

Rynek powierzchni handlowych w Warszawie, 3kw. 2017

Nowa konkurencja motywuje starsze centra do zmian

▲ Zasób powierzchni
1,57 mln mkw.

▲ Pustostany
2,8% (1poł. roku)

▲ Podaż
64.000 mkw.

▲ W budowie
166.000 mkw.

Prognoza

Po kilku latach umiarkowanego rozwoju, rynek centrów handlowych w Warszawie przeżywa intensywny wzrost. Galeria Północna wybudowana przez GTC, oferująca 64.000 mkw. powierzchni handlowej jest pierwszym dużym projektem od 2007 roku, kiedy zrealizowane zostały Złote Tarasy.

Warto zauważyć, że wśród obiektów planowanych do oddania w 2018 roku wyróżniają się dwie grupy – są to rozbudowy dobrze prosperujących warszawskich obiektów o ugruntowanej pozycji (takie Atrium Targówek czy Centrum Janki) oraz obiekty wielofunkcyjne z komplementarną ofertą handlową (CEDET, Koneser). Patrząc na kolejne lata, znacząca ilość projektów wzmocni handlową mapę Warszawy i okolic, co zwraca uwagę rynku na poszerzenie dostępnej oferty najemców.

Aktywność deweloperów w skali całego kraju nie jest tak znacząca – 30% całej powierzchni w budowie znajduje się w Warszawie, a niemal 70.000 mkw. powierzchni stanowią rozbudowy istniejących obiektów. Obecne nasycenie rynku kieruje deweloperów z dala od podejścia ilościowego w stronę jakościowego.

Podsumowanie rynku

Rynek handlowy 3kw. 2017	Warszawa	Cała Polska
Czynsze prime – centra handlowe	90-120 EUR/mkw./miesiąc	35-60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze prime – ulice handlowe	100 EUR/mkw./miesiąc	45-60 EUR/mkw./miesiąc
Zasób powierzchni	1 566 400 mkw.	9 942 600 mkw.
W budowie	166 000 mkw.	378 400 mkw.
Poziom pustostanów	2.8%	4.5%
Nasycenie (mkw./1000 mieszkańców)	470	293

Źródło: CBRE 2017

4%

Prognoza
PKB

7.5%

Sprzedaż
detaliczna rdr,
wrzesień

7.4%

Bieżący wskaźnik
ufności
konsumenckiej

Źródło: GUS, Bank Światowy



Podaż

Na koniec 3 kwartału 2017r. podaż powierzchni handlowej w aglomeracji Warszawskiej wynosiła 1,57 miliona mkw. w 47 centrach handlowych. Najnowszy obiekt, Galeria Północna, został oddany do użytkowania we wrześniu wzbogacając ofertę handlową Warszawy o 64.000 mkw. Co więcej, 2.000 mkw. powierzchni handlowej zostało dostarczone w rozbudowie i modernizacji Arkadii. Prognozowane jest, że w 2018 roku zostanie otwartych pięć nowych obiektów handlowych oraz dwie rozbudowy łącznie oferując 95.000 mkw. Wśród nich na rynku pojawią się cztery projekty wielofunkcyjne z rozbudowaną ofertą handlową – CEDET (7.000 mkw. powierzchni handlowej), Koneser (21.000 mkw.), EC Powiśle (10.000 mkw.) oraz Galeria Rondo Wiatraczna (11.000 mkw.). Poza ofertą centrów handlowych, również ulice handlowe stopniowo wzmacniają swoją pozycję na handlowej mapie Warszawy.

Ulice handlowe

Ulice handlowe zmierzają w kierunku rozwoju oferty gastronomicznej, a nie, jak oczekiwano, wzrostu obecności marek modowych i luksusowych. Mimo, że zainteresowanie ulicami handlowymi wśród najemców modowych pozostaje wysokie, bariery formalne i lokalowe sprawiają, że wciąż chętniej wybierają oni lokalizacje w centrach handlowych.

