

Property Times

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

Rozwój mniejszych rynków

29 lipca 2014

Spis treści

Podaż	3
Popyt	5
Poziom pustostanów i stawki czynszowe	5
Definicje	6

Autor

Patrycja Dzikowska

Associate Director
Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
+ 48 22 222 3103
patrycja.dzikowska@dtz.com

Kontakty

Kamila Wykrota

Dyrektor, Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
+ 48 22 222 31 33
kamila.wykrota@dtz.com

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+ 33 1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

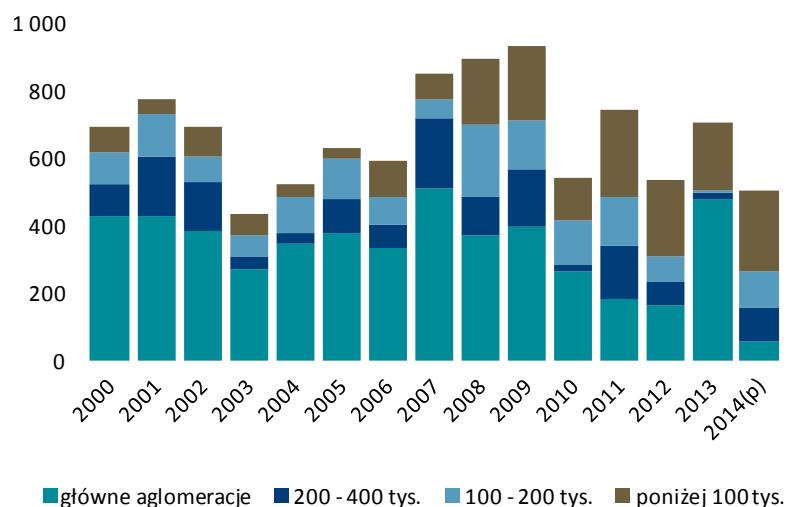
Hans Vrensen

Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- W ciągu I połowy 2014 na rynek dostarczono 266 000 m kw. nowej powierzchni w 13 nowych obiektach i 3 rozbudowach nieruchomości już istniejących.
- Obecnie 635 000 m kw. powierzchni najmu centrów handlowych jest na etapie budowy, z czego do końca roku dostarczone będzie 225 000 m kw. Prawie połowa powierzchni znajdującej się w fazie budowy powinna zasilić rynki miast o wielkości populacji poniżej 200 000 mieszkańców.
- W świetle rosnącej konkurencji na rynku obiektów handlowych nasila się trend wzmocnienia pozycji rynkowej istniejących już starszych nieruchomości. Obecnie 142 500 m kw. powierzchni najmu (co odpowiada 22% powierzchni będącej w budowie) to przebudowy i rozbudowy działających starszych obiektów.
- Oceniamy, że pod względem proporcji sieci handlowych krajowych i międzynarodowych w zestawie najemców wiodących centrów handlowych, Polska osiąga poziom porównywalny do stolic głównych rynków europejskich, takich jak Paryż czy Londyn.
- Mając na uwadze ograniczoną wielkość powierzchni dostępnej do wynajęcia w najlepszych centrach handlowych w Polsce, realizacja szybkiej ekspansji przez najemców dużych powierzchni z branży mody może być utrudniona.
- Najlepsze centra handlowe wzmocniają swoje pozycje rynkowe, co jest widoczne w trendzie wzrostu stawek czynszowych w przypadku odnawiania umów najmu.

Wykres 1

Podaż powierzchni handlowej w poszczególnych kategoriach wielkości miast ('000 m kw.)



Źródło: DTZ, p-prognoza

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

Wzrost gospodarczy i inflacja

W pierwszym kwartale 2014 roku, PKB Polski wzrósł o 3,4% (r/r), na co wpływ miały przede wszystkim wyższy poziom inwestycji i wzrost popytu krajowego. Najważniejsze czynniki, które przyczyniły się do ożywienia gospodarczego w Polsce w pierwszym kwartale to wzrost zaufania przedsiębiorców, spadek stopy bezrobocia, niskie stopy procentowe (stymulujące akcją kredytową) oraz poprawiająca się sytuacja finansowa gospodarstw domowych. Czynniki te pozwoliły na utrzymanie wzrostu polskiej gospodarki mimo niekorzystnego wpływu ostatnich zmian gospodarczo-politycznych na Ukrainie.

