

Spokojny pierwszy kwartał 2012 r.

Sytuacja ekonomiczna

Sytuacja gospodarcza Polski w 2011 r. okazała się lepsza od oczekiwań – PKB wzrósł o 4,3%, co było czwartym wynikiem w całej Unii Europejskiej. Mimo tak dobrych danych, stopa bezrobocia nie spadła i w lutym 2012 r. wynosiła już 13,5%. Wciąż utrzymuje się stosunkowo wysoka inflacja – w lutym wzrost cen r-d-r wyniósł 4,3%, po tym jak w styczniu osiągnął wysokość 4,1%. Za rosnącymi cenami ledwo nadążają natomiast pensje Polaków – realny roczny wzrost pensji w sektorze przedsiębiorstw w lutym 2012 wyniósł jedynie 0,1%. Zaskakująca jest zatem wysoka dynamika sprzedaży detalicznej. Po wzroście r-d-r o 14,3% w styczniu, w lutym 2012 zwiększyła się o 13,9% względem tego samego okresu w 2011 r. Natomiast siła nabywczą statystycznego Polaka zwiększyła się wg danych GfK Polonia o ok. 9% w ciągu 2011 r., po wzroście rzędu 6% w roku 2010.

Podaż

W I kw. 2012 r. podaż powierzchni handlowej w kraju wzrosła nieznacznie – zaledwie o 89 500 m². Otwarto pięć nowych obiektów, a trzy rozbudowano. Zdecydowana większość, bo aż 61 000 m² przypadła na miasta o liczbie ludności poniżej 100 000. mieszkańców. Na koniec I kw. całkowita powierzchnia najmu w centrach handlowych wyniosła ok. 7 648 000 m². Największym projektem oddanym do użytku w I kw. jest Centrum Alfa w Grudziądzu, wybudowane przez JWK Invest. Obiekt ma 22 000 m² powierzchni najmu i jest obecnie największym centrum handlowym w mieście. Dodatkowo może poszczycić się świetną lokalizacją praktycznie w sercu miasta, a na rynku lokalnym nie ma sobie równych pod względem zestawu najemców, wśród których znajdują się popularne marki odzieżowe, często dotychczas niedostępne w tym mieście, jak np.

Centrum Handlowe Alfa w Grudziądzu



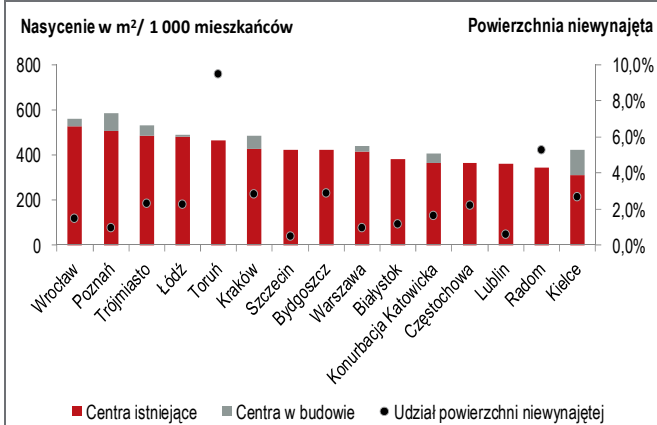
Innym nowopowstałym obiektem, które ma predyspozycje do dominacji na swoim rynku jest Galeria Świdnicka, zbudowana przez Rank Progress na

obrzeżu centrum Świdnicy. Ma ona 15 500 m² i jest pierwszym w mieście projektem, w którym kluczowa funkcja nie należy do hipermarketu spożywczego, a do galerii, w której jest miejsce na ok. 50 sklepów, m.in. Reserved, Orsay, Centro czy Martes Sport. Pozostałe otwarcia to m.in. Galeria Starówka w Stargardzie Szczecińskim oraz Galeria Pruchnicka w Jarosławiu. Natomiast rozbudowane obiekty to: Magnolia Park we Wrocławiu (otwarcie Castoramy), Galeria Szperk w Kosakowie pod Gdynią i Galeria Venus w podlubełskim Świdniku.

