



At a glance | kw. 2019

Rynek handlowy w Polsce

Pierwszy kwartał 2019 r. nie obfitował w otwarcia nowych obiektów handlowych, a sektor nowoczesnego handlu¹ w Polsce powiększył się zaledwie o ok. 50 000 m kw. powierzchni najmu. W rezultacie na koniec marca br. wielkość rynku nowoczesnej powierzchni handlowej osiągnęła 14,68 miliona m kw., z czego 73% (prawie 10,7 mln m kw.) przypadało na 435 obiektów działających w formie tradycyjnych centrów handlowych. Zarówno w 2019 r., jak i w kolejnych latach podaż nowej powierzchni również będzie ograniczona.



PODAŻ

OGRANICZONY WOLUMEN NOWEJ PODAŻY

W I kw. br. sektor nowoczesnego handlu powiększył się o zaledwie 50 000 m kw. w ośmiu obiektach. Najważniejszym wydarzeniem było otwarcie w marcu w Gliwicach Silesia Outlet (12 000 m kw.), który jest drugim centrum wyprzedażowym działającym w aglomeracji katowickiej. Obiekt jest dogodnie usytuowany obok jednego z głównych węzłów komunikacyjnych regionu, w sąsiedztwie funkcjonującego już tam od dawna kompleksu handlowego Auchan i Leroy Merlin.

Otwarcie nowoczesnego kina Helios w warszawskim centrum handlowym Blue City potwierdza wagę, jaką właściciele przykładają do poszerzania oferty rozrywkowej, która nabiera coraz większego znaczenia w świetle nasilania zakazu handlu w niedziele.

Obecnie najszybciej rozwijają się rynki handlowe w miastach o wielkości populacji do 100 000 mieszkańców, gdzie popularnymi formami są małe parki i centra handlowe (5 000 – 10 000 m kw.). W I kw. br. otworzyły się np. HopStop w Siedlcach i Galeria Hosso w Drawsku Pomorskim.

W Opolu natomiast w nowej lokalizacji otworzył się polski operator sieci salonów z meblami i wyposażeniem wnętrz – Agata (10 000 m kw. w wolnostojącym obiekcie).

POPYT

STABILNY POZIOM WAKATÓW, DEBIUTY NOWYCH MARKET

Stały wzrost sprzedaży detalicznej, rosnąca siła nabywca konsumentów oraz dobra kondycja sektora nowoczesnego handlu pomimo ograniczenia handlu w niedziele i rosnącej roli e-commerce, potwierdzają atrakcyjność polskiego rynku dla nowych marek. W marcu zadebiutowała niemiecka sieć MyShoes z grupy Deichmann, wybierając na swoje pierwsze lokalizacje wiodące centra handlowe na głównych rynkach. Natomiast w odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie konsumentów na produkty „eco”, Carrefour rozpoczął rozwój sieci miejskich placówek w nowym koncepcie Bio. Rynek niecierpliwie oczekuje na wejście do polski odzieżowego giganta Primark, który zadebiutuje w stołecznej Galerii Młociny.

Na przestrzeni ostatnich dwóch lat poziom wakatów w centrach handlowych działających na głównych rynkach (powyżej 150 000 mieszkańców) był stabilny i na koniec 2018 wyniósł ok. 3%². Wśród głównych aglomeracji tradycyjnie już Warszawa cieszy się najbardziej niezmiennym poziomem popytu najemców, natomiast najwyższe wskaźniki powierzchni niewynajętej notowane są na rynkach o najsilniejszej konkurencji, jak np. w Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi.

OBIEKTY W BUDOWIE

WOLNE TEMPO WZROSTU, DOMINUJĄ MAŁE MIASTA I MAŁE PROJEKTY

W efekcie kurczącej się chłonności rynku dla nowych projektów oraz zmian jakie zachodzą w postrzeganiu tradycyjnego handlu, tempo wzrostu sektora handlowego w Polsce wyraźnie zwalnia.

W latach 2017-2018 rynek przyrósł o ok. 450 000 m kw. rocznie, podczas gdy w dekadzie poprzedzającej był to wolumen powyżej 700 000 m kw. rocznie.

Na koniec I kw. 2019 w budowie było ok. 440 000 m kw. powierzchni najmu, z czego ok. 334 000 m kw. przewidziane jest do otwarcia do końca br. W rezultacie nowa powierzchnia dostarczona w całym 2019 r. zapewne nie przekroczy 400 000 m kw. Ograniczona wielkości planowanej nowej podaży to efekt braku dużych projektów. Galeria Młociny w Warszawie jest obecnie jedynym w budowie dużym centrum handlowym.