Zgodnie z prognozą Oxford Economics, wzrost PKB w Polsce osiągnie 2,9% w 2014 roku i 3% w 2015 roku.

Inflacja CPI w czerwcu 2014 roku wyniosła 0,3% (mierzona r-d-r) i zgodnie z najnowszą prognozą NBP do końca 2014 roku nie powinna przekroczyć poziomu 2%. Niska presja inflacyjna w gospodarce wynika z utrzymujących się niewykorzystanych mocy wytwórczych, jak również dalszego umacniania się złotego. W krótkim okresie nie przewiduje się zmiany poziomu stopy referencyjnej NBP, która wynosi obecnie 2,5%.

Sprzedaż detaliczna i koniunktura konsumentcka

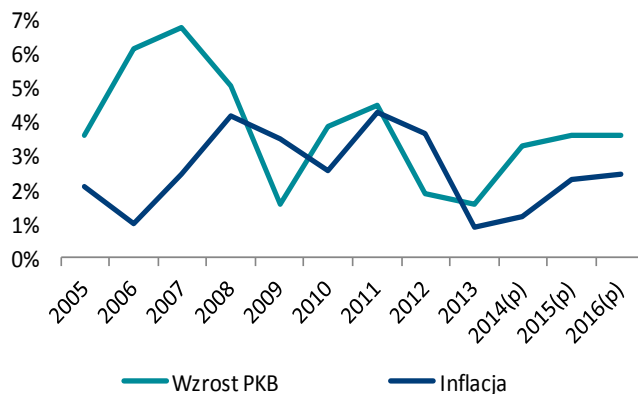
W ciągu pierwszych pięciu miesięcy br. wskaźnik sprzedaży detalicznej liczonej w cenach stałych wzrósł o 5,9%, co jest wynikiem znacząco lepszym porównując do ubiegłorocznego 0,4% w analogicznym okresie. Bieżący wskaźnik ufności konsumentckiej (BWUK), syntetycznie opisujący obecne tendencje konsumpcji indywidualnej wzrósł o 1,6 p. proc. w stosunku do poprzedniego miesiąca i ukształtował się na poziomie -15,4. W porównaniu do czerwca 2013 r. obecna wartość BWUK jest wyższa o 12,5 p. proc.

Rynek pracy

Ożywieniu gospodarczemu w Polsce w I poł. 2014 r. towarzyszył stopniowy spadek stopy bezrobocia, które na koniec maja obniżyło się do poziomu 12,5%. Rosnące zapotrzebowanie na siłę roboczą skutkowało także wzrostem średniego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw, które w czerwcu wyniosło 3 943 zł brutto, co oznacza wzrost o 3,5% w stosunku do analogicznego miesiąca roku poprzedniego.

