

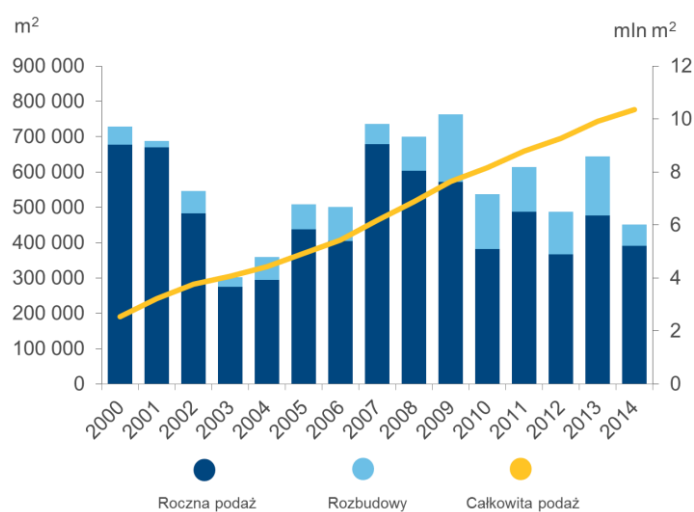


# Rynek handlowy

## Zarys ogólny 2014

- > Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec 2014 r. wyniosła blisko 10,4 mln m<sup>2</sup>. W strukturze formatów dominują niezmiennie tradycyjne centra handlowe, które stanowią 89% zasobów, podczas gdy na parki handlowe i centra wyprzedażowe przypada odpowiednio udział 9% i 2%.
- > Poziom nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową wzrósł w Polsce do 269 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. Wśród 8 głównych aglomeracji najwyższą wartość wskaźnika odnotowano we Wrocławiu (765 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców), a pośród miast regionalnych w Lublinie (773 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców).
- > W minionym roku dostarczone na rynek łącznie ok. 451 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni centrów handlowych, co jest wynikiem o blisko 30% niższym niż w 2013 r. i jednocześnie najniższym od 2004 r. Rozbudowy istniejących projektów stanowiły 13% nowo dostarczonej podaży.
- > W przeciwieństwie do roku poprzedniego, w 2014 r. pod względem nowej podaży dominowały małe miasta (o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców), w których znalazło się aż 46% nowo dostarczonej powierzchni, podczas gdy na największe aglomeracje przypadło zaledwie 11%.
- > Wśród obiektów dostarczonych na rynek przeważają centra o powierzchni mniejszej niż 20 tys. m<sup>2</sup> GLA. Natomiast wśród największych projektów wskazać można Atrium Felicity w Lublinie (75 tys. m<sup>2</sup>), Galerię Warmińską w Olsztynie (41,5 tys. m<sup>2</sup>), Galerię Siedlce (34 tys. m<sup>2</sup>), czy Galerię Amber w Kaliszu (33,5 tys. m<sup>2</sup>).

## Ewolucja podaży w latach 2000 – 2014



Źródło: Colliers International

## Główne obiekty handlowe ukończone w 2014 r.

MIASTO	PROJEKT	DEVELOPER	POW. NAJMU (m <sup>2</sup> )
Lublin	Atrium Felicity	Atrium Real Estate	75 000
Olsztyn	Galeria Warmińska	Libra Project	41 500
Siedlce	Galeria Siedlce	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	34 000
Kalisz	Galeria Amber	Echo Investment	33 500
Ostrołęka	Galeria Bursztynowa	Narev Inwestycje	27 000
Piła	Vivo! Piła	Rank Progress & Immofinanz Group	23 800
Starachowice	Centrum Galardia	Balmain Asset Management / NBGI Private Equity / Claybark	18 500
Elk	Brama Mazur	Master Management Group	17 000
Kutno	Marcredo Center Kutno	Elbfonds Development	16 000

Źródło: Colliers International

- > Obserwujemy wzrost zainteresowania ścianą wschodnią Polski, gdzie oddane zostały największe centra handlowe w 2014 r.
- > W 2014 r. w Polsce zadebiutowało ok. 40 nowych zagranicznych marek, takich jak m.in. Clinique, Desigual, Adidas NEO, Fullah Sugah, Kiehl's, Imaginarium, czy Kipling. Ponadto w Złotych Tarasach otwarto Avon Studio – pierwszy w Polsce ogólnodostępny salon marki. Swoje pierwsze samodzielne sklepy otworzyły także znane na rynku marki Lee i Wrangler, a sieć Marks&Spencer zaprezentowała swój koncept – M&S Coffee To Go. Powstały także sklepy Calvin Klein Jeans oraz Calvin Klein Watches & Jewellery.
- > Wśród nowych na rynku marek dominowały te z branży mody (40%) oraz zdrowia i urody (16%). Najwięcej sieci wybrało na swoją pierwszą lokalizację Warszawę (60% nowych otwarć).

