

# MARKETBEAT ROZWÓJ RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE



## INFORMACJE OGÓLNE

W pierwszych sześciu miesiącach 2012 r. zasoby powierzchni centrów handlowych w Europie wzrosły o 2,4 mln mkw., przy czym 75% nowej podaży przypadło na region Europy Środkowo-Wschodniej. Jeśli do końca roku zostanie oddane do użytku 4,5 mln mkw. GLA (powierzchni najmu brutto), łączna podaż w 2012 r. wyniesie 6,9 mln mkw. GLA. Chociaż oznacza to wzrost w stosunku do 6,5 mln mkw. oddanych w ubiegłym roku, zapowiadane opóźnienia realizacji niektórych inwestycji mogą spowodować, że nie wszystkie projekty planowane na drugą połowę roku zostaną ukończone w terminie. Biorąc pod uwagę wielkość powierzchni w przygotowaniu, oczekuje się, że w 2013 r. na rynek europejski trafi 5,5 mln mkw.

## WIELKOŚĆ RYNKU

Na Rosję przypada ponad jedna piąta przewidywanej nowej podaży w Europie. Chociaż terminy ukończenia niektórych projektów mogą zostać przesunięte, szacuje się, że w drugiej połowie 2012 r. i w 2013 r. zostanie oddane do użytku 2,1 mln mkw. nowej powierzchni, co oznacza wzrost łącznych zasobów o ponad 13%. Wiele obiektów znajduje się obecnie w budowie m.in. w takich miastach jak St. Petersburg, Niżny Nowogród, Tyumen, Tula, Jekaterynburg oraz na obrzeżach Moskwy.

Na Turcję, gdzie obecnie buduje się 1,6 mln mkw. GLA, przypada 16% planowanej podaży w Europie. W Stambule planowane jest oddanie do użytku ponad 800.000 mkw. powierzchni GLA. Budowane tam obiekty należą do jednych z największych w Europie. Jeśli wszystkie projekty będące obecnie w budowie zostaną ukończone w terminie, podaż planowana na okres między 1 lipca 2012 r. a 31 grudnia 2013 r. wzrośnie prawie o jedną czwartą.

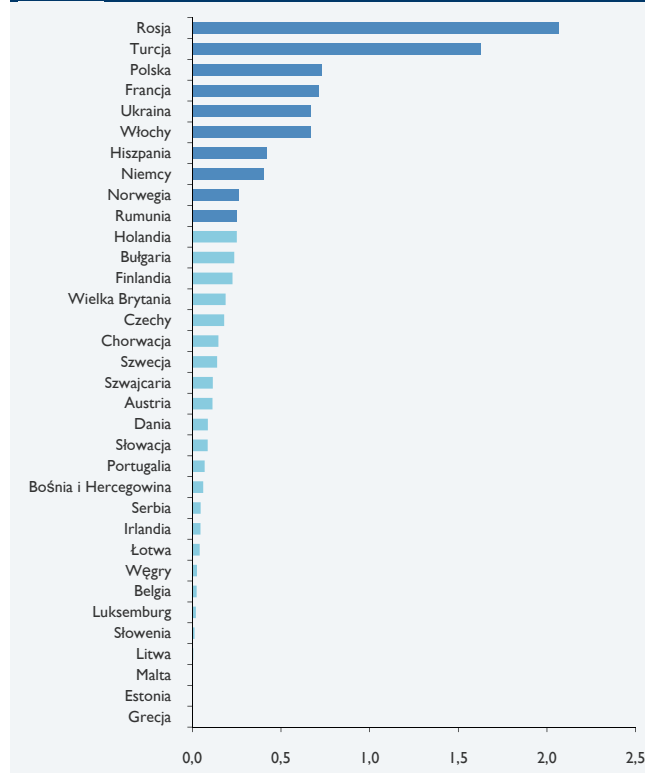
Bułgaria, Bośnia i Hercegowina, Ukraina, Serbia, Chorwacja, Finlandia oraz Luksemburg także powinny odnotować dwucyfrowy wzrost podaży powierzchni w centrach handlowych (choć nie można wykluczyć opóźnień i wielkość nowej podaży może być mniejsza od przewidywanej). Szacuje się, że w Bułgarii zasoby wzrosną o 41%. Obecnie w budowie znajduje się tam ponad 235.000 mkw. GLA, wliczając kilka projektów, które zostały wstrzymane a następnie wznowione w 2011 r. W Bośni i Hercegowinie oraz na Ukrainie, po ukończeniu w terminie wszystkich planowanych projektów, podaż wzrośnie odpowiednio o 31% i 22%.