Wykres 2

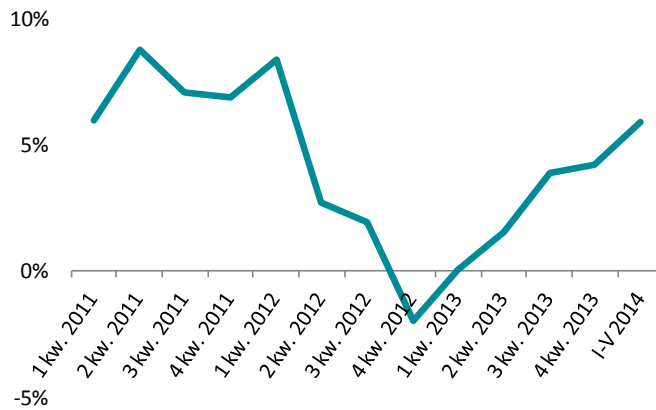
PKB i wskaźnik inflacji w Polsce



Źródło: NBP, p-prognoza

Wykres 3

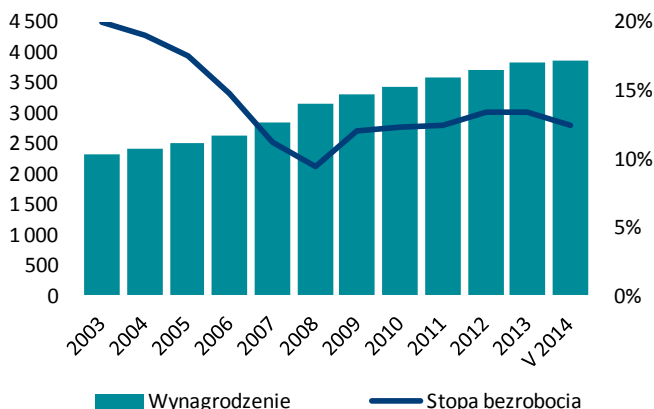
Dynamika sprzedaży detalicznej w Polsce



Źródło: GUS

Wykres 4

Średnie wynagrodzenie* (PLN) i stopa bezrobocia (%) w Polsce



Źródło: GUS; *wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

Podaż

Na koniec I poł. 2014 r. wielkość całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła 12,45 mln m kw. powierzchni najmu, w podziale na następujące formaty:

- centra handlowe i handlowo – rozrywkowe zajmują 9,3 mln m kw. co stanowi 75% wielkości rynku;
- parki handlowe – 872 000 m kw. (7%);
- centra wyprzedażowe – 167 000 m kw. (1%);
- wolnostojące magazyny handlowe – 2,13 mln m kw. (17%).

W ciągu I poł. 2014 na rynek dostarczono 266 000 m kw. nowej powierzchni w 13 nowych obiektach i 3 rozbudowach nieruchomości już istniejących (Gemini Park w Bielsku-Białej, Krokus w Krakowie oraz Centrum Graniczna w Płocku). Zdecydowana większość nowej podaży (77%) przypadła na centra handlowe, co potwierdza dominującą pozycję tego formatu na rynku nowoczesnych zasobów handlowych w Polsce.

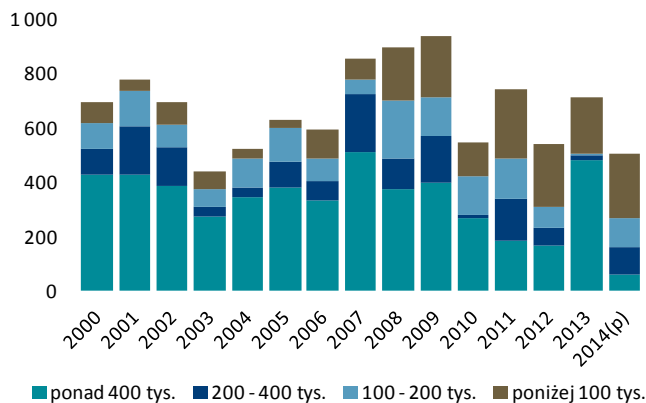
Po okresie wzmożonej aktywności obserwowanej w 2013 r., działalność deweloperów w głównych aglomeracjach zdecydowanie osłabła. W I poł. br. w głównych aglomeracjach otwarto jedynie dwa obiekty formatu wielkopowierzchniowych magazynów handlowych (E.Leclerc w Szczecinie oraz Bricoman w Jaworznie) i rozbudowano centrum handlowe Krokus w Krakowie o wolnostojący budynek zajmowany przez Toys'R'Us – rozwijającego się w Polsce operatora z ofertą zabawek i akcesoriów dla dzieci.

Ponad połowa nowej powierzchni handlowej została dostarczona na rynki miast o populacji poniżej 100 000, a kolejne 22% w miastach zamieszkałych przez 100 000 – 200 000 osób. Galeria Amber (centrum handlowo – rozrywkowe w Kaliszu), Galeria Siedlce w Siedlcach i Galeria Bursztynowa w Ostrołęce to najlepsze przykłady obiektów handlowych zrealizowanych w mniejszych miastach.

Atrium Felicity w Lublinie, duży kompleks handlowo – rozrywkowy o powierzchni najmu 73 000 m kw., to jedyny obiekt otwarty w mieście o wielkości populacji 200 000 – 400 000. W rezultacie jego otwarcia, wskaźnik nasycenia powierzchnią najmu centrów handlowych w Lublinie osiągnął 770 m kw. / 1 000 mieszkańców i wyprzedził pozostałe miasta z tej grupy wielkości populacji.

