

# Centra handlowe w Poznaniu

I poł. 2015

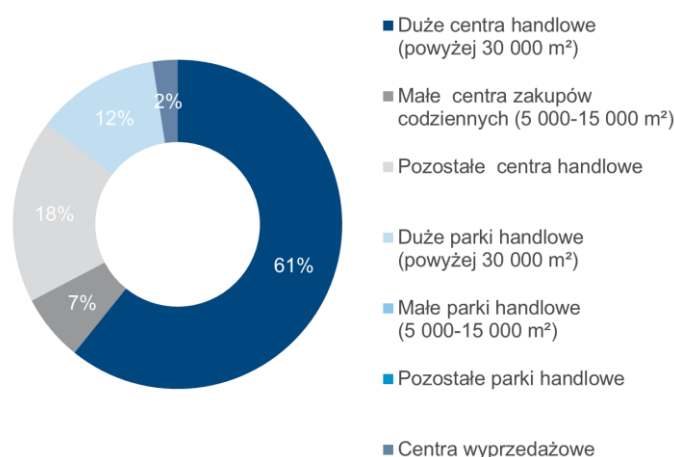
PODSTAWOWE DANE	
Ludność (aglomeracja)	824 000
Siła nabywcza GfK (rocznie) (Poznań)	33 920 PLN <i>per capita</i>
Indeks siły nabywczej GfK (Poznań)	132% średniej krajowej
Zasoby	622 500 m <sup>2</sup> GLA
Liczba centrów handlowych	19
Nasylenie	755 m <sup>2</sup> GLA/1 000
Powierzchnia w budowie	108 000 m <sup>2</sup> GLA
Liczba centrów handlowych w budowie	2
Współczynnik pustostanów	3,7%
Najwyższe czynsze (lokal 100 m <sup>2</sup> )	47-49 EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc

Od stycznia do czerwca br. w aglomeracji poznańskiej nie otwarto żadnego nowego obiektu handlowego, w mieście powstaje natomiast duże centrum handlowe - Pospolonia (99 000 m<sup>2</sup> GLA) z planowaną datą otwarcia w drugiej połowie 2016 r. W Poznaniu buduje się także niewielkie, zlokalizowane przy autostradzie, centrum handlowe Galeria A2. Znaczący wzrost konkurencji sprawia, że w perspektywie średnioterminowej na rynku brak jest nowych projektów na zaawansowanym etapie rozwoju ale kilka centrów handlowych realizuje lub przygotowuje modernizację i przebudowę (np. Panorama).

Wysoki poziom konkurencji w Poznaniu obrazują dane dot. nasycenia – jedno centrum handlowe w aglomeracji obsługuje średnio ok. 43,4 tys. osób a na m<sup>2</sup> poznańskiego centrum handlowego przypada średnio 44 900 PLN rocznie. Siła nabywcza mieszkańców aglomeracji poznańskiej jest 32% wyższa od średniej krajowej. Wysokie nasycenie powierzchnią centrów handlowych (755 m<sup>2</sup> GLA/1 000 mieszkańców) jest pochodną zasobów o wielkości 622 500 m<sup>2</sup>.

Tradycyjne centra handlowe stanowią 85% całkowitych zasobów, ale w Poznaniu można zrobić także zakupy w parku handlowym (12% całości powierzchni) czy centrum wyprzedażowym (3%). O dużej różnorodności typów obiektów handlowych świadczy fakt, że małe centra zakupów codziennych stanowią aż 7% całości zasobów.

## Centra handlowe wg typu



Źródło: Colliers International, lipiec 2015

Sztandarowym centrum handlowym w Poznaniu jest Centrum Biznesu i Sztuki Stary Browar (47 500 m<sup>2</sup> GLA), zlokalizowane w ścisłym centrum miasta, na terenie dawnego Browaru Huggera, składające się z części handlowej, biurowej, gastronomicznej oraz hotelu. Popularnymi miejscami zakupów i spędzania wolnego czasu są także Galeria Malta (54 200 m<sup>2</sup> GLA) i Poznań City Center (58 000 m<sup>2</sup> GLA).

