad 12 000 specjalistów. Colliers jest najszybciej rozwijającą się notowaną na giełdzie globalną firmą działającą w sektorze nieruchomości komercyjnych. Przychody firmy w 2017 roku osiągnęły poziom \$2,3 miliarda (\$2,7 miliarda włączając spółki stowarzyszone). Dzięki kulturze przedsiębiorczości oraz strukturze właścicielskiej ze znacznym udziałem pracowników firmy, Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma wspiera najemców, właścicieli nieruchomości oraz inwestorów na całym świecie. Poprzez swoją platformę oferującą usługi z zakresu zarządzania inwestycjami, firma zarządza aktywami o wartości ponad 20 miliardów dolarów należących do największych międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych na rynku nieruchomości.

Specjaliści Colliers myślą inaczej, dzielą się pomysłami i oferują przemyślane i innowacyjne doradztwo, które pomaga klientom szybciej osiągnąć sukces. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz 13 z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals. Colliers zdobył też tytuł najlepszego zarządcy nieruchomości na świecie, po raz drugi z rzędu, przyznawany przez Commercial Property Executive.

Spółka Colliers jest zarządzana przez doświadczony zespół liderów ze znacznym udziałem w jej kapitale zakładowym, pod którego kierownictwem od przeszło 20 lat generuje ponad 20% rocznego zwrotu dla akcjonariuszy.

Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 250 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Wśród otrzymanych przez Colliers wyróżnień znajdują się m.in.: nagroda Outsourcing Star przyznawana firmom nieruchomościowym najprężniej działającym w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu wręczane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce. Więcej o nas na www.colliers.pl.

Accelerating success.

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2018 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dołożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzności tych informacji. W związku z powyższym zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.

