

Rynek nieruchomości handlowych 2q18

- Pierwsze półrocze 2018 charakteryzowało się bardzo wysoką, jak na pierwszą połowę roku, absorpcją oraz nową podażą. Jednak bardzo dobre, bieżące wyniki nie powinny przesłonić trwalszego trendu w sektorze.
- Absorpcja była wysoka głównie za sprawą zdarzeń jednorazowych, a nowa podaż jest długofalowo w trendzie mocno spadkowym. Mimo utrzymywania się czynszów referencyjnych w trendzie bocznym, średnie czynsze ze względu na potrzebę rekonfiguracji obiektów z większym naciskiem na rozrywkę i gastronomię pozostają w trendzie spadkowym.
- Głównym i zyskującym na znaczeniu czynnikiem ryzyka jest rozwój e-commerce. Natomiast zakaz handlu w niedzielę prawdopodobnie nie wpłynął w istotnym stopniu negatywnie na sektor nowoczesnych powierzchni handlowych.
- Na koniec 1h18 zasoby nowoczesnych powierzchni handlowych w monitorowanych obiektach przekroczyły 11,75 mln m².
- W 1h18 zasoby wzrosły o 237 tys. m², co oznacza najwyższy wzrost zasobów w trakcie pierwszej połowy roku od 2014. W 1h18 nowa podaż była ponad 7-krotnie wyższa niż w 1h17.
- W ostatnich 4 kwartałach zasoby najbardziej rosły w stolicy oraz w miastach średnich. Silne wzrosty zasobów w stolicy mają miejsce począwszy od 2015. Przejściowy renesans nowej podaży w Warszawie potrwa jeszcze około 2 lata.
- W najbliższym czasie tempo wzrostu zasobów jednak zdecydowanie osłabi się. Zjawisko to przekroczy perspektywę końca 2020, dla którego nowa podaż może być dokładnie prognozowana, ale analizując portfele planowanych inwestycji wiodących deweloperów niska podaż nowych zasobów będzie się utrzymywać znacznie dłużej.
- Obiekty handlowe coraz częściej profilują się w kierunku rozrywki oraz gastronomii (co może jednak docelowo odbić się negatywnie na ich dochodowości).
- W 1h18 absorpcja wyniosła 200 tys. m². Był to poziom rekordowy dla pierwszej połowy roku. Wysoka absorpcja wynikała jednak z ponownego wynajęcia sklepów dawnego Praktikera oraz ze względu na wyjątkowo wysoki, jak na pierwszą połowę roku, wzrost zasobów. Tym samym uważamy wysoki poziom absorpcji w 1h18 za wydarzenie jednorazowe.
- W długim terminie absorpcja będzie determinowana przez rozwój e-commerce, poziom sprzedaży detalicznej oraz trendy w spędzaniu czasu wolnego.
- Współczynnik pustostanów (3,33%) pozostaje bardzo niski. Dodatkowo, współczynnik spadł w 1h18 i obecnie utrzymuje się poniżej średniego poziomu z ostatnich 4 lat. Spadek pustostanów również w dużej mierze wynikał z rekonfiguracji obiektów Praktikera.
- W 1h18 czynsze referencyjne pozostawały stabilne na większości rynków. Niemniej, widoczny pozostaje długoterminowy trend spadkowy czynszów w miastach regionalnych.

Departament Analiz Ekonomicznych

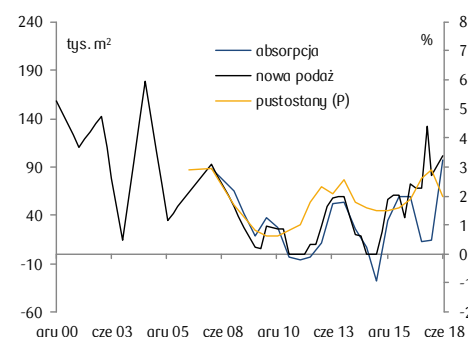
Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki
marcin.morawiecki@pkobp.pl
(22) 521 72 24

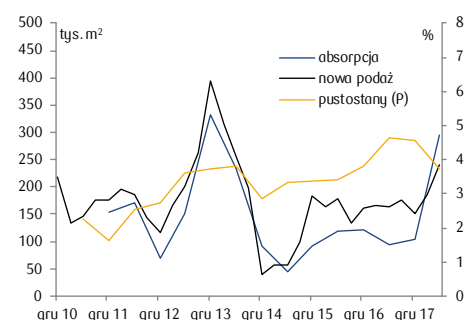
Zespół Analiz Makroekonomicznych (uwarunkowania makro)

(22) 521 81 34

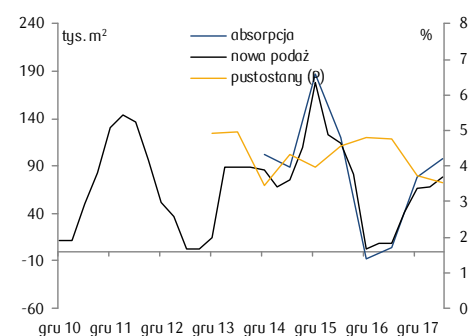
Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Najważniejsze wskaźniki – największe miasta



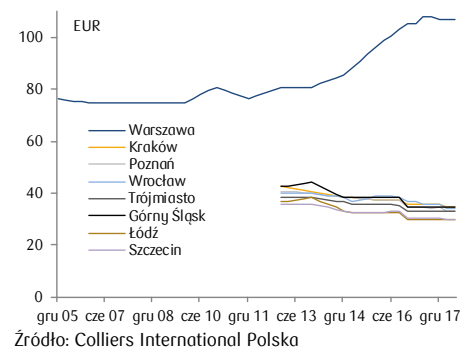
Najważniejsze wskaźniki – 7 średnich miast



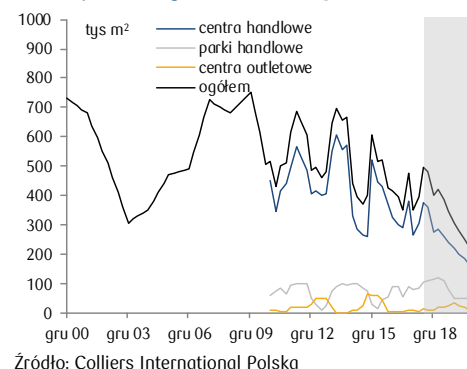
Źródło: Colliers International Polska

- W Warszawie czynsze referencyjne po okresie wieloletnich wzrostów, począwszy od 2017 przestały rosnąć, a obecnie spadają nieznacznie licząc r/r.
- Należy zauważyć, że ze względu na przeobrażenia rynku, stale zmniejszającą się wagę sektora modowego oraz wzrost sektora rozrywka/gastronomia średnie czynsze będą w długim terminie pod presją spadkową.
- W Warszawie powstające obecnie innowacyjne, „lifestylowe” projekty handlowo/gastronomiczno/usługowe, jak na razie nie znalazły pozytywnego odbioru wśród najemców z sektora modowego. Stawia to pod znakiem zapytania przewidywany przez wielu renesans polskich ulic handlowych.
- Wpływ zakazu handlu niedzielnego w analizowanym okresie był bardzo ograniczony pod względem wpływu na obroty oraz umiarkowany pod względem wpływu na odwiedzalność (przy ograniczeniu dni handlowych o około 7% odwiedzalność spadła o 4,1%).
- Negatywny wpływ koncentrował się w branży gastronomicznej zlokalizowanej na terenie Centrów Handlowych. Jak na razie ilość prób renegotiacji czynszów w wyniku zakazu handlu niedzielnego była bardzo ograniczona.
- W miesiącach po wprowadzeniu zakazu handlu w niedzielę nie odnotowano wzrostu dynamiki obrotów e-commerce. Utrzymała się ona na poziomie około 20% r/r.
- Rozwój e-commerce pozostaje największym wyzwaniem dla tradycyjnego handlu. Obroty e-commerce stanowią około 5% sprzedaży detalicznej. Niemniej, przy średnim rocznym wzroście tego kanału sprzedaży, już za kilka lat dalsze wzrosty e-commerce mogą w istotny sposób redukować obroty kanałów tradycyjnych.

Najwyższe czynsze efektywne (w EUR miesięcznie za 1 m²)



Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej według formatu (4q skum.)



Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne	3
2. Zasoby	4
3. Podaż nowych powierzchni	8
4. Absorpcja.....	10
5. Pustostany	12
6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku powierzchni handlowych w monitorowanych miastach	13
7. Czynsze	17
8. Podsumowanie i prognoza.....	19
Spis skrótów i pojęć.....	22

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Krajowa gospodarka prawdopodobnie minęła szczyt cyklu koniunkturalnego w 1h18, gdy wzrost PKB przekraczał 5% r/r. Choć w kolejnych kwartałach wzrost PKB będzie się obniżać, to powinien utrzymać się na solidnym poziomie (w okolicach 4%). Sprzyjać temu będą m.in. niski poziom zadłużenia (zarówno publicznego jak i sektora prywatnego), utrzymująca się konkurencyjność kosztowa oraz nowa fala środków unijnych, przy pogarszających się perspektywach koniunktury gospodarczej na świecie.

Stabilny i solidny wzrost gospodarczy nadal przekłada się na zwiększenie popytu na pracę. W końcu 2q18 największą liczbą wolnych miejsc pracy dysponowało województwo mazowieckie (11,3 tys.), śląskie (6,0 tys.) i małopolskie (5,3 tys.). Presja płacowa ustabilizowała się, a wzrost płac oscyluje wokół poziomu 7% od początku roku. Jednocześnie bezrobocie jest rekordowo niskie, a nastroje konsumentów utrzymują się blisko rekordowo dobrych poziomów z 2008, dodatkowo sprzyjając wzrostowi konsumpcji.

Wypowiedzi członków RPP wskazują, że będą utrzymywać wyczekujące podejście, a najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na 2019 jest stabilizacja stóp procentowych na obecnym poziomie (referencyjna: 1,50%). Jednocześnie, ze względu na spowolnienie wzrostu PKB, brak oznak nasilenia presji inflacyjnej (inflacja bazowa nadal poniżej 1,0%) oraz wciąż umiarkowany wzrost płac prawdopodobieństwo podwyżki stóp procentowych po 2019 jest ograniczone.

EBC zakomunikował na wrześniowym posiedzeniu, że ograniczy skup aktywów do 15 mld EUR miesięcznie od 4q18 i oczekuje zakończenia QE z końcem 2018 (pod warunkiem, że inflacja będzie kształtować się zgodnie z prognozami banku). Powtórzono, że stopy procentowe pozostaną bez zmian przynajmniej do końca lata 2019. Pomimo końca programu skupu aktywów środki z zapadających papierów wartościowych będą nadal reinwestowane przez EBC. Jednocześnie stopy EBC pozostaną niskie istotnie dłużej niż wynosi horyzont programu QE. Zakładamy, że EBC wstrzyma się ze zmianami swojego nastawienia do przyszłego roku. Jednocześnie, uważamy, że podwyżki stóp są odległą przyszłością i nie spodziewamy się ich wcześniej niż pod koniec 2019. Zakładamy poziom docelowy stopy EBC 1,00% na koniec 2020. W przypadku Fed spodziewamy się jeszcze podwyżki stóp w grudniu 2018, a następnie wzrostu głównej stopy procentowej Fed do 3,00% w połowie 2019.

Przewidywana kontynuacja podwyżek stóp procentowych w USA oraz utrzymywanie łagodnej polityki pieniężnej przez EBC będą sprzyjać utrzymaniu fundamentalnego niedowartościowania złotego. Zakładając negatywny dla PLN wpływ normalizacji polityki pieniężnej głównych banków centralnych oraz oczekiwanego spowolnienia globalnej gospodarki w kolejnych latach, można przewidywać, że EURPLN w dalszej części 2018 i w kolejnych latach będzie wynosić powyżej 4,20.

Gospodarka Polski prawdopodobnie minęła szczyt cyklu koniunkturalnego w 1h18, gdy wzrost PKB sięgał 5,1-5,2% r/r.

Kontynuacja pozytywnych trendów na krajowym rynku pracy.

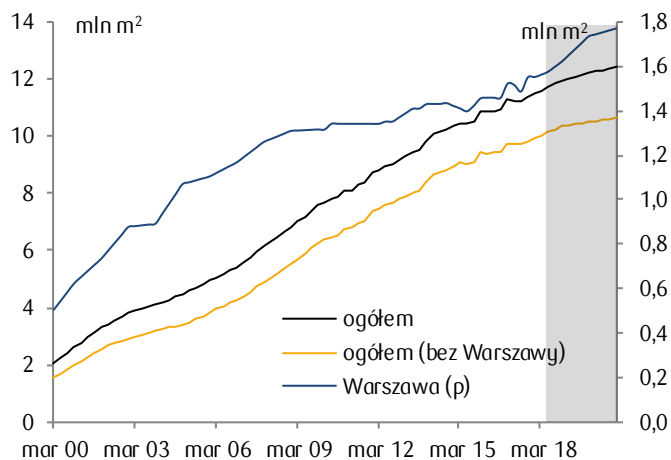
Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną bez zmian, co najmniej do 2020.