Popyt

Poziom powierzchni niewynajętej centrów handlowych w miastach powyżej 200 000 mieszkańców wyniósł średnio 2%, przy czym w ośmiu największych aglomeracjach wskaźnik ten był średnio o połowę niższy niż w miastach między 200 000, a 400 000 mieszkańców. Najwięcej wolnej powierzchni zaobserwowano na rynkach, na których w ostatnim okresie pojawiły się duże obiekty, m.in. w Toruniu i w Radomiu. Miasta, w których odsetek pustostanów jest obecnie najniższy to m.in. Szczecin i Lublin.

Wykres 1: Nasycenie powierzchnią handlową a poziom pustostanów

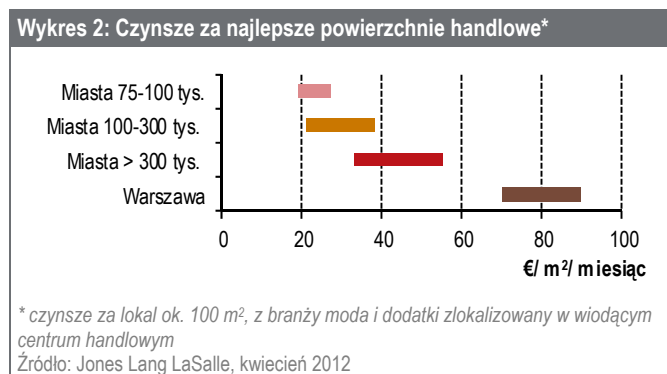


Źródło: Jones Lang LaSalle, kwiecień 2012, Retail Research Forum, styczeń 2012

Istotnym wydarzeniem jest rekomercejalizacja warszawskiego centrum Złote Tarasy, w którym to w bieżącym roku wygasają 5-letnie umowy najmu. Wśród najemców pojawi się wiele nowych marek, jak np. Melissa, Jack Wolfskin czy Victoria's Secret.

W I kw. 2012 r. nie zmieniło się zasadniczo nastawienie najemców do nowych otwarć. Wciąż bardzo uważnie analizowane są wszystkie potencjalne lokalizacje, a proces decyzyjny trwa średnio kilka miesięcy. Niesłabnącym popytem cieszą się wciąż najlepsze obiekty działające w największych aglomeracjach. Właściciele centrów, które są gorzej postrzegane przez rynek, a także tych, które znajdują się w miastach małych lub o wysokim stopniu nasycenia rynku istniejącą powierzchnią,

wciąż muszą liczyć się ze zwiększoną presją na obniżkę czynszów oraz wysokimi oczekiwaniami najemców co do wkładu finansowego dewelopera/ właściciela w wykończenie lokali. Stawki czynszowe za najlepsze lokale pozostały jednak na poziomie z końca ubiegłego roku.



Miniony okres przyniósł też zapowiedzi rozpoczęcia działalności w Polsce przez kilka zagranicznych sieci handlowych. Swoje sklepy chcą rozwijać niemieckie sieci KIK, NKD czy Maxi Zoo. To operatorzy, dla których potencjalną lokalizacją są również parki handlowe, co poszerza wąską dotychczas pulę najemców tego formatu. Zainteresowane polskim rynkiem są także: rosyjska sieć obuwnicza Kari, portugalski Lanidor, łotewska sieć drogerii Attirance czy niemiecka Bonita. Swoją pierwszą w Polsce, w Silesia City Center w Katowicach, otworzy wkrótce turecki LC Waikiki. Natomiast właściciel popularnego H&M zapowiada otwarcie w Warszawie pierwszego w Polsce sklepu pod marką COS (Collection of Style), który miałby zostać zlokalizowany w rejonie Pl. Trzech Krzyży. Dodatkowo swoją ekspansję na rynku polskim w 2012 r. zapowiedziały koncepty gastronomiczne Nordsee, Iceland Foods i Belgian Beer Cafe.