### Wybrane marki zagraniczne debiutujące w Polsce w 2014 r.

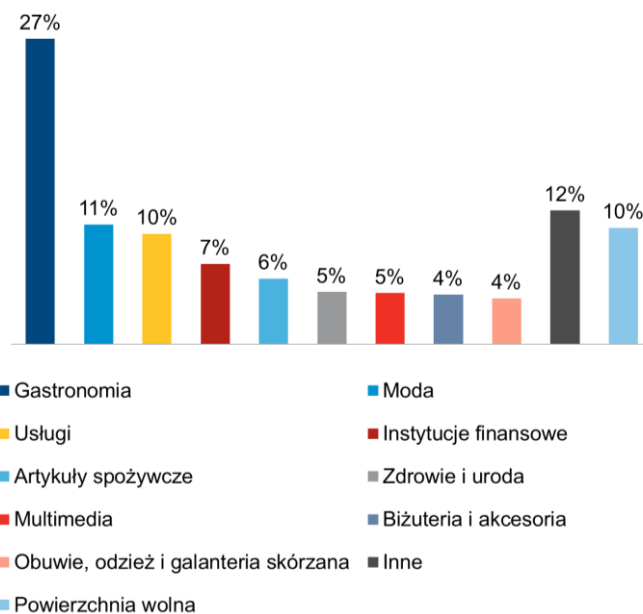
MARKA	KATEGORIA	POCHODZENIE MARKI	PIERWSZA LOKALIZACJA
Avon Studio	Zdrowie i uroda	US	Złote Tarasy, Warszawa
Clinique	Zdrowie i uroda	US	Złote Tarasy, Warszawa
Desigual	Moda	ES	Arkadia, Warszawa
Devred 1902	Moda	FR	Wola Park, Warszawa
Estée Lauder	Zdrowie i uroda	US	Galeria Krakowska, Kraków
Imaginarium	Art. dziecięce	ES	Arkadia, Warszawa
Inside	Moda	ES	Galeria Katowicka, Katowice
Kiehl's	Zdrowie i uroda	US	Arkadia, Warszawa
Adidas NEO	Moda	DE	Arkadia, Warszawa
Sinequanone	Moda	FR	Galeria Warmińska, Olsztyn

Źródło: Colliers International

- > Współczynnik pustostanów w 2014 r. utrzymał się w największych polskich aglomeracjach na poziomie poniżej 4%. Najwyższa wartość wskaźnika odnotowana została na Górnym Śląsku (3,5%), najniższa natomiast w Trójmieście (1,8%).
- > Najwyższy poziom stawek czynszów typu prime za powierzchnię handlową zlokalizowaną w najlepszych centrach handlowych odnotowano w Warszawie (95-97 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc). Na pozostałych największych rynkach stawki wahały się w przedziale 39-45 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.
- > Przy głównych ulicach handlowych zlokalizowanych w centrach siedmiu największych polskich miast znajduje się łącznie ok. 3,1 tys. lokali handlowych. Analizując strukturę najemców można zaobserwować, że największą

grupę stanowią reprezentanci branż, takich jak gastronomia (27%), moda (11%) oraz usługi (10%). Dominacja branży gastronomicznej jest najbardziej wyraźna w przypadku Wrocławia (38%), Krakowa (31%), Poznania (30%) i Trójmiasta (29%). Największy udział sklepów z branży mody i instytucji finansowych znajdziemy natomiast w Katowicach – odpowiednio 19% i 14%, a punktów usługowych w Warszawie (13%). W 2014 r. wolnych pozostawało ok. 10% lokali.

### Struktura najmu przy głównych ulicach handlowych w wybranych miastach\* (wg liczby sklepów)



\*Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Katowice, Łódź, Trójmiasto  
Źródło: Colliers International

### Wybrane transakcje najmu zawarte w 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )	LOKALIZACJA
Van Graaf	3 500	Centrum Riviera, Gdynia
Reserved	2 000	Galeria Malta, Poznań
H&M	1 700	Blue City, Warsaw
Komputronik Megastore	1 400	Poznań Plaza
C&A	700	Forum, Gliwice
Hebe	360	Galeria Korona, Kielce
Pierre Cardin	184	Silesia City Center, Katowice
Samsung Saturn Store	140	Galeria Katowicka, Katowice
Kiko Milano	100	Arkadia, Warszawa
Kipling	79	Arkadia, Warszawa

