



At a glance | kw. 2018

Rynek handlowy w Polsce

W I kw. 2018 r. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej* w Polsce powiększył się o 92 000 m kw. powierzchni najmu, co stanowi ok. 20% podaży prognozowanej na cały rok. Według przewidywań, do końca br. rynek powinien wzrosnąć o dodatkowe ok. 410 000 m kw., i tym samym powierzchnia dostarczona w 2018 r. osiągnie 500 000 m kw.



PODAŻ

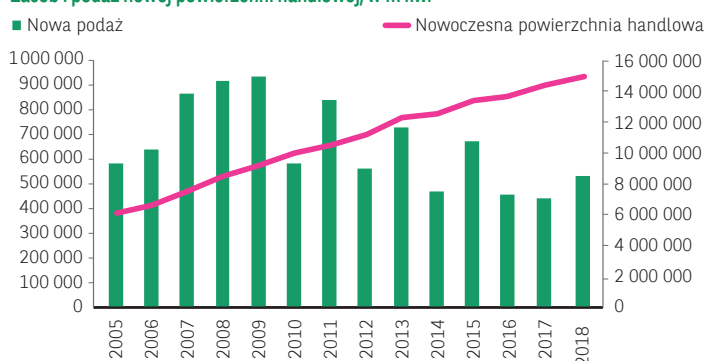
MNIEJSZY WOLUMEN, MNIEJSZE RYNKI

Zarówno ograniczona wielkość nowej podaży w 2017 r., jak i wzrost zasobów prognozowany dla obecnego roku kształtują się poniżej średniej dla ostatnich 10 lat, co wskazuje na kurczącą się chłonność rynku oraz nadchodzące zmiany w handlu stacjonarnym.

W I kw. br. sektor nowoczesnych obiektów handlowych powiększył się o 92 000 m kw., na co złożyło się siedem nowych obiektów i rozbudowy dwóch już istniejących. 76% powierzchni dostarczono w formie centrów handlowych usytuowanych w głównych obszarach metropolitar-nych (Gemini Park Tychy w konurbacji katowickiej i Rondo Wiatraczna w Warszawie). Natomiast w miejscowościach do 100 000 mieszkańców nadal chętnie realizowane są niewielkie parki handlowe, które uzupełniają istniejącą już ofertę i dobrze wpisują się w oczekiwania zarówno lokalnych konsumentów, jak i operatorów handlowych rozszerzających swoją obecność rynkową.

Na koniec I kw. br. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej przekroczył 14,3 miliona m kw., z czego 73% przypadło na format tradycyjnych centrów handlowych.

Zasób i podaż nowej powierzchni handlowej, w m kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

POPYT

ZMIANY RYNKOWE STAWIAJĄ NOWE WYZWANIA

Na koniec 2017 r. współczynnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych wyniósł 4,0%, co oznacza nieznaczny spadek (o 0,1 p.p.) w stosunku do I poł. 2017 r. Nadal jednak kształtuje się powyżej 3,5% odnotowanych 12 miesięcy temu. W perspektywie krótkookresowej spodziewana jest istotna poprawa średniego wskaźnika wynajęcia obiektów handlowych dzięki systematycznemu otwieraniu przez nowych operatorów sklepów przejętych po sieci Praktiker.

Wprowadzenie zakazu handlu w niedzielę, rozwój e-commerce, wzrost konkurencji w sektorze oraz ewoluujące zachowania zakupowe generacji młodych konsumentów w efekcie nasila różnice pomiędzy współczynnikami powierzchni niewynajętej dla renomowanych obiektów handlowych i obiektów niższej klasy. Wśród głównych aglomeracji najwięcej wolnej powierzchni czeka na najemców w Katowicach, Poznaniu i Krakowie. Najniższą dostępność wolnej powierzchni obserwujemy w Warszawie, Wrocławiu i Szczecinie.

STAWKI CZYNSZU

NA RAZIE STABILNE, OCZEKIWANIE NA WPŁYW ZAKAZU HANDLU W NIEDZIELE

Wiodące centra handlowe dyskontują swoją silną pozycję rynkową i utrzymują 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 odczuwających silny wpływ konkurencji i tracących pozycję rynkową, spotykają się z rosnącą presją najemców na obniżanie stawek czynszu i podnoszenie kwoty przeznaczanej na wyposażenie lokali do wymagań najemców.