Tablica 1. Popyt na powierzchnie handlowe

| | Centra handlowe | | Parki handlowe | |
|-----------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|
| | Wiodące | Drugorzędne | Wiodące | Drugorzędne |
| Belgia | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Czechy | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Finlandia | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Francja | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Hiszpania | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Holandia | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Irlandia | Niski popyt | Niski popyt | Niski popyt | Niski popyt |
| Niemcy | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Polska | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Portugalia | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Rosja | Wysoki popyt | Niski popyt | b.d. | b.d. |
| Rumunia | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Szwecja | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Turcja | Wysoki popyt | Niski popyt | b.d. | b.d. |
| Węgry | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Wielka Brytania | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |
| Włochy | Wysoki popyt | Niski popyt | Wysoki popyt | Niski popyt |

Źródło: Jones Lang LaSalle, IV kw. 2011

Sektor parków handlowych wciąż nie jest postrzegany jako wystarczająco dobra alternatywa dla centrów handlowych, mimo znacznie niższych stawek czynszu. Jedynie kilka tego typu obiektów w Polsce może pochwalić się wysoką odwiedzalnością i obrotami, zazwyczaj są to kompleksy o doskonałej lokalizacji oferujące szeroką gamę najemców.

Systematycznie rośnie popularność centrów wyprzedażowych. Obecnie na terenie Polski funkcjonuje siedem obiektów tej kategorii, a kolejne trzy są w budowie (z czego otwarcie dwóch planowane jest jeszcze w 2012 r.). Za wyjątkiem niedawno otwartego centrum Factory pod Krakowem, funkcjonujące outletry cieszą się wysokim stopniem wynajęcia, przekraczającym 97%.

Perspektywa roku 2012

Z biegiem roku weryfikacji ulegają zapowiedzi otwarć nowych obiektów w 2012 r. Obecnie przewidujemy, że bieżący rok przyniesie wzrost podaży o ok. 445 000 m². Aktualnie w budowie jest ok. 755 000 m², z czego zdecydowana większość (87%) przypada na nowe obiekty. Pozostała powierzchnia to rozbudowa już istniejących centrów. Wciąż najwięcej powierzchni realizowanej jest w obiektach małych i średnich (62%). Pod względem wielkości rynku największa aktywność obserwowana jest w głównych aglomeracjach (45%) oraz w miastach o liczbie ludności poniżej 100 000 mieszkańców (38%).

W I kw. 2012 r. rozpoczęto prace nad nowymi obiektami sieci Auchan. Trwa budowa centrum w Łomiankach pod Warszawą oraz w krakowskich Bronowicach, a jeszcze w tym roku ma ruszyć rozbudowa kompleksu handlowego w Piasecznie. Ciekawie zapowiada się sytuacja na rynku Belchatowa i Łomży, miast ok. 70 000 mieszkańców, gdzie wkrótce zaczną działać po dwie nowe galerie handlowe.

Najmniejsza aktywność budowlana jest obecnie obserwowana w miastach między 200 000 a 400 000 mieszkańców. Większość tych rynków znajduje się aktualnie na granicy nasycenia. Jednak miasta takie jak Lublin czy Bydgoszcz wciąż leżą w kręgu zainteresowań inwestorów. Budowę dużych galerii w pierwszym z nich zapowiedziało aż sześciu graczy. Plany te jednak zapewne zweryfikuje pojemność rynku i poziom popytu najemców.

Tablica 2. Obiekty w budowie planowane na 2012 r.*

| Miasto | Obiekt | GLA (m ²) |
|---------------------|--|-----------------------|
| Gliwice | Europa Centralna (centrum + park handlowy) | 67 000 |
| Rzeszów | City Center | 47 000 |
| Kielce | Galeria Korona | 34 000 |
| Łomianki | Auchan | 33 500 |
| Gorzów Wielkopolski | Nova Park | 32 500 |
| Wrocław | Galeria Sky Tower | 25 000 |
| Belchatów | Galeria Bawelnianka | 23 000 |
| Belchatów | Galeria Olimpia | 21 000 |
| Kędzierzyn-Koźle | Odrzańskie Ogrody | 21 000 |

* Obiekty o powierzchni GLA przekraczającej 20 000 m²

Źródło: Jones Lang LaSalle, kwiecień 2012



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Patricia Lannoije

Head of Research,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 04 17
patricia.lannoije@eu.jll.com

Anna Wysocka

Head of Retail Agency,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 00 16
anna.wysocka@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt

Research Analyst,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 00 05
jan.zombirt@eu.jll.com