



At a glance **IV kw. 2017**

Rynek handlowy w Polsce

W 2017 r. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej* w Polsce powiększył się o 450 000 m kw. powierzchni najmu, co było najniższym wynikiem od 15 lat, zdecydowanie poniżej średniej dla ostatnich 10 lat wynoszącej 663 000 m kw. rocznie. Prognoza na 2018 r. przewiduje, że rynek wzrośnie o podobną cyfrę, co wskazuje na kurczącą się chłonność rynku oraz nadchodzące zmiany w obrazie tradycyjnego handlu.

PODAŻ

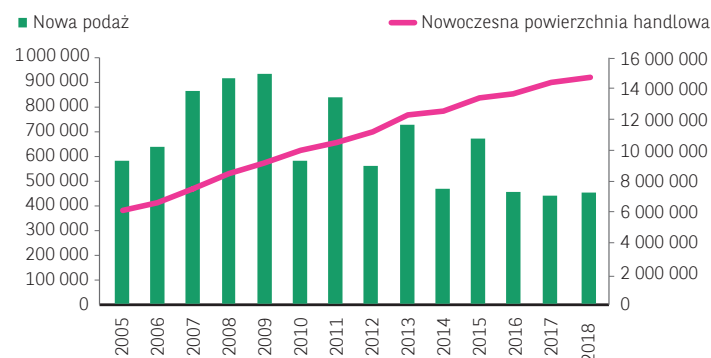
UWAGA SKIEROWANA NA WIODĄCE METROPOLIE ORAZ MAŁE MIEJSCOWOŚCI

Sektor centrów handlowych, obejmujący tradycyjne centra handlowe, centra wyprzedażowe i parki handlowe, powiększył się o 360 000 m kw. dostarczone w 13 nowych oraz w rozbudowach 10 już działających obiektów. Sektor wolnostojących magazynów handlowych przyniósł kolejne 88 500 m kw. w postaci dużych sklepów z branży DIY, akcesoriów sportowych, mebli i wyposażenia wnętrz. Na koniec 2017 r. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej nieznacznie przekroczył 14,2 miliona m², z czego 73% przypadło na format tradycyjnych centrów handlowych.

Niemal 60% rocznej podaży oddano do użytku w czwartym kwartale, w dużej mierze za sprawą otwarć dużych centrów handlowych w głównych aglomeracjach – centrum Wroclavia (64 000 m kw.) we Wrocławiu, Galerii Północnej (64 000 m kw.) w Warszawie oraz Serenady (42 000 m kw.) w Krakowie. Znaczna część nowej powierzchni zasilą rynki małych miast regionalnych, co potwierdza stale rosnącą rolę małych miejscowości w strategii rozwoju zarówno deweloperów, jak i sieci handlowych. Na koniec 2017 r. powierzchnia handlowa zlokalizowana w miastach o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców stanowiła już 17% całkowitej podaży w kraju i spodziewany jest jej dalszy wzrost.

Rozbudowy działających już obiektów handlowych przyniosły ok. 15% podaży w 2017 r.. Dotyczyły one zarówno dużych centrów handlowych, jak np. centrum Galaxy w Szczecinie, jak również parków handlowych w małych miastach, jak np. Karuzela w Turku i Era Park Handlowy w Radomsku.

Zasób i podaż nowej powierzchni handlowej, w m kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate, PRCH, p - prognoza



POPYT

CIĘŻKIE CZASY DLA MARUDERÓW

W 2017 r. na rynku zadebiutowało ok. 35 marek zupełnie nowych, jak i nowych konceptów handlowych operatorów już tu zdomowionych. Silne, znane marki na swoje pierwsze lokalizacje wybierały wiodące centra handlowe w głównych miastach, np. brytyjska sieć z zabawkami Hamleys otworzyła się w Galerii Północnej w Warszawie a hiszpańska marka odzieżowa Sfera zadebiutowała we wrocławskiej Wroclavii i w warszawskiej Galerii Mokotów. Action, holenderski operator sieci sklepów dyskontowych z ofertą niespożywczą, wybrał natomiast drogę rozwoju poprzez parki handlowe obsługujące rynki małych miejscowości.