W Polsce planowana podaż na 2 poł. 2012 r. i w 2013 r. wynosi ponad 730.000 mkw. nowej powierzchni, co oznacza wzrost podaży o prawie 9%. Najważniejsze centra handlowe w budowie to obiekty w Gliwicach, Krakowie, Poznaniu, Katowicach, Rzeszowie oraz Gdyni.

W Europie Zachodniej na czele rankingu państw o największej ilości planowanej powierzchni pozostają Francja i Włochy. Ponieważ we Włoszech odnotowano opóźnienia i kilka projektów zostało przesuniętych na następny rok, zrewidowano prognozy dotyczące wielkości przewidywanej podaży z 400.000 mkw. do poziomu 284.000 mkw. W Hiszpanii niemal 30% planowanej powierzchni przypada na projekt Puerto Venecia w Saragossie. W Wlk. Brytanii spodziewany jest w tym roku

rekordowo niski poziom podaży. W 2013 r. powinna jednak nastąpić stopniowa poprawa sytuacji.

## CENTRA HANDLOWE W PRZYGOTOWANIU W 2 POŁOWIE 2012 I W 2013 R. (MLN MKW.)



## DEFINICJA CENTRUM HANDLOWEGO

Cushman & Wakefield definiuje centrum handlowe jako zarządzany centralnie, obiekt handlowy o powierzchni najmu brutto (GLA) ponad 5.000 mkw. Analiza nie obejmuje centrów wyprzedażowych i parków handlowych. Wszystkie informacje pochodzą z centralnej europejskiej bazy danych firmy Cushman & Wakefield.

## GŁÓWNE OBIEKTY W PRZYGOTOWANIU

KRAJ	MIASTO	NAZWA OBIEKTU	GLA (MKW.)	ROK
Turcja	Stambuł	Vialand AVM	140.000	2013
Turcja	Stambuł	Mall of Istanbul	135.000	2013
Hiszpania	Saragossa	Puerto Venecia	123.500	2012
Rosja	Ufa	Planeta	110.000	2013
Turcja	Stambuł	Marmara Park SC	100.000	2012
Turcja	Stambuł	Emaar Shopping Centre	95.000	2013

## AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA W I POŁOWIE 2012 R.

W pierwszym półroczu oddano do użytku ok. 2.4 mln mkw. nowej powierzchni, z czego 51% przypadło na Rosję, Turcję oraz Polskę. W całej Europie otwarto 71 centrów handlowych; 53 w Europie Środkowo-Wschodniej i 18 w Zachodniej. Na dzień 1 lipca 2012 r. łączne zasoby GLA wyniosły 145,1 mln mkw., co oznacza że na 1000 mieszkańców w Unii Europejskiej przypada średnio 250,1 mkw. powierzchni w centrach handlowych.

Największym obiektem ukończonym w pierwszej połowie było centrum handlowe Oz Mall w Krasnodarze, w Rosji (169.000 mkw.). Wielkość pozostałych centrów handlowych oddanych do użytku wahała się od 5.000 mkw. do 70.000 mkw. Największe obiekty otwarte w Europie Zachodniej to Boulevard Berlin w Berlinie (64.000 mkw.), Gran Plaza 2 w Madrycie (60.000 mkw.), Conca d'Oro w Palermo, we Włoszech (55.000 mkw.) oraz Confluence w Lyonie, we Francji (52.000 mkw.).