Uważamy, że podwyżki stóp EBC są możliwe nie wcześniej niż w końcu 2019.

Utrzymanie fundamentalnego niedowartościowania złotego.

2. Zasoby

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce oraz w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 1h18 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej (obiekty o powierzchni najmu ponad 5 000 m²) w Polsce wyniosły 11 757 tys. m², z tego 1 577 tys. m² w Warszawie. Licząc r/r zasoby w kraju wzrosły o 516 tys. m² r/r (w tym o 89 tys. m² w stolicy), przyrost zasobów licząc 4 q skum. po bardzo słabym 2017 był na poziomie wyższym od średniego z ostatnich 4 lat (403 tys. m² rocznie). Do końca 2020 przewidujemy, że wzrost zasobów ponownie osłabnie do poziomu zbliżonego do 250 tys. m² rocznie.

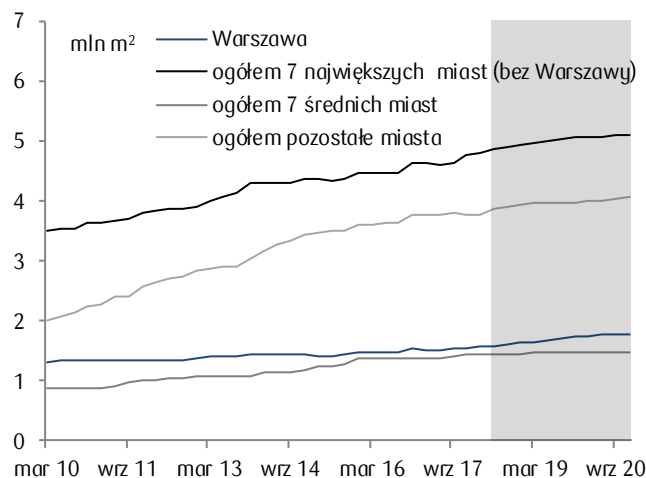
W 1h18 zasoby wzrosły o 237 tys. m², oznacza to spadek w porównaniu z poprzednim półroczem (279 tys. m²), lecz jest wynikiem diametralnie lepszym w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego (spadek zasobów o 29 tys. m² - w 1h17 zasoby zmniejszyły się w wyniku procesu zamykania obiektów oraz usuwania ich z wykazu nowoczesnych powierzchni handlowych) oraz oznacza najwyższy wzrost zasobów za jakiegokolwiek 1h od 2014.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m ²)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na 1000 mieszkańców	Wzrost zasobów 1h18/2h17 (m ²)	Wzrost zasobów - r/r (m ²)	Wzrost zasobów r/r (%)	Wzrost zasobów - r/r (m ²) (śr. ost. 4 lata)	Wzrost zasobów - r/r (m ²) (śr. nast. 10 kw.)
Warszawa	1 577 347	13,42	593	24 287	89 400	6,01	36 333	77 792
Kraków	590 012	5,02	467	0	42 000	7,66	10 153	24 570
Poznań	720 785	6,13	707	0	28 400	4,10	27 069	0
Wrocław	727 003	6,18	705	0	64 000	9,65	33 223	0
Trójmiasto	809 046	6,88	732	62 000	62 000	8,30	29 387	17 072
Górny Śląsk	1 166 260	9,92	430	43 600	43 600	3,88	22 016	29 568
Łódź	554 600	4,72	477	0	0	0,00	12 950	4 928
Szczecin	304 620	2,59	392	0	20 800	7,33	7 325	12 672
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	4 872 326	41,44	537	105 600	260 800	5,66	142 123	88 810
Ogółem 8 największych miast	6 449 673	54,85	550	129 887	350 200	5,74	178 456	166 602
Lublin	386 630	3,29	592	2 500	60 000	18,37	32 975	0
Bydgoszcz	277 122	2,36	517	11 000	11 000	4,13	20 181	1 760
Toruń	137 898	1,17	403	0	0	0,00	4 185	986
Białystok	229 500	1,95	438	0	2 500	1,10	16 275	0
Radom	131 980	1,12	355	5 180	5 180	4,09	1 795	0
Kielce	154 300	1,31	379	0	4 120	2,74	1 030	4 576
Częstochowa	133 591	1,14	286	0	0	0,00	-775	0
Ogółem 7 średnich miast	1 451 021	12,34	440	18 680	82 800	6,05	75 666	7 322
Ogółem 15 miast	7 900 694	67,20	526	148 567	433 000	5,80	254 121	173 923
centra handlowe	10 266 095	87,31		142 704	340 104	3,43	294 154	182 336
parki handlowe	1 192 224	10,14		41 410	119 022	11,09	75 896	65 824
centra outletowe	299 463	2,55		53 093	56 893	23,45	33 368	12 320
Ogółem	11 757 782	100,00	306	237 207	516 019	4,59	403 418	260 480
Ogółem pozostałe miasta	3 857 088	32,80	388	88 640	83 019	2,20	149 297	86 557
Ogółem (bez Warszawy)	10 180 435	86,58		212 920	426 619	4,37	367 085	182 688

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe wg grupy miast

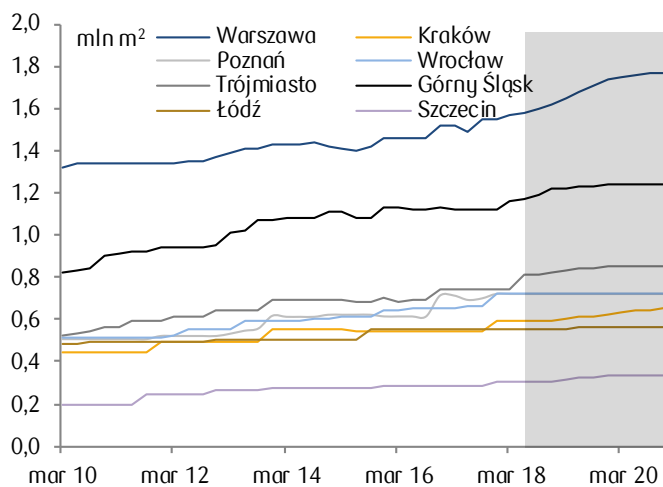


Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 1h18 zasoby nowoczesnych pow. handlowych przekroczyły 11,75 mln m².

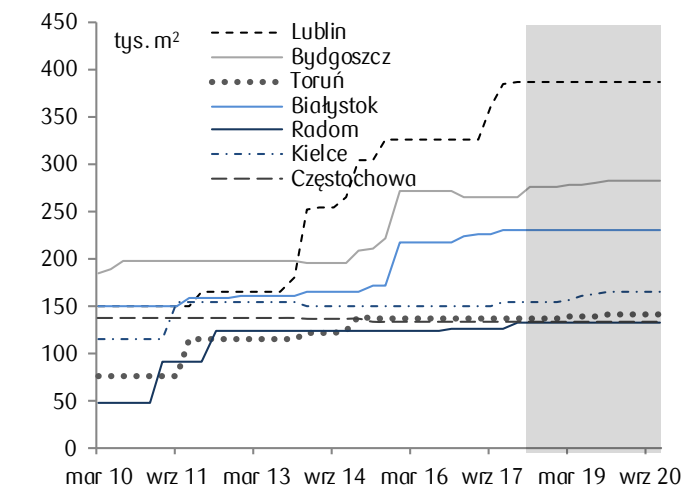
W 1h18 zasoby wzrosły o 237 tys. m² (powyżej średniej wieloletniej dla 1h roku).

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie i siedmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w kolejnych siedmiu średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska

W niniejszym raporcie określenie „nowoczesne powierzchnie handlowe” jest używane wyłącznie w odniesieniu do powierzchni monitorowanej przez PRRF¹.

Licząc r/r, największy procentowy wzrost zasobów odnotowano w Warszawie oraz w miastach średnich, zasoby miast najmniejszych wzrastały wyjątkowo powoli (zaledwie o 2,2%). W okresie ostatnich 4 lat największy procentowy wzrost zasobów zanotowano w grupie 7 średnich miast oraz w miastach małych. W okresie do końca 2020 oczekujemy zwiększenia udziału Warszawy oraz najmniejszych miast we wzroście nowoczesnych powierzchni handlowych kosztem miast średnich.

W ostatnich 4 kw. zasoby najbardziej rosły w stolicy oraz w miastach średnich.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby na 1000 mieszkańców (m ²)	Wzrost zasobów (śr. rocznie) ost. 4 lata na 1000 mieszkańców (m ²)	Wzrost zasobów (śr. rocznie) nast. 10 kw na 1000 mieszkańców (p) (m ²)
Warszawa	593	13,7	29,2
Kraków	467	8,0	19,4
Poznań	707	26,6	0,0
Wrocław	705	32,2	0,0
Trójmiasto	732	26,6	15,4
Górny Śląsk	430	8,1	10,9
Łódź	477	11,1	4,2
Szczecin	392	9,4	16,3
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	537	15,7	9,8
Ogółem 8 największych miast	550	15,2	14,2
Lublin	592	50,5	0,0
Bydgoszcz	517	37,7	3,3
Toruń	403	12,2	2,9
Białystok	438	31,1	0,0
Radom	355	4,8	0,0
Kielce	379	2,5	11,2
Częstochowa	286	-1,7	0,0
Ogółem 7 średnich miast	440	22,9	2,2
Ogółem 15 miast	526	16,9	11,6
Ogółem pozostałe miasta	388	15,0	8,7
Wszystkie Miasta	471	16,2	10,4
Ogółem	306	10,5	6,8

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

¹ Polish Retail Research Forum (PRRF) nie obserwuje całego rynku nieruchomości handlowych. Monitorowane są wszelkie obiekty handlowe o powierzchni powyżej 5 tys. m², ale z wykluczeniem obiektów wolnostojących, takich jak hipermarkety bez galerii. Zdecydowana większość hipermarketów spożywczych ze względu na towarzyszące tym obiektom galerie handlowe jest jednak klasyfikowana jako centra handlowe.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Wzrost zasobów ost. 4 lata (m2)	Wzrost zasobów ost. 4 lata (%)	Wzrost zasobów nast. 10 kw. (p) (m2)	Wzrost zasobów nast. 10 kw. (p) (%)
Warszawa	145 332	10,15	194 480	12,33
Kraków	40 612	7,39	61 424	10,41
Poznań	108 275	17,68	0	0,00
Wrocław	132 893	22,37	0	0,00
Trójmiasto	117 546	17,00	42 680	5,28
Górny Śląsk	88 065	8,17	73 920	6,34
Łódź	51 800	10,30	12 320	2,22
Szczecin	29 300	10,64	31 680	10,40
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	568 491	13,21	222 024	4,56
Ogółem 8 największych miast	713 823	12,44	416 504	6,46
Lublin	131 900	51,78	0	0,00
Bydgoszcz	80 722	41,10	4 400	1,59
Toruń	16 740	13,82	2 464	1,79
Białystok	65 100	39,60	0	0,00
Radom	7 180	5,75	0	0,00
Kielce	4 120	2,74	11 440	7,41
Częstochowa	-3 100	-2,27	0	0,00
Ogółem 7 średnich miast	302 662	26,36	18 304	1,26
Ogółem 15 miast	1 016 485	14,77	434 808	5,50
centra handlowe	1 176 616	12,94	455 840	4,44
parki handlowe	303 584	34,16	164 560	13,80
centra outletowe	133 473	80,41	30 800	10,29
Ogółem	1 613 673	15,91	651 200	5,54
Ogółem pozostałe miasta	597 188	18,32	216 392	5,61
Ogółem (bez Warszawy)	1 468 341	16,85	456 720	4,49

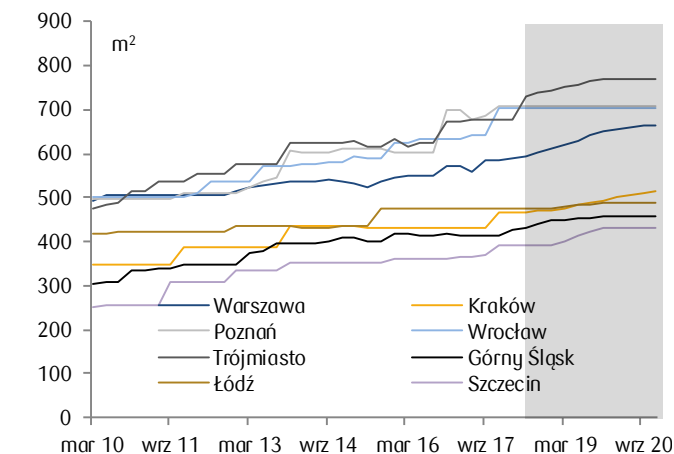
Źródło: Colliers International Polska

Nowoczesne zasoby handlowe monitorowane przez PRRF wynosiły pod koniec 1h18 ok. 471 m² na 1000 mieszkańców terenów zurbanizowanych oraz i ok. 306 m² na 1000 mieszkańców kraju ogółem.

