

Rynek centrów handlowych w Europie wkracza w fazę dojrzałą przy jednoczesnym spowolnieniu przyrostu nowej podaży

- *W pierwszej połowie 2018 roku oddano do użytku 1,0 mln m kw. nowej powierzchni w centrach handlowych – to o 10% mniej niż w analogicznym okresie rok wcześniej.*
- *W pierwszym półroczu br. odnotowano spadek ilości powierzchni handlowej będącej w budowie o 11% rok do roku w całej Europie i o 25% rok do roku w Europie Zachodniej.*
- *Zasoby powierzchni w europejskich galeriach handlowych wzrosły w pierwszej połowie 2018 roku do 166,2 mln m kw.*
- *Jedna trzecia powierzchni w centrach handlowych Europy została wybudowana ponad 20 lat temu.*

Londyn, 30 października 2018 – Z najnowszego raportu międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield wynika, że tempo przyrostu nowej powierzchni w centrach handlowych Europy zaczęło spowalniać a dojrzałe rynki zbliżają się do poziomu nasycenia.

W ostatnich dwóch dekadach rynek centrów handlowych w Europie powiększał się średnio o 5,4 mln m kw. rocznie, ale w latach 2018-2019 średnia roczna podaż nowej powierzchni handlowej może wynieść zaledwie 3,5 mln m kw. Za mniejsze zapotrzebowanie na nową powierzchnię na Starym Kontynencie odpowiadają rozwinięte rynki handlowe i rosnąca popularność zakupów w kanale online.

Zapotrzebowanie na nowe centra handlowe maleje, ale inwestorzy mogą wykorzystywać okazje wynikające ze starzenia się zasobów na najbardziej dojrzałych rynkach inwestując w przebudowę istniejących obiektów, zwłaszcza że jedna trzecia powierzchni w galeriach handlowych Europy została wybudowana ponad 20 lat temu.

W pierwszych sześciu miesiącach 2018 roku rynek Europy Zachodniej powiększył się o 373 tys. m kw. nowej powierzchni handlowej (wzrost o 8,2% rok do roku), dzięki czemu łączne zasoby w tym regionie wzrosły do 108,8 mln m kw. Jednak w drugim półroczu i w 2019 roku w Europie Zachodniej może powstać tylko 2,1 mln m kw. nowej powierzchni, czyli o 25% mniej w ujęciu rocznym. Z kolei na mniej dojrzałym rynku Europy Środkowo-Wschodniej wybudowano 676 tys. m kw. (spadek o 18% rok do roku), wskutek czego całkowite zasoby powierzchni handlowej wyniosły tam 57,4 mln m kw. W drugiej połowie 2018 roku i w 2019 roku deweloperzy planują wybudować w tym regionie 4,0 mln m kw. nowej powierzchni (spadek o 2,4% rok do roku).

„Zmieniające się zachowania konsumentów i rosnąca popularność zakupów w kanale online będą w coraz większym stopniu wpływały na sytuację na bardziej dojrzałych rynkach, zwłaszcza w Europie Zachodniej. Z kolei na rozwijających się rynkach centrów handlowych w Europie Środkowo-Wschodniej zapotrzebowanie na powierzchnię coraz częściej determinują trendy makroekonomiczne – zwłaszcza w Turcji i Rosji, gdzie w pierwszej połowie 2018 roku aktywność deweloperska spowolniła, w odróżnieniu od Polski, gdzie rozwój rynku handlowego napędza silna gospodarka” – mówi Silvia Jodlowski, starszy analityk w firmie Cushman & Wakefield.

Europa Zachodnia

Dodatkowe informacje:

Lauren Joselyn

Manager ds. komunikacji

+44 20 3296 3034

lauren.joselyn@cushwake.com

Pod względem wolumenu nowej podaży liderem w Europie Zachodniej była Wielka Brytania, gdzie w pierwszej połowie 2018 roku oddano do użytku prawie 90 tys. m kw. nowej powierzchni – głównie w ramach rozbudowy o 69 tys. m kw. Centrum Handlowego Westfield w White City, w Londynie. Aktywność deweloperska jednak spowolniła z powodu mniejszego popytu na powierzchnię handlową, ekspansji sektora online, dużej podaży oraz wzrostu kosztów operacyjnych.

Drugie miejsce w Europie Zachodniej zajęła Francja, gdzie w pierwszym półroczu wybudowano 83 tys. m kw. nowej powierzchni w centrach handlowych. W 2018 roku powstanie o 24% mniej powierzchni w galeriach handlowych w ujęciu rocznym, czemu towarzyszyć będzie jednak wzrost podaży w nowych formatach: o 27% rok do roku w segmencie parków handlowych i o 5% rok do roku w centrach sprzedażowych.

Podaż nowej powierzchni w centrach handlowych na poziomie 69 tys. m kw. zapewniła Finlandii trzecie miejsce w pierwszej połowie 2018 roku. Pomimo prognozowanego, dużego przyrostu nowej powierzchni w drugim półroczu i w 2019 roku (o 312 tys. m kw.), zapotrzebowanie na nową powierzchnię w Finlandii będzie nadal rosło na początku lat 20. za sprawą dynamicznego wzrostu liczby mieszkańców kraju i coraz większej siły nabywczej w Helsinkach i innych największych miastach.

Niemcy, gdzie prawie 60% istniejącej powierzchni w galeriach handlowych powstało ponad 20 lat temu, także mogą liczyć na dalszy wzrost zasobów. W drugiej połowie bieżącego roku i w 2019 roku wolumen nowej podaży może przekroczyć 200 tys. m kw., z czego 24% powstanie w ramach rozbudowy istniejących obiektów.

Europa Środkowo-Wschodnia

Silna gospodarka, której główną siłą napędową jest wzrost wynagrodzeń, niskie bezrobocie i utrzymujący się niski wskaźnik inflacji oraz wysoka konsumpcja prywatna, to nadal najważniejszy czynnik wpływający na rozwój rynku centrów handlowych w Polsce. W pierwszej połowie 2018 roku wybudowano ok. 125 tys. m kw. nowej powierzchni, dzięki czemu Polska zajęła trzecie miejsce w Europie pod względem aktywności deweloperskiej. W budowie pozostaje obecnie 444 tys. m kw. powierzchni, która zostanie oddana do użytku w drugiej połowie 2018 roku i w 2019 roku. Aktywność deweloperów skupia się na dużych i bardzo dużych obiektach, które powstają w największych aglomeracjach, oraz na mniejszych projektach, parkach handlowych i centrach convenience w mniejszych miastach.

„Biorąc pod uwagę budowane obecnie centra handlowe z planowanym terminem oddania do użytku do końca 2018 r., tegoroczna podaż nowych obiektów tego formatu będzie prawdopodobnie najwyższa od 3 lat. Dzięki stabilnej gospodarce, której główną siłą napędową pozostaje wysoka konsumpcja gospodarstw domowych, Polska jest wciąż bardzo atrakcyjnym rynkiem zarówno dla inwestorów, jak i dużych rozpoznawalnych marek. Dowodzi tego wejście na polski rynek marek takich jak: Dealz, Tedi, czy planowane otwarcie w Galerii Młociny pierwszego sklepu sieci Primark. W pierwszej połowie 2018 roku otwarto łącznie pięć nowych centrów handlowych, z czego największe to Forum Gdańsk i Gemini Park Tychy. Na drugą połowę roku planowane jest otwarcie kolejnych 11 obiektów, wśród których największy to Galeria Libero w Katowicach. Potwierdzeniem dobrej kondycji rynku jest również malejąca ilość powierzchni niewynajętej. Na koniec pierwszej połowy tego roku wskaźnik pustostanów na siedmiu z ośmiu głównych rynków obniżył się, a średnia dla całej Polski

Dodatkowe informacje:

Lauren Joselyn

Manager ds. komunikacji

+44 20 3296 3034

lauren.joselyn@cushwake.com

spadła z 4% do 3,2%” – komentuje **Małgorzata Dziubińska, Associate Director w Dziale Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield.**

Podaż powierzchni w centrach handlowych w Turcji wzrosła w pierwszej połowie 2018 roku o zaledwie 358 tys. m kw., co oznacza spadek o prawie 40% w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej. Spowolnienie gospodarcze, utrzymująca się presja na czynsze wskutek wahań kursu tureckiej liry oraz ograniczanie wydatków przez gospodarstwa domowe spowodują, że trend spadkowy utrzyma się w drugiej połowie bieżącego roku i w 2019 roku – w tym okresie na rynek trafi 925 tys. m kw. nowej powierzchni będącej obecnie w budowie. Oznacza to roczny spadek aktywności deweloperskiej o 30% w 2018 roku i o 19% w 2019 roku.

Rosja także odnotowała spowolnienie tempa przyrostu nowej powierzchni handlowej, ponieważ sieci handlowe ograniczyły plany ekspansji z powodu spadku wydatków konsumpcyjnych i ograniczonej dostępności kredytów. W pierwszej połowie bieżącego roku podaż nowej powierzchni w centrach handlowych była niższa w ujęciu rocznym o 7%, a w całym 2018 roku powstanie 570 tys. m kw., czyli najmniej od 2004 roku. Rosja jest jednak liderem w Europie pod względem wolumenu powierzchni w centrach handlowych, której otwarcie zaplanowano na następne 18 miesięcy – obecnie w budowie znajduje się ok. 1,9 mln m kw., co przełoży się na wzrost podaży w drugim półroczu 2018 roku i w przyszłym roku.

„Centra handlowe powstawały i rozwijały się nieprzerwanie od 20 lat w większości krajów Europy, przy czym najbardziej dynamicznie w Wielkiej Brytanii, Francji i Niemczech. Większość rynków centrów handlowych osiągnęła lub niedługo osiągnie dojrzałość, a tempo przyrostu netto nowej powierzchni znacząco spowolni. Z tego względu aktywność deweloperska będzie w coraz większym stopniu skupiać się na rewitalizacji i modernizacji istniejącej powierzchni, ponieważ rośnie liczba starszych i przestarzałych obiektów. Ponad jedna trzecia powierzchni w europejskich centrach handlowych ma ponad 20 lat – w tym czasie zmodernizowano i przebudowano znaczną jej część, ale równie dużo wymaga unowocześnienia” – dodaje **Silvia Jodłowski, starszy analityk w firmie Cushman & Wakefield.**

-KONIEC-

Noty dla wydawcy

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.com oraz na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake)

Dodatkowe informacje:

Lauren Joselyn

Manager ds. komunikacji

+44 20 3296 3034

lauren.joselyn@cushwake.com