Z drugiej strony, kilku operatorów, którzy przegapili zmiany w upodobaniach klientów i nie dopasowali do nich swojej oferty, zmuszonych było ograniczyć swoją obecność lub całkowicie wycofać się z polskiego rynku (np. Marks & Spencer, Dorothy Perkins, Stenders, Springfiled).

STAWKI CZYNOSZU

STABILNE CZYNOSZE TYPU "PRIME", SPADKI ŚREDNICH WARTOŚCI

Wiodące centra handlowe dyskontują swoją silną pozycję rynkową utrzymując stawki czynszu typu "prime" w zakresie 110-130 €/m kw./m-c w Warszawie i pomiędzy 45€ a €60 m kw. / m-c w pozostałych głównych aglomeracjach. Właściciele obiektów gorzej działających, zwłaszcza tych borykających z silną konkurencją i tracących pozycję rynkową, spotykają się z rosnącą presją najemców na obniżanie stawek czynszu i podnoszenie kwoty przeznaczanej na zachęty dla najemców.

PLANOWANA PODAŻ

MNIEJ NOWYCH OBIEKTÓW, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY CORAZ BARDZIEJ ISTOTNE

Z budowanych obecnie 555 000 m kw. powierzchni najmu, 83% zostanie dostarczone na rynek w 2018 r. Podobnie jak w poprzednich latach, większość nowych zasobów otworzy się na głównych rynkach, jak np. Forum Gdańsk (64 000 m kw.) w centralnej strefie Gdańska bądź Galeria Libero budowana w południowej części Katowic. Wzmocni się ponownie pozycja małych miast o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców, gdyż 30% nowej podaży w 2018 r. zostanie oddana do użytku właśnie w tych miejscowościach.

Wielkość podaży przewidywanej na 2019 r. będzie niższa, ze względu na mniejszą liczbę dużych realizacji handlowych w głównych aglomeracjach. W perspektywie krótkookresowej spodziewane jest nasilenie trendu rozbudowy już istniejących obiektów, który może generować do ok. 20% nowej podaży.

* Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje tradycyjne centra handlowe, centra wyprzedażowe, parki handlowe oraz wolnostojące magazyny handlowe.

➤ GŁÓWNE TRENDY I WYZWANIA



ZAKAZ HANDLU W NIEDZIELE

Najbardziej istotnym wyzwaniem stojącym przed wszystkimi uczestnikami branży handlowej są nowe regulacje prawne wprowadzające poważne ograniczenia w prowadzeniu działalności handlowej w niedziele, wchodzące w życie od 1 marca 2018 r.



E-COMMERCE

Pomimo stale rosnącej wartości sprzedaży przez internet, jej negatywny wpływ na obroty w handlu tradycyjnym są do pewnego stopnia łagodzone przez spektakularny wzrost wartości całej sprzedaży detalicznej o 7,3% r-d-r, silnie stymulowanej przez pozytywną kombinację spadającej stopy bezrobocia oraz rosnącego poziomu wynagrodzeń i siły nabywczej.



ROSNAĆA KONKURENCJA

Zróżnicowanie w poziomie powierzchni niewynajętej pomiędzy obiektami handlowymi o dobrze ugruntowanej pozycji rynkowej a tymi gorszej klasy będzie się pogłębiać za sprawą rosnącej konkurencji i słabnącej pozycji starszych nieruchomości. Rynek warszawski, jako najsilniejszy i najbardziej zrównoważony, będzie radził sobie najlepiej, natomiast obiekty handlowe na rynkach o nasilającej się konkurencji będą zmagaly się ze znacznymi zagrożeniami.



PRZEBUDOWY I RENOWACJE

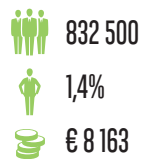
Trend przebudowy i renowacji starszych obiektów, często przeprowadzanych przy okazji ich rozbudowy, będzie stawał się głównym bodźcem rozwoju i zmian na rynku. Bardziej zróżnicowana i lepsza oferta rozrywkowa, strefy rekreacji dla całych rodzin, szeroki wybór oferty gastronomicznej od stoisk w tzw. strefie food court do wyodrębnionych restauracji, ogrody na dachach i inne komponenty rozrywki mają pomagać w wabieniu klientów.