Źródło: Colliers International

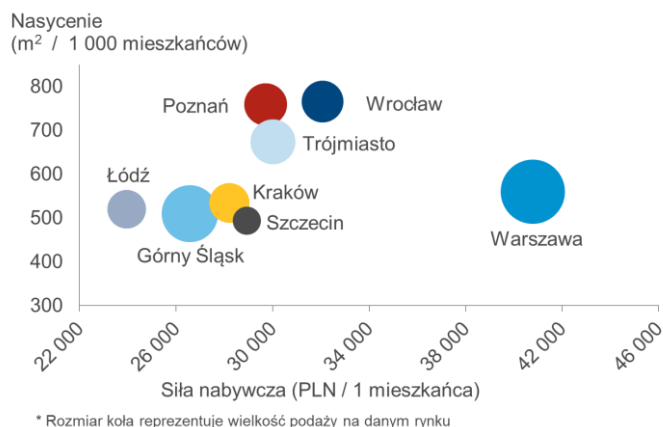
## Rynek handlowy w największych polskich aglomeracjach

- > Warszawa – pozostaje niezmiennie największym rynkiem handlowym w Polsce. Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji wyniosła na koniec 2014 r. 1,4 mln m<sup>2</sup> (43 obiekty), a poziom nasycenia osiągnął 560 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. Wśród formatów dominują tradycyjne centra handlowe (80% powierzchni), podczas gdy na parki handlowe i centra wyprzedażowe przypada odpowiednio 17% i 3%. W minionym roku w mieście nie pojawiło się żadne nowe centrum handlowe. Obecnie w budowie znajduje się natomiast ok. 66 tys. m<sup>2</sup> GLA w ramach 2 nowych projektów, (Ferio Wawer, Fabryka Wołomin) oraz rozbudowy centrum wyprzedażowego Factory Ursus o 6 tys. m<sup>2</sup> i centrum handlowego Wola Park o 17,5 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów na koniec grudnia 2014 r. wyniósł 2,4%.
- > Kraków – w minionym roku sytuacja na rynku krakowskim nie uległa zmianie w stosunku do roku 2013. Podaż centrów handlowych wynosi 549,4 tys m<sup>2</sup> (15 obiektów), a nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową kształtuje się na poziomie 534 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. Udział tradycyjnych centrów handlowych wynosi w Krakowie 93%. Obecnie w mieście nie ma projektów w budowie, jednak na zaawansowanym etapie są przygotowania do budowy inwestycji firmy Mayland Real Estate – centrum handlowego Serenada o powierzchni najmu 43 tys. m<sup>2</sup>. Współczynnik powierzchni niewynajętej osiągnął na koniec roku 2,8%.
- > Poznań – w 2014 r. podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Poznaniu wzrosła do poziomu 622,3 tys. m<sup>2</sup> wraz z otwarciem dziesiętnastego obiektu handlowego w mieście – Galerii Dębiec (9,8 tys. m<sup>2</sup> GLA). Wskaźnik nasycenia to 759 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców, a wśród dostępnych na rynku formatów znajdziemy zarówno tradycyjne centra handlowe (85%), jak i jeden park handlowy i centrum wyprzedażowe. Obecnie w budowie znajduje się centrum handlowe Posnania (100 tys. m<sup>2</sup>) oraz mniejszy projekt – Galeria A2 (6,6 tys. m<sup>2</sup>). Poziom pustostanów na koniec minionego roku osiągnął 3,3%.
- > Wrocław – to najbardziej nasycony spośród 8 głównych rynków w Polsce (765 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców). Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej we Wrocławiu kształtuje się na poziomie 599,8 tys. m<sup>2</sup> (zlokalizowanych w 18 obiektach) i jest nieco wyższa niż w roku poprzednim z uwagi na otwarcie części rozbudowy centrum handlowego Magnolia Park (ok. 5,7 tys. m<sup>2</sup>). Oferta wrocławska to zarówno tradycyjne centra (82%), parki handlowe (16%), jak i jedno centrum wyprzedażowe. Na koniec grudnia 2014 r. w budowie pozostawało łącznie 50 tys. m<sup>2</sup> w ramach rozbudowy Parku Handlowego Bielany oraz kolejnej fazy rozbudowy Magnolii Park. Wskaźnik pustostanów wyniósł 2,6%.
- > Trójmiasto – ten trzeci co do wielkości rynek handlowy w Polsce charakteryzuje się podażą na poziomie 692,5 tys. m<sup>2</sup> (25 centrów handlowych) oraz nasyceniem 674 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. Na zasoby powierzchni handlowej składają się zarówno obiekty tradycyjne (79%), jak i parki handlowe (19%) i centrum wyprzedażowe (2%). W minionym roku nie powstał żaden nowy obiekt, natomiast w budowie pozostają 2 projekty – Galeria Metropolia (22 tys. m<sup>2</sup>), kompleks handlowy Verus (7 tys. m<sup>2</sup>). Trwa również pierwsza faza rozbudowy CH Morena w Gdańsku – centrum powiększy się o park handlowy o powierzchni 2,8 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów na koniec 2014 r. wyniósł 1,8%.
- > Górny Śląsk – to niezmiennie drugi po Warszawie największy rynek handlowy w Polsce oferujący 44 centra o łącznej powierzchni 1,1 mln m<sup>2</sup> i posiadający wskaźnik nasycenia na poziomie 510 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. 88% podaży stanowią tu tradycyjne centra handlowe. W minionym roku do użytku oddano 3 nowe obiekty (Marcredo Center Piekary Śląskie – 8 tys. m<sup>2</sup>, Ruda Park – 6,5 tys. m<sup>2</sup>, Stara Cegielnia – 6 tys. m<sup>2</sup>) oraz dwie rozbudowy istniejących centrów. W fazie budowy znajdują się dwa nowe projekty, których ukończenie planowane jest na 2015 r. – Supersam w Katowicach (21 tys. m<sup>2</sup>) oraz Galeria Galena w Jaworznie (31,5 tys. m<sup>2</sup>). Współczynnik powierzchni wolnych wynosi obecnie 3,5%.
- > Łódź – całkowita podaż powierzchni handlowej w Łodzi ukształtowała się na koniec roku na poziomie 508,4 tys. m<sup>2</sup> (15 obiektów), przy nasyceniu 520 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. W strukturze centrów handlowych dominują obiekty tradycyjne, których udział stanowi 97%. W 2014 r. do użytku oddano jeden nowy obiekt – park handlowy Vis à Vis o powierzchni 5,6 tys. m<sup>2</sup> GLA. Obecnie w budowie znajduje się jedno centrum handlowe Sukcesja (46 tys. m<sup>2</sup>). Po otwarciu będzie to trzeci pod względem wielkości obiekt w mieście. Na koniec grudnia 2014 r. współczynnik pustostanów wyniósł w Łodzi 2,4%.
- > Szczecin – to niezmiennie najmniejszy (275,3 tys. m<sup>2</sup>, 11 obiektów) i najmniej nasycony (494 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców) rynek spośród ośmiu największych polskich aglomeracji. Znajdują się tu obiekty handlowe wszystkich formatów, jednak dominują zdecydowanie tradycyjne centra handlowe (89% powierzchni). Obecnie nie ma w mieście projektów w budowie a wskaźnik powierzchni niewynajętej znajduje się na poziomie 3,3%.

