

**At a glance II kw. 2018**

Rynek handlowy w Polsce

W I poł. 2018 r. rynek nowoczesnego handlu¹ w Polsce powiększył się o 191 000 m kw. powierzchni najmu, z czego 110 000 m kw. zostało dostarczone w II kwartale. W rezultacie na koniec I poł. br. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej osiągnął prawie 14,4 miliona m kw., z czego 73% przypada na 425 obiektów działających w formacie tradycyjnych centrów handlowych. Według przewidywań, w ciągu kolejnych sześciu miesięcy nowa podaż powinna wynieść ok. 300 000 m kw. i tym samym powierzchnia dostarczona w 2018 r. osiągnie ok. 500 000 m kw.



PODAŻ

OGRANICZONY WZROST, NASILENIE KONKURENCJI

W II kw. br. na rynek dostarczono sześć nowych obiektów i zakończono rozbudowę jednego już istniejącego. Najważniejsze wydarzenie II kw. to otwarcie na obrzeżu historycznej części Gdańska kompleksu handlowo – rozrywkowego Forum Gdańsk, które zmieni obraz nowoczesnego handlu w centralnej strefie miasta. W Bydgoszczy ruszył Smart Outlet czyli kolejne centrum wyprzedażowe poza regionami głównych aglomeracji. W Warszawie dobiegła końca gruntowna przebudowa dawnego domu towarowego Cedet, który działa obecnie w formacie wielofunkcyjnym mieszcząc zarówno powierzchnię handlową (7 000 m kw.), jak i biurową. Otwarcia Vendo Park w Dąbrowie Górniczej i Saller Park w Oławie potwierdzają, że zarówno na głównych rynkach, jak i w małych miejscowościach nadal chętnie realizowane są niewielkie parki handlowe, które uzupełniają istniejącą już ofertę, oraz dobrze wpisują się w oczekiwania lokalnych konsumentów i operatorów handlowych poszukujących formatów handlowych pozwalających ograniczyć koszty operacyjne.

W kontekście dynamicznego rozwoju rynku w ciągu ostatniej dekady, rosnącego o średnio 660 000 m kw. rocznie, zdecydowanie niższy wolumen nowej podaży w 2017 r. i prognozowany dla lat 2018 – 2020 wskazują na uzyskiwanie etapu dojrzałości, kurczącą się chłonność rynku oraz nadchodzące zmiany w handlu stacjonarnym.

POPYT

WYSOKA DYNAMIKA RYNKU, NOWE WYZWANIA

W II kw. br. w lokalizacjach opuszczonych przez sieć Praktiker zaczął otwierać swoje sklepy inny operator z sektora „dom i ogród” – OBI. W rezultacie spodziewany jest znaczący spadek współczynnika powierzchni niewynajętej z ok. 4% odnotowanych na koniec 2017 r. do poziomu oscylującego ok. 3% – 3,5%, jak obserwowano w poprzednich 24 miesiącach.

W I poł. roku na polskim rynku rozpoczęło działalność 15 sieci handlowych, np. Bebe – amerykańska marka z modą i sieci dyskontowe TEDI oraz Dealz z ofertą głównie niespożywcą.

Wprowadzenie zakazu handlu w niedzielę, rozwój e-commerce, wzrost konkurencji w sektorze oraz zmiany zachowań zakupowych konsumentów młodej generacji stanowią test dla kondycji i umiejętności przystosowania się operatorów handlowych do coraz szybszej dynamiki rynku.

STAWKI CZYNSZU

STABILNE W OBIEKTACH O UGRUNTOWANEJ POZYCJI, OCZEKIWANIE NA WPŁYW ZAKAZU HANDLU W NIEDZIELE

Wiodące centra handlowe dyskontują swoją silną pozycję rynkową i trzymają stawki czynszu typu „prime”² 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

AKTYWNE GŁÓWNE AGLOMERACJE I MAŁE RYNKI, KONTYNUACJA TRENDU ROZBUDOWY

W trakcie budowy jest obecnie ok. 505 000 m kw. powierzchni najmu, zarówno w dużych projektach na głównych rynkach (np. Galeria Młociny w Warszawie, Galeria Libero w Katowicach), jak i w małych centrach czy parkach handlowych na rynkach małych miejscowości (np. Galerie Hosso w Świebodzinie i Gubinie).

W perspektywie krótkookresowej spodziewane jest nasilenie trendu rozbudowy już istniejących obiektów, który może generować do ok. 20% nowej podaży. W rozbudowie są zarówno duże kompleksy o ugruntowanej pozycji (np. Centrum Janki, Atrium Targówek, Atrium Reduta i Atrium Promenada w Warszawie), jak i niewielkie parki czy centra handlowe, których oferta uzupełniana jest o wolnostojące budynki (np. Dekada w Grójcu, park handlowy przy centrum Galena w Jaworznie).