## GLÓWNE TRENDY W EUROPIE

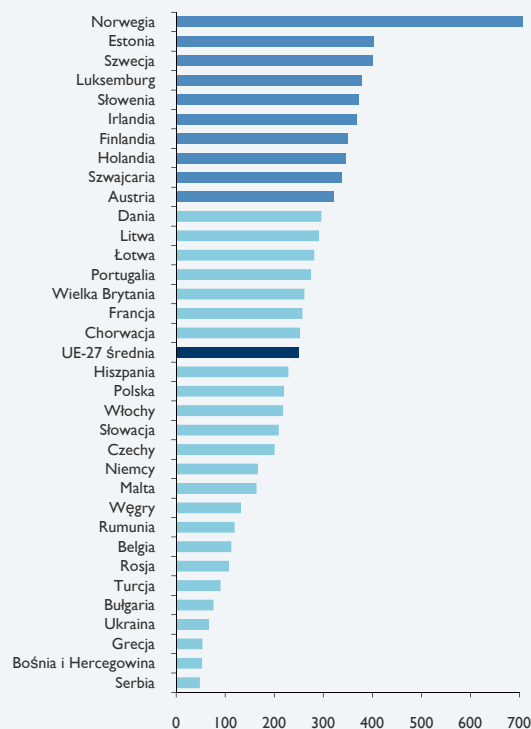
W pierwszym półroczu w Rosji oddano do użytku ok. 725.000 mkw. (GLA), dzięki czemu łączne zasoby kraju wzrosły do 15,4 mln mkw. W Krasnodarze otwarto dwa obiekty: Oz Mall (169.000 mkw.) oraz Krasnaya Ploschad (50.000 mkw.), co oznacza wzrost podaży powierzchni centrów handlowych o 45%. W St. Petersburgu otwarto trzy centra handlowe, o łącznej powierzchni handlowej wynoszącej 95.500 mkw. W Wołgogradzie, Riazaniu oraz Rostowie nad Donem także powstało kilka dużych centrów handlowych. W Moskwie ze względu na ograniczenia budowlane w Trzecim Pierścieniu Transportowym aktywność deweloperska spada. Największym obiektem handlowym ukończonym w stolicy była galeria handlowa w hotelu Moskwa niedaleko Placu Czerwonego (21.000 mkw.).

W Turcji powstało ponad 250.000 mkw. powierzchni w centrach handlowych (350.000 mkw. uwzględniając nowe powierzchnie w centrach fabrycznych). Podaż w Stambule dzięki oddaniu do użytku dwóch głównych centrów handlowych zwiększyła się o prawie 75.000 mkw. Nowe centra handlowe otwarto również w Izmirze, Bodrumie, Mersji, Samsunie, Manisie oraz Mardinie.

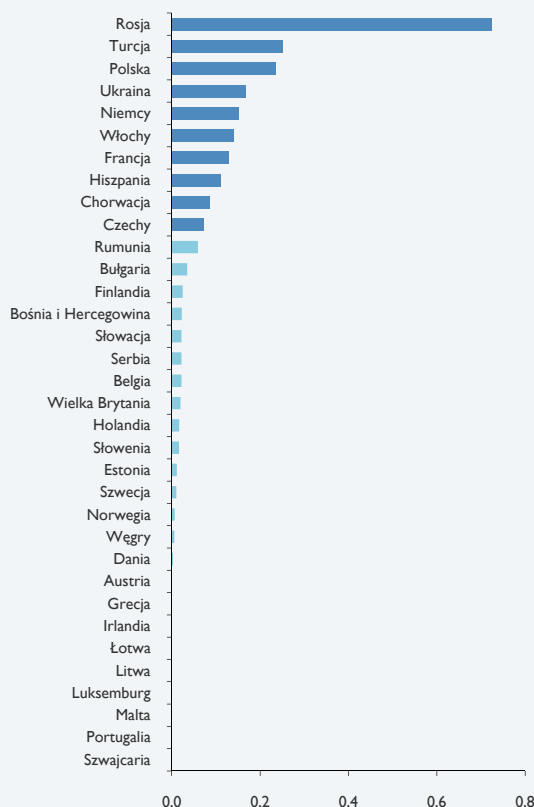
W Polsce w pierwszym półroczu oddano do użytku 235.000 mkw. GLA w 9 nowych obiektach i 5 rozbudowanych. Poza Galerią Brwinów na południowo-zachodnich obrzeżach Warszawy (6.100 mkw.) w stolicy nie powstało żadne nowe centrum handlowe. Biorąc jednak pod uwagę realizowane obecnie inwestycje w Łomiankach oraz na Pl. Unii Lubelskiej w centrum miasta, oczekuje się, że podaż nowej powierzchni znacznie wzrośnie w latach 2012-2013.

