



MARKETBEAT

POLSKI RYNEK CENTRÓW HANDLOWYCH PRZEGLĄD KWARTALNY

PUBLIKACJA DZIAŁU DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD



I kwartał 2009

PRZEGLĄD

Pierwszy kwartał 2009 roku był dla polskiego rynku centrów handlowych kwartałem oczekiwania na rozwój sytuacji na globalnych rynkach finansowych. Trudności z uzyskaniem finansowania oraz brak transakcji inwestycyjnych spowodowały wstrzymanie/opóźnienie budów kilku znaczących centrów handlowych. Jednocześnie odnotowane dane dotyczące spadku sprzedaży detalicznej (-1,6% luty 09 do luty 08) wzmogły zachowawcze postawy niektórych sieci handlowych w kontekście dalszej ekspansji na rynku oraz oczekiwania najemców w kwestii warunków najmu. Czynnikiem niekorzystnym dla rynku najmu były również silne wahania kursowe PLN, które przyczyniły się do wzrostu całkowitych kosztów najmu nawet o 30-40% w pierwszym kwartale bieżącego roku.

TRENDY W PODAŻY

Pomimo trudnej sytuacji na globalnych rynkach finansowych, w I kw 2009 polski rynek z sukcesem zaabsorbował około 150 000 m² powierzchni nowych centrów handlowych (w I kw 2008 jedynie 50 000 m²). Najbardziej spektakularnym otwarciem było ukończenie w marcu br. przez firmę Neinver Galerii Malta w Poznaniu o powierzchni 55 000 m². Kumulacja podaży spowodowana jest nałożeniem się na siebie dwóch zjawisk. Z jednej strony okres obowiązywania restrykcyjnej ustawy WOH spowodował opóźnienia w procesach deweloperskich. Z drugiej strony należy pamiętać, że decyzje o rozpoczęciu budowy obiektów obecnie oddawanych do użytku były podejmowane w latach 2005-2007 w szczycie koniunktury gospodarczej.

TRENDY W POPYCIE

Oddane do użytku w I kw 2009 roku centra handlowe były wynajęte w 90-95% a popyt pozostawał na stabilnym poziomie. Zaobserwowano jednak pewne spowolnienie w zakresie ekspansji firm notowanych na GPW oraz sieci mających trudności z kredytowaniem przez banki. Decyzje o lokalizacji nowych sklepów podejmowane są z dużą ostrożnością na podstawie raportowanych obrotów i po szczegółowej analizie obiektów. Jednocześnie jednak notowane są takie zjawiska jak: nowe wejścia na polski rynek (TK MAXX), przyspieszenie ekspansji (Marks & Spencer) czy podnoszenie jakości oferty (Carry).

PROGNOZA

W budowie pozostaje nadal około 950 000 m² powierzchni centrów handlowych, które trafią na rynek w latach 2009-2011 a plany na ten okres obejmują dodatkowo 800 000 m². Realizacja planowanych inwestycji związana jest jednak ściśle z sytuacją gospodarczą w Polsce i na świecie oraz dostępem do kredytów inwestycyjnych. Stabilność popytu i stawek czynszowych potwierdza atrakcyjność obiektów handlowych jako produktów inwestycyjnych. W trzecim kwartale oczekiwane są pierwsze transakcje, które stać się powinny katalizatorami rozwoju rynku.

SYTUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNsze:	Stabilne w lekkim trendzie spadkowym, pod silnym wpływem wahań kursowych	➔
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Szacowany wzrost, brak transakcji pozwalających na potwierdzenie szacunków	➔
PODAŻ:	W I kw. oddano 150 000 m ² , w budowie ok. 950 000 m ² , pierwsze sygnały o wstrzymywaniu/opóźnianiu budów	➔
POPYT:	Stabilny, ostrożność w podejmowaniu decyzji, wzrost znaczenia zachęt w całkowitych warunkach najmu	➔

NAJWYŻSZE CZYNsze W CENTRACH HANDLOWYCH MARZEC 2009

	I kwartał 2009		4 kwartał 2008		Trend
	€/m ² /miesiąc	€/m ² /rok	€/m ² /miesiąc	€/m ² /rok	
Warszawa	85	1020	90	1080	➔
Konurbacja Śląska	40	480	44	528	➔
Trójmiasto	45	540	57	684	➔
Kraków	47	564	57	684	➔
Łódź	42	504	45	540	➔
Wrocław	45	540	57	684	➔
Poznań	45	540	57	684	➔
Szczecin	40	480	41	492	➔

Czynsze za centralnie położony lokal (100-150 m²) w najlepszym centrum handlowym

NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU (SZACUNEK) MARZEC 2009

	I kwartał 2009	4 kwartał 2008	Trend
	%	%	
Warszawa	7,75	7,00	➔
Konurbacja Śląska	8,25	7,75	➔
Trójmiasto	8,25	7,75	➔
Kraków	8,25	7,75	➔
Łódź	8,25	7,75	➔
Wrocław	8,25	7,75	➔
Poznań	8,25	7,75	➔
Szczecin	8,25	7,75	➔

W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wytyczne przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru.

WYBRANE TRANSAKcje NAJMU STYCZEŃ - MARZEC 2009

Najemca	Powierzchnia m ²	Centrum	Miasto
Tesco	7 655	Galeria Ostrovia	Ostrów Wlkp
Avanti	2 743	Galeria Malta	Poznań
C&A	2 475	IKEA Port Łódź	Łódź
Media Expert	2 000	Galeria Sanowa	Przemysł
Humanic	563	Galeria Malta	Poznań

Więcej informacji Dział Doradztwa C&W

Cushman & Wakefield Polska Sp z o.o.
00-078 Warszawa
Pl. Piłsudskiego 1
Metropolitan
+48/22/820 20 20
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 prawdziwe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyraźnego ani domniemanego, 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 przesłać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushwake.com wpisując w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.