Wielkość podaży przewidywanej na 2019 r. będzie niższa, ze względu na mniejszą liczbę dużych realizacji handlowych w głównych aglomeracjach.

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

2. Rynkowe, osiągalne w danym okresie stawki czynszu dla lokali ok. 100 m kw., usytuowanych w prestiżowych strefach wiodących centrów handlowych, oraz wynajętych najemcom z branży mody.

➤ 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

Silny wzrost konsumpcji prywatnej (+4,8% w I kw. br.) napędzany przez spadający wskaźnik bezrobocia, rosnący poziom wynagrodzeń i siły nabywczej, oraz pozytywne nastawienie konsumentów, utrzymuje branżę handlową w dobrej koniunkturze. W rezultacie nawet rosnący wolumen e-commerce nie wpływa negatywnie na obroty w handlu tradycyjnym. Według monitoringu PRCH, obroty w centrach handlowych systematycznie rosną, szczególnie w sektorze usług i gastronomii.



ROSNAĆA KONKURENCJA

Zróżnicowanie w poziomie pustosławów między 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, radzi 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

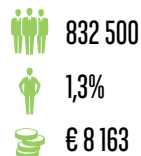
Trend przebudowy i renowacji starszych obiektów, często przeprowadzanych przy okazji ich rozbudowy, będzie stał się głównym bodźcem rozwoju i zmian na rynku. Bardziej zróżnicowana i lepsza oferta rozrywkowa, strefy rekreacji dla całych rodzin, szeroki wybór oferty gastronomicznej od stoisk w tzw. strefie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

➤ GŁÓWNE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE

POLSKA



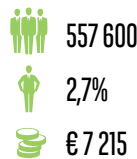
POZNĄ



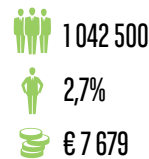
WROCLAW



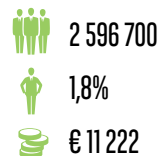
SZCZECIN



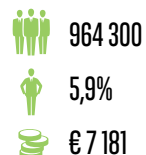
TRÓJMIASTO



WARSZAWA



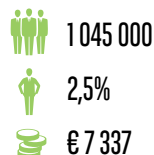
LÓDŹ



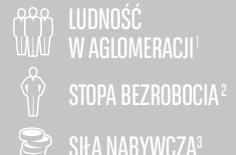
GÓRNY ŚLĄSK



KRAKÓW



LEGENDA



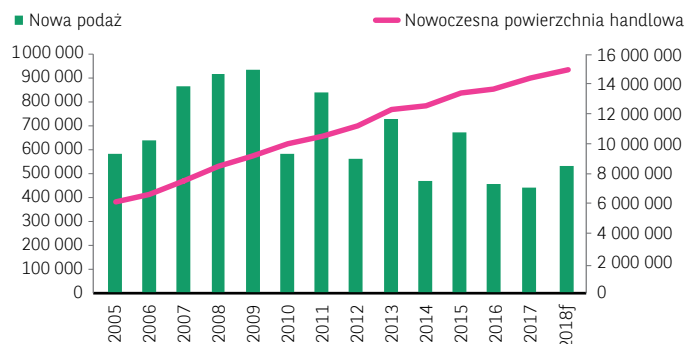
AUTOSTRADY:
— ISTNIEJĄCE
— W BUDOWIE
— PLANOWANE

DROGI EKSPRESOWE:
— ISTNIEJĄCE
— W BUDOWIE
— PLANOWANE

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

Dane handlowe

Zasób i podaż nowej powierzchni handlowej (m²)



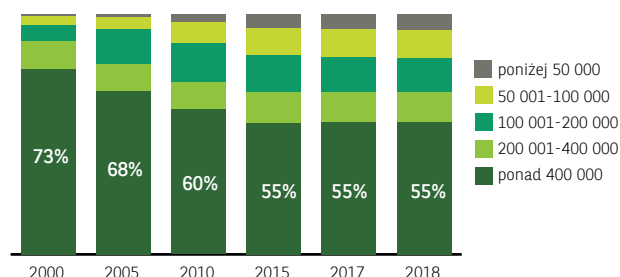
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Zakres stawek czynszów typu prime w głównych aglomeracjach (€/m²/mies.)