➤ GŁÓWNE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE

POLSKA



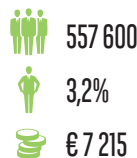
POZNAŃ



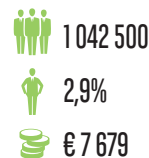
WROCŁAW



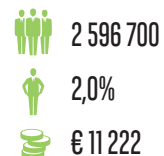
SZCZECIN



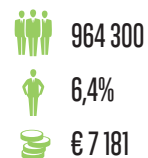
TRÓJMIASTO



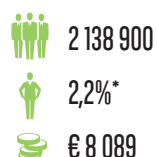
WARSZAWA



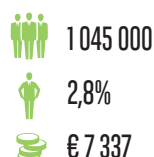
ŁÓDŹ



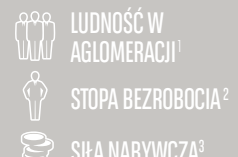
GÓRNY ŚLĄSK



KRAKÓW



LEGENDA



AUTOSTRADY:

ISTNIEJĄCE
W BUDOWIE
PLANOWANE

DROGI EKSPRESOWE:

ISTNIEJĄCE
W BUDOWIE
PLANOWANE

1. GUS, grudzień 2016; 2. GUS, grudzień 2017, dane dla miast wojewódzkich; 3. GFK, Wolumen siły nabywczej na mieszkańca, dane dla stolicy województwa

Dane makroekonomiczne

Roczny wzrost PKB, %



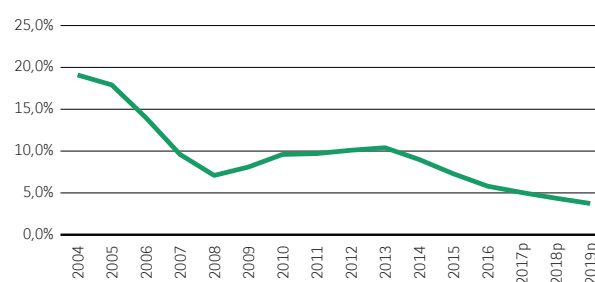
Źródło: GUS, NBP, p - prognoza

Roczny współczynnik inflacji (CPI), %



Źródło: GUS, NBP, p - prognoza

Stopa bezrobocia, %



Źródło: BNP Bank, Oxford Economics, p - prognoza

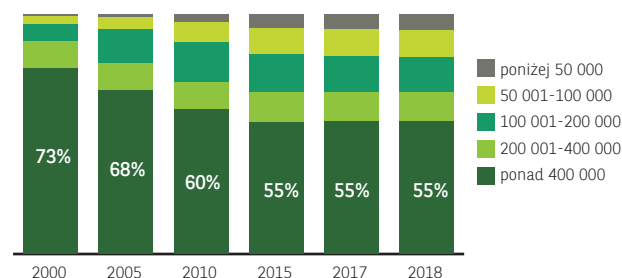
Dynamika sprzedaży detalicznej, %



Źródło: GUS, Oxford Economics, p - prognoza

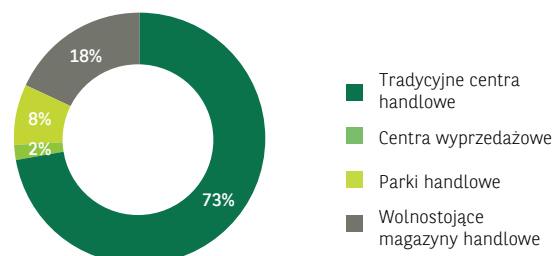
Dane handlowe

Powierzchnia handlowa wg liczby ludności miast, w m kw.



