

MARKETBEAT

POLSKI RYNEK CENTRÓW HANDLOWYCH PRZEGLĄD KWARTALNY

PUBLIKACJA DZIAŁU DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD

**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**
Global Real Estate Solutions

II kw 2009

PRZEGLĄD

II kwartał 2009 roku był na polskim rynku centrów handlowych czasem renegotjowania warunków z instytucjami finansowymi, poszukiwania inwestorów strategicznych i wprowadzania programów naprawczych. Pozytywnym zjawiskiem obserwowanym w minionym kwartale było powolne odblokowywanie procesów decyzyjnych zarówno po stronie deweloperów jak i najemców spowodowane w znacznej mierze optymistycznymi sygnałami dotyczącymi stanu polskiej gospodarki i poziomu sprzedaży detalicznej. Jednak poważną barierą dla rozwoju rynku centrów handlowych w Polsce pozostaje znaczące ograniczenie dostępu do źródeł finansowania.

TRENDY W PODAŻY

W II kwartale 2009 roku oddano do użytku około 154.000 m² powierzchni centrów handlowych, wielkość zbliżoną do tej, która dotarła na rynek w I kwartale br. Do największych wydarzeń w minionym kwartale należało ukończenie Renoma Wrocław i Cuprum Arena Lubin. Oddawane obecnie obiekty są różnorodne zarówno pod względem lokalizacji (duże, średnie i małe miasta) oraz charakteru (obiekty śródmiejskie, dzielnicowe i podmiejskie). Jednocześnie sygnały o wstrzymanych/opóźnionych budowlach wskazują na możliwe przesunięcie części planowanych w 2009 roku otwarć na rok kolejny.

TRENDY W POPYCY

Wydarzeniem II kwartału 2009 roku na polskim rynku nieruchomości stało się otwarcie pierwszej kawiarni sieci Starbucks, w Warszawie, przy Nowym Świecie. Sytuacja na rynku najmu w sektorze centrów handlowych jest w chwili obecnej niezwykle dynamiczna. Z jednej strony decyzje o lokalizacji nowych sklepów podejmowane są z dużą ostrożnością, strategię ekspansji i formaty sklepów podlegają modyfikacji, renegotjowane są warunki najmu i wprowadzane na szerszą skalę zachęty. Z drugiej strony obserwujemy zjawiska nowych wejść na rynek, konsolidacji i przejęć. Obserwujemy także powstawanie rynku wtórnego najmu powierzchni w centrach handlowych; kilka sieci poszukuje podnajemców na swoje lokale.

PROGNOZA

W końcu II kwartału 2009 w budowie pozostawało około 890.000 m² powierzchni centrów handlowych, które trafią na rynek w latach 2009-2011. Jednocześnie około 250.000 m² powierzchni oczekuje na decyzje o wznowieniu budowy. Realizacja kolejnych inwestycji na polskim rynku związana jest ściśle z dostępem deweloperów do finansowania i kondycją rynku najmu. Handlowy rynek inwestycyjny wykazuje pierwsze oznaki ożywienia a popyt skoncentrowany jest głównie wokół wolnostojących sklepów spożywczych i sklepów z materiałami budowlanymi, które sprzedawane w pakietach stanowią ciekawą i bezpieczną alternatywę dla inwestorów instytucjonalnych.

SYTUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNsze:	Pogłębienie się różnicy pomiędzy czynszem umownym a efektywnym ze względu na wzrost znaczenia zachęt w całkowitych warunkach najmu	↘
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Szacowany wzrost, brak transakcji pozwalających na potwierdzenie szacunków	↗
PODAŻ:	W II kw. oddano 154.000 m ² , w budowie ok. 890.000 m ² , wstrzymane/ opóźnione budowy na ok. 250.000 m ²	↗
POPYT:	Ostrożność w podejmowaniu decyzji, bariera w postaci bankowych warunków finansowania rozwoju sieci handlowych	→

NAJWYŻSZE CZYNsze W CENTRACH HANDLOWYCH CZERWIEC 2009

	2 kwartał 2009		1 kwartał 2009		Trend
	€/m ² /miesiąc	€/m ² /rok	€/m ² /miesiąc	€/m ² /rok	
Warszawa	83	996	85	1020	→
Konurbacja Śląska	40	480	40	480	→
Trójmiasto	44	528	45	540	↘
Kraków	46	552	47	564	→
Łódź	41	492	42	504	→
Wrocław	43	516	45	540	↘
Poznań	44	528	45	540	↘
Szczecin	40	480	40	480	→

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

NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU (SZACUNEK) CZERWIEC 2009

	2 kwartał 2009		1 kwartał 2009		Trend
	%		%		
Warszawa	7,75		7,75		↗
Konurbacja Śląska	8,25		8,25		↗
Trójmiasto	8,25		8,25		↗
Kraków	8,25		8,25		↗
Łódź	8,25		8,25		↗
Wrocław	8,25		8,25		↗
Poznań	8,25		8,25		↗
Szczecin	8,25		8,25		↗

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 wyliczone 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 KWIECIEŃ - CZERWIEC 2009

Najemca	Powierzchnia m ²	Centrum	Miasto
Cubus	745	IKEA Port Łódź	Łódź
Benetton	148	IKEA Port Łódź	Łódź
EMPIK	547	Klif	Gdynia
Mothercare	317	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 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 przesłać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushwake.com wpisując je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.