Dystrybucja powyższych zasobów jest stosunkowo równomierna (por. tabela str. 5). W mniejszych miastach faktyczny poziom zasobów jest większy ze względu na nieuwzględnienie w statystykach obiektów o powierzchni poniżej 5 tys. m².

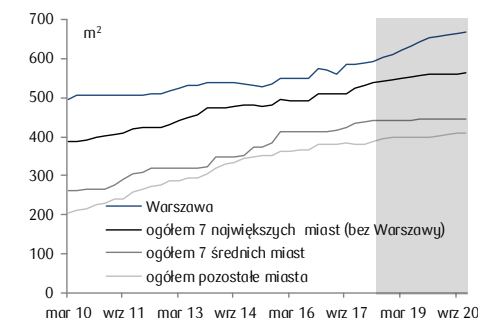
Pod koniec 1h18 największe nasycenie powierzchniami handlowymi występowało w Trójmieście, Poznaniu oraz we Wrocławiu z wynikami powyżej 700 m² na 1000 mieszkańców. W aglomeracji warszawskiej (593 m² na 1000 mieszkańców) nasycenie było nieznacznie wyższe od średniej dla największych aglomeracji. Należy jednak brać pod uwagę, że dane o nasyceniu na tym rynku mogą być w rzeczywistości zawyżone, gdyż prawdopodobna liczba mieszkańców aglomeracji warszawskiej jest istotnie wyższa od danych oficjalnych.

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców w największych miastach



Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców według grup miast

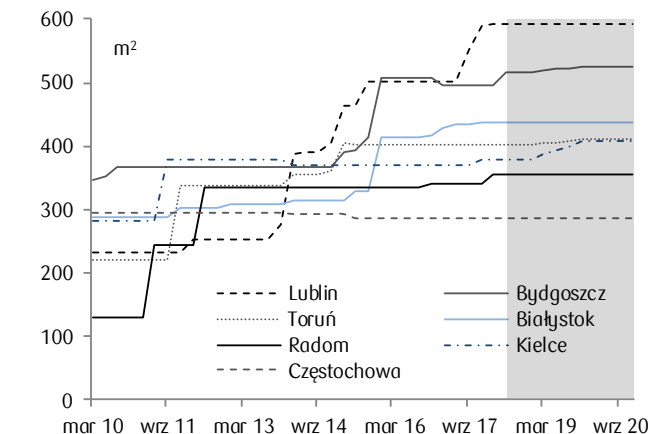


Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Stosunkowo równomierna dystrybucja zasobów na terenie kraju.

Największe nasycenie w Trójmieście, Poznaniu oraz Wrocławiu. Warszawa, jak na jej wielkość oraz obszar oddziaływania, pozostaje stosunkowo słabo nasyciona powierzchniami handlowymi.

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców w średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Na koniec 1h18 centra handlowe stanowiły 87,3% zasobów nowoczesnej powierzchni handlowej ogółem, parki handlowe - 10,1%, a centra outletowe - 2,6%. W ostatnich latach powoli rośnie udział parków handlowych i centrów outletowych w zasobach ogółem. Do końca 2020 przewiduje się, że struktura nowoczesnego handlu monitorowanego przez PRRF nie zmieni się istotnie, utrzyma się jednak dalsze umocnienie centrów outletowych oraz parków handlowych.

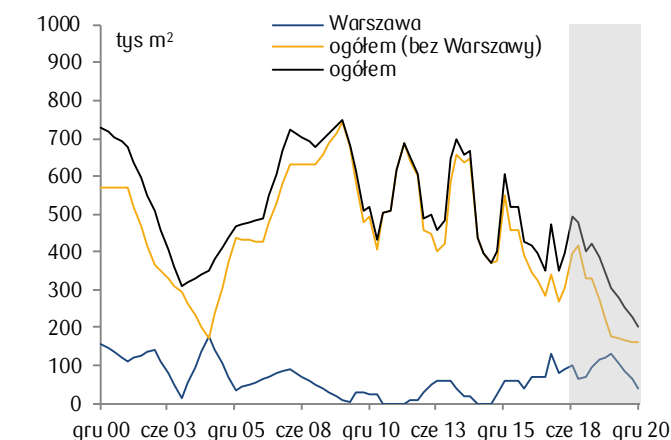
Przewidujemy, obserwując obecnie zachodzące trendy, że w najbliższych latach nastąpi zmiana jakościowa. W miejsce hipermarketów powstaną mniejsze sklepy, a w centrach handlowych zostanie rozszerzona oferta gastronomiczna oraz w coraz większym stopniu rozrywkowa. Preferowane będą lokalizacje z dobrym dojazdem transportem publicznym. W małych miastach nadal powstawać będą niewielkie centra handlowe. Dalsza ekspansja parków handlowych po ukończeniu obecnie realizowanych obiektów jest w naszej ocenie uzależniona od wpływu zakazu handlu niedzielnego na ten segment.

Centra handlowe dominującym formatem, jednak parki handlowe rozwijają się najszybciej.

Przewidujemy w najbliższych latach zmianę jakościową w zasobach, w tym ograniczenie znaczenia hipermarketów.

3. Podaż nowych powierzchni

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Licząc 4q skum. nowa podaż po wzroście r/r o 41,3% wyniosła 496 tys. m², co jest wynikiem nieznacznie wyższym niż średnia dla ostatnich 4 lat. W samym 1h18 nowa podaż wyniosła 167 tys. m² i była ponad 7 krotnie wyższa niż wynik za 1h17 (23 tys. m²). Podaż w 1h18 była wyższa o 54 tys. m² od średniej z ostatnich 4 lat.

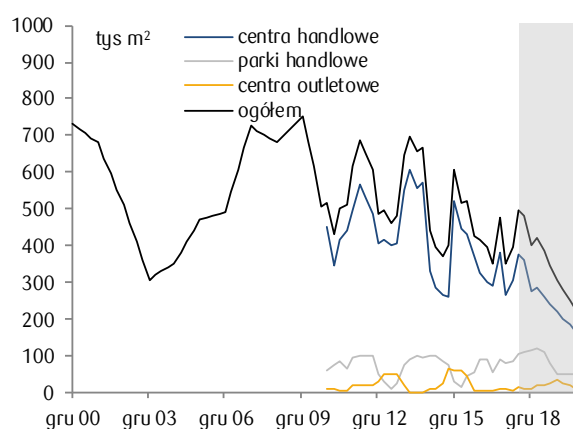
Przewidujemy, bazując na danych PRRF, że kolejne 2,5 roku przyniosą nową podaż na średnim poziomie około 300 tys. m² rocznie, czyli wyraźnie poniżej średniej z ostatnich 4 lat (435 tys. m²) oraz zdecydowanie poniżej średniej wieloletniej z lat 2000-2016 (540 tys. m²). Wydaje się to być sygnałem nasycenia rynku wieloma formatami nowoczesnych powierzchni handlowych, jak i coraz większej spodziewanej konkurencji ze strony e-commerce.

Nowa podaż – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 1h18 (m2)	Nowa podaż 4q skum (m2)	Udział w podaży 4q skum (%)	Dynamika nowej podaży 4q skum r/r (%)	Nowa podaż ost. 4 lata (rocznie) (m2)	Nowa podaż nast. 10 kw (rocznie) (p) (m2)
Warszawa	20 800	101 900	20,5	49,2	57 715	88 400
Kraków	0	42 000	8,5		10 500	27 920
Poznań	0	7 500	1,5	-92,4	31 325	0
Wrocław	0	64 000	12,9	652,9	34 945	0
Trójmiasto	62 000	62 000	12,5	56,8	31 738	19 400
Górny Śląsk	43 600	43 600	8,8	235,4	31 425	33 600
Łódź	0	0	0,0		12 950	5 600
Szczecin	0	20 800	4,2	494,3	7 325	14 400
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	105 600	239 900	48,4	46,7	160 208	100 920
Ogółem 8 największych miast	126 400	341 800	68,9	47,4	217 923	189 320
Lublin	2 500	60 000	12,1		32 975	0
Bydgoszcz	11 000	11 000	2,2		18 500	2 000
Toruń	0	0	0,0		4 250	1 120
Białystok	0	2 500	0,5	-67,9	12 075	0
Radom	5 180	5 180	1,0		1 295	0
Kielce	0	0	0,0		0	5 200
Częstochowa	0	0	0,0		0	0
Ogółem 7 średnich miast	18 680	78 680	15,9	908,7	69 095	8 320
Ogółem 15 miast	145 080	420 480	84,8	75,5	287 018	197 640
centra handlowe	128 984	375 484	75,7	29,9	339 919	207 200
parki handlowe	27 180	105 780	21,3	87,6	72 370	74 800
centra outletowe	11 000	14 800	3,0	169,1	22 475	14 000
Ogółem	167 164	496 064	100,0	41,3	434 764	296 000
Ogółem pozostałe miasta	22 084	75 584	15,2	-32,1	147 746	98 360
Ogółem (bez Warszawy)	146 364	394 164	79,5	39,5	377 049	207 600

Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej według podziału na formaty (4q skum.)

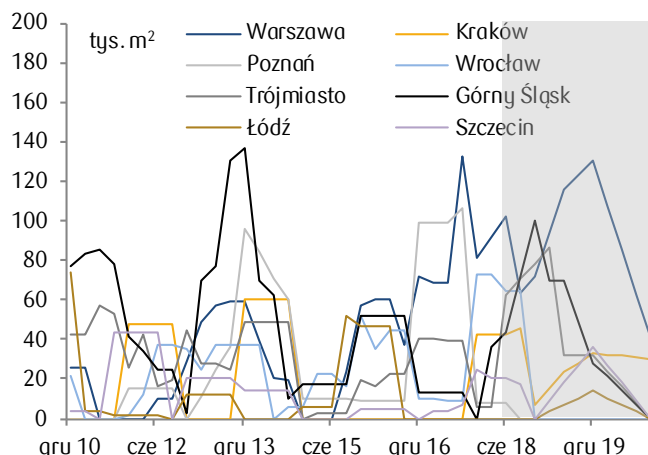


Źródło: Colliers International Polska

W 1h18 nowa podaż była ponad 7 krotnie wyższa niż rok wcześniej. Jednak licząc 4q skum. była niewiele wyższa od średniego poziomu z ostatnich 4 lat.

Przyszła podaż będzie jednak nadal spadać.

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych w największych miastach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Licząc 4q skum. nowa podaż wobec średniej z ostatnich 4 lat była wyższa w każdej z kategorii miast oprócz miast najmniejszych, jak i również w każdej z kategorii obiektów, oprócz centrów outletowych

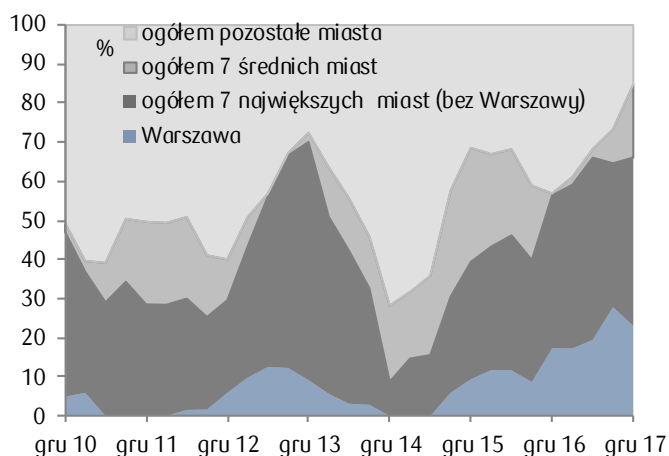
Prawdopodobnie w małych miastach faktyczny poziom podaży był istotnie wyższy, nie został jednak wychwycony przez statystyki PRRF, które nie uwzględniają obiektów poniżej 5 tys. m².

Kilkuletni renesans nowej podaży w Warszawie już nie będzie przyspieszał, w perspektywie 2020 roczna nowa podaż w Warszawie spadnie do około 88 tys. m².

Najbardziej wyraźne spadki nowej podaży w perspektywie następnych 2,5 lat, przewidujemy w miastach średniej wielkości z roczną przyszłą podażą na poziomie około 8 tys. m² (spadek z blisko 70 tys. rocznie w ostatnich 4 latach).