Na Ukrainie otwarto 5 nowych centrów handlowych, a jeden obiekt poddany został rozbudowie, co oznacza wzrost wolumenu powierzchni o 168.600 mkw. (prawie 6%). W Niemczech podaż wzrosła o 151.700 mkw. To przede wszystkim efekt ukończenia centrum handlowego Boulevard Berlin, na który przypadło 42% łącznej podaży. Rozbudowy stanowiły 30% tej sumy. Podobnie we Francji rozbudowy oraz przebudowy stanowiły ok. jedną trzecią podaży nowej powierzchni, która wyniosła 128.900 mkw. Grecja, Irlandia, Portugalia, Austria, Łotwa, Litwa, Luksemburg, Malta oraz Szwajcaria nie odnotowały w pierwszym półroczu ukończenia żadnego nowego centrum handlowego ani rozbudowy. Należy jednak zwrócić uwagę na znaczną ilość nowej powierzchni planowanej w Austrii, na Łotwie oraz Szwajcarii, dzięki czemu podaż powinna tam wzrosnąć o 4-7% do końca 2013 r. W Luksemburgu z kolei oczekuje się wzrostu podaży o 20.000 mkw., czyli ok. 10%. Choć w Portugalii do końca roku nie jest planowane otwarcie żadnego nowego centrum handlowego, podaż w tym kraju powinna się zwiększyć o prawie 70.000 do końca przyszłego roku.

## CENTRA HANDLOWE - GLA (MKW.) NA 1000 MIESZKAŃCÓW



## GLA W NOWYCH CENTRACH HANDLOWYCH W I POŁOWIE 2012 R. (MLN MKW.)



Dalsze informacje:

Dział Badań  
Cushman & Wakefield LLP  
43-45 Portman Square  
London W1A 3BG  
www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę Cushman & Wakefield do użytku osób zainteresowanych nieruchomościami komercyjnymi wyłącznie w celach informacyjnych. Raport nie stanowi kompletnego opisu rynków ani inwestycji w nim omawianych. Przedstawione informacje pochodzą ze źródeł publicznych i uważane są za prawidłowe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyrażonego ani dorozumianego, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Firma Cushman & Wakefield nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec czytelnika niniejszego raportu ani osób trzecich. Wszystkie opinie mogą ulec zmianie. Kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody. Jeśli nie chcą Państwo otrzymywać informacji od firmy Cushman & Wakefield lub podmiotu powiązanego, proszę przesyłać swoje dane na adres: [unsubscribe@eur.cushmanwake.com](mailto:unsubscribe@eur.cushmanwake.com) wpisując je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zażyłować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”. ©2012 Cushman & Wakefield LLP Wszystkie prawa zastrzeżone.



## ROZWÓJ CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE

Przewidywana podaż powierzchni w centrach handlowych w Europie planowana na drugą połowę 2012 r. wyniesie 4,5 mln mkw., co oznacza że łączna podaż w 2012 r. powinna osiągnąć poziom 6,9 mln mkw. Podaż na rok 2013 szacowana jest na 5,5 mln mkw. W drugiej połowie roku oraz w 2013 r. w całej Europie planowane jest ukończenie 274 centrów handlowych, z czego 164 obiektów w Europie Środkowo-Wschodniej.