Popyt

Zainteresowanie marek międzynarodowych Warszawą wciąż rośnie, obserwujemy coraz większą skłonność do inwestowania w swoje sklepy. Po kilku latach rozeznania, otwarto pierwszy sklep Victoria's Secret z pełną ofertą w Arkadii. Ponadto, Newbie oraz Hamleys wybrały Galeria Północną na swoje pierwsze sklepy w Warszawie.

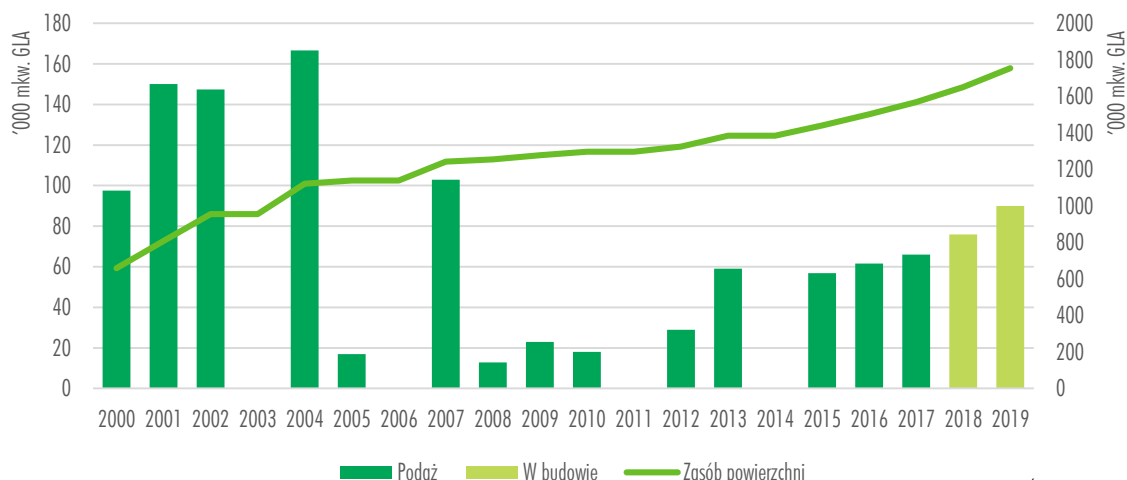
Najemcy poszukują obecnie możliwości powiększenia zajmowanych przez siebie powierzchni i rozwijają sklepy flagowe, w których dostępna jest pełna oferta marki. Dodatkowo, najemcy krajowi skupiają się obecnie na rozwijaniu sieci swoich sklepów za granicą oraz, w odpowiedzi na rosnący wskaźnik odwiedzalności, na poprawie jakości sklepów w Polsce.

Czynsze

Czynsze w centrach handlowych w Warszawie utrzymują się na stałym poziomie, najwyższe osiągalne stawki w najlepszych lokalizacjach wynoszą 90-120 EUR/ mkw./ miesiąc. Czynsze prime na ulicach handlowych sięgają 100 EUR/ mkw./ miesiąc.

Mając na uwadze obecną sytuację rynkową, oczekuje się, że stawki czynszu zarówno w Warszawie, jak i w całej Polsce pozostaną na stabilnym poziomie. Popyt wciąż przewyższa podaż – stawia to deweloperów w dobrej sytuacji, jednak liczba najemców operujących na rynku wciąż jest ograniczona.

Podaż centrów handlowych w Warszawie



Źródło: CBRE 2017



Perspektywy dla Warszawy

Długo wyczekiwana fala nowych inwestycji dotarła do Warszawy. Galeria Północna będzie swoistym testem dla rynku i pokaże jak szybko miasto wchłania nową powierzchnię, dając tym samym wskazówki deweloperom projektów pozostających w budowie.