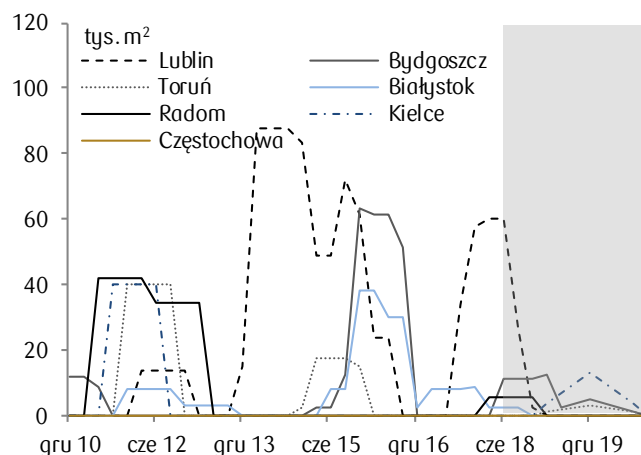
Pod względem profilu oddawanych obiektów do 2020 przewidujemy dosyć istotne zwiększenie udziału parków handlowych w całkowitej nowej podaży.

Dystrybucja nowej podaży pow. handlowych pomiędzy grupami miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych w siedmiu średnich miastach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż była w ostatnich 4q skum. wyższa w każdej z kategorii miast oprócz miast najmniejszych, gdzie obecna podaż koncentruje się na mniejszych obiektach nieuwjętych w statystykach.

Chwilowy renesans nowej podaży w Warszawie potrwa jeszcze około 2 lata.

W miastach średniej wielkości będzie miał miejsce bardzo wyraźny spadek nowej podaży.

4. Absorpcja

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja 1h18 (m ²)	Absorpcja 1h17 (m ²)	Absorpcja 4q skum (m ²)	Absorpcja 4 q skum (poprzednie 4 kw.) (m ²)	Absorpcja ost. 4 lata (rocznie) (m ²)	Absorpcja ost. 4 lata (na 1000 mieszkańców) (m ²)
Warszawa	37 779	-	96 540	12 562	34 890	9,5
Kraków	8 850	-	50 394	10 928	11 721	3,0
Poznań	1 442	-	22 797	79 054	25 229	26,0
Wrocław	2 908	-	67 192	892	33 909	30,7
Trójmiasto	59 520	-	52 797	53 698	27 174	14,0
Górny Śląsk	66 729	-	67 852	23 025	22 302	0,5
Łódź	4 437	-	7 210	5 743	9 957	9,5
Szczecin	3 960	-	25 597	246	7 559	7,4
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	142 030	-	293 838	93 703	137 850	10,6
Ogółem 8 największych miast	179 808	-	390 378	106 265	172 741	10,3
Lublin	3 545	-	4 899	5 152	31 111	44,7
Bydgoszcz	6 080	-	15 394	407	20 240	43,8
Toruń	1 379	-	2 620	623	5 670	17,3

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 1h18 absorpcja na 15 monitorowanych rynkach wyniosła 200 tys. m², co kontrastuje z wynikiem absorpcji za 1h17, kiedy absorpcja była negatywna, wynosząc około minus 90 tys. m² (negatywna absorpcja w 1h17 była wynikiem zdarzenia jednorazowego w postaci zwolnienia 91 tys. m² powierzchni handlowej przez Praktikera w 1h17 oraz niskiego poziomu nowej podaży na monitorowanych rynkach).

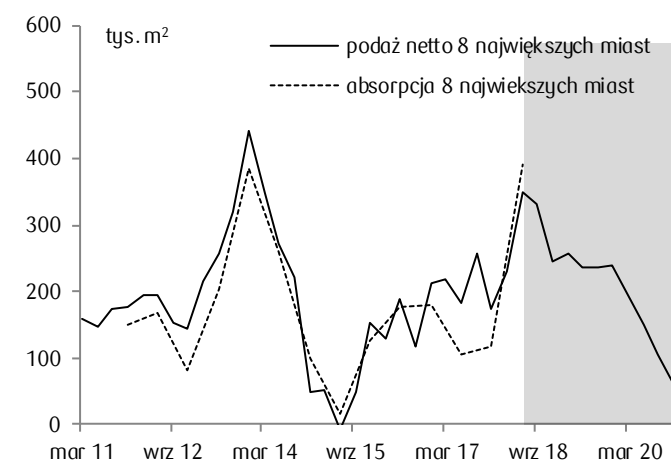
W 1h18 wysoka absorpcja była wynikiem ponownego wynajęcia większości obiektów zwolnionych rok wcześniej przez Praktikera, jak i wyższej nowej podaży o 75% r/r na 15 największych rynkach (jedynie na tych rynkach monitorowana jest absorpcja oraz pustostany).

Licząc 4q skum. absorpcja wyniosła 487 tys. m² i była wyższa od średniej z ostatnich 4 lat, na wynik ten nakładały się takie czynniki, jak wynajęcie powierzchni po Praktikerze oraz wyższa od średniej nowa podaż na 15 największych rynkach.

W 1h18 absorpcja wyniosła 200 tys. m². Absorpcja w 1h18 była rekordowa za jakiegokolwiek 1h roku.

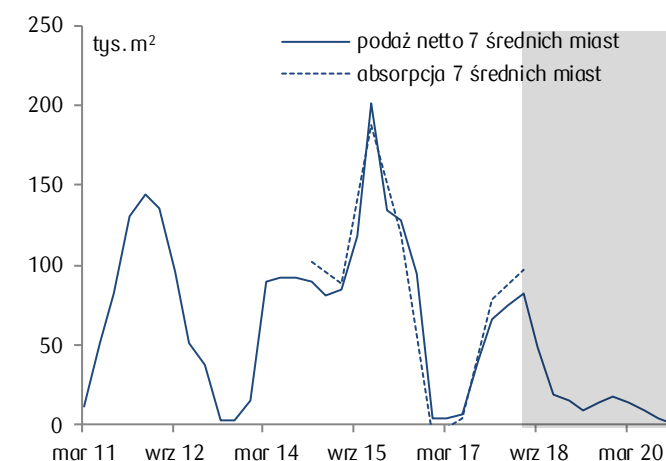
Wysoka absorpcja wynikała z ponownego wynajęcia sklepów dawnego Praktikera oraz wysokiego, jak na 1h, wzrostu zasobów.

Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



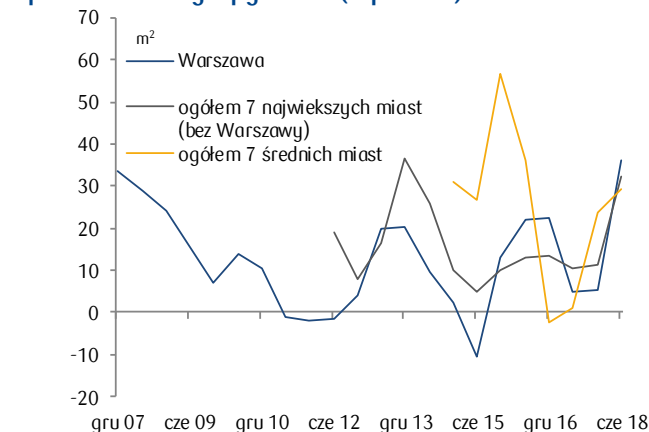
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja (4q skum.) na tle podaży nett



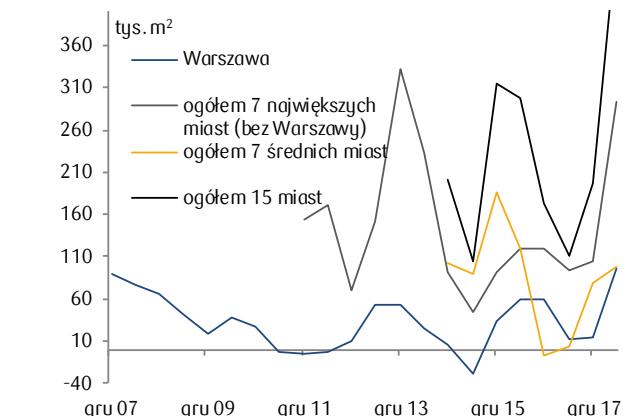
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja w Polsce w m² na jednego mieszkańca z podziałem na grupy miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja w podziale na grupy miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Od wielu lat przyrost powierzchni handlowej pozostaje mocno skorelowany z absorpcją. W przypadku miast średniej wielkości nadal występuje bliska zależność (por. wykres obok). Korelacja ta była przejściowo zachwiana przez zwolnienie powierzchni Praktikera, jednak chwilowy deficyt absorpcji został szybko zrekomensowany wyjątkowo wysoką absorpcją w 1h18.

W kolejnych kwartałach w związku niższą planowaną nową podaż, przy obecnie bardzo niskim poziomie powierzchni pustych, absorpcja będzie naturalnie spadać. W naszej ocenie za niższą przyszłą absorpcją będzie przemawiała nie tylko niższa podaż, ale przewidywane strukturalne przeobrażenia w handlu wynikające z szeroko pojętego rozwoju e-commerce, jak i stopniowego zrównywania się polskiego rynku handlu detalicznego z rynkami detalicznymi krajów Zachodniej Europy.

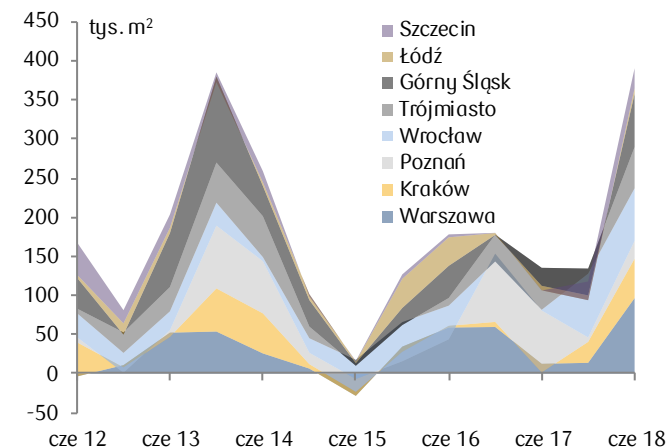
Jeżeli obecna szybka ścieżka rozwoju e-commerce będzie kontynuowana, prawdopodobnie będzie miała coraz większy wpływ na absorpcję powierzchni handlowych. Operatorzy zasobów będą prawdopodobnie starać się zapobiegać powstawaniu niedoboru popytu m.in. poprzez profilowanie istniejących oraz planowanych zasobów w kierunku gastronomii i rozrywki. Powyższe może jednak odbić się negatywnie na potencjale generowania przychodów przez obiekty handlowe, gdyż zwłaszcza najemcy oferty rozrywkowej nie są skłonni płacić czynszów na poziomie najemców modowych.

Absorpcja pozostaje mocno skorelowana ze wzrostem zasobów.

Niższa planowana nowa podaż osłabi absorpcję.

W długim terminie rozwój e-commerce, poziom sprzedaży detalicznej oraz trendy w spędzaniu czasu wolnego będą determinowały absorpcję.

Absorpcja (4q skum) w największych miastach



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

5. Pustostany

Pustostany – podstawowe wskaźniki

	Pustostany (m2)	Współczynnik pustostanów (%)	Przyrost pustostanów r/r (m2)	Przyrost pustostanów 1h18/2h17 (m2)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 1h18/2h17 (pb)
Warszawa	31 547	2,00	-7 140	-13 492	-60	-90
Kraków	20 650	3,50	-8 394	-8 850	-180	-150
Poznań	36 760	5,10	5 603	-1 442	60	-20
Wrocław	23 991	3,30	-3 192	2 908	-80	40
Trójmiasto	32 362	4,00	9 203	2 480	90	0
Górny Śląsk	41 985	3,60	-24 252	-23 129	-230	-220
Łódź	20 520	3,70	-7 210	-4 437	-130	-80
Szczecin	4 569	1,50	-4 797	-3 960	-180	-130
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	180 838	3,71	-33 038	-36 430	-93	-85
Ogółem 8 największych miast	212 385	3,29	-40 178	-49 921	-85	-86
Lublin	16 625	4,30	4 540	-1 045	60	-30
Bydgoszcz	9 976	3,60	-4 394	4 920	-180	170
Toruń	965	0,70	-2 620	-1 379	-190	-100
Białystok	7 344	3,20	-828	1 607	-40	70
Radom	2 508	1,90	-11 314	-8 270	-900	-660
Kielce	3 549	2,30	-356	772	-30	50
Częstochowa	10 019	7,50	802	1 202	60	90
Ogółem 7 średnich miast	50 987	3,51	-14 170	-2 194	-125	-20
Ogółem 15 miast	263 372	3,33	-54 348	-52 115	-92	-74

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 1h18 pustostany spadły na monitorowanych rynkach zarówno w stolicy, w 7 największych miastach, jak i w 8 średnich miastach. Spadek współczynnika pustostanów był najwyraźniejszy w Warszawie oraz w 7 największych miastach.