Rozbudowy istniejących obiektów stanowią 32% wolumenu planowanej powierzchni w Europie Zachodniej oraz 12% w Europie Środkowo-Wschodniej.

Obawy związane z kryzysem zadłużenia w strefie euro negatywnie odbiły się na nastrojach najemców oraz deweloperów. Na rynkach Włoch, Francji, Portugalii, Republiki Czech oraz Rumunii odnotowano przesunięcia terminów realizacji niektórych projektów. Nie można również wykluczyć dalszych opóźnień w innych krajach europejskich. W związku z tym wielkość nowej podaży może być niższa od oczekiwań, w warunkach niepewności rynkowej trudno również formułować dokładne prognozy dotyczące podaży na rok 2013 r. jak i dalsze lata.

## INWESTYCJE W CENTRA HANDLOWE

Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości handlowych w Europie w pierwszej połowie 2012 r. wyniósł prawie 12 mld euro, w porównaniu do 19 mld euro w poprzednich sześciu miesiącach oraz 21 mld euro w pierwszym półroczu 2011 r. Udział nieruchomości handlowych w łącznym wolumenie transakcji inwestycyjnych wyniósł 21%, co stanowi spadek w stosunku do ubiegłego półrocza (28%) oraz tego samego okresu w 2011 r. (36%).

Największą aktywność inwestycyjną niezmiennie odnotowują Wlk. Brytania oraz Niemcy. Na oba te kraje przypadło 50% łącznego wolumenu w Europie. Jednak podobnie jak w pozostałych krajach europejskich aktywność inwestycyjna wyraźnie zwołała na obu rynkach. W Wlk. Brytanii wolumen transakcji na rynku nieruchomości handlowych wyniósł 3 mld euro w pierwszym półroczu 2012 r. – w porównaniu do 4,7 mld euro w poprzednich sześciu miesiącach oraz 7,2 mld euro w pierwszej połowie 2011 r. W Niemczech wolumen ten wyniósł 3 mld euro, w porównaniu do 4,9 mld euro w poprzednich sześciu miesiącach oraz prawie 6 mld euro w pierwszej połowie 2011 r.

Jedynie Austria, Belgia, Luksemburg, Rosja oraz Szwajcaria odnotowały wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych w stosunku do pierwszej połowy 2011 r. jak i drugiej połowy 2011 r. W pozostałych regionach aktywność się zmniejszyła. W skali roku największego spadku aktywności inwestycyjnej (o ponad 70%) doświadczyły takie kraje jak Bułgaria, Rumunia, Włochy, Węgry, Estonia oraz Hiszpania. W Portugalii, Turcji, Chorwacji, na Łotwie, Litwie, w Serbii, na Słowacji, w Słowenii oraz Ukrainie nie odnotowano żadnych transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości handlowych.

Średnie stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości handlowe w Europie spadły z poziomu 6,92% na koniec 2011 r. do poziomu 6,88% w I kw. 2012 r., a następnie wzrosły o 2 punkty bazowe do 6,90% na koniec pierwszego półrocza. We Francji, Grecji i Hiszpanii oraz niektórych regionach Republiki Czeskiej, Włoch, Holandii oraz Wlk. Brytanii stopy kapitalizacji znalazły się pod presją wzrostową. Jednocześnie stopy kapitalizacji w pierwszej połowie roku w Rumunii, Polsce, na Ukrainie, Turcji oraz niektórych regionach Belgii i Norwegii spadły o 15-50 punktów bazowych.

Prognozy na pozostałą część roku są zróżnicowane. Choć popyt na najlepsze nieruchomości pozostaje silny, trudności w uzyskaniu finansowania w połączeniu z rosnącymi obawami i selektywnym popytem najemców mają wyraźny wpływ na postrzeganie przez inwestorów ryzyka oraz przyczyniają się do dalszej polaryzacji między pierwszo- i drugorzędnymi lokalizacjami.