## Prognozy 2015

- > Na koniec grudnia 2014 r. w budowie w Polsce pozostawało ok. 770 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego rozbudowy stanowiły 18%.
- > Zainteresowanie deweloperów miastami o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców nie słabnie. Obserwujemy natomiast „powrót” do gry największych aglomeracji, w których znajduje się 46% powierzchni nowo powstających centrów handlowych.
- > Przewidujemy, że w 2015 r. wzrost podaży będzie wyższy niż w minionym roku i osiągnie poziom ok. 600 tys. m<sup>2</sup>. Do największych otwarć planowanych na 2015 r. należą m.in. Zielone Arkady w Bydgoszczy (51 tys. m<sup>2</sup>), Sukcesja w Łodzi (46 tys. m<sup>2</sup>) czy Tarasy Zamkowe w Lublinie (38 tys. m<sup>2</sup>).
- > Współczynnik powierzchni niewynajętych utrzyma się prawdopodobnie na stabilnym poziomie i nie przekroczy 5% w przypadku 8 największych rynków.
- > Stawki czynszów utrzymają się na stabilnym poziomie w przypadku największych polskich aglomeracji. Możemy spodziewać się lekkiej tendencji spadkowej w miastach o wysokim poziomie nasycenia powierzchnią handlową oraz w przypadku starszych obiektów handlowych w poszczególnych miastach.

## Nasycenie, podaż i siła nabywczą



Źródło: Colliers International, GfK

## Główne obiekty handlowe, których ukończenie planowane jest na 2015 r.

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m <sup>2</sup> )
Bydgoszcz	Zielone Arkady	ECE	51 000
Łódź	Sukcesja	Fabryka Biznesu	46 000
Lublin	Tarasy Zamkowe	Immofinanz Group	38 000
Wrocław	Park Handlowy Bielany (rozbudowa)	Inter IKEA	35 000
Stalowa Wola	Vivo! Stalowa Wola	Immofinanz Group & Acteeum Group	32 500
Jaworzno	Galeria Galena	PA Nova	31 500
Głogów	Galeria Glogovia	Saller	27 000
Białystok	Galeria Jurowiecka	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	25 000
Starogard Gd.	Galeria Neptun	Galeria Neptun	25 000

Źródło: Colliers International