

Sieci handlowe wciąż wierzą w centra handlowe

data aktualizacji: 2018.09.14



Pierwsza połowa 2018 r. na polskim rynku centrów handlowych należała do największych aglomeracji. Do użytku oddano tu ponad 172 tys. mkw. nowej powierzchni, co stanowiło 75 proc. krajowej podaży. Jednocześnie popyt na przestrzenie handlowe był wciąż wysoki, a poziom pustostanów utrzymywał się na bardzo niskim poziomie.

Colliers International opublikował raport, w którym podsumował pierwsze półrocze 2018 na rynku centrów handlowych w największych polskich aglomeracjach. Uwzględniono w nim Warszawę, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Szczecin, Łódź i konurbację górnośląską. W sumie działa tam 206 centrów handlowych, których łączna powierzchnia wyniosła 6,5 mln mkw., co stanowi ponad połowę istniejących w Polsce zasobów.

Niezmienne największymi rynkami pozostawały warszawski i górnośląski – znajduje się tam kolejno 48 (1,6 mln mkw.) i 46 (1,2 mln mkw.) centrów handlowych. Jednak, jak wynika z raportu, to nie one należą do najbardziej nasyconych pod względem powierzchni handlowej. Najwyższe wartości odnotowane zostały we Wrocławiu (905 mkw./1000 mieszkańców) i Poznaniu (863 mkw./1000 mieszkańców). Znaczący wzrost miał miejsce w Trójmieście (774 mkw./1000 mieszkańców), a w ciągu najbliższego roku należy się go spodziewać również w aglomeracji warszawskiej i na Górnym Śląsku, co ma związek z realizowanymi tam obecnie inwestycjami.

— Pierwsza połowa 2018 r. na rynkach handlowych aglomeracji to czas bardzo różnorodny - z jednej strony debiuty nowych centrów handlowych, z drugiej modernizacje, remonty i rekomercjalizacje. Największym otwartym obiektem było Forum Gdańsk o powierzchni 62 tys. mkw., drugim co do wielkości - Gemini Park Tychy (36,6 tys. mkw.). Największymi budowanymi obecnie obiektami są Galeria Młociny (75 tys. mkw.) w Warszawie i Galeria Libero (45 tys. mkw.) w Katowicach — mówi Katarzyna Michnikowska, dyrektor w Dziale Doradztwa i Badań Rynku Colliers International.

Deweloperzy i właściciele centrów handlowych koncentrowali się również na rozbudowach i modernizacjach starszych obiektów. Przykładem takiej aktywności jest CH Janki (faza I), które zwiększyło swoją powierzchnię o prawie 10 tys. mkw. Duża skala przebudowy dotyczy również warszawskich centrów Promenada i Blue City. Wśród rozbudów na uwagę zasługują także inwestycje w Morski PH w Gdańsku, CH Platan w Zabrze i Atrium Targówek w Warszawie.

W pierwszej połowie 2018 r. w najlepszych centrach handlowych wszystkich omawianych aglomeracji obserwowaliśmy wiele otwarć nowych sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych, a dostępność powierzchni na wynajem znacząco zmalała.

— Rynek centrów handlowych w największych aglomeracjach pozostaje tzw. „rynkiem właściciela”, a średni współczynnik pustostanów nie przekracza 3,3%. Najwyższy poziom na koniec czerwca br. odnotowano w Poznaniu (5,1%), a najniższy w Szczecinie (1,5%) - mówi Katarzyna Michnikowska.

Na wielu rynkach współczynniki pustostanów znacząco spadły z uwagi na absorpcje dużych powierzchni zwolnionych po sklepach z artykułami budowlanymi, spożywczymi czy klubach fitness. Jest to pochodna wydarzeń z ostatnich lat, tj. bankructwa popularnych sieci Alma i Praktiker oraz wycofania się z Polski klubów Jatomi Fitness.

Czynsze w największych aglomeracjach pozostają stabilne, z tendencją wzrostową za najlepsze lokale w pierwszorzędnym centrach handlowych. Najwyższe, za lokal o powierzchni 100-150 mkw. z przeznaczeniem na modę, znajdujący się w najlepszym na rynku centrum handlowym, kształtują się średnio na poziomie 100-120 euro za mkw. miesięcznie w Warszawie i 35-50 euro za mkw. miesięcznie w pozostałych aglomeracjach.

— Praktyką rynkową staje się większa elastyczność w warunkach najmu, szczególnie w przypadku obiektów drugorzędnych. Najemcom o strategicznym znaczeniu dla centrum oferowane są pakiety zachęt, takie jak partycypacja w kosztach aranżacji powierzchni, najem oparty jedynie o czynsz od obrotu, krótsze okresy najmu, czasowe obniżki czy zamrażanie kosztów eksploatacyjnych — mówi Katarzyna Michnikowska.

Zmiany w warunkach najmu w najbliższym czasie przynieść mogą nowe regulacje prawne, wprowadzone w Polsce w roku ubiegłym, w tym stopniowo implementowany zakaz niedzielного handlu. Eksperti Colliers zwracają uwagę, że przy przedłużaniu umów należy spodziewać się fali renegocjacji kosztów najmu związanej z raportowanym spadkiem obrotów najemców.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/sieci-handlowe-wciaz-wierza-w-centra-handlowe,49449>