Pionierami na rynku centrów handlowych były jednak górczyńska Panorama, Park Handlowy Franowo i ETC Swarzędz, otwarte w pierwszej połowie lat 90-tych, obecnie przebudowywane i modernizowane. Najmłodszy obiekt handlowy w Poznaniu to ukończone w 2014 roku niewielkie centrum zakupów codziennych – Galeria Dębiec (9 800 m<sup>2</sup>).

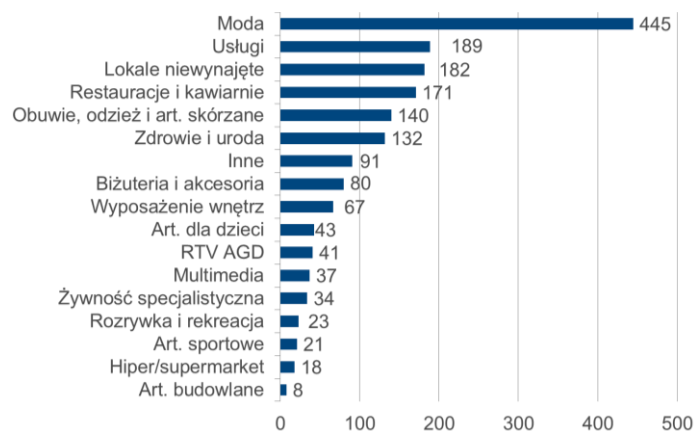
W centrach handlowych w Poznaniu działa ok. 1 540 sklepów. Najwięcej sklepów jest w Starym Browarze (ok. 215 lokali) i Galerii Malta (ok. 160 lokali). Największą grupę najemców stanowią sklepy z sektora mody (29%) oraz usług (12%).

W ostatnim czasie umowy najmu w Poznaniu podpisali między innymi: H&M w Galerii A2 (1 860 m<sup>2</sup>), Egurrola Fitness Club w CH Panorama (820 m<sup>2</sup>), Mensa Home w Starym Browarze (największy sklep w Polsce – 996 m<sup>2</sup>) oraz restauracja z kuchnią włoską Forni Rossi w Galerii Malta (695 m<sup>2</sup>). Prowadzone są także intensywne negocjacje z najemcami w procesie komercjalizacji projektu Posnania.

Współczynnik pustostanów w Poznaniu wynosi 3,7% i znajduje się w lekkim trendzie wzrostowym w związku z postępującym nasyceciem rynku. Największe pustostany notowane są w niewielkich centrach lokalnych i w starych zasobach powierzchni. Skład najemców nadal dopełnia oddany w 2013 roku Poznań City Center.