## ŚREDNIE WSKAŹNIKI RYNKU NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH DLA 27 KRAJÓW UE

	2010	2011
PKB na 1 mieszkańca (€)	24.335	25.141
Spżycie indywidualne na 1 mieszkańca (€)	14.178	14.551
Spżycie indywidualne (zmiana realna)	1,03%	0,13%
Średnia cena konsumencka (zmiana)	2,08%	3,11%

Źródło: Oxford Economics

## ROZWÓJ CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE (MLN MKW.)



## CZYNsze I STOPY KAPITALIZACJI - CENTRA HANDL.

KRAJ	CZYNsz (€/MKW./ROK)	STOPA KAPITALIZACJI (%)	PROGNOZA KRÓTKO-TERMINOWA (STOPA KAPITAL.)
Austria	800 – 1.350	6,00 – 6,50	▶
Belgia	800 – 1.400	5,35 – 6,00	▶
Czechy	800 – 1.200	6,00 – 6,75	▶
Dania	500 – 1.150	5,00 – 5,50	▶
Finlandia	850 – 1.550	5,00 – 6,25	▶
Francja	1.400 – 2.000	5,00 – 5,75	▶
Niemcy	1.250 – 1.680	4,80 – 5,80	▶
Węgry	600 – 1.080	6,75 – 7,75	▶
Irlandia	1.100 – 1.800	7,75 – 8,25	▶
Włochy	500 - 800	6,25 – 7,50	▶
Holandia	650 - 900	6,25 – 7,15	▶
Norwegia	835 – 1.130	5,25 – 5,75	▶
Polska	550 – 1.000	6,00 – 6,75	▶
Portugalia	750 - 900	7,75 – 9,50	▶
Rumunia	280 - 660	8,50 – 9,75	▶
Rosja	870 – 2.500	9,25 – 10,25	▶
Słowacja	585 - 720	7,25 – 8,00	▶
Hiszpania	700 – 1.080	6,25 – 6,75	▶
Szwecja	590 - 880	5,00 – 5,75	▶
Turcja	615 – 1.135	7,25 – 9,00	▶
Wielka Brytania	1.465 – 2.100	5,50 – 6,50	▶

Stopy kapitalizacji zaznaczone na czerwono uwzględniają m.in. koszty przeniesienia własności. Zakresy czynszów i stóp kapitalizacji dotyczą najlepszych centrów handlowych w poszczególnych krajach i mają wyłącznie charakter informacyjny. Wobec zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane orientacyjne przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian najlepszych stóp kapitalizacji i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru. Występują różnice pomiędzy formatami centrów handlowych w poszczególnych krajach, które należy uwzględnić przy bezpośrednim porównywaniu obiektów na różnych rynkach.

Dalsze informacje:

Dział Badań  
Cushman & Wakefield LLP  
43-45 Portman Square  
London W1A 3BG  
www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę Cushman & Wakefield do użytku osób zainteresowanych nieruchomościami komercyjnymi wyłącznie w celach informacyjnych. Raport nie stanowi kompletnego opisu rynków ani inwestycji w nim omawianych. Przedstawione informacje pochodzą ze źródeł publicznych i uważane są za prawidłowe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyrażonego ani dorozumianego, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Firma Cushman & Wakefield nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec czytelnika niniejszego raportu ani osób trzecich. Wszystkie opinie mogą ulec zmianie. Kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody. Jeśli nie chcą Państwo otrzymywać informacji od firmy Cushman & Wakefield lub podmiotu powiązanego, proszę przesyłać swoje dane na adres: [unsubscribe@eur.cushmanwake.com](mailto:unsubscribe@eur.cushmanwake.com) wpisując je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zażytkować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”. ©2012 Cushman & Wakefield LLP Wszystkie prawa zastrzeżone.

