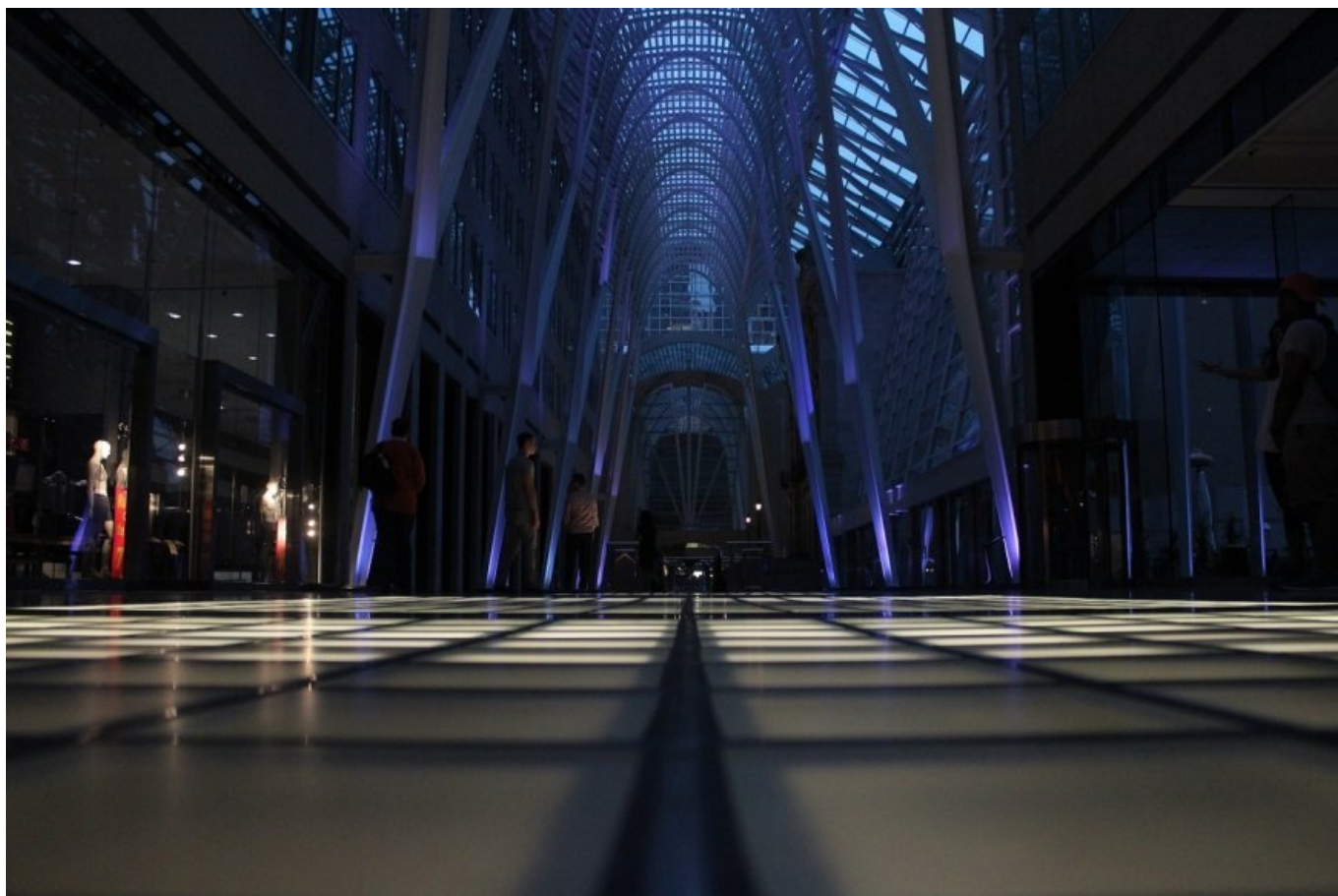


Rynek centrów handlowych osiągnął nasycenie

data aktualizacji: 2019.10.30



Centra handlowe nie wyrastają już jak grzyby po deszczu. W III kwartale 2019 roku w budowie było 320 tys. mkw. powierzchni handlowej, z czego 20 proc. to rozbudowy istniejących obiektów. W 2019 roku łącznie przybędzie ok. 300 tys. mkw. nowej powierzchni, co oznacza przyrost całkowitej podaży o jedyne 2,5 proc. rok do roku, w porównaniu do 3,1 proc. rok wcześniej. Jest to najmniejszy przyrost w ciągu ostatnich 20 lat - wynika z raportu CBRE „Market View: polski rynek handlowy po III kw. 2019”.

Niski przyrost wynika z nasycenia rynku. Eksperci CBRE przewidują, że czeka nas boom na ulice handlowe, co będzie skutkowało podniesieniem stawek czynszu, podczas gdy ceny najmu w centrach handlowych zostaną na stabilnym poziomie. - Rynek centrów handlowych trochę wyhamował, choć tempo rozwoju zależy od wielkości miasta i jego nasycenia powierzchniami handlowymi. W głównych ośrodkach coraz trudniej o atrakcyjną działkę, dlatego na popularności zyskuje rozbudowa i modernizacja już istniejących obiektów. W mniejszych miejscowościach, poniżej 100 tys. mieszkańców, realizowanych jest aż 84 proc. wszystkich projektów, prym wiodą mniejsze formaty, parki handlowe, które kuszą ofertą idealnie dopasowaną do potrzeb mieszkańców. W przyszłości spodziewam się większego zainteresowania najmem lokali na ulicach handlowych. Popytowi sprzyja stały wzrost siły nabywczej polskich konsumentów i zmiana stylu życia. Moda na spędzanie czasu poza domem rośnie - mówi Magdalena Frątczak, szefowa Sektora Handlowego w CBRE.

Z raportu CBRE wynika, że średnie nasycenie powierzchnią handlową w 8 największych aglomeracjach (Warszawa, Poznań, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Szczecin, Kraków, Górny Śląsk) wyniosło 522 mkw. na 1 tys. mieszkańców. Największe nasycenie występuje obecnie w aglomeracjach: poznańskiej oraz wrocławskiej i wynosi odpowiednio 612 i 610 mkw. na 1 tys. mieszkańców. Powyżej średniej plasują się też Trójmiasto, Warszawa i Łódź. Z kolei najmniej przestrzeni handlowej na 1 tys. mieszkańców – od 390 do 451 mkw. – znajdziemy w aglomeracji szczecińskiej, krakowskiej i górnośląskiej. Kraków i Szczecin przodują jednak pod względem prac w budowie – powstaje tam odpowiednio 41,6 tys. mkw. oraz 20,5 tys. mkw. powierzchni handlowej.

Całkowita powierzchnia handlowa w Polsce na koniec III kwartału 2019 roku wynosi 12,1 mln mkw., o 3,4 proc. więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Ze względu na relatywnie wysokie nasycenie rynku, coraz więcej nowych projektów – najczęściej w formie parków handlowych – powstaje w mniejszych miejscowościach. W ciągu dziewięciu miesięcy roku na rynku pojawiły się 2 nowe parki handlowe powyżej 5 tys. mkw., natomiast 6 takich obiektów zostało rozbudowanych. Prawie wszystkie projekty znajdowały się w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców.

W budowie pozostaje 320 tys. mkw., z czego około 20 proc. to obiekty rozbudowywane. Zdecydowanie najwięcej buduje się w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców – 84 proc. powstającej powierzchni. Z szacunków CBRE wynika, że w całym 2019 roku powstanie 300 tys. mkw. przestrzeni handlowej, co będzie stanowiło najniższy przyrost od dwóch dekad.

Za najem przestrzeni handlowej zdecydowanie najwięcej zapłacimy w stolicy. Miesięczna stawka za stumetrowy lokal w najlepszych centrach handlowych wynosi średnio 100-130 euro za mkw. Natomiast za lokal przy najpopularniejszych ulicach handlowych w Warszawie trzeba zapłacić średnio 102 euro/mkw./mies. Wynajem nieruchomości handlowych w Krakowie i na Górnym Śląsku to koszt miesięczny do 60 euro/mkw. Najniższe stawki za lokale są w Łodzi i Szczecinie, średnio 40-50 euro/mkw./mies.

- Można założyć, że o ile stawki czynszowe w najlepszych centrach handlowych pozostaną stabilne, to stawki najmu przy ulicach handlowych będą rosły, w szczególności ze względu na popyt ze strony dynamicznie rozwijającego się segmentu gastronomicznego. Tendencja ta będzie dotyczyć całego kraju – prognozuje Magdalena Frątczak z CBRE.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/rynek-centrow-handlowych-osiagnal-nasycenie,58127>