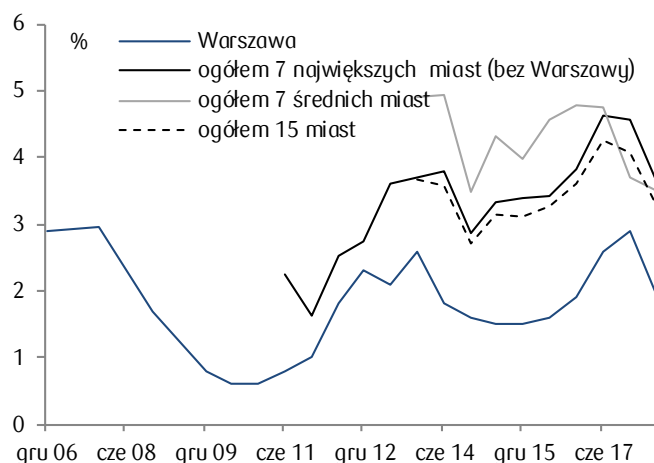
Pustostany w nieruchomościach handlowych od wielu lat są generalnie na bardzo niskim poziomie, obecnie współczynnik pustostanów (3,33%) jest na najniższym poziomie od połowy 2016.

Cały czas utrzymuje się wyjątkowo niski współczynnik pustostanów na terenie Warszawy, gdzie od dawna podaż nie dotrzymywała tempa popytowi, ostatnie wzmożenie nowej podaży w Warszawie nie spowodowało, aby trend ten się odwrócił.

Współczynnik pustostanów (3,33%) pozostaje bardzo niski. Spadł w 1h18 oraz utrzymuje się poniżej średniego poziomu z ostatnich 4 lat.

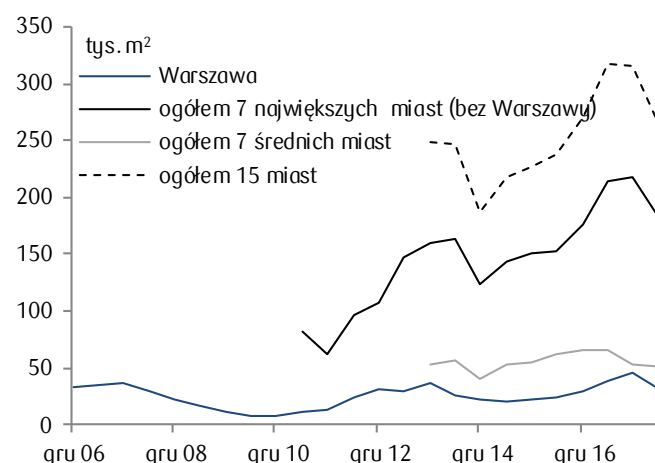
W Warszawie pustostany pozostają na minimalnym poziomie (2%).

Współczynnik pustostanów w Polsce z podziałem na grupy miast



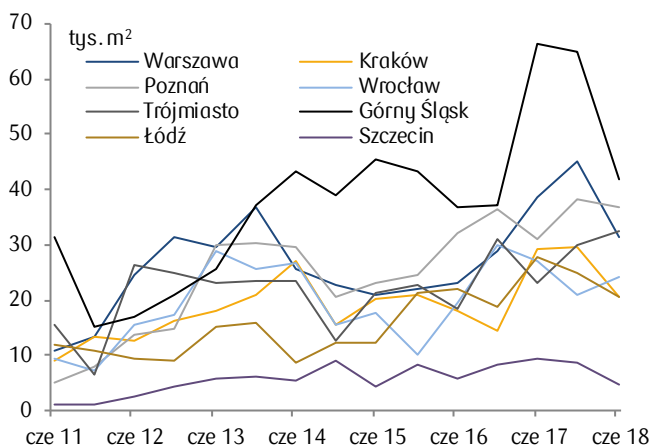
Źródło: Colliers International Polska

Powierzchnia pustostanów w Polsce z podziałem na grupy miast



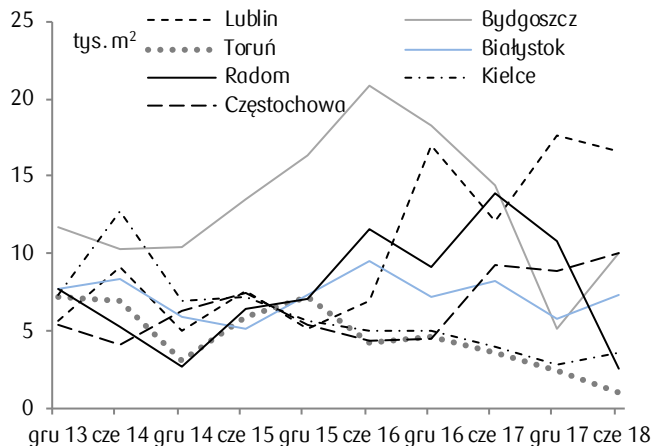
Źródło: Colliers International Polska

Powierzchnia pustostanów w ośmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

Powierzchnia pustostanów w siedmiu średnich miastach



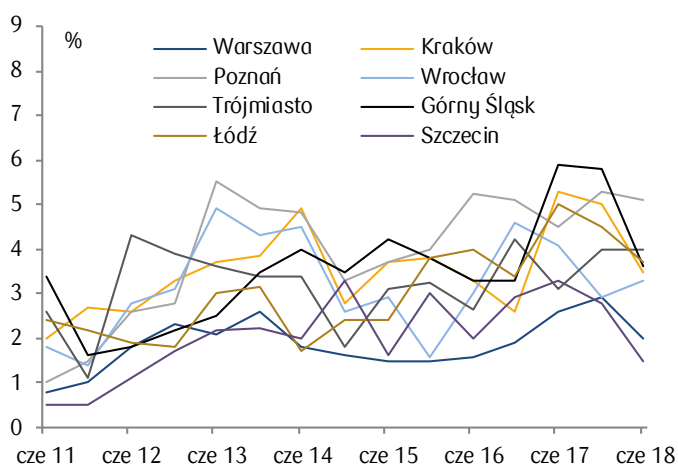
Źródło: Colliers International Polska

We wszystkich miastach za wyjątkiem Częstochowy współczynniki pustostanów pozostają umiarkowane lub niskie. W przypadku Częstochowy współczynnik jest umiarkowany na poziomie 7,5%. Po 3 latach podwyższonych pustostanów w Radomiu współczynnik ten spadł gwałtownie w trakcie 1h18 o 660 pb, do poziomu zaledwie 1,7%.

Przewidywane przyszłe trwałe obniżenie poziomu podaży na 15 monitorowanych rynkach prawdopodobnie przyczyni się utrzymania niskich pustostanów na zdecydowanej większości rynków. W Warszawie przy spodziewanej stosunkowo wysokiej nowej podaży pustostany mogą łagodnie rosnąć z obecnego bardzo niskiego poziomu. W większości średniej wielkości miast w perspektywie najbliższych 2,5 lat przewidujemy dalsze ograniczenie pustostanów.

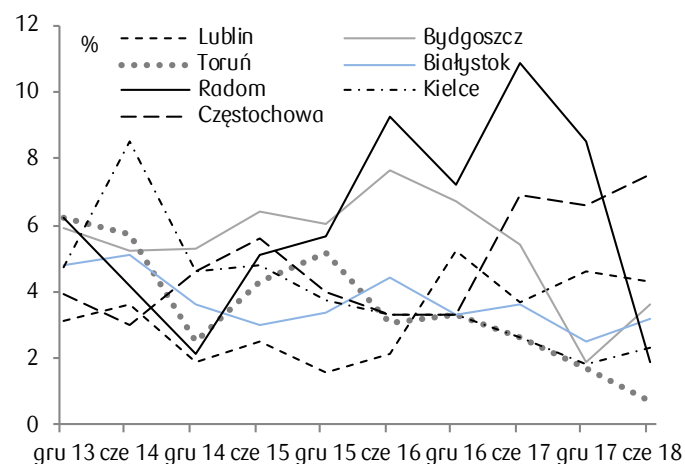
Istotnym czynnikiem, jaki będzie wpływać na przyszły poziom pustostanów w obliczu trwałego ograniczenia nowej podaży będzie długoterminowy trend w zmianie zachowań konsumenckich, zwłaszcza wpływ e-commerce na te zachowania oraz przyszły model spędzania wolnego czasu.

Współczynnik pustostanów w ośmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów w siedmiu średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska

Na wszystkich rynkach (oprócz Częstochowy) pustostany pozostają na niskim poziomie.

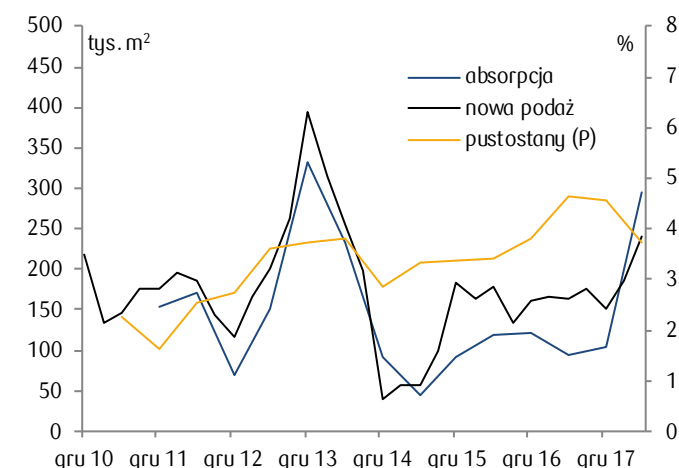
Niskie współczynniki pustostanów uważamy za trwałe w perspektywie średnio-okresowej.

W długim terminie w coraz większej skali będą występować pustostany strukturalne, z potencjalnie wzrastającym wpływem e-commerce na ich poziom.

6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku powierzchni handlowych w monitorowanych miastach

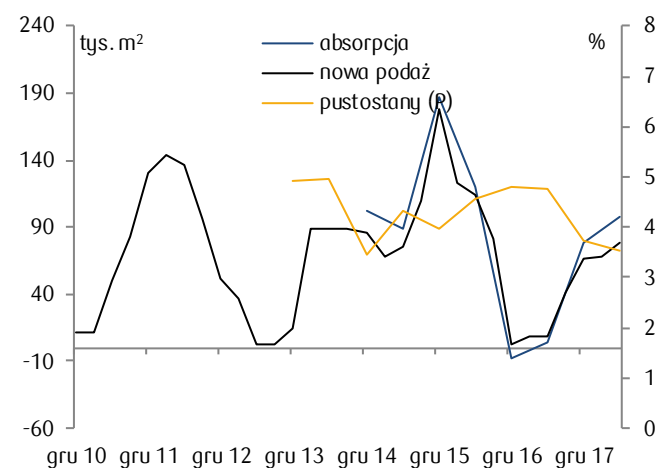
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

Największe miasta



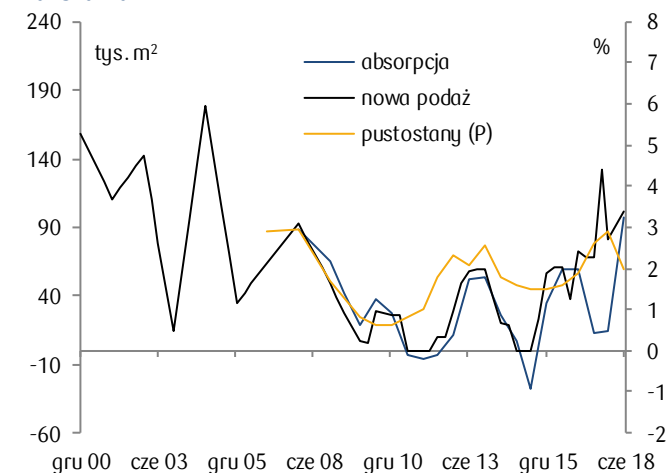
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Siedem średnich miast



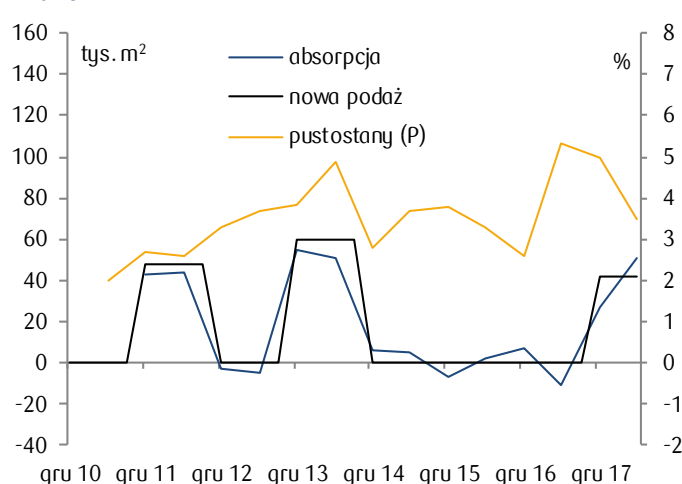
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Warszawa