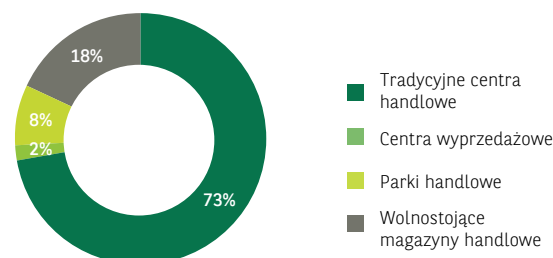
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnia handlowa wg liczby ludności miast (m²)



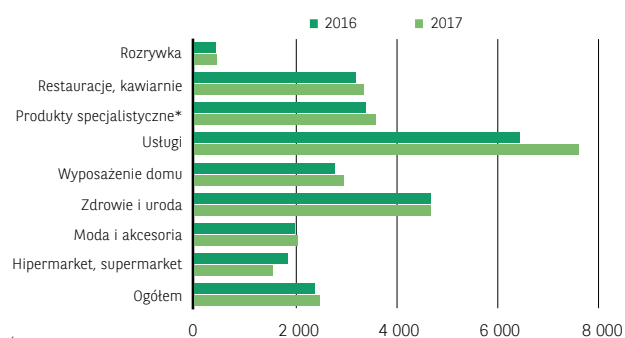
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Podaż centrów handlowych wg typów obiektów, II kw. 2018



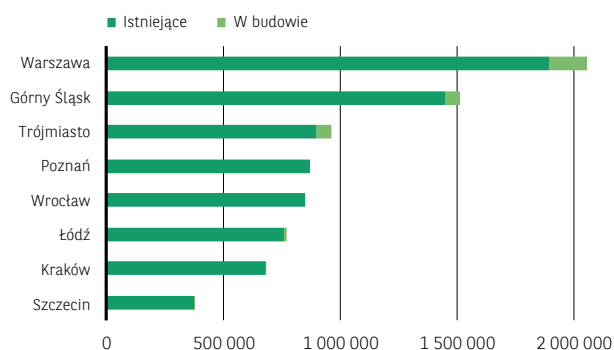
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Obroty w centrach handlowych wg kategorii najemców (PLN/m²/rok)



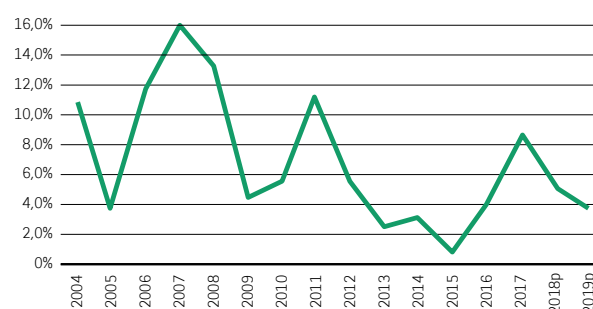
Źródło: PRCH

Powierzchnia centrów handlowych w głównych aglomeracjach (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Dynamika sprzedaży detalicznej (%)



Źródło: GUS, Oxford Economics, p - prognoza

Roczny wzrost PKB (%)



Źródło: GUS, NBP p - prognoza

Największe obiekty handlowe oddane do użytku, 2017 – I poł. 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
Forum Gdańsk	SC	Aglomeracja Trójmiejska	ponad 400	Multi Development	62 000
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
Smart Outlet	OC	Bydgoszcz	200 – 400	ADV Por Property Investment	11 000
Rondo Wiatraczna	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	Dantex	11 000

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
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	Jarostaw	poniżej 50	CD Locum	2018	27 000
Morski Park Handlowy (rozbudowa)	RP	Aglomeracja Trójmiejska	ponad 400	Liebrecht & wood	2018	16 500
Centrum Janki (rozbudowa)	SC	Aglomeracja Warszawska	ponad 400	Valad Europe	2018	14 000
Platan (rozbudowa)	SC	Konurbacja Katowicka	ponad 400	NEPI Rockcastle	2018	11 700
Solaris (rozbudowa)	SC	Opole	100 – 200	NEPI Rockcastle	2018	9 000

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@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Marcin Klammer

Prezes Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
marcin.klammer@bnpparibas.com

Fabrice Paumelle

Head of Retail Active Management
Europa Środkowo-Wschodnia
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Anna Baran MRICS

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

Dr Piotr Goździewicz MRICS

Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych
Europa Środkowo-Wschodnia
piotr.gozdziewicz@realestate.bnpparibas

Natasza Mika

Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni
Handlowych
natasza.mika@realestate.bnpparibas

Anna Pływacz

Starszy Konsultant,
Dział Wynajmu Powierzchni Handlowych
anna.plywacz@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski MRICS

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

Michał Pszkit

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

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.