Systematycznie rośnie znaczenie małych miast o liczbie mieszkańców poniżej 100 tys., w których obecnie realizowane jest ok. 40% nowej podaży. W budowie są tam liczne małe i średniej wielkości centra handlowe i parki handlowe, jak np. Color Park w Nowym Targu, Dekada w Nysie, Galeria Chełm w Chełmie, Multibox w Płońsku i Głogowie, Stara Ujeżdźnia w Jarostawiu, Multishop w Suwałkach czy Galeria Sokółka w Sokółce.

Znaczący udział w wolumenie nowej podaży będą miały rozbudowy już istniejących obiektów, kreując rocznie ok. 15% - 20% nowej podaży.

STAWKI CZYNZU

STABILNE W WIODĄCYCH OBIEKTACH, SILNA PRESJA NAJEMCÓW W OBIEKTACH NIŻSZEJ KLASY

Wiodące centra handlowe dyskontują swoją silną pozycję rynkową i trzymają 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 o słabszej pozycji, zwłaszcza tych borykających się z silną konkurencją i tracących pozycję rynkową, spotykają się z rosnącą presją najemców na obniżanie stawek czynszu i wzrost kwoty przeznaczanej na dostosowanie lokali do wymagań najemców. Najczęściej podnoszonym argumentem jest negatywny wpływ zakazu handlu w niedziele na poziom odwiedzalności i obrotów oraz wynikające z tego implikacje dla obciążeń czynszowych.

1. Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje tradycyjne centra handlowe, centra wyprzedażowe, parki handlowe oraz wolnostojące magazyny handlowe.
2. PRCH, dot. miast o populacji powyżej 150 000 mieszkańców; wakaty w centrach handlowych, parkach handlowych i centrach wyprzedażowych.

➤ GŁÓWNE TRENDY I WYZWANIA



RYNEK PEŁEN WYZWAŃ

Wprowadzony w 2018 r. zakaz handlu w niedziele, wzrost wartości e-commerce, nasilająca się konkurencja oraz zmieniające się zachowania zakupowe konsumentów stawiają przed uczestnikami branży handlowej poważne wyzwania. Dotychczasowe obserwacje pozwalają stwierdzić, że zakaz handlu w niedziele nie wpłynął negatywnie jedynie na operatorów dyskontowych sklepów spożywczych, którzy dzięki bardzo intensywnej strategii marketingowej przyciągają nawet więcej klientów niż przed wprowadzeniem zakazu.



ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY

Zarówno w ostatnich kilku latach jak i w kolejnych silnym trendem będą rozbudowy i przebudowy obiektów handlowych. Odświeżenie oferty i poszerzenie zestawu najemców o nowe marki handlowe, operatorów usług czy element rozrywkowy to strategia wzmocnienia pozycji realizowana zarówno przez właścicieli obiektów starszych, jak i małych centrów czy parków handlowych, a także dużych kompleksów o już ugruntowanej pozycji.



GASTRONOMIA I ROZRYWKA PRZYCIĄGAJĄ ODWIEDZAJĄCYCH

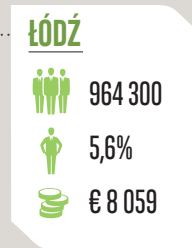
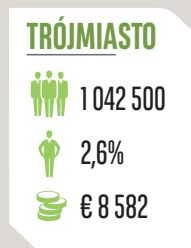
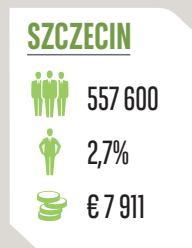
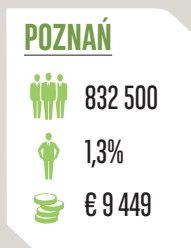
Dla zdecydowanej większości klientów centrów handlowych, obiekty te przestały już być miejscem wyłącznie do robienia zakupów. Poszerzanie oferty obiektów handlowych o elementy rozrywkowe, gastronomiczne i usługowe jest odpowiedzią na zmieniające się oczekiwania klientów. Wprowadzenie nowych funkcji ma także wydłużyć czas wizyty w obiekcie handlowym oraz przyciągnąć odwiedzających w te niedziele, kiedy handel jest zakazany.



POLARYZACJA WSKAŹNIKA WYNAJMU I STAWEK CZYNISZU

Zróżnicowanie w poziomie pustostanów między obiektami handlowymi o dobrze ugruntowanej pozycji rynkowej a tymi gorszej klasy będzie się pogłębiać. Na rynkach o wysokim poziomie konkurencji pozycja niektórych obiektów, zwłaszcza tych mniej dostosowanych do zmieniających się wymagań i oczekiwań klientów, może ulec silnemu osłabieniu, a w konsekwencji presja najemców na stawki czynszu i inne komponenty finansowe umowy najmu będzie się nasilać.

➤ GŁÓWNE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE



LEGENDA

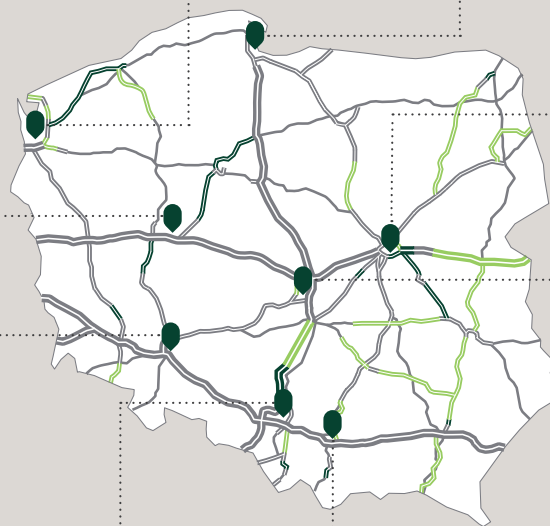
- LUDNOŚĆ W AGLOMERACJI¹
- STOPA BEZROBOCIA²
- SIŁA NABYWCA³

AUTOSTRADY:

- ISTNIEJĄCE
- W BUDOWIE
- PLANOWANE

DROGI EKSPRESOWE:

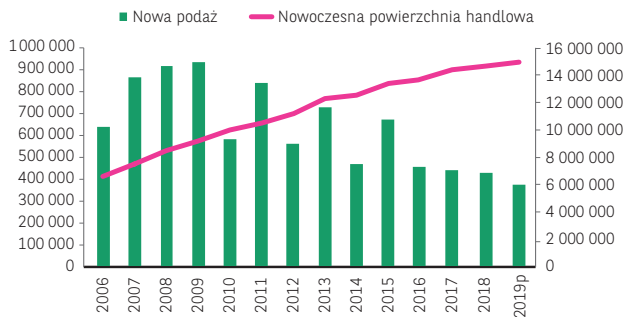
- ISTNIEJĄCE
- W BUDOWIE
- PLANOWANE



1. GUS, grudzień 2017, 2. GUS, luty 2019 dane dla miast wojewódzkich, 3. MB-Research, Wolumen siły nabywczej na mieszkańca, dane dla miast wojewódzkich

Dane handlowe

Zasób i podaż nowej powierzchni handlowej (m²)



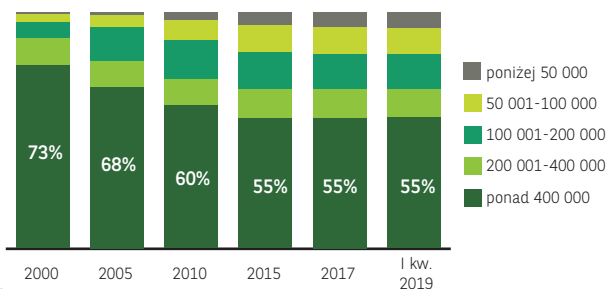
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Zakres stawek czynszów typu prime w głównych aglomeracjach (€/m²/m-c)



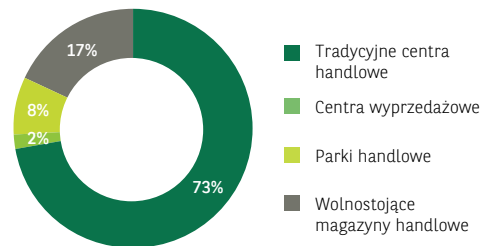
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnia handlowa wg liczby ludności miast (m²)



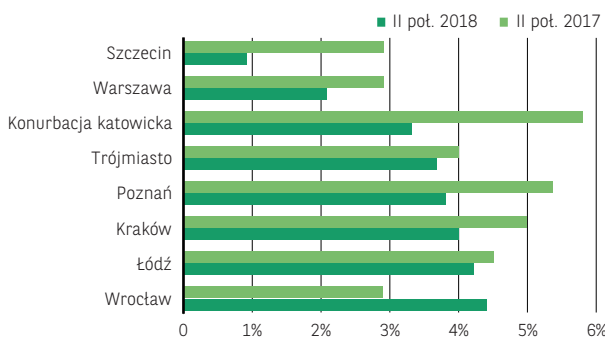
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Podaż centrów handlowych wg typów obiektów, I kw. 2019 r.