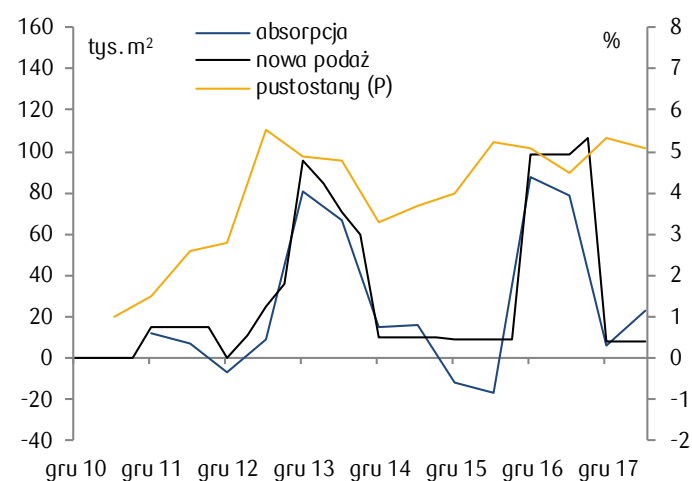
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Kraków



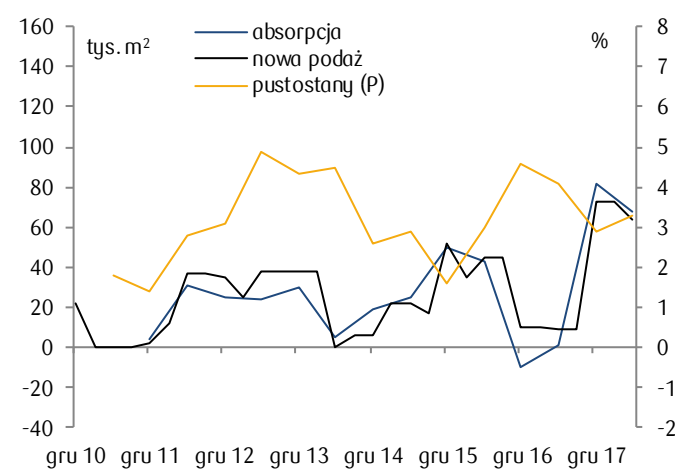
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Poznań



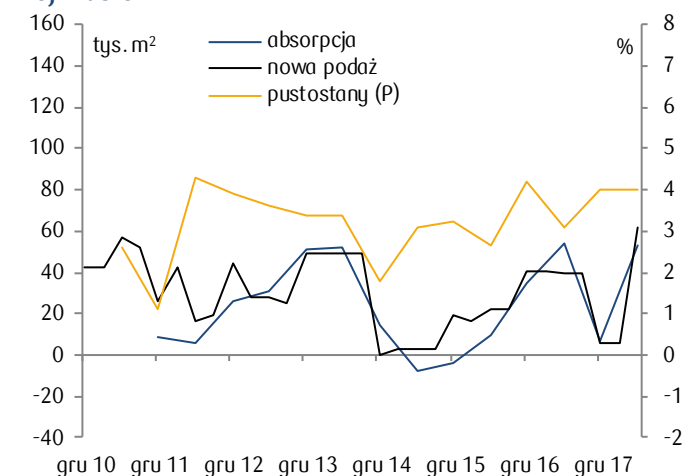
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Wrocław



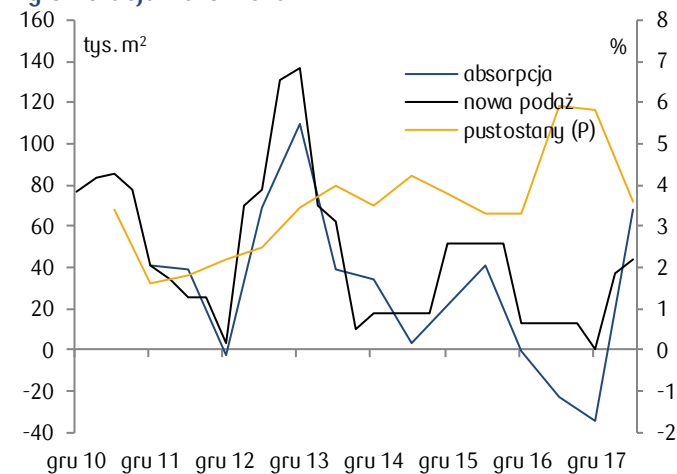
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Trójmiasto



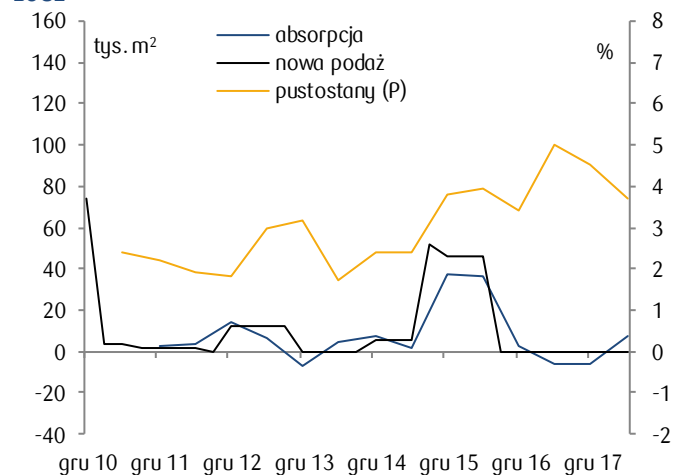
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Aglomeracja Katowicka



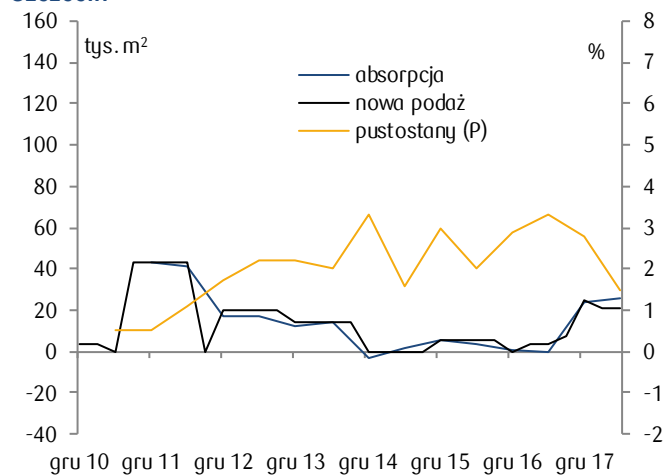
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Łódź



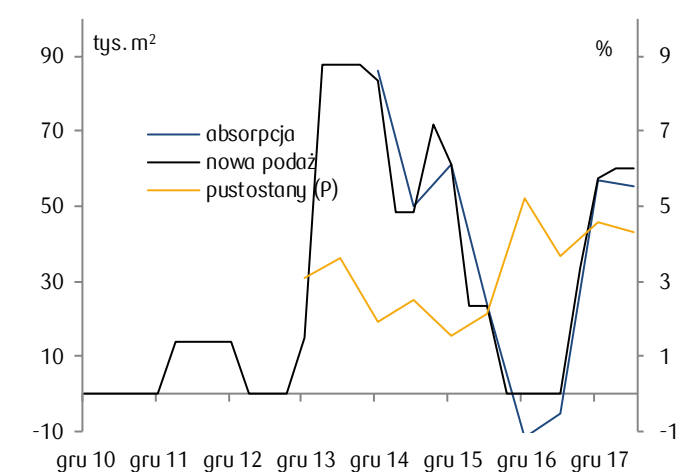
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Szczecin



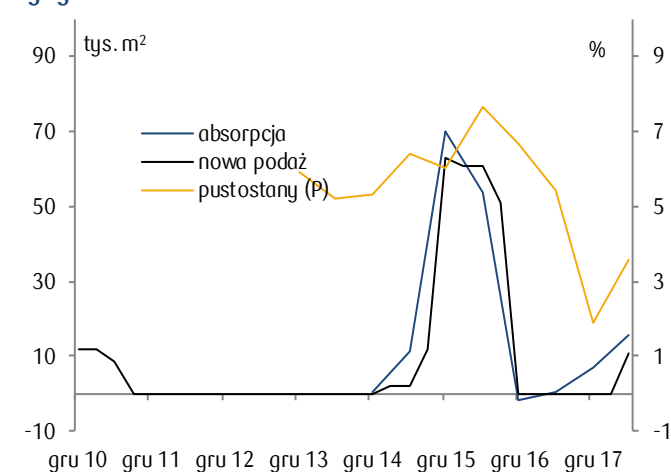
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Lublin



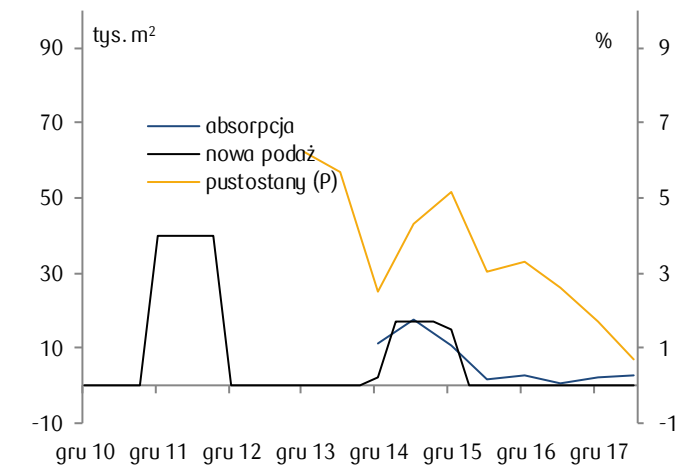
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Bydgoszcz



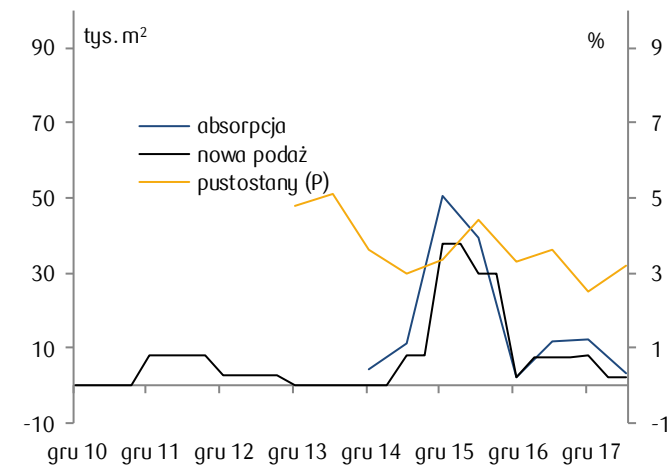
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Toruń



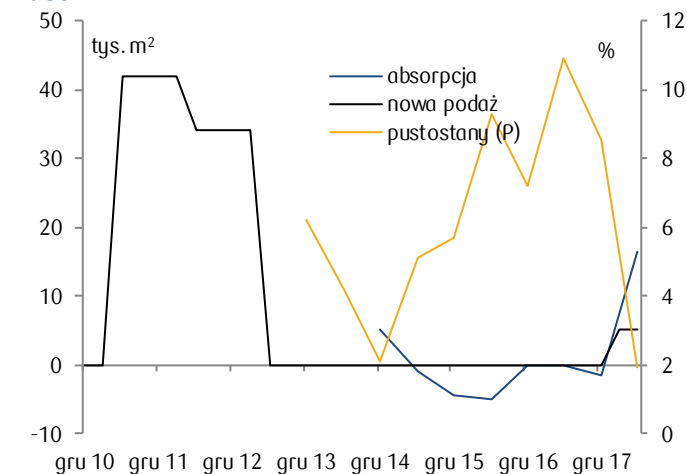
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Białystok



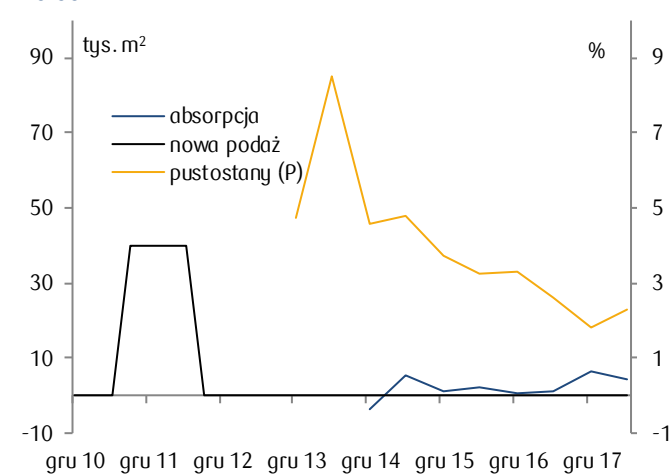
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Radom



