

# MARKETBEAT

## RAPORT Z ROZWOJU RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA



Kwiecień 2009

### INFORMACJE OGÓLNE

Rok 2008, kiedy to oddano do użytku ponad 9 milionów mkw. powierzchni w nowych jak i rozbudowywanych obiektach, był kolejnym rekordowym rokiem pod względem inwestycji w centra handlowe w Europie. Choć wcześniejsze prognozy wzrostu aktywności deweloperskiej w drugiej połowie 2008 r. nie sprawdziły się, rynek centrów handlowych w Europie nadal rozwijał się aktywnie. Na rynek w tym okresie trafiło około 5 milionów mkw. powierzchni. Ogółem w 2008 r. odnotowano otwarcie 310 nowych projektów w całej Europie, co stanowi 82% łącznej powierzchni. Pozostała część przypadła na remonty i rozbudowę. Dla całej Europy łączna powierzchnia najmu brutto wynosi obecnie niemal 120,5 mln mkw.

Tymczasem oczekiwania w stosunku do roku 2009 zdecydowanie zmalały ze względu na kryzys finansowy oraz globalną recesję, które wpłynęły na popyt, uzyskiwanie finansowania oraz nastroje deweloperów. Znalazło to swoje odbicie w gwałtownym spadku liczby planowanych na najbliższe dwa lata inwestycji. W stosunku do prognoz z lipca zeszłego roku liczba przygotowywanych inwestycji została ograniczona o 40%. Spowolnienie dotknie całą Europę, szczególnie rynki krajów wschodzących. Rosja, Ukraina i w mniejszym stopniu Turcja najbardziej odczują skutki kryzysu. Choć w ostatnich 12 miesiącach 58% całkowitej liczby planowanych inwestycji przypadło właśnie na te kraje, obecnie liczba zmniejszyła się do zaledwie 22%.

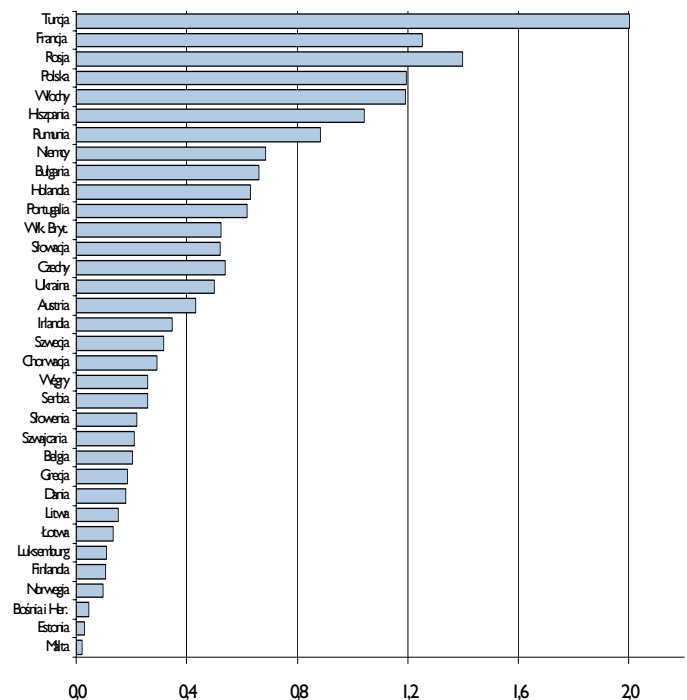
### WIELKOŚĆ RYNKU

Rosja na skutek wyraźnego ograniczenia działalności deweloperskiej spadła na drugą pozycję na liście krajów o największej liczbie planowanej powierzchni. Realizacja znacznej liczby planowanych projektów została wstrzymana z uwagi na pogarszającą się sytuację finansową i ekonomiczną. W przeciwieństwie do większości rynków w Europie Zachodniej odkładane są także na później niektóre projekty będące obecnie w budowie. Ponieważ trudno jest przewidzieć, które dokładnie projekty zostaną ukończone, ocenia się, że w 2009 r. na rynek trafi w przybliżeniu 1 milion mkw. powierzchni. W roku 2010 liczba ta zmniejszy się do 400 000 mkw. Kolejny atrakcyjny do niedawna pod względem inwestycyjnym rejon, Ukraina, odczuwa jeszcze większe spowolnienie. Oczekuje się, że w najbliższych dwóch latach do użytku zostanie oddanych 500 000 mkw. powierzchni. Mimo to rozwój rynku centrów handlowych nie zostanie całkowicie zahamowany, dzięki dobrym wynikom odnotowanym w sześciu krajach, w których przewiduje się wybudowanie w najbliższych dwóch latach 1 mln mkw. powierzchni.