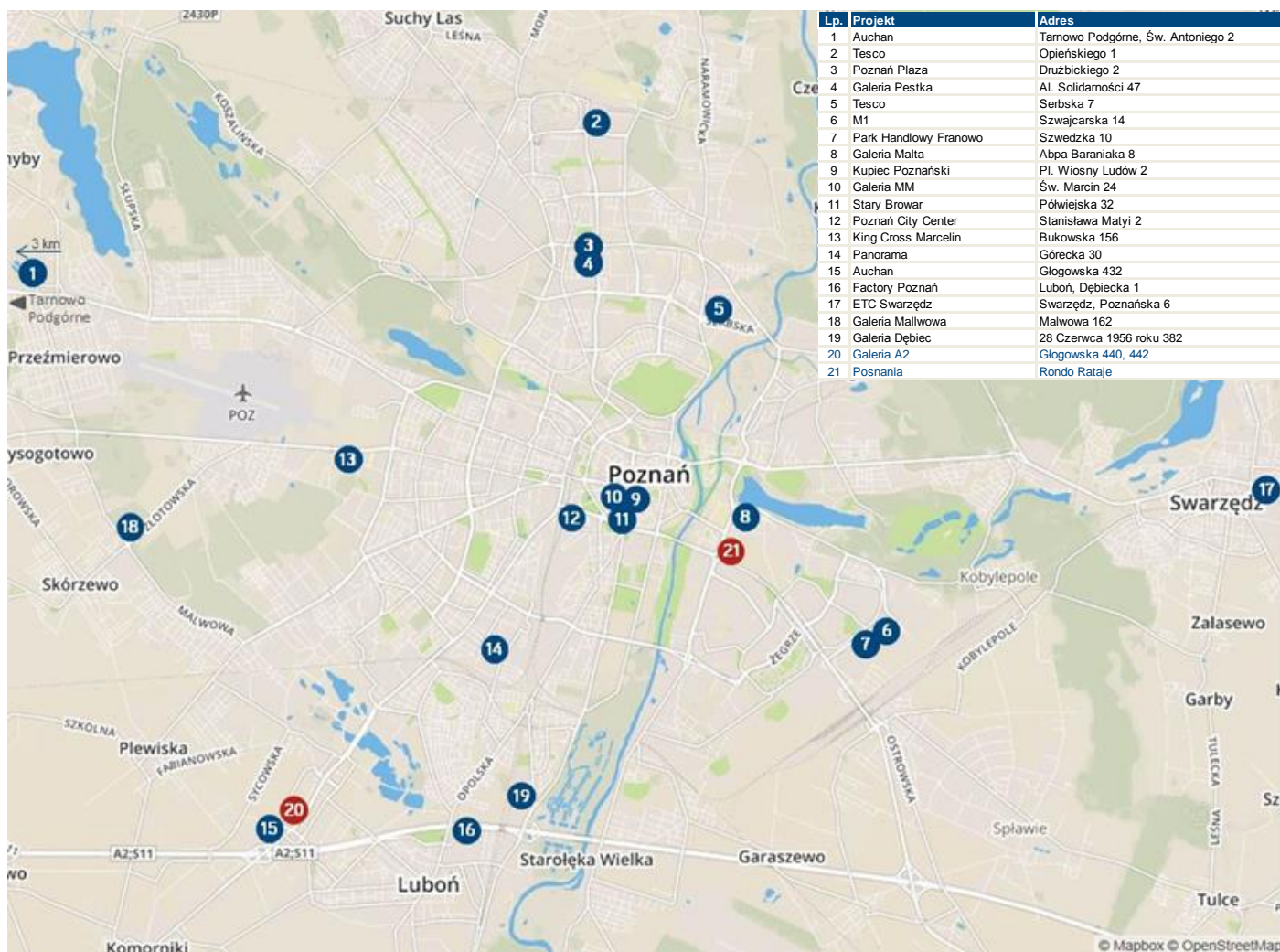
Czynsze za powierzchnię w centrach handlowych w Poznaniu wahają się w granicach 47-49 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc (lokal 100 m<sup>2</sup> na potrzeby najemcy z branży mody).

### Struktura najemców centrów handlowych (wg liczby lokali)



Źródło: Retail Research Forum, Colliers International, lipiec 2015

### Centra handlowe w aglomeracji poznańskiej (istniejące i w budowie)



Źródło: Colliers International, lipiec 2015

# 502 biura w 67 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **140**

Kanada: **31**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **199**

EMEA: **108**

**2,3**

mld \$  
roczny przychód

**1,7**

mln m<sup>2</sup>  
zarządzanych powierzchni

**16 300**

pracowników

## Autorzy raportu:

Dominika Jędrak  
Dyrektor | Dział Doradztwa i Badań Rynku  
+48 666 819 242  
dominika.jedrak@colliers.com

Katarzyna Michnikowska  
Starszy Analityk | Dział Doradztwa i Badań Rynku  
+48 607 559 587  
katarzyna.michnikowska@colliers.com

Agnieszka Luścińska  
Analityk | Dział Doradztwa i Badań Rynku  
+48 666 819 239  
agnieszka.luscinska@colliers.com

## Colliers International Poland

Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa | Polska

+ 48 22 331 78 00

## Colliers International

*Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) jest globalną firmą doradcą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada sieć 502 biur w 67 krajach zatrudniającą ponad 16 300 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom komercyjnym, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie wynajmu, sprzedaży i zarządzania nieruchomościami, a także nadzorem budowlanym, wyceną oraz badaniami rynku. Colliers International po raz dziesiąty z rzędu znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.*

*Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 200 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z najprężniejszych firm działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce. Więcej o nas na:*

[www.colliers.pl](http://www.colliers.pl)

Copyright © 2015 Colliers International.

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.