Wykres 5

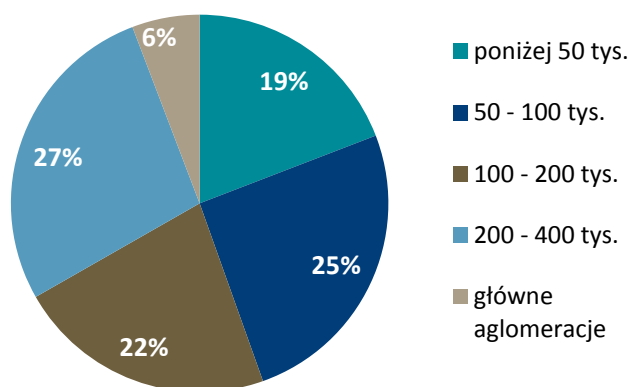
Podaż powierzchni handlowej w poszczególnych kategoriach wielkości miast ('000 m kw.)



Źródło: DTZ, p-prognoza

Wykres 6

Dystrybucja nowej powierzchni handlowej dostarczonej w I poł. 2014



Źródło: DTZ

Tabela 1

Główne obiekty handlowe otwarte w I poł. 2014 r.

Obiekt	Miasto	Pow. najmu (m kw.)
Atrium Felicity	Lublin	73 000
Galeria Siedlce	Siedlce	34 000
Galeria Amber	Kalisz	33 500
Galeria Bursztynowa	Ostrołęka	28 500
Marcredo Center	Kutno	16 000

Źródło: DTZ

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

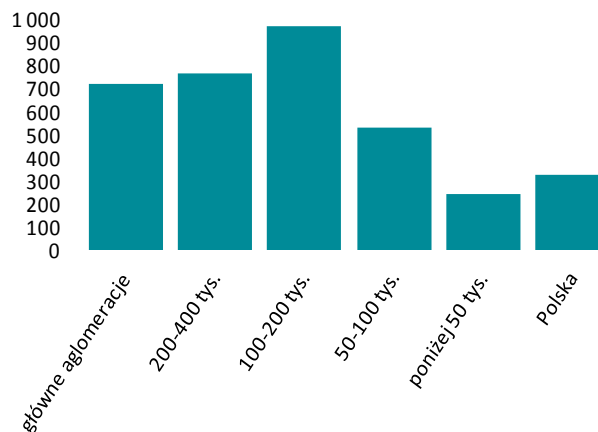
Wskutek przesunięcia zainteresowania deweloperów, obserwujemy wzrost wagi sektora małych obiektów handlowych typu "convenience" (obejmującego centra handlowe, parki handlowe, obiekty typu "strip mall"). Za przykład mogą posłużyć Karuzela Park Handlowy w Lublińcu i Turku, Era Park Handlowy w Radomsku, Żory Park Handlowy w Żorach i Centrum Pogodne w Oleśnicy. Format małych obiektów handlowych, dobrze przygotowany i dostosowany do potrzeb zakupowych małych społeczności lokalnych, dobrze wpisuje się w niszę na rynku handlowym.

Obecnie 635 000 m kw. powierzchni najmu centrów handlowych jest na etapie budowy, z czego 225 000 m kw. jest zapowiadane do otwarcia do końca br. Prawie połowa powierzchni znajdującej się w fazie budowy zostanie dostarczona ma rynki miast o wielkości populacji poniżej 200 tys. W grupie tych obiektów są zarówno centra handlowe o spodziewanej dominującej pozycji w skali danego rynku lokalnego (np. Galeria Warmińska w Olsztynie, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze i Galeria Galardia w Starachowicach) jak i mniejsze obiekty o charakterze "convenience" (np. Vendo Park w Chełmie, Stop Shop w Kętrzynie i Galeria Awangarda w Bartoszycach). Na bieżący rok planowane jest również otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w mieście mniejszym niż główne aglomeracje (City Outlet w Lublinie).

W świetle rosnącej konkurencji na rynku obiektów handlowych, nasila się trend wzmocnienia pozycji rynkowej istniejących już starszych nieruchomości. Obecnie 142 500 m kw. powierzchni najmu (co odpowiada 22% powierzchni będącej w budowie) to przebudowy i rozbudowy działających starszych obiektów, np. Atrium Copernicus w Toruniu, Galeria Sudecka (poprzednio Centrum Echo) w Jeleniej Górze, Magnolia Park we Wrocławiu, Centrum Bielany we Wrocławiu, Factory Ursus w Warszawie, Supersam w Katowicach, Centrum Ogrody w Elblągu i Galeria Pomorska w Bydgoszczy. Wielu innych właścicieli zdecydowało umocnić pozycję swoich nieruchomości poprzez przebudowę swoich obiektów i odświeżenie oraz poszerzenie oferty handlowej. Duże zmiany dotyczą zarówno obiektów wiodących na rynku (jak np. warszawskie Arkadia, Blue City i Warszawa Wileńska), jak również mniejszych obiektów (jak np. Rondo w Bydgoszczy, Alfa w Białymstoku i Trzy Stawy w Katowicach). Spodziewamy się, że w przyszłości wiele innych obiektów handlowych zostanie przebudowanych / rozbudowanych w celu dopasowania ich charakteru i oferty do obecnych trendów na rynku, nowych konceptów handlowych najemców i rosnących oczekiwań konsumentów.

Wykres 7

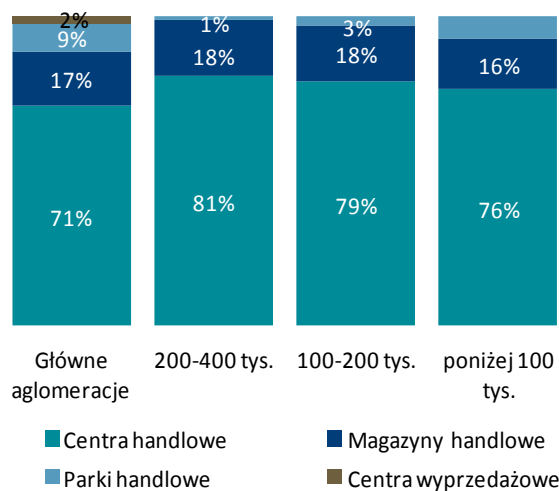
Nasylenie powierzchnią najmu w poszczególnych grupach wielkości miast (m kw. / 1 000 mieszkańców), I poł. 2014



Źródło: DTZ

Wykres 8

Dystrybucja powierzchni najmu według formatów handlowych i poszczególnych grup wielkości miast, I poł. 2014



Źródło: DTZ

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

Popyt

Zainteresowanie polskim rynkiem ze strony nowych marek handlowych jest wspomagane dobrymi wynikami gospodarki (rosnące PKB i sprzedaż detaliczna) oraz powiększającą się bazą konsumentów. W I poł. 2014 r. pula sieci handlowych aktywnych w Polsce powiększyła się o kilka nowych nazw, jak np. NEO (nowa marka grupy Adidas), Desigual (otwarcie sklepu regularnego), CityFiT (brytyjska sieć klubów fitness), Leopark (ukraiński operator klubów zabaw dla dzieci) i Lidia Kalita (nowa polska marka modowa). Inni potencjalni nowi najemcy dokładnie rozważają najlepsze możliwości ekspansji na polski rynek.

Mając na uwadze ograniczoną wielkość powierzchni dostępnej do wynajęcia w wiodących centrach handlowych w Polsce, realizacja szybkiej ekspansji przez najemców dużych powierzchni z branży mody może być utrudniona.

W czerwcu 2014 w centrum Karolinka w Opolu został otwarty pod nową nazwą Auchan pierwszy po rebrandingu hipermarket poprzednio działający w sieci Real.

Poziom pustostanów i stawki czynszowe

Poziom pustostanów

W ośmiu głównych aglomeracjach średni wskaźnik powierzchni niewynajętych nie przekraczał poziomu 5%, co wskazuje na stabilną sytuację na głównych rynkach handlowych w Polsce. Widoczne są znaczne różnice w kondycji obiektów nowych i tych starszej generacji, zazwyczaj z hipermarketem w roli wiodącej, które często nie radzą sobie z poziomem pustostanów.

Znaczący jest fakt dobrego przyjęcia przez rynek dobrze przygotowanych i spozycjonowanych nowych nieruchomości handlowych, którym udało się uzyskać w momencie otwarcia wysoki poziom najmu ponad 95% powierzchni najmu.

Stawki czynszowe

Stawki czynszowe typu "prime" (za lokale ok. 100 m kw. z branży moda i dodatki, ulokowane w wiodących centrach handlowych) dochodzą do 90 – 100 euro za m kw. na miesiąc w Warszawie oraz oscylują pomiędzy 43 a 55 euro w pozostałych głównych aglomeracjach.

Najlepsze centra handlowe wzmacniają swoje pozycje rynkowe, czego odzwierciedleniem jest obserwowana tendencja wzrostu stawek czynszowych w przypadku odnawiania umów najmu.

Tabela 2

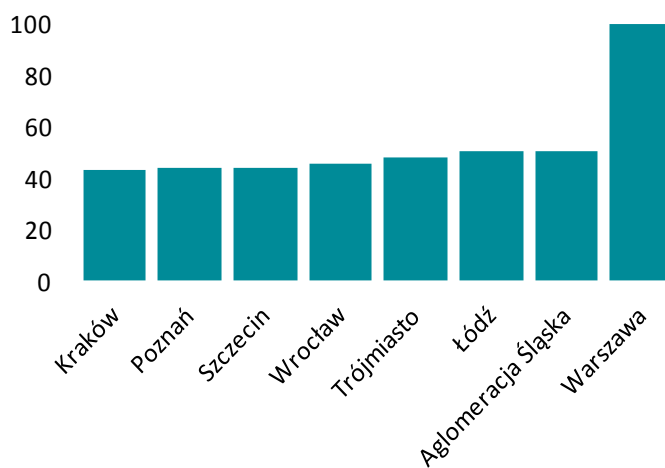
Główne obiekty handlowe w budowie

Obiekt	Miasto	Pow. najmu (m kw.)	Data otwarcia
Sukcesja	Łódź	46 000	2015
Galeria Warmińska	Olsztyn	41 500	2014
Tarasy Zamkowe	Lublin	38 000	2015
Centrum Bielany (rozbudowa)	Wrocław	35 000	2016
Galeria Galena	Jaworzno	28 000	2015
Galeria Sudecka (Echo – rozbudowa)	Jelenia Góra	26 000	2014
Galeria Jurowiecka	Białystok	25 500	2015
Galeria Neptun	Starogard Gdański	25 000	2015
Galeria Piła	Piła	24 000	2015
Ogrody (rozbudowa)	Elbląg	23 000	2015
Supersam (przebudowa i rozbudowa)	Katowice	21 000	2015

Źródło: DTZ

Wykres 9

Czynsze kategorii "prime" w centrach handlowych, I poł. 2014, EUR / m kw. / m-c



Źródło: DTZ

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

Definicje

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej	Obiekty handlowe o powierzchni powyżej 5 000 m kw. GLA, wybudowane lub zmodernizowane po 1990 roku.
Czynsz za najlepsze lokale	Najwyższy czynsz płacony miesięcznie przez operatorów modowych za najbardziej atrakcyjne lokale o powierzchni ok. 100 m kw. ulokowane w wiodących centrach handlowych.
Centrum handlowe	Nowoczesny obiekt handlowy o powierzchni powyżej 5 000 m kw. GLA i liczbie sklepów w galerii handlowej powyżej 10, cechujący się centralnym zarządzaniem.
Magazyn handlowy	Wolnostojący obiekt handlowy o dużej powierzchni, zwykle użytkowany przez najemców z sektorów: dom i ogród, meble, elektronika, cash & carry, sport.
Park handlowy	Centrum handlowe z kilkoma (min. 2) dominującymi, wielkopowierzchniowymi najemcami kluczowymi wraz z towarzyszącymi mniejszymi najemcami.
Centrum wyprzedażowe	Sklep bądź zespół sklepów fabrycznych oferujących końcówki serii odzieży w sprzedaży detalicznej po obniżonej cenie.

Rynek Handlowy w Polsce w I poł. 2014

Inne raporty DTZ Research

Inne raporty DTZ Research dostępne są na stronie internetowej www.dtz.com/research. Zaliczamy do nich następujące opracowania:

Occupier Perspective

Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.

Global Occupancy Costs Offices
Global Occupancy Costs Logistics
Occupier Perspective - User Guide to The Americas
Occupier Perspective - User Guide to Asia Pacific
Occupier Perspective - User Guide to EMEA
Occupier Perspective - Global User Guide
Global Office Review
India Office Demand and Trends Survey 2013-14
Sweden Computer Games Developers November 2013

Property Times

Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.

Rejon Azji i Pacyfiku, Kraje Bałtyckie, Bangkok, Barcelona, Bengaluru, Berlin, Brisbane, Bruksela, Budapeszt, Londyn, Chennai, Chicago, Delhi, East China, Europa, Frankfurt, Geneva, Guangzhou & Central China, Hamburg, Helsinki, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Hyderabad, Dżakarta, Japonia, Kolkata, Kuala Lumpur, Los Angeles, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manhattan, Melbourne, Mediolan, Mumbai, North China, Paryż, Polska, Praga, Pune, Rzym, San Francisco, Seul, Singapore, South & Zachód China, Sztokholm, Sydney, Taipei, Toronto, Ukraina, UK, Warszawa, Waszyngton.

Investment Market Update

Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inZachódycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.

Obejmują one następujące rynki: Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania.

Money into Property

Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport DTZ, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie. Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inZachódycyjnego. Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa, Ameryka Północna i Wielka Brytania.

Foresight

Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z DTZ Fair Value Index™. Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa, Wielka Brytania i Chiny. Ponadto, publikujemy również raport roczny.

Insight

Raporty tematyczne przedstawiające interesujące obszary z zakresu rynku nieruchomości.

Insight Beijing TMT Office Occupier Survey- June 2014
Insight European Transaction Based Index Q1 2014
Net Debt Funding Gap - May 2014
China Insight Office Pipeline and Dynamics May 2014
Deflation and Commercial Property - March 2014
Tokyo Retail Market 2014
Great Wall of Money – March 2014
German Open Ended Funds – March 2014
China Investment Market Sentiment Survey - January 2014
China The Technology Sector - January 2014
Czech Republic Green buildings - December 2013
UK secondary market pricing - October 2013
Quantitative Easing - UK Regions – September 2013

DTZ Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja. W tym celu prosimy o kontakt z: Graham Bruty, e-mail: graham.bruty@dtz.com.

- **Property Market Indicators (PMI)**
Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europy.
- **Prognozy dot. rynku nieruchomości, łącznie z DTZ Fair Value Index™**
Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europie oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.
- **Investment Transaction Database (ITD)**
Zagregowana baza danych transakcji inZachódycyjnnych zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.
- **Money into Property**
Flagowy produkt DTZ Research, już od 35 lat dostarczający dane dot. rynków kapitałowych.

DTZ Research

DTZ Research Kontakty

Global Head of Research

Hans Vrensen

Tel.: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Tel.: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Dyrektor Zespołu Doradztwa i Analiz

DTZ Polska

Kamila Wykrota

Tel.: +48 (0)22 222 3133

Email: kamila.wykrota@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Tel.: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Tel.: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

DTZ Business Kontakty

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Tel.: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

Dyrektor Zarządzający DTZ Polska

Alan Conlqhoun

Tel.: +48 22 222 30 00

Email: alan.conlqhoun@dtz.com

Zespół Powierzchni Biurowej

Barbara Przesmycka

Tel.: +48 22 222 30 36

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

Zespół Powierzchni Handlowej

Renata Kuznierska

Tel.: +48 22 222 30 72

Email: renata.kuznierska@dtz.com

Zespół Powierzchni Magazynowej

Marzena Pobjewska

Tel.: +48 (0)22 222 3054

Email: marzena.pobjewska@dtz.com

Zespół Rynków Kapitałowych

Craig Maguire

Tel.: +48 (0)22 222 3024

Email: craig.maguire@dtz.com

Zespół Wycen

Arkadiusz Bielecki

Tel.: +48 (0)22 222 3185

Email: arek.bielecki@dtz.com

Zespół Zarządzania Portfelami Nieruchomości Komercyjnych

Ian Scattergood

Tel.: +48 (0)22 222 3190

Email: ian.scattergood@dtz.com

Zespół Zarządzania Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz

Tel.: +48 (0)22 222 3040

Email: christopher.rasiewicz@dtz.com

Zespół Doradztwa Inwestycyjno-Budowlanego

Andrew Frizell

Tel.: +48 (0)22 222 3122

Email: andrew.frizell@dtz.com

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak DTZ nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniejszej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na DTZ jako źródło danych.

© DTZ Lipiec 2014