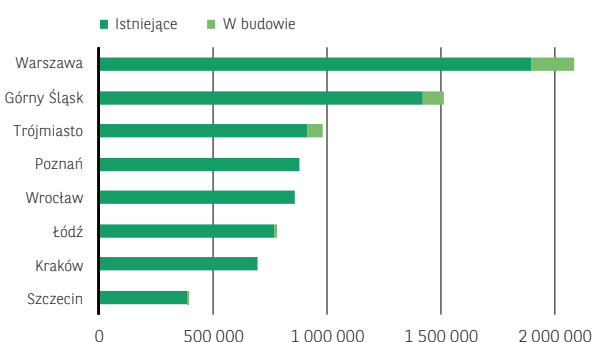
Źródło: BNP Paribas Real Estate,

Podaż centów handlowych wg typów obiektów, IV kw. 2017



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnia centrów handlowych w głównych aglomeracjach, w m kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Zakres stawek czynszów typu prime w głównych aglomeracjach, €/m kw./mies.



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe obiekty handlowe oddane do użytku w 2017

OBIEKT	TYP	LOKALIZACJA	LUDNOŚĆ (W TYS.)	DEWELOPER	GLA (M KW.)
Galeria Północna	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	GTC	64 500
Wroclavia	SC	Aglomeracja Wrocławska	ponad 400	Unibail Rodamco	64 000
Skende Shopping + IKEA	SC	Lublin	200-400	INTER Ikea	57 500
Serenada	SC	Aglomeracja Krakowska	ponad 400	Mayland RE	41 500
Vivo! Krosno	RP	Krosno	<100	Immofinanz / Acteeum	21 000
Centrum Galaxy (rozbudowa)	SC	Aglomeracja Szczecińska	ponad 400	EPP	17 000
Quick Park	SC	Oława	<100	Real2B	10 600
Tarasy Grabiszyńskie	SC	Aglomeracja Wrocławska	ponad 400	Womak	8 500
Park Handlowy Kalinka	SC	Kalisz	<100	Antan Development	7 900
Centrum Franowo	SC	Aglomeracja Poznańska	ponad 400	Inter IKEA	7 500

Uwagi: SC - centrum handlowe, RP - park handlowy, OC - centrum outletowe

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe obiekty handlowe w budowie

OBIEKT	TYP	LOKALIZACJA	LUDNOŚĆ (W TYS.)	DEWELOPER	OTWARCIE	GLA (M KW.)
Galeria Młociny	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	EPP	2019	67 000
Forum Gdańsk	SC	Aglomeracja Trójmiejska	ponad 400	Blackstone / Multi	2018	62 000
Galeria Libero	SC	Konurbacja Górnośląska	ponad 400	Echo Investment	2018	45 000
Gemini Park	SC	Konurbacja Górnośląska	ponad 400	Gemini Holding	2018	36 000
Color Park	SC	Nowy Targ	poniżej 50	Nowotarska Sp. z o.o.	2018	27 000
Nowa Stacja	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	ECC Real Estate	2018	27 000
Centrum Janki (rozbudowa)	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	Valad Europe	2018	21 000

Uwagi: SC - centrum handlowe, RP - park handlowy, OC - centrum outletowe

Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia
patrycja.dzikowska@bnpparibas.com

KONTAKTY

Patrick Delcol

Prezes Zarządu,
Europa Środkowo-Wschodnia
patrick.delcol@bnpparibas.com

Fabrice Paumelle

Head of Retail
Europa Środkowo-Wschodnia
fabrice.paumelle@bnpparibas.com

Mateusz Skubiszewski MRICS

Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych
Europa Środkowo-Wschodnia
mateusz.skubiszewski@bnpparibas.com

Dr. Piotr Goździewicz MRICS

Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych
Europa Środkowo-Wschodnia
piotr.gozdiewicz@bnpparibas.com

Natasa Mika

Dyrektor Działu Wynajmu
Powierzchni Handlowych
natasa.mika@bnpparibas.com

Anna Baran MRICS

p.o. Dyrektora Działu Wycen,
Europa Środkowo-Wschodnia
anna.b.baran@bnpparibas.com

John Palmer FRICS, SIOR

Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych
Europa Środkowo-Wschodnia
john.palmer@bnpparibas.com

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania
Nieruchomościami
Europa Środkowo-Wschodnia
michal.pszkit@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

a.l. Jana Pawła II 25, 00-854 Warsaw, Poland
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa..