

Która sieć handlowa otworzy swoje sklepy w pięciu lokalizacjach po hipermarketach Tesco?

data aktualizacji: 2019.08.21



Spółki 4fi i Origami przejęły portfel pięciu nieruchomości należących do Tesco w Polsce. To prawdopodobnie pierwszy etap zmian własnościowych, który doprowadzi do tego, że ostatecznym właścicielem lokalizacji zostanie jedna z sieci handlowych działających na polskim rynku. Warto zastanowić się, który z operatorów może być najbardziej zainteresowany tego typu przejęciem. Obecnie najwięcej przesłanek wskazuje na sieć Kaufland.

W ciągu ostatnich kilku miesięcy Tesco zamknęło dwa, a wystawiło na sprzedaż 16 hipermarketów. Nieoficjalnie wiadomo, że przynajmniej kilka z tych lokalizacji przejęły sieci typu DIY, w tym prawdopodobnie Castorama i Leroy Merlin. Jednak to pakiet pięciu nieruchomości, ze względu na swoją wielkość i wartość budzi największe emocje. Pięć hipermarketów Tesco wraz z galeriami znajduje się w największych miastach kraju - we Wrocławiu, Warszawie, Krakowie, Gdańsku i Lublinie, a do tego w niezwykle atrakcyjnych lokalizacjach. Jednak według ekspertów nie wszyscy operatorzy handlowi - z różnych przyczyn - będą zainteresowani ich zakupem.

W ciągu ostatnich kilkunastu dni redakcja portalu wiadomoscihandlowe.pl zapytała kilku ekspertów rynku nieruchomości, która z działających na rynku sieci handlowych mogłaby być zainteresowana

zakupem nieruchomości od Tesco. Kluczowe dla przyszłej transakcji są także pytania o to, która z firm byłaby w stanie kupić hipermarkety nie narażając się na sankcje ze strony UOKiK, a także o to, której z firm ewentualny zakup wpisuje się w realizowany model biznesowy i strategię rozwoju. Gdy spróbujemy sobie odpowiedzieć na te pytania, okaże się że chętnych z branży handlowej nie jest zbyt wielu.

Eksperci rynku nieruchomości, z takich firm jak Jones Lang LaSalle, czy Cushman & Wakefield nie chcieli oficjalnie spekulować na temat tego, który z operatorów może zdecydować się na zakup portfolio pięciu nieruchomości. Jednak analityk firmy Savills zdecydował się na ogólną analizę scenariusza dla wystawionych na sprzedaż hipermarketów Tesco.

Zdaniem Michała Stępnia, associate w dziale doradztwa inwestycyjnego w firmie doradczej Savills ze względu na ograniczenia dotyczące koncentracji, liczba sieci konkurencyjnych, które mogłyby być potencjalnym nabywcą wszystkich nieruchomości jest ograniczona. - Stąd można założyć, że bardziej prawdopodobnym scenariuszem jest rozparcelowanie portfela, a w przypadku niektórych lokalizacji być może zmiana przeznaczenia - wskazał ekspert.

Szukając odpowiedzi rozmawialiśmy z kolejnymi ekspertami, którzy zgodzili się zastanowić, która sieć handlowa może finalnie zostać właścicielem sklepów Tesco. W grę wchodzi jedynie kilku operatorów, czyli Auchan, Carrefour, Kaufland, E.Leclerc, Shiever (Bi1), czy Intermarche.

Analitycy wskazują jednak, że Carrefour i Auchan zmagają się obecnie z wieloma wyzwaniami zarówno po stronie operacyjnej biznesu, jak i marż. Firmom tym nie pomaga także kryzys na rynku hipermarketów, które tracą na popularności wśród klientów. Zdaniem ekspertów „nawet najlepsze lokalizacje nie pomogą im w budowie sukcesu na polskim rynku, a zarządy nie myślą dzisiaj o otwieraniu kolejnych, nowych hipermarketów”. Z tych samych powodów w miejsce Tesco nie wejdą hipermarkety Bi1, należące do firmy Shiever.

W przypadku grupy E.Leclerc - zdaniem analityków - żaden z przedsiębiorców, który prowadzi hipermarkety francuskiej sieci w Polsce nie byłby w stanie „udźwignąć kosztów tak drogich projektów”. A to dlatego, że „żaden z nich nie byłby w stanie spłacić długu - zaciągniętego na zakup nieruchomości - w ciągu swojego życia, bazując na generowanych przez daną lokalizację obrotach”.

Co więcej inwestor musiałby nie tylko zainwestować w rebranding i remodeling (w tym gruntowny remont sklepu), ale samo zmniejszenie dużego hipermarketu mogłoby w skrajnych przypadkach kosztować ok. 2 mln zł. Dodatkowo - jak wskazują eksperci - konieczne byłoby przeprowadzenie przebudowy galerii handlowej, a takich wydatków nie byłby w stanie ponieść ani E.Leclerc, ani Intermarche.

Według analityków najbardziej prawdopodobnym pretendencem do wejścia w lokalizacje po hipermarketach Tesco mógłby być niemiecki Kaufland. Dlaczego? Między innymi dlatego, że w przypadku tej sieci nie będzie problemów z uzyskaniem zgody na transakcję ze strony UOKiK.

Nasi eksperci wskazują, że właścicielem nieruchomości nie musi być bezpośrednio Kaufland, a może nim zostać np. „jakiś wehikuł prawno-finansowy, który doprowadzi na końcu ścieżki, do tego że w danej lokalizacji pojawi się szyld Kaufland.” Poza tym firma ciągle jest na etapie budowania skali na polskim rynku detalicznym i w ciągu najbliższych lat musi urosnąć i budować skalę, aby efektywnie konkurować o klienta, np. z Biedronką. Kaufland sygnalizował, że potencjał krajowego rynku szacuje na prawie 400 sklepów.

Redakcja portalu wiadomoscihandlowe.pl zwróciła się kilka dni temu do Tesco, z prośbą o potwierdzenie, czy inwestorem wspomnianych projektów może zostać sieć Kaufland. Biuro prasowe

Tesco poinformowało nas, że: „Na tym etapie, zgodnie z życzeniem inwestorów, nie informujemy o szczegółach transakcji. O zmianach informujemy w pierwszej kolejności pracowników sklepów.”

Część ekspertów wskazała, że alternatywą dla operatora handlowego mógłby być deweloper specjalizujący się w obiektach wielofunkcyjnych, który mógłby przebudować zakupione nieruchomości lub zrealizować na miejscu zupełnie nowe projekty. Ten scenariusz uznaje za prawdopodobny Michał Stępień z firmy Savills, który wskazuje, że „portfel nieruchomości należący do Tesco może zostać sprzedany w całości lub w podziale na mniejsze portfele lub pojedyncze aktywa. W zależności od strategii inwestycyjnej potencjalnego inwestora może on chcieć wykorzystać obecną zabudowę do prowadzenia własnej działalności handlowej lub przejąć atrakcyjny grunt, by wykorzystać go pod budowę nowego projektu.”

Do chwili publikacji artykułu redakcja nie otrzymała komentarza ze strony sieci Kaufland w Polsce. Wkrótce potem sieć napisała, że nie komentuje pogłosek z rynku.

Sieć Tesco zarządza w Polsce siecią niemal 350 hiper- i supermarketów. Firma Kaufland to dzisiaj 212 supermarketów, a w najbliższym czasie firma planuje uruchomienie czterech kolejnych inwestycji: w Zielonej Górze, Piastowie koło Warszawy, Częstochowie i Zawierciu.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/ktora-siec-handlowa-otworzy-swoje-sklepy-w-pieciu-,56278>