Niewątpliwie w Warszawie wciąż jest miejsce na nowe projekty, jednak ich skala powinna mieć swoje uzasadnienie nie tylko w typowej ofercie handlowej. Mieszkańcy Warszawy są gotowi pójść o krok dalej i od doświadczenia zakupowego wymagają, by było ono bardziej interaktywne. By sprostać oczekiwaniom klientów, centra handlowe powinny oferować coś ponad dotychczasowo wystarczającą ofertę handlową. Sposobem na wyróżnienie się może być wyjątkowa oferta głównych najemców (tak jak Hamleys, Forever 21 i TkMaxx w Galerii Północnej) lub dywersyfikacja oferty poza handlowej. Z uwagi na fakt, że ograniczona liczba najemców modowych na polskim rynku wciąż budzi wyzwania, kluczem do sukcesu może być odpowiednie wzmocnienie oferty gastronomicznej i rozrywkowej. Dobrze zaprojektowana strefa restauracji oraz oferta rozrywkowa wzmocniona o innych niż kino najemców mogą stać się dla klientów destynacją samą w sobie.

Perspektywy dla Polski

Kilka dużych projektów w skali kraju pozostaje w budowie – Forum Gdańsk (62.200 mkw.), Libero w Katowicach (45.000 mkw.), Serenada w Krakowie* (42.000 mkw.) i Gemini Park Tychy (36.000 mkw.) – wszystkie zostaną oddane do użytkowania do końca 2018 roku. W 2017 roku rynek wzbogaci się o 350.000 mkw. nowej powierzchni handlowej.

Mimo, że aktywność deweloperów wciąż jest zauważalna, to jej tempo zostało dostosowane do obecnych warunków rynkowych. Zamiast rozwijania nowych obiektów, inwestorzy skupiają się obecnie na podnoszeniu wartości istniejących centrów handlowych, poprzez wzmacnianie oferty, ale też rozbudowy i modernizacje.

Na znaczeniu zyskuje wnętrze sklepów – najemcy testują nowe koncepty i rozwiązania, wśród których przeważają rozwiązania technologiczne idące w kierunku połączenia fizycznych sklepów z doświadczeniem mobilnym tak, by stały się one kompatybilne. W rezultacie wśród najemców wzrasta zapotrzebowanie na inwestowanie w sklepy flagowe, a centrum handlowe jako całość dąży w stronę miejsca, w którym rzeczywistość miesza się ze światem online.

*Serenada w Krakowie otwarta w październiku.

Obiekty handlowe w budowie w Aglomeracji Warszawskiej

Nazwa	Powierzchnia (mkw. GLA)	Planowane otwarcie	Deweloper
Galeria Rondo Wiatraczna	11 000	1kw. 2018	Dantex
CEDET	7 000	2kw. 2018	Immobel
Nowa Stacja Pruszków	27 000	4kw. 2018	ECC Real Estate
Koneser	21 000	4kw. 2018	BBI Development/ Liebrecht&Wood
EC Powiśle	10 000	4kw. 2018	White Star
Centrum Janki - rozbudowa	10 000	2kw. 2019	Valad Europe
Galeria Młociny	71 000	2kw. 2019	Echo Polska Properties
Atrium Targówek	9 000	4kw. 2019	Atrium European Real Estate

Źródło: CBRE 2017

Galeria Młociny – największe centrum handlowe w budowie w Warszawie



KONTAKTY

Magdalena Frątczak

Senior Director, A&T / Retail

+48 22 544 8017

magda.fratczak@cbre.com

Joanna Mroczek

Senior Director, Research & Marketing

+48 500 000 583

joanna.mroczek@cbre.com

Agata Czarnecka

Associate Director, Research & Consultancy

+48 500 000 053

agata.czarnecka@cbre.com

Walter Wölfler

Senior Director, Head of Retail CEE

+43 1 533 40 80-97

walter.woelfler@cbre.com

BIURO CBRE

CBRE SP. Z O.O.

RONDO ONZ 1, 24 PIĘTRO

00-124 WARSZAWA

ABY DOWIEDZIEĆ SIĘ WIĘCEJ O CBRE RESEARCH
LUB UZYSKAĆ DOSTĘP DO INNYCH PUBLIKACJI,
PROSIMY ODWIEDZIĆ GLOBAL RESEARCH
GATEWAY NA STRONIE

WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY



officeGO.pl

industrialGO.pl



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.