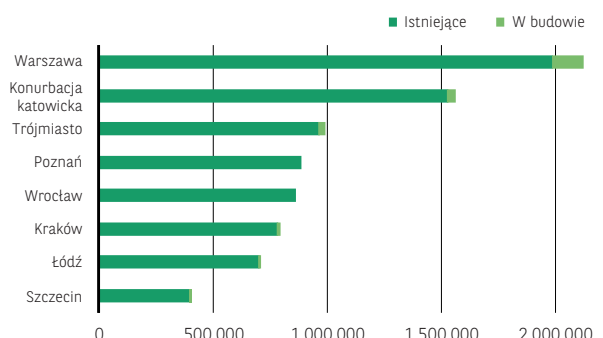
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wskaźnik powierzchni niewynajętej



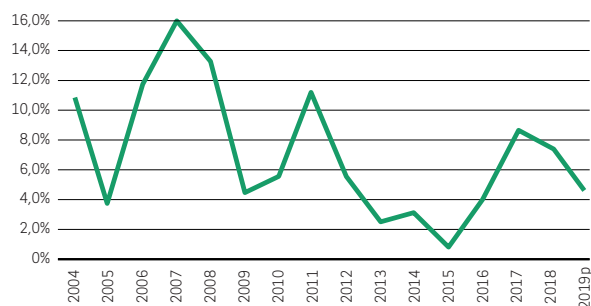
Źródło: PRCH

Nowoczesna powierzchnia handlowa 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 kw. 2019

| 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-Westfield | 64 000 |
| Forum Gdańsk | SC | Aglomeracja Trójmiejska | ponad 400 | Multi Poland | 62 000 |
| Skende Shopping + Ikea | SC | Lublin | 200 – 400 | Inter IKEA | 57 500 |
| Galeria Libero | SC | Konurbacja Górnośląska | ponad 400 | Echo Investment | 45 000 |
| Serenada | SC | Aglomeracja Krakowska | ponad 400 | Mayland RE | 41 500 |
| Gemini Park Tychy | SC | Konurbacja Górnośląska | ponad 400 | Gemini Holding | 36 600 |
| Nowa Stacja | SC | Aglomeracja Warszawska | ponad 400 | ECC Real Estate | 27 000 |
| Vivo! | SC | Krosno | poniżej 50 | Immofinanz / Acteeum | 21 000 |
| Centrum Galaxy (rozbudowa) | SC | Aglomeracja Szczecińska | ponad 400 | EPP | 17 000 |

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane główne obiekty handlowe w budowie na koniec I kw. 2019 r.

| OBIEKT | TYP | LOKALIZACJA | LUDNOŚĆ (W TYS.) | DEWELOPER | OTWARCIE | GLA (M KW.) |
|----------------------------------|-----|-------------------------|------------------|--------------------------|----------|-------------|
| Galeria Młociny | SC | Aglomeracja Warszawska | ponad 400 | EPP | 2019 | 71 000 |
| Color Park | SC | Nowy Targ | poniżej 50 | Nowotarska Sp. z o.o. | 2019 | 28 000 |
| ArtN | SC | Aglomeracja Warszawska | ponad 400 | Capital Park | 2020 | 24 000 |
| Stara Ujeżdźalnia | SC | Jarostaw | 50-100 | CD Locum | 2019 | 23 000 |
| Galeria Wiślanka | SC | Żory | 50-100 | Błysk Investment Group | 2020 | 19 500 |
| Dekada | SC | Nysa | poniżej 50 | Dekada Realty | 2020 | 19 000 |
| Galeria Chełm | SC | Chełm | 50-100 | Acteeum / Equilis | 2019 | 17 500 |
| Morski Park Handlowy (rozbudowa) | RP | Aglomeracja Trójmiejska | ponad 400 | Liebrecht&woD | 2019 | 16 500 |
| Galeria Srebrna | SC | Wejherowo | ponad 400 | Progress XVII Sp. z o.o. | 2019 | 16 500 |
| Focus Mall (rozbudowa) | SC | Zielona Góra | 100-200 | NEPI Rockcastle | 2020 | 15 000 |

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

Patrycja Dzikowska

Head of Research & Consultancy, Central and Eastern Europe
patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Marcin Klammer

Chief Executive Officer
Central and Eastern Europe
marcin.klammer@bnpparibas.com

Fabrice Paumelle

Head of Retail
Central and Eastern Europe
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Managing Director Agency & Valuation
Central and Eastern Europe
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Piotr M. Krawczyński

Head of Capital Markets
Central and Eastern Europe
piotr.krawczynski@realestate.bnpparibas

Natasza Mika

Head of Retail Leasing Department
natasza.mika@realestate.bnpparibas

Anna Pływacz

Associate Director
Retail Leasing Department
anna.plywacz@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Head of Valuation
Central and Eastern Europe
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Head of Property Management
Central and Eastern Europe
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

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

a.l. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa
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.