Niektóre kraje wschodzące w Europie Wschodniej wydają się bardziej odporne. Rumunia i Bułgaria wciąż mogą się pochwalić wysoką liczbą planowanych inwestycji. Choć ich liczba w tych krajach spadła w porównaniu z prognozami sprzed sześciu miesięcy, na rynku powinna pojawić się znaczna ilość dodatkowej powierzchni. W szczególności dotyczy to Bułgarii, w której brak jest wysokiej jakości powierzchni centrów handlowych. Jednakże 660 000 mkw. będących obecnie w budowie oznacza 450 proc. wzrost podaży powierzchni, co może spowodować, że niektóre projekty mogą mieć problemy z przyciągnięciem najemców na skutek połączonego efektu zwiększonej podaży i spowolnienia gospodarczego.

W Europie Zachodniej, na czele krajów z największą liczbą planowanych inwestycji znajdują się Francja i Włochy. We Francji działalność inwestycyjna skupia się obecnie na rozbudowie i przebudowie istniejących centrów handlowych. Stanowi ona w przybliżeniu 23% całkowitej powierzchni planowanej w latach 2009-10. We Włoszech można oczekiwać dalszej wysokiej aktywności deweloperskiej podobnie jak w poprzednich pięciu latach. W ostatnim okresie wysoki poziom inwestycji wynikał z ukończeniem dużych projektów regionalnych. Jednakże w roku 2009 i 2010 na rynek drugorzędnych miast trafi duża liczba małych i większych projektów o średniej wielkości wynoszącej nieco ponad 22 000 mkw.

Planowane europejskie centra handlowe (1.000 mkw.)



Główne planowane projekty

Kraj	Miasto	Nazwa	GLA (mkw.)	Rok
Turcja	Istambuł	Forum Istanbul	172.000	2010
Rosja	Moskwa	Golden Babylon Rostokino	170.000	2009
Turcja	Istambuł	Carrefour	155.000	2010
Rosja	Moskwa	Abramtsevo	135.779	2010
Rosja	Moskwa	Auchan-Novoukhtomsko	134.000	2010
Ukraina	Dnipropetrov	Karavan	125.842	2010
Rosja	Moskwa	Kashirsky Mall	124.000	2010
Hiszpania	Zaragoza	Puerto Venecia	123.475	2010
Portugalia	Amadora	Dolce Vita Tejo	122.000	2009
Turcja	Antalya	Forum Antalya	116.000	2009
Hiszpania	Valencia	Neutopia	112.000	2010
Bułgaria	Sofia	Danaos Mall	110.000	2010

Definicja centrum handlowego

Cushman & Wakefield definiuje centrum handlowe jako obiekt handlowy zarządzany centralnie o powierzchni najmu brutto (GLA) ponad 5.000 mkw., w którym znajduje się ponad 10 lokali handlowych. Analiza nie obejmuje centrów sklepów fabrycznych oraz parków handlowych. Wszelkie informacje pochodzą z centralnej europejskiej bazy danych firmy Cushman & Wakefield.

## INWESTYCJE W 2008 r.

W 2008 r. odnotowano rekordową ilość (9,1 mln mkw.) powierzchni centrów handlowych oddanej do użytku, co stanowi wzrost podaży o 8%. Łączna powierzchnia najmu brutto w całej Europie wzrosła do 120,5 mln mkw. W ostatnim roku ukończono 1,6 mln mkw. powierzchni zlokalizowanej w rozbudowywanych jak i przebudowywanych obiektach. Obiekty rozbudowywane miały rekordowy udział (18%) w całkowitej powierzchni budowanej, co wiąże się przede wszystkim z wysokim poziomem inwestycji renowacyjnych oraz rewitalizacyjnych obiektów miejskich, realizowanych na dojrzałych rynkach takich jak Skandynawia, Francja, Austria, Wielka Brytania oraz Holandia.

Średnia podaż powierzchni w centrach handlowych przypadająca na 1 000 mieszkańców dla nowych 27 krajów Unii Europejskiej wynosi obecnie 206,4 mkw. Chociaż w takich krajach jak Rosja, Ukraina, Turcja i Rumunia odnotowano rekordowy poziom inwestycji, rynek w tych krajach jest nadal nierozwinięty w porównaniu do średniej europejskiej. Nowe powierzchnie jak dotąd są natychmiast absorbowane przez rynek, jednak początek kryzysu finansowego oraz spowolnienie gospodarcze mogą doprowadzić w niektórych rejonach do okresowej nadpodaży powierzchni.

## NAJWAŻNIEJSZE TRENDY W EUROPIE

Rosja trzeci raz z rzędu odnotowała najwyższy poziom inwestycji budowlanych w Europie w 2008 r. W tym okresie ukończono 1,65 milionów mkw. powierzchni w centrach handlowych, co oznacza 23 proc. wzrost zasobów. Spowolnienie aktywności deweloperskiej nastąpiło już w drugiej połowie roku w ciągu sześciu miesięcy do grudnia. Zawarte w tym okresie transakcje stanowiły 40% łącznego wolumenu transakcji. Średnia wielkość obiektów była wtedy stosunkowo duża i wynosiła poniżej 34.000 mkw., dzięki oddaniu do użytku znacznej liczby dużych projektów regionalnych. W samym 2008 r. otwarto cztery obiekty oferujące ponad 90.000 mkw. Turcja i Wlk. Brytania zajęły odpowiednio drugie i trzecie miejsce spośród najbardziej aktywnych rynków w Europie. Wielka Brytania powróciła do pierwszej trójki po raz pierwszy od pięciu lat dzięki ukończeniu trzech projektów wielko-powierzchniowych.

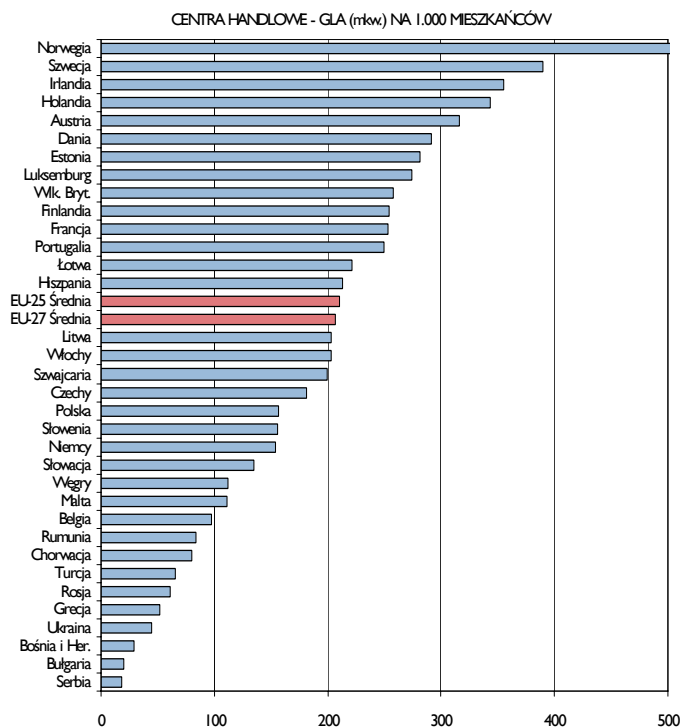
Wielka Brytania uzyskała miano zdecydowanie najbardziej aktywnego zachodnioeuropejsko rynku w 2008 r., dzięki wybudowaniu rekordowej ilości niemal 840.000 mkw. powierzchni. Trzy najbardziej znaczące ukończone projekty stanowiły niemal połowę tej wielkości (Liverpool One – 151.000 mkw., Westfield London – 150.000 mkw. oraz Broadmead Centre/Cabot Circus w Bristolu – 93.000 mkw.).

Bulgaria i Rumunia odnotowały najwyższy wzrost procentowy w podaży powierzchni w centrach handlowych, wynoszący odpowiednio 76% i 62,5%. Aktywność deweloperska wyraźnie przyspieszyła w ostatnich latach i chociaż na skutek obecnej sytuacji ekonomicznej obserwujemy jej spadek, wiele projektów jest nadal realizowanych. W nadchodzących dwóch latach oczekuje się, że w Bulgarii podaż powierzchni w centrach handlowych zwiększy się czterokrotnie. Obecnie w budowie znajduje się tam 21 projektów. Jednakże nawet jeśli cała ta powierzchnia zostanie ukończona, powierzchnia najmu brutto przypadająca na 1.000 mieszkańców wyniesie niewiele ponad prognozowaną dla wschodzących krajów Europy średnią ilością powierzchni w centrach handlowych przypadającej na 1.000 mieszkańców wynoszącą 102 mkw.

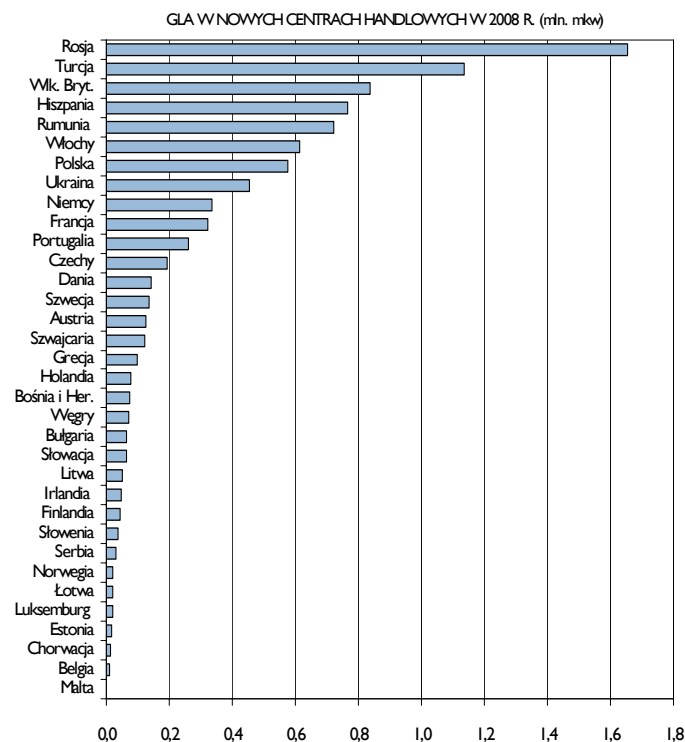
Podobnie jak w ostatnich latach aktywność deweloperska w Europie Śródziemnomorskiej jest nadal wysoka. Najbardziej aktywne rynki w Europie Zachodniej to Hiszpania i Włochy, zajmujące drugie i trzecie miejsce. W Hiszpanii tak wysoki poziom inwestycji wynikał z oddania do użytku szeregu dużych projektów takich jak centrum handlowe Islazul w Madrycie o pow. 90.700 mkw. oraz ukończenia drugiego etapu projektu Plaza Imperial w Zaragozie o pow. 82.300 mkw. We Włoszech natomiast odnotowano ukończenie 31 małych i średnich obiektów.

Wysoki poziom inwestycji budowlanych we Włoszech spowodował, że podaż powierzchni centrów handlowych niemal osiągnęła średnią wartość wskaźnika ilości powierzchni dla 27 krajów UE na 1.000 mieszkańców wynoszącą 206,4 mkw. Jednakże podaż ta rozkłada się nierównomiernie w całym kraju mimo tego, że inwestycje budowlane w zeszłym roku koncentrowały się w regionach centralnych i południowych charakteryzujących się niedoborem powierzchni handlowych.

## Centra handlowe - GLA (mkw.) na 1.000 mieszkańców



## GLA w nowych centrach handlowych w 2008 r.



## WZROST POWIERZCHNI CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE

Łączna powierzchnia najmu brutto podwoiła się w ciągu ostatnich 10 lat, głównie dzięki gwałtownemu rozwojowi rynku deweloperskiego w Europie Środkowo-Wschodniej. Choć prognozy na 2009 r. przewidują niewielki wzrost do 10 mln mkw, może się okazać, że ilość ta nieco się obniży, gdyż planuje się ukończenie jedynie 89% powierzchni będącej w przygotowaniu. W 2008 r. na kraje Europy Środkowo-Wschodniej przypało 56% nowej powierzchni, podobnie jak w 2007 r.

Oczekuje się, że rok 2010 będzie najsłabszym rokiem od 5 lat pod względem ilości nowej powierzchni najmu brutto w centrach handlowych. Wiele będzie zależeć od głębi i długości kryzysu. Jeśli rynek powróci na drogę rozwoju, na rynku w Europie Wschodniej czekać będzie znaczna liczba na wpół ukończonych projektów.

## INWESTYCJE W CENTRA HANDLOWE

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości wyraźnie spadła w 2008 r., szczególnie w przypadku dużych projektów finansowanych długiem. Odnotowano jedynie niewielką liczbę transakcji dotyczących dużych projektów (portfeli) centrów handlowych, a większość z nich zawarto w pierwszych sześciu miesiącach roku.

Na skutek ograniczenia aktywności inwestycyjnej, widocznego obecnie na całej Europie, łączna wartość transakcji inwestycyjnych spadła o 55% w stosunku do 2007 r. do poziomu 118 mld euro. Wartość inwestycji w nieruchomości handlowe w 2008 r. wyniosła 31,95 mld euro – co oznacza spadek w rzeczywistości taki sam, jak w przypadku pozostałych sektorów rynku nieruchomości. Jednakże rynek powierzchni handlowych zachował swój udział w łącznej wartości inwestycji w Europie na poziomie ok. 27%, pokazując, że ta klasa aktywów nadal cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem w całym sektorze nieruchomości.

Tendencja wzrostowa stóp kapitalizacji utrzymała się w 2008 r. w całej Europie, a na większości rynków stopy kapitalizacji wróciły do poziomu z połowy 2005 r. Dalszy wzrost stóp kapitalizacji spodziewany jest przed stabilizacją cen, prawdopodobnie pod koniec roku, chociaż nie można wykluczyć dalszego wzrostu stóp kapitalizacji na niektórych rynkach w 2010 r. w związku ze spowolnieniem na rynku najmu, które wpływa na poziom cen.

Ogólne nastroje, jakie panują wśród inwestorów można określić jako ostrożne. Obecnie baczniej przyglądają się oni rynkowi i jego fundamentom, z większą niechęcią podejmując ryzykowne decyzje. Jednakże popyt na duże regionalne centra handlowe wysokiej jakości nie słabnie – choć oczywiście uzależniony jest on od dostępności finansowania oraz odpowiednich regulacji cenowych. Chociaż stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości zmniejszyły się wyraźnie, zdołały utrzymać się na stabilnym poziomie w porównaniu do nieruchomości drugorzędnych z uwagi na obecne warunki rynkowe, które spowodowały niechęć do ryzyka oraz dzięki rosnącemu zainteresowaniu projektami wysokiej jakości.

W sytuacji gdy wskaźnik LTV obniżył się średnio z 80-90% do 55-65%, a marża kredytu wzrosła, uzyskanie finansowania inwestycji w centra handlowe jest obecnie trudniejsze i wiąże się z większymi kosztami.

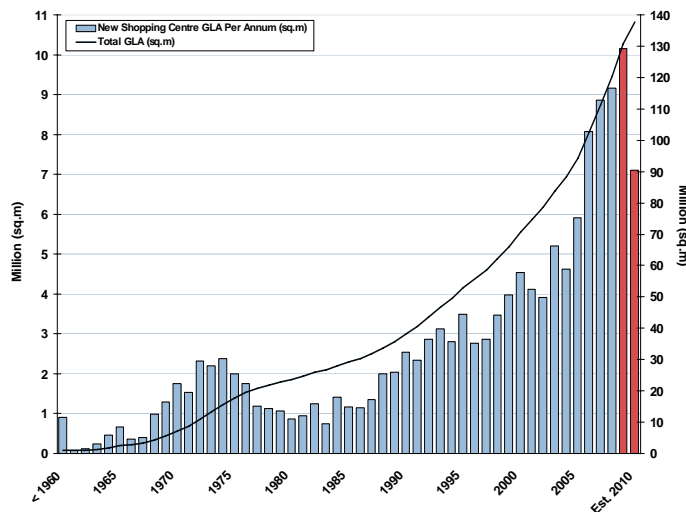
W Europie jak dotąd nie odnotowano wielu wymuszonych sprzedaży. Duży procent transakcji dotyczył raczej nowych projektów niż już istniejących. Główni deweloperzy na większości rynków to gracze lokalni.

Prognozy dla rynków inwestycyjnych na 2009 r. są niepewne, chociaż badania wśród inwestorów pokazują, że inwestycje na rynku nieruchomości handlowych wciąż cieszą się zainteresowaniem. Duże transakcje takie jak projekty centrów handlowych pozostaną poza zasięgiem wielu inwestorów do czasu ożywienia gospodarczego, jednak w większości krajów projekty wysokiej jakości oferowane na rynku będą dobrze przyjmowane przez inwestorów. W sytuacji wzrostu stóp kapitalizacji, zróżnicowana struktura najemców, potencjał tkwiący w usługach typu asset management oraz możliwość wprowadzenia do umów najmu indeksacji czynszów są czynnikami coraz bardziej atrakcyjnymi dla doświadczonych inwestorów.

## Średnie wskaźniki pow. handlowych dla 27 krajów UE

	2008	2007
PKB na 1 mieszkańca (€)	28.961	23.452
Spożycie indywidualne na 1 mieszkańca (€)	16.797	13.500
Spożycie indywidualne (zmiana realna%)	2,1%	2,2%
Średnie ceny konsumenckie (zmiana %)	2,4%	2,2%

## Wzrost powierzchni centrów handlowych w Europie



## Czynsze i stopy kapitalizacji za pow. w centrach handlowych

Kraj	Czynsze za najlepsze pow.	Stopy
Austria	2.000 – 2.500	6,00 – 6,75
Belgia	1.000 – 1.400	5,25 – 6,00
Czechy	600 – 1.000	6,50 – 7,50
Dania	450 – 550	5,25 – 5,75
Finlandia	900 – 1.100	6,00 – 7,00
Francja	1.500 – 2.000	5,25 – 6,00
Niemcy	1.500 – 1.800	5,50 – 6,50
Węgry	600 – 1.350	7,00 – 8,00
Irlandia	2.000 – 2.500	6,00 – 6,75
Włochy	700 – 750	6,25 – 7,00
Holandia	650 – 875	6,00 – 6,75
Polska	700 – 1.100	7,25 – 8,00
Portugalia	750 – 1.000	6,00 – 7,00
Rumunia	600 – 1.000	7,75 – 9,00
Rosja	2.000 – 3.000	12,00 – 12,50
Hiszpania	700 – 1.000	6,50 – 7,00
Szwecja	600 – 800	6,00 – 6,75
Turcja	600 – 900	9,50 – 10,50
Wlk. Brytania	2.000 – 2.500	6,75 – 7,25

W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wytyczne przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian poziomu stóp kapitalizacji i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia specyficznego charakteru danej nieruchomości.

### Dalsze informacje:

Alexander Colpaert, London, Tel: + 44 (0) 20 7152 5244  
E-mail: [alexander.colpaert@eur.cushwake.com](mailto:alexander.colpaert@eur.cushwake.com)

Cushman & Wakefield LLP  
43-45 Portman Square  
London W1A 3BG  
[www.cushmanwakefield.com](http://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](mailto:unsubscribe@eur.cushwake.com) wpisując je w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość "Unsubscribe".

©2008 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.