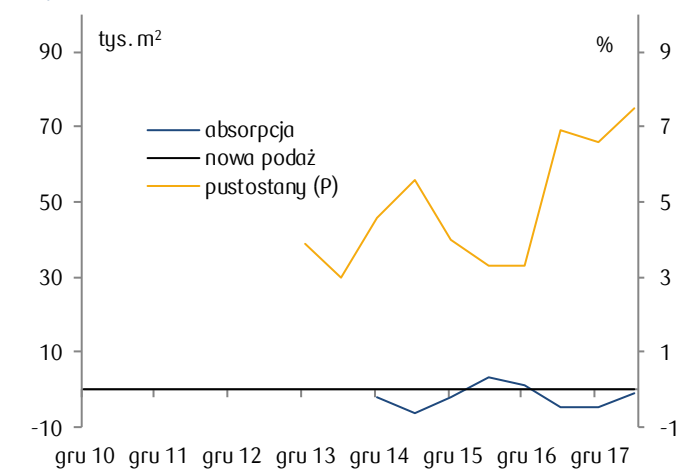
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Kielce



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Częstochowa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

7. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR)	Miesięczne czynsze efektywne (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych 1h18/2h17 (%)
Warszawa	119,0	107,1	-0,8	0,0
Kraków	41,0	34,9	-2,4	-2,4
Poznań	39,0	33,2	-4,9	-4,9
Wrocław	40,0	34,0	-4,8	-4,8
Trójmiasto	39,0	33,2	0,0	0,0
Górny Śląsk	41,0	34,9	0,0	0,0
Łódź	35,0	29,8	0,0	0,0
Szczecin	35,0	29,8	-2,8	-2,8
Lublin	29,0	23,2	0,0	0,0
Bydgoszcz	33,0	26,4	0,0	0,0
Toruń	33,0	26,4	0,0	0,0
Białystok	29,0	23,2	0,0	0,0
Radom	27,0	21,6	0,0	0,0
Kielce	25,0	20,0	0,0	0,0
Częstochowa	29,0	23,2	0,0	0,0

Źródło: Colliers International Polska

W 1h18 czynsze efektywne (referencyjne) dla najlepszych lokali wyrażone w EUR większości rynków pozostały na niezmiennym poziomie. Na niektórych rynkach czynsze spadły od 2,4%, do 4,9% (por. tabela powyżej). Od początku (koniec 2012) monitorowania rynku czynsze na rynkach regionalnych pozostają w trendzie spadkowym.

W Warszawie wieloletni trend wzrostowy czynszów został przełamany w 2017, w 1h18 czynsze w Warszawie pozostały płaskie, lecz licząc dynamikę r/r czynsze referencyjne w stolicy spadły o 0,8%.

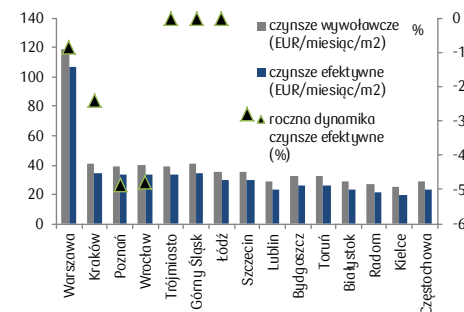
Czynsze charakteryzują się znacznym oraz rosnącym zróżnicowaniem pomiędzy Warszawą oraz pozostałymi rynkami². Szczególnie duże zróżnicowanie w poziomie czynszów pomiędzy Warszawą a rynkami regionalnymi występuje w subsektorze najlepszych lokali handlowych, w przypadku innych typów lokali różnica pomiędzy Warszawą a regionami jest zdecydowanie mniejsza - nie są prowadzone dokładne badania ich poziomu.

Zróżnicowanie pomiędzy Warszawą a pozostałymi rynkami wynika z de facto braku nowej podaży nowych powierzchni na rynku obiektów typu prime w Warszawie od 2007 oraz wynikających z tego różnic w obrotach generowanych przez nieruchomości tego typu w Warszawie w porównaniu z innymi miastami, gdzie nie występują tak silne nierównowagi w podaży powierzchni klasy prime.

Rynki średniej wielkości wykazują się niezmiennym poziomem raportowanych czynszów od 9 kw., kiedy rozpoczęto ich monitorowanie. Czynsze efektywne na tych rynkach pozostają na poziomie ok. 64% czynszów siedmiu największych miast regionalnych.

W obiektach handlowych efektywne czynsze transakcyjne są o około 15% niższe w od czynszów wywoławczych. W Warszawie ze względu na wyjątkowo niski współczynnik pustostanów różnica ta stanowi około 10%. Relacja ta, jak dotąd, pozostaje stabilna.

Miesięczne czynsze efektywne oraz wywoławcze na wiodących rynkach



Źródło: Colliers International Polska

W 1h18 czynsze pozostawały stabilne na większości rynków.

Widoczny pozostaje długoterminowy trend spadkowy czynszów w miastach regionalnych.

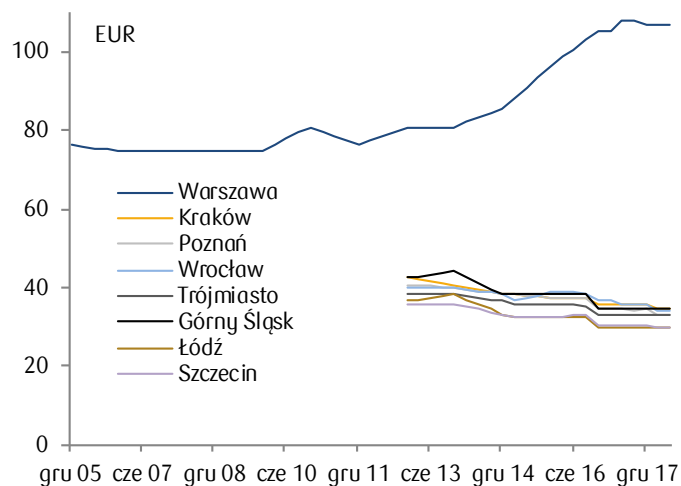
W Warszawie czynsze referencyjne przestały rosnąć.

Zróżnicowanie pomiędzy Warszawą a regionami w przypadku czynszów referencyjnych pozostaje duże. Pod względem średnich czynszów różnice są mniejsze.

Czynsze efektywne pozostają około 15% poniżej czynszów wywoławczych.

² Monitorowane przez PRRF czynsze dotyczą najlepszych lokali handlowych o pow. najmu 100-150 m² z przeznaczeniem na modę, czynsze za takie lokale potrafią być wielokrotnie wyższe niż czynsze za lokale dla najemców typu anchor lub supermarket. Dla większych lokali zróżnicowanie w poziomie czynszów pomiędzy Warszawą oraz miastami regionalnymi nie jest formalnie monitorowane, ale zróżnicowanie tych czynszów jest istotnie mniejsze.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m²



Źródło: Colliers International Polska

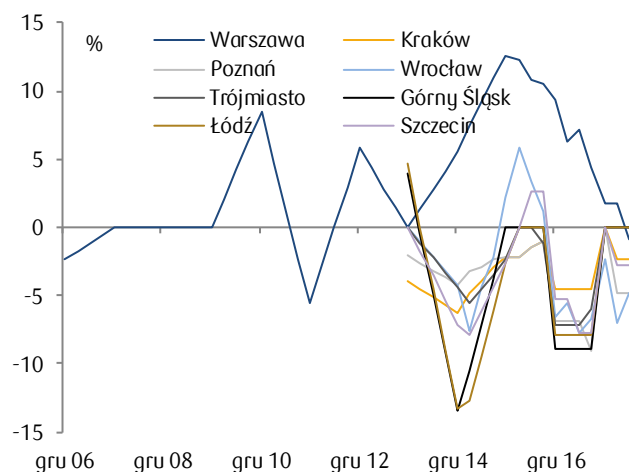
W Warszawie w najbliższych kilku latach przewidujemy płaski ewentualnie łagodnie spadkowy przebieg krzywej czynszów dla najlepszych lokali. Dopiero ewentualne otwarcie projektu Towarowa 22 w oryginalnie planowanej formule może spowodować wyraźne spadki czynszów referencyjnych w stolicy.

W miastach regionalnych, wraz z ograniczeniem nowej podaży a także wraz z zakończeniem okresu spadających kosztów finansowania, przewidujemy stabilizację czynszów efektywnych.

W przypadku obiektów klasy B oraz centrów handlowych, bazujących na hipermarketach, przewidujemy dalsze obniżki czynszów.

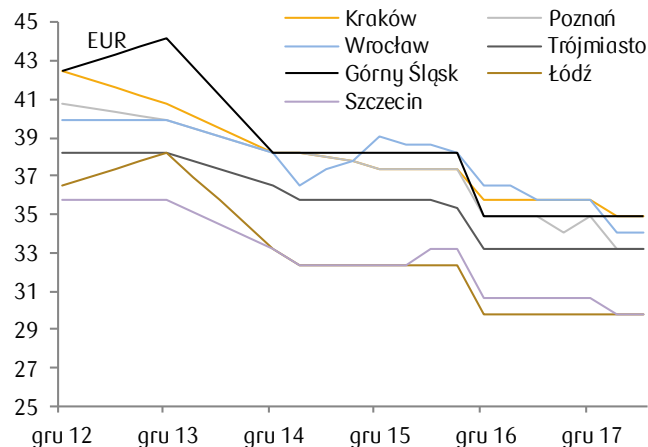
W długim terminie wraz z rosnącym sektorem e-commerce oraz spadającą dynamiką sprzedaży mody tradycyjnymi kanałami przewidujemy wyraźne spadki referencyjnych czynszów efektywnych. Dodatkowo, przewidujemy jeszcze głębsze spadki czynszów średnich (wynikających ze zmian strukturze najmu na mniej skoncentrowany na najbardziej dochodowym sektorze mody).

Roczna dynamika zmian najwyższych czynszów efektywnych



Źródło: Colliers International Polska

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w siedmiu największych miastach



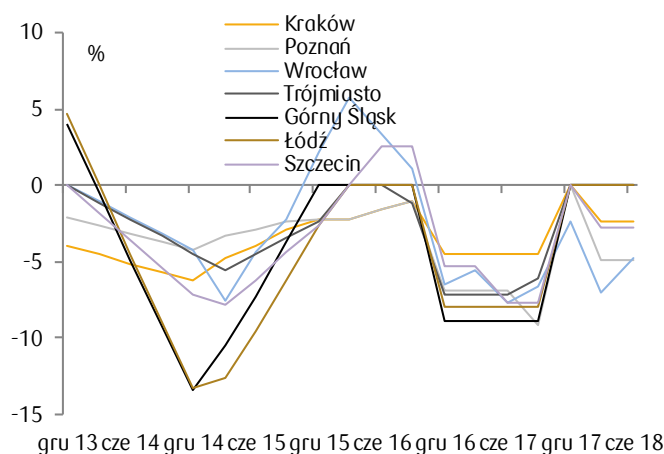
Źródło: Colliers International Polska

Przewidujemy płaski przyszły trend czynszów referencyjnych dla większości rynków.

Zróźnicowanie czynszów pomiędzy budynkami starszych generacji będzie wzrastać.

Ze względu na przeobrażenia rynku, zmniejszenie wagi sektora mody, wzrostu sektora rozrywka/gastronomia średnie czynsze będą e tendencji spadkowej.

Roczna dynamika zmian najwyższych czynszów efektywnych w siedmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

8. Podsumowanie i prognoza

Pierwsze półrocze 2018 charakteryzowało się bardzo wysoką, jak na pierwszą połowę roku, absorpcją oraz nową podażą. Jednak bardzo dobre, bieżące wyniki nie powinny przesłonić trwalszego trendu w sektorze. Absorpcja była wysoka głównie za sprawą zdarzeń jednorazowych, a nowa podaż jest długofalowo w trendzie mocno spadkowym. Mimo utrzymywania się czynszów referencyjnych w trendzie bocznym, średnie czynsze ze względu na potrzebę rekonfiguracji obiektów z większym naciskiem na rozrywkę i gastronomię pozostają w trendzie spadkowym.

Głównym i zyskującym na znaczeniu czynnikiem ryzyka jest rozwój e-commerce. Natomiast zakaz handlu w niedzielę prawdopodobnie nie wpłynął w istotnym stopniu negatywnie na sektor nowoczesnych powierzchni handlowych.