Pytanie, które obecnie nurtuje całą branżę nowoczesnego handlu, to potencjalny wpływ zakazu handlu w niedzielę na poziom odwiedzalności, obrotów i możliwe implikacje dla obciążeń czynszowych.

OBIEKTY W BUDOWIE

PRZODUJĄ GŁÓWNE AGLOMERACJE I MAŁE RYNKI

W trakcie budowy jest obecnie ok. 550 000 m kw. powierzchni najmu, z czego 70% ma być dostarczone na rynek do końca br. 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 wielkości populacji poniżej 100 tys. mieszkańców, gdyż ok. 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 / przebudowy 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 obowiązujące od 1 marca br. nowe regulacje prawne poważnie ograniczające prowadzenie działalności handlowej w niedziele. Pierwsze sygnały pokazują, że branża będzie musiała zmierzyć się zarówno z niższą odwiedzalnością, jak i nowym spojrzeniem na kwestie stawek czynszu, zwłaszcza w segmencie gastronomii.



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 8,4% w ciągu całego 2017 r.), silnie stymulowanej przez pozytywną kombinację spadającej stopy bezrobocia oraz rosnącego poziomu wynagrodzeń i siły nabywczej.



ROSNAĆA KONKURENCJA

Zróżnicowanie ilości 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 właściciele obiektów handlowych na rynkach o nasilającej się konkurencji (np. w Poznaniu, Wrocławiu, Trójmieście i Katowicach) muszą szybko znaleźć odpowiedź na szereg strategicznych pytań.

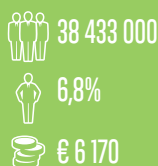


PRZEBUDOWY I RENOWACJE

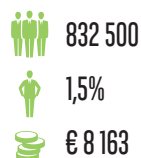
Trend przebudowy i renowacji starszych obiektów, często przeprowadzanych przy okazji ich rozbudowy, będzie stawał się głównym bodźcem rozwoju i zmian na rynku. Bardziej zróżnicowana i lepsza oferta rozrywkowa, strefy rekreacji dla całych rodzin, szeroki wybór oferty gastronomicznej od stoisk w tzw. strefie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

➤ GŁÓWNE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE

POLSKA



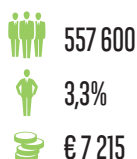
POZNAŃ



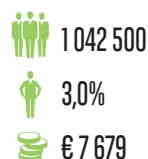
WROCŁAW



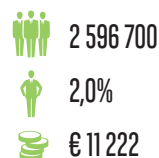
SZCZECIN



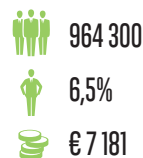
TRÓJMIĘSTO



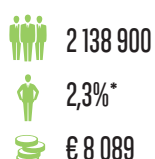
WARSZAWA



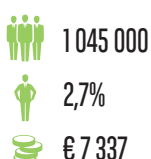
ŁÓDŹ



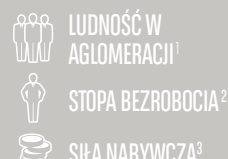
GÓRNY ŚLĄSK



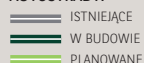
KRAKÓW



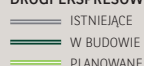
LEGENDA



AUTOSTRADY:



DROGI EKSPRESOWE:



1. GUS, grudzień 2016; 2. GUS, luty 2018, dane dla miast wojewódzkich; 3. GfK, Wolumen siły nabywczej na mieszkańca, dane dla stolicy województwa
*dane dla Katowic

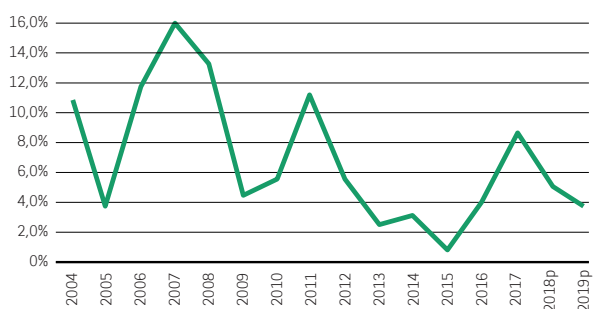
Dane makroekonomiczne

Roczny wzrost PKB, %



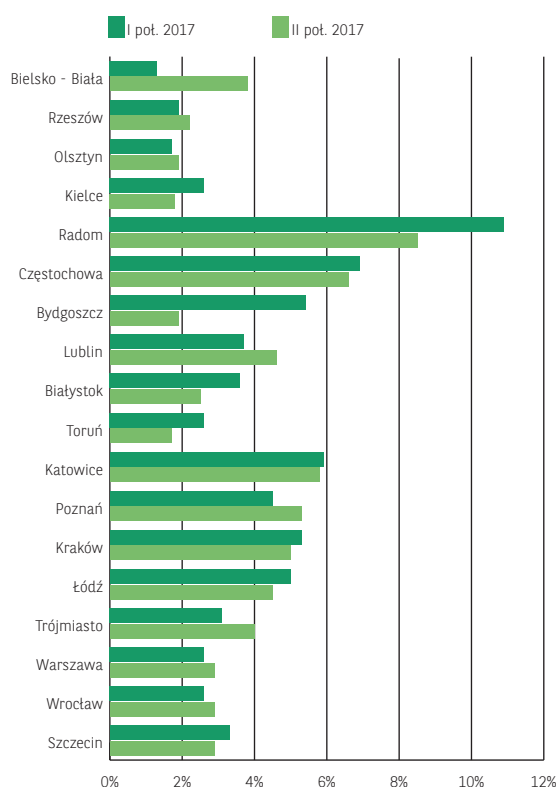
Źródło: GUS, NBP, p - prognoza

Dynamika sprzedaży detalicznej, %



Źródło: GUS, Oxford Economics, p - prognoza

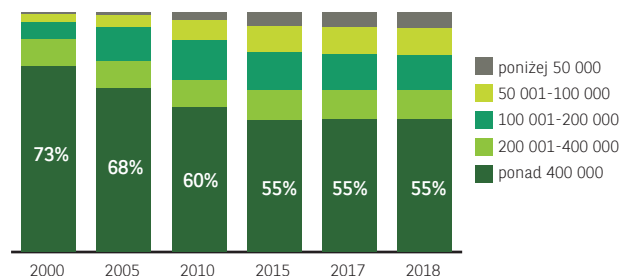
Stopy pustostanów w głównych miastach



Źródło: PRCH, PRRF

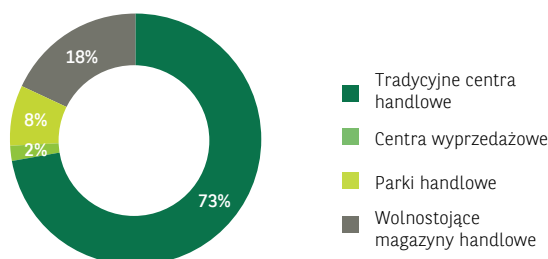
Dane handlowe

Powierzchnia handlowa wg liczby ludności miast, w m kw.



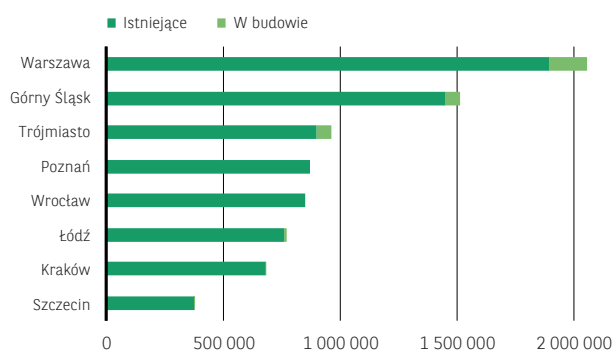
Źródło: BNP Paribas Real Estate,

Podaż centów handlowych wg typów obiektów, I kw. 2018



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, 2017 - Q1 2018

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
Gemini Park Tychy	SC	Tychy	100-200	Gemini Holding	36 600
Vivo! Krosno	RP	Krosno	<100	Immofinanz / Acteeum	21 000
Centrum Galaxy (rozbudowa)	SC	Aglomeracja Szczecińska	ponad 400	EPP	17 000
Rondo Wiatraczna	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	Dantex	11 000
Quick Park	SC	Oława	<100	Real2B	10 600
Tarasy Grabiszyńskie	SC	Aglomeracja Wrocławska	ponad 400	Womak	8 500

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
Nowa Stacja Pruszków	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	ECC Real Estate	2018	27 000
Color Park	SC	Nowy Targ	poniżej 50	Nowotarska Sp. z o.o.	2018	25 000
Stara Ujeżdżalnia	SC	Jarosław	poniżej 50	CD Locum	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.

al. 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..