Niestety od dawna zapowiadany renesans głównych ulic handlowych za pomocą rozwoju wielofunkcyjnych obiektów biurowo-handlowych, jak na razie nie powiódł się.

Na koniec 1h18 zasoby nowoczesnych powierzchni handlowych w monitorowanych obiektach przekroczyły 11,75 mln m².

W 1h18 zasoby wzrosły o 237 tys. m², co oznacza najwyższy wzrost zasobów za jakiegokolwiek 1h od 2014.

W najbliższym czasie tempo wzrostu zasobów jednak zdecydowanie osłabi się. Analizując portfele planowanych inwestycji większości liczących się deweloperów branży będzie to trend trwały.

Ekspansja hipermarketów zatrzymała się, a powierzchnia istniejących obiektów w przypadku ich modernizacji jest redukowana.

Nowa podaż parków handlowych nadal rośnie. Widoczna jest ekspansja supermarketów oraz dyskontów (spowalniająca), które wypierają hipermarkety. Rozwija się również sektor szybkich zakupów convenience oraz nieuwjętych w statystykach obiektów o pow. poniżej 5 tys. m², zwłaszcza w mniejszych miastach.

Coraz bardziej istotna przy lokalizacji nowych obiektów staje się ich dostępność transportem publicznym, a same obiekty coraz częściej profilują się w kierunku rozrywki oraz gastronomii (co może jednak docelowo odbić się negatywnie na ich dochodowości).

W 1h18 nowa podaż była ponad 7-krotnie wyższa niż w 1h17. Natomiast licząc 4q skum. nowa podaż (496 tys. m²) była niewiele wyższa (435 tys. m²) od średniego poziomu z ostatnich 4 lat.

W ostatnich 4 kw. zasoby najbardziej rosły w stolicy oraz w miastach średnich. Silne wzrosty zasobów w stolicy mają miejsce począwszy od 2015. Chwilowy renesans nowej podaży w Warszawie potrwa jeszcze około 2 lat.

Licząc 4q skum. nowa podaż była wyższa r/r w każdej z kategorii miast oprócz miast najmniejszych, gdzie jednak obecna podaż koncentruje się na mniejszych obiektach nieuwjętych w statystykach.

W 1h18 rynek charakteryzował się chwilową wysoką nową podażą oraz absorpcji. W najbliższych kwartałach rynek będzie wykazywał dynamikę spadkową, ale cały czas powinien być zrównoważony.

Rozwój e-commerce stanowi obecnie czołowe zagrożenie w branży nowoczesnych pow. handlowych.

Monitorowane nowoczesne zasoby w Polsce to ponad 11,75 mln m².

Silny wzrost zasobów w 1h18, niemniej po nim nastąpi już trwały (wieloletni) spadek nowej podaży.

Hipermarkety już raczej nie będą się rozwijać w branży spożywczej, rozwija się nadal sektor convenience.

Obiekty handlowe zaczynają być rekonfigurowane w kierunku gastronomii i rozrywki, jednak ma to negatywny wpływ na średnie stawki czynszów.

Bardzo silny wzrost nowej podaży 1h18

Renesans nowej podaży w Warszawie potrwa jeszcze 2 lata.

Ze względu na zdarzenia jednorazowe w 1h18 miała miejsce rekordowa absorpcja za 1h roku.

W 1h18 absorpcja wyniosła 200 tys. m². Był to poziom rekordowy za jakkolwiek 1h roku. Jednak wysoka absorpcja wynikała z ponownego wynajęcia sklepów dawnego Praktikera oraz ze względu na wyjątkowo wysoki, jak za 1h wzrost zasobów. Tym samym uważamy wysoki poziom absorpcji w 1h18, jako wydarzenie jednorazowe.

Absorpcja pozostaje mocno skorelowana ze wzrostem zasobów, a niższa planowana nowa podaż osłabi absorpcję.

W długim terminie rozwój e-commerce, poziom sprzedaży detalicznej oraz trendy w spędzaniu czasu wolnego będą determinowały absorpcję.

Współczynnik pustostanów (3,33%) pozostaje bardzo niski. Spadł w 1h18 oraz utrzymuje się poniżej średniego poziomu z ostatnich 4 lat. Spadek pustostanów również w dużej mierze wynikał z rekomercjalizacji obiektów Praktikera.

Na wszystkich rynkach (oprócz Częstochowy) pustostany pozostają na niskim poziomie. W Warszawie pustostany pozostają na minimalnym poziomie (2%).

Niskie współczynniki pustostanów uważamy za trwałe w perspektywie średniookresowej. W długim terminie będą jednak w coraz większej skali występować pustostany strukturalne. Dodatkowo, coraz bardziej istotny wpływ na ich poziom może mieć rozwój e-commerce.

W 1h18 czynsze pozostawały stabilne na większości rynków. Niemniej widoczny pozostaje długoterminowy trend spadkowy czynszów w miastach regionalnych. W Warszawie czynsze referencyjne po wieloletnich wzrostach począwszy od 2017 przestały rosnąć, obecnie spadają nieznacznie, licząc r/r.

Zróznicowanie pomiędzy Warszawą a regionami pod względem czynszów referencyjnych pozostaje bardzo szerokie, wynika to z niedostatecznych zasobów prime na rynku stołecznym. Pod względem średnich czynszów różnice są zdecydowanie mniejsze.

Czynsze efektywne pozostają około 15% poniżej czynszów wywoławczych.

Przewidujemy płaski przyszły średnioterminowy trend czynszów referencyjnych dla większości rynków. W Warszawie odłożenie w czasie budowy obiektu Towarowa 22 umożliwi przedłużenie występowania wyjątkowo wysokich czynszów referencyjnych.

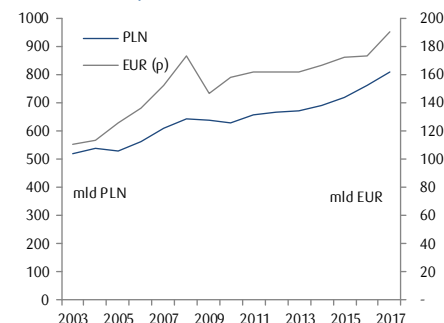
Należy zauważyć ze względu na przeobrażenia rynku, stale zmniejszającą się wagę sektora modowego oraz wzrost sektora rozrywka/gastronomia średnie czynsze prawdopodobnie będą w długim terminie pod presją spadkową.

Przewidujemy również, że zróznicowanie czynszów pomiędzy budynkami starszych generacji będzie wzrastać.

W Warszawie powstające obecnie innowacyjne lifestylowe projekty handlowo/gastronomiczno/usługowe, jak na razie nie znalazły pozytywnego odbioru wśród najemców z sektora modowego. Stawia to pod znakiem zapytania przewidywany przez wielu renesans polskich ulic handlowych.

Wstępna analiza wprowadzonego w marcu zakazu handlu w niedzielę wskazuje, że wpływ nowej legislacji jest zdecydowanie umiarkowany. Na bazie badań przeprowadzonych przez Retail Institute (120 obiektów w kraju) wynika, że przy ograniczeniu dni handlowych o około 7% odwiedzalność spadła o 4,1%

Sprzedaż detaliczna w Polsce (ceny stałe 2015)



Źródło: GUS, Eurostat

Pustostany pozostają bardzo niskie (3,33%) i pozostaną niskie w średnim terminie.

Stabilne lub lekko spadkowe czynsze referencyjne na większości z rynków.

Czynsze średnie wraz z rekonfiguracji centrów handlowych będą pod wpływem presji spadkowej.

Centra lifestyle nie przyciągnęły najemców z sektora modowego.

Wpływ zakazu handlu był ograniczony pod względem wpływu na obroty oraz na odwiedzalność.

Wpływ zakazu na globalną sprzedaż detaliczną w kraju jest zasadniczo niewidoczny. W przypadku najbardziej wrażliwych działów odzież/obuwie oraz meble/RTV/AGD wpływ legislacji jest prawdopodobnie nie większy niż jednorazowe ograniczenie dynamiki sprzedaży o 0,5% r/r.

Większość centrów handlowych z rozbudowaną ofertą gastronomiczno-rozrywkową pozostaje otwarta w niedzielę, jednak informacje z branży gastronomicznej wskazują, że obroty w niedzielę niehandlowe są wielokrotnie niższe. Naszym zdaniem zdecydowanie najbardziej negatywnie odczuje zmiany w legislacji właśnie branża gastronomiczna, a zwłaszcza sieci gastronomiczne z dużą ekspozycją na centra handlowe.

Pozostaje ryzyko prób renegotjacji czynszów w wyniku zmiany warunków prowadzenia działalności. Jak na razie Green Café Nero usiłuje renegotjować stawki czynszowe, powołując się na zmiany w legislacji.

Naszym zdaniem ryzyko udanych renegotjacji czynszowych pochodzi właśnie z najbardziej dotkniętej branży gastronomicznej. Oczywiście argumenty za obniżkami czynszów będą się pojawiać w pozostałych branżach w trakcie okresowych renegotjacji umów.

W miesiącach po wprowadzeniu zakazu handlu w niedzielę nie odnotowano wzrostu dynamiki obrotów e-commerce. Utrzymała się ona na poziomie około 20% r/r. Obroty e-commerce stanowią około 5% sprzedaży detalicznej. Niemniej, przy średnim rocznym wzroście tego kanału sprzedaży, już za kilka lat dalsze wzrosty e-commerce mogą najpierw w istotny sposób zredukować wzrost obrotów kanałów tradycyjnych, a w perspektywie dalszych lat wręcz doprowadzić do ich spadków.

Nasze analizy wskazują, że w przypadku utrzymania się wzrostu na poziomie 20% r/r globalna sprzedaż w kraju tradycyjnymi kanałami dystrybucji przestanie już rosnąć w drugiej połowie przyszłej dekady.

Uśpionym ryzykiem pozostaje obecnie zawieszony podatek handlowy. Skuteczne wprowadzenie jego, zgodnie z oryginalną koncepcją, selektywnego oddziaływania jedynie na duże podmioty będzie miało negatywny wpływ na wielu najemców nowoczesnych powierzchni handlowych.

Proces tworzenia oraz zarządzania obiektami handlowymi jest najbardziej narażony na wystąpienie błędów na etapie deweloperskim pod względem doboru lokalizacji oraz profilu obiektu oraz błędów w zarządzaniu. Z drugiej strony korzystnie ulokowany obiekt handlowy, który wypracuje wysoki poziom odwiedzalności oraz świadomości klientów będzie mniej narażony na proces starzenia i zużycia w porównaniu z obiektami na przykład z rynku biurowego.

Negatywny wpływ koncentrował się na branży gastronomicznej, która straciła na ilości godzin otwarcia, dostosowanych do otwarcia CH.

Jak na razie liczba prób renegotjacji czynszów w wyniku zakazu handlu niedzielnego była bardzo ograniczona.

Głównym czynnikiem ryzyka dla branży pozostaje e-commerce, który rośnie 20% r/r. Zakaz handlu w niedzielę wydaje się, że nie wpłynie na przyspieszenie tempa jego wzrostu.

Ryzyko systemowe nieruchomości w sektorze.

Spis skrótów i pojęć

Absorpcja – popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie handlowe) liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

Affordability ratio – relacja obrotów generowanych przez sklep do czynszu najmu płaconego przez operatora sklepu.

Czynsze efektywne – liczone jak czynsze wywoławcze; uwzględniają typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenie wnętrza, kontrybucja finansowa i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1 m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych dodatkowo płatnych. W raporcie przedstawiono czynsze typu „Prime” liczone za najlepsze obiekty handlowe. Czynsze wywoławcze liczone są dla typowej umowy najmu na 5 lat dla 100-150 m² powierzchni najmu.

Nasycenie – ilość m² nowoczesnej powierzchni handlowej dzielona przez liczbę mieszkańców.

PRCH – Polska Rada Centrów Handlowych, zrzeszenie skupiające firmy związane z branżą centrów oraz ulic handlowych. Rada publikuje dane dotyczące obrotów oraz odwiedzalności centrów handlowych w Polsce.

PRRF – Polish Retail Research Forum, forum wymiany danych rynkowych, zrzeszające wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny, jest przeznaczony wyłącznie dla klientów Grupy PKO Banku Polskiego i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie mogą być traktowane, jako propozycja nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego, podatkowego lub jako forma świadczenia pomocy prawnej. Grupa PKO BP SA dołożyła wszelkich starań, aby zamieszczone w niniejszym materiale informacje były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Klienci Grupy PKO BP SA ponoszą odpowiedzialność za skutki swoich decyzji inwestycyjnych, podjętych z uwzględnieniem informacji zamieszczonych w niniejszym materiale. Niniejszy materiał został przygotowany i/lub przekazany przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł