

MARKETBEAT

RAPORT O ROZWOJU RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE



Marzec 2010

Publikacja działu doradztwa firmy CUSHMAN & WAKEFIELD

INFORMACJE OGÓLNE

Rynek centrów handlowych w Europie nie odczuł jeszcze pełnych skutków spowolnienia gospodarczego, jednak widoczne jest już znaczne zmniejszenie skali inwestycji budowlanych. Rok 2009 charakteryzował się największym od prawie 15 lat spadkiem podaży nowej powierzchni centrów handlowych. Łącznie w 2009 r. oddano do użytku ok. 7,4 mln mkw. powierzchni najmu brutto, czyli o ok. 19% mniej niż w 2008 r. Ogółem powstało 256 nowych centrów handlowych, co stanowi ok. 89% całkowitej nowo oddanej powierzchni; na renowację i rozbudowy przypada pozostała część. Łączne zasoby powierzchni najmu brutto (GLA) dla całej Europy wynoszą ok. 128,3 mln. mkw. W krótkim okresie spodziewane jest dalsze ograniczenie aktywności deweloperskiej. Zgodnie z prognozami w 2010 i 2011 na rynek wejdzie odpowiednio 6,1 mln oraz 5,0 mln mkw. powierzchni najmu brutto (GLA). Dla 2011 r. będzie to najniższy wynik w skali rocznej od siedmiu lat. Na rynkach europejskich jest jednak spora liczba projektów, które zostały wstrzymane, ale mają wszystkie wymagane pozwolenia. Choć ich wznowienie uzależnione jest od tempa ożywienia gospodarczego, można oczekiwać, że część szybko wróci na rynek, co przeloży się na poprawę wyników. W zależności od lokalnych przepisów dla niektórych projektów będzie prawdopodobnie wymagane jednak uzyskanie nowych pozwoleń.

WIELKOŚĆ RYNKU

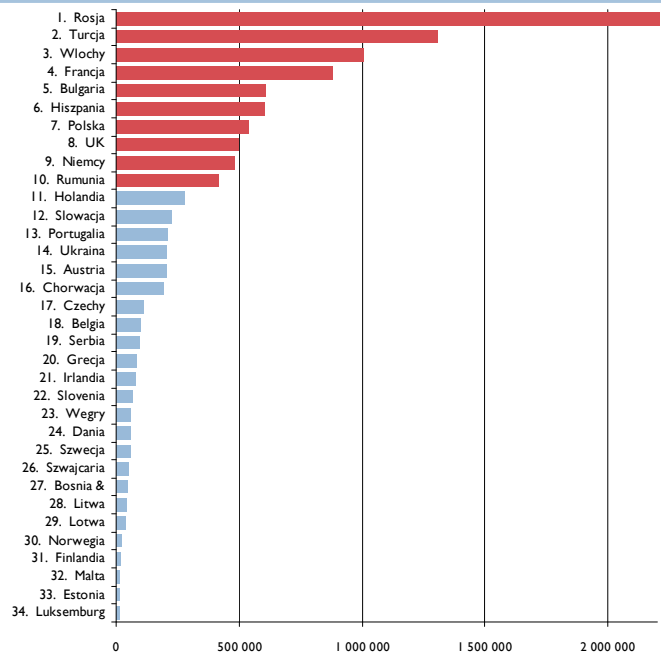
Największą aktywność deweloperską niezmiennie odnotowują dwa główne rynki: Rosja i Turcja. Rosja po utracie w 2009 r. pierwszego miejsca na liście krajów o największej ilości planowanej powierzchni na rzecz Turcji odzyskała pozycję lidera. Realizacja pewnej liczby projektów, wstrzymana w 2009 r. na skutek kryzysu gospodarczego, została wznowiona. Choć dotyczy to jedynie pewnej grupy obiektów, na rynku można zaobserwować, że coraz więcej deweloperów skłania się do podjęcia takiej decyzji.

W Rumunii realizacja większości planowanych projektów dobiegła już końca. W ostatnich 18 miesiącach nie rozpoczęto budowy praktycznie żadnego centrum handlowego. Oczekuje się spadku podaży do poziomu ok. 130.000 mkw. w 2011 r., w porównaniu do 750.000 mkw. z okresu boomu budowlanego w 2008 r.

W Europie Zachodniej, najwięcej powierzchni handlowej powstaje we Włoszech, Francji oraz Hiszpanii. Wielkość ukończonych powierzchni we Włoszech zdecydowanie spada, porównując z rekordowym poziomem z 2007 r., jednak biorąc pod uwagę okres krótkoterminowy rynek zdołał się oprzeć skutkom kryzysu. Realizacja większości projektów została ukończona zgodnie z terminem i tylko nieliczne zostały odłożone na później. Patrząc z perspektywy innych krajów europejskich, liczba wstrzymanych inwestycji we Włoszech była stosunkowo niska. Jak dotąd wśród projektów, których oddanie do użytku planowano na lata 2010-2015, wstrzymano jedynie 20%.

Aktywność deweloperska we Francji wyraźnie wzrosła. Zgodnie z danymi na styczeń 2010 r. w budowie pozostawało ok. 880.000 mkw. powierzchni centrów handlowych, których ukończenie planowane jest na lata 2010-2011. Biorąc pod uwagę niedawny boom na rynku budowlanym oraz wielkość planowanej powierzchni w okresie krótko/średnioterminowym, należy się liczyć z ryzykiem nadpodaży na niektórych rynkach. Dotyczy to również innych regionów w całej Europie. Realizacja kolejnych projektów stworzy niezwykle konkurencyjne środowisko w tym segmencie rynku, szczególnie w sytuacji, gdy ożywienie gospodarcze pozostaje wciąż nietrwale w większości krajów europejskich.

Planowane europejskie centra handlowe



Główne planowane projekty

Kraj	Miasto	Nazwa projektu	GLA	Rok
UK	London	Stratford City	186.500	2011
Turcja	Istanbul	Forum Marmara	160.000	2011
Turcja	Ankara	Kentpark	136.000	2010
Rosja	Moskwa	VEGAS -	130.000	2010
Hiszpania	Saragossa	Puerto Venecia	123.475	2011
Rosja	Samara	MEGA - Samara	103.000	2010
Rosja	Moskwa	Mall of Russia	101.000	2010
Włochy	Villesse	Villesse	95.000	2011
Włochy	Misterbianco	Centro Sicilia	90.000	2011
Turcja	Bursa	Anatolium	84.165	2010
Rosja	St. Petersburg	Leto	81.544	2010
Rumuni	Bukareszt	Sun Plaza	80.000	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 2009 r.

Dobre wyniki w drugiej połowie 2009 r. podniosły łączną roczną wielkość ukończonych powierzchni centrów handlowych do poziomu ok. 7,4 mln mkw., co stanowi wzrost podaży o 6,1%. Podobnie jak w latach poprzednich największy udział w podaży nowej powierzchni miała Europa Środkowo-Wschodnia (prawie 57%). Średnia podaż powierzchni w centrach handlowych przypadająca na 1.000 mieszkańców dla 27 krajów UE wynosi obecnie 225,6 mkw. Bułgaria oraz Chorwacja znajdują się na szczycie listy krajów o najwyższym procentowym wzroście podaży powierzchni. Choć otwarcie pewnej liczby centrów handlowych w Bułgarii zostało przełożone na termin późniejszy, oddanie do użytku trzech projektów w 2009 r. spowodowało wzrost zasobów powierzchni o ok. 40%. Chorwacja odnotowała zbliżony poziom wzrostu zasobów dzięki realizacji czterech nowych inwestycji. Największym wydarzeniem było otwarcie centrum handlowego w Zagrzebiu, w wyniku czego na rynek trafiło 100.000 mkw. powierzchni. Najbardziej znaczącym ukończonym projektem w 2009 r. było bez wątpienia centrum handlowe Forum Istanbul w Turcji. Obiekt oferujący 178.000 mkw. zbudowany przez spółkę Multi Turkmall, został oficjalnie otwarty w listopadzie, i jest to największe centrum handlowe w Turcji.

GLÓWNE TRENDY W EUROPIE

W 2009 r. w większości krajów w Europie Środkowo-Wschodniej odnotowano spadek liczby ukończonych centrów handlowych. Jedynie w Polsce oraz Słowacji nastąpił wzrost podaży w stosunku do 2008 r. Rumunia odczuła największy procentowy spadek podaży (-57%). Ponadto w niektórych ostatnio ukończonych obiektach na skutek braku zainteresowania ze strony handlowców przeprowadzono proces rebrandingu, część z kolei musiała zostać zamknięta.

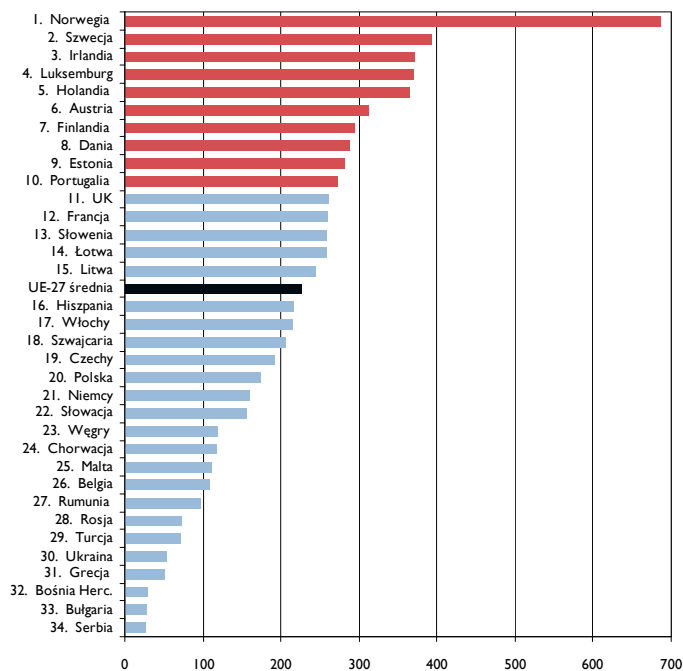
Poziom inwestycji budowlanych nadal słabnie także w Rosji, gdzie w 2009 r. oddano do użytku ok. 1,6 mln mkw. powierzchni w centrach handlowych, w porównaniu do 1,7 mln mkw. w 2008 r. Rosja pozostaje krajem o największym udziale w łącznej wielkości ukończonych powierzchni w centrach handlowych w Europie (21%). Najwięcej inwestycji budowlanych realizowanych jest niezmiennie w Moskwie, gdzie zlokalizowano ok. 45% planowanych na 2010 r. projektów.

Rynek w Europie Zachodniej również nie odnotował większych zmian. Włochy wciąż znajdują się na czele stawki krajów o najwyższej aktywności. Poziom inwestycji budowlanych we Francji oraz Holandii w 2009 r. utrzymał się na wysokim poziomie. Choć na rynku we Włoszech widać spadek zainteresowania projektami wielkopowierzchniowymi, których oddanie do użytku wyraźnie poprawiło wyniki podaży w ostatnich latach, otwarcie dużej liczby małych i średnich obiektów w miastach średniej wielkości nie było bez znaczenia. Poziom inwestycji w tym kraju osiągnął poziom ok. 630.000sq.m. Centra handlowe zlokalizowane poza miastem, oferujące usługi rozrywki oraz gastronomiczne nadal cieszą się dużym powodzeniem wśród deweloperów.

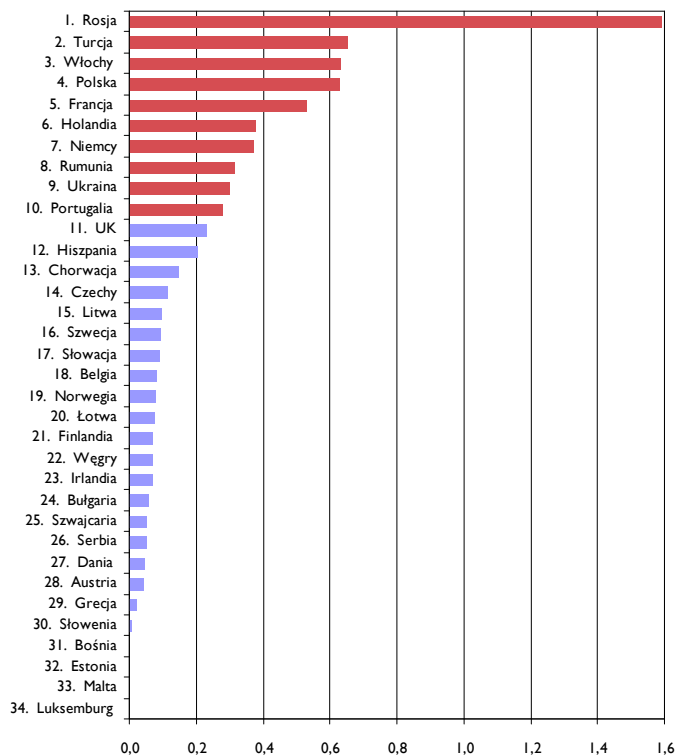
Francja po raz pierwszy od 15 lat awansowała do pierwszej piątki krajów z najwyższym poziomem ukończonych centrów handlowych. Kraj ten odnotował znaczący wzrost liczby inwestycji dotyczących zarówno budowy nowych regionalnych centrów handlowych, jak i rozbudowy/renowacji istniejących obiektów. Władze lokalne, którym zależy na podniesieniu jakości oddawanych projektów handlowych, wydały stosowne pozwolenia na budowę wielu nowych centrów handlowych, oceniając je pod kątem walorów architektonicznych oraz spełniania wymagań ochrony środowiska. Przy tworzeniu optymalnego składu najemców coraz większy nacisk kładzie się również na rozwój funkcji rozrywkowo-usługowych.

W Holandii rok 2009 charakteryzował się wysokim poziomem aktywności deweloperskiej. Łączna wielkość powierzchni oddanej do użytku wzrosła ponad dwukrotnie w stosunku do średniego rocznego poziomu podaży z ostatnich 10 lat. Należy jednak podkreślić, że budowa niemal wszystkich centrów rozpoczęła się jeszcze zanim na rynku deweloperskim dały się odczuć skutki spowolnienia gospodarczego. Od tamtego momentu zostało uruchomionych niewiele projektów, w związku z czym poziom podaży planowanej na lata 2010/2011 prawdopodobnie będzie zdecydowanie odbiegał od wyników osiągniętych 2009 r.

Centra handlowe - GLA (mkw.) na 1.000 mieszkańców



GLA w nowych centrach handlowych w 2009 r. (mln mkw.)



ROZWÓJ CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE

W kolejnych dwóch latach roczna wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku spadnie do poziomu z okresu sprzed boomu. Wzrost udziału krajów Europy Środkowo-Wschodniej w łącznej podaży także nieznacznie się zmniejszy. W ubiegłym roku zgodnie z prognozami na region ten miało przypaść ponad 70% całkowitej ukończonej powierzchni i oczekuje się, że wielkość ta będzie się kształtowała na stabilnym poziomie 60%.

Określenie dokładnej prognozy dotyczącej liczby ukończonych inwestycji na rok 2012 jest trudne ze względu na niepewną sytuację rynkową, jednak w najbliższym czasie nie należy się spodziewać znaczącego wzrostu rocznej podaży. Powinna się ona utrzymać na poziomie 5 mln mkw. Chociaż na niektórych rynkach europejskich występuje niedobór powierzchni, dotyczy to głównie krajów wschodzących, które najdotkliwiej odczuły skutki recesji. Ponadto w ostatnich pięciu latach rynek większości regionów charakteryzował się wysoką podażą powierzchni handlowej i trzeba będzie trochę poczekać, zanim na rynek powróci równowaga między popytem a podażą.

INWESTYCJE W CENTRA HANDLOWE

W 2009 r. rynek w Europie odnotował dalsze ograniczenie aktywności inwestycyjnej we wszystkich sektorach nieruchomości. Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości handlowych wyniosła jedynie 22,4 mld euro dla całej Europy, co stanowi spadek o 33% w porównaniu do 2008 r. Udział rynku powierzchni handlowych w łącznej wartości inwestycji zwiększył się do ok. 30% (z poziomu 27% w 2009 r.), co pokazuje, że ta klasa aktywów cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem w całym sektorze nieruchomości.

W pierwszym kwartale 2009 r. prawie w całej Europie wolumen transakcji na rynku nieruchomości handlowych osiągnął swój najniższy poziom. Kolejne miesiące odnotowały już wzrost aktywności inwestycyjnej w większości regionów. Całkowita wartość transakcji na rynku nieruchomości handlowych w 4 kw. 2009 r. wyniosła ok. 7 mld euro, co jest najlepszym wynikiem od półtora roku.

Ograniczenia w finansowaniu dłużnym spowodowały, że najbardziej aktywnymi graczami na rynku w 2009 r. byli inwestorzy dysponujący dużym kapitałem i zainteresowani głównie takimi rynkami jak Wielka Brytania, Niemcy, Francja, Holandia oraz Włochy. Aktywność inwestycyjna w Europie Wschodniej w pierwszej połowie 2009 r. niemal całkowicie zamarła, jednak w drugiej połowie odnotowano już pewną liczbę transakcji w Polsce, Rumunii oraz Rosji.

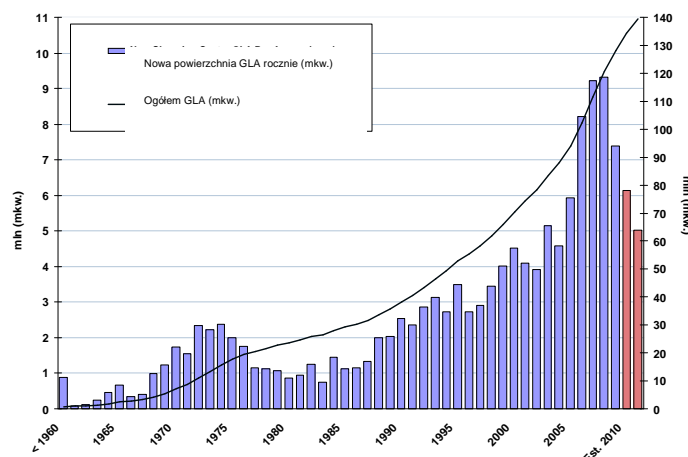
Po okresie znacznego wzrostu stóp kapitalizacji na przełomie 2008/2009, w drugiej połowie 2009 r. zaobserwowano stabilizację stóp w większości krajów w Europie. Średnie stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości handlowe w Europie osiągnęły we wrześniu najwyższe wartości i wyniosły 7,54%, w porównaniu do 5,47% we wrześniu 2007 r., kiedy rynek znajdował się w szczytowym okresie koniunktury. Po ośmiu kolejnych kwartałach wzrostu, średnie stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości handlowe w 4 kw. 2009 r. wykazały nieznacznie usztywnienie, choć wynikało to głównie z nagłej kompresji stóp w Wielkiej Brytanii. Na koniec roku wyniosły one 6,25%.

Chociaż 2010 r. prawdopodobnie pozostanie rokiem trudnym, z uwagi na ograniczenia w dostępności finansowania oraz niepewny rynek najmu, oczekuje się wzrostu aktywności inwestycyjnej. W związku z tym, że popyt na najlepsze powierzchnie ze strony inwestorów przekracza podaż, spodziewany jest spadek stóp kapitalizacji na niektórych rynkach.

Wskaźniki rynku nieruchomości handlowych dla 27 krajów UE

	2009	2008
PKB na I mieszkańca (€)	23.790	25.184
Spżycie indywidualne na I mieszk. (€)	13.956	14.497
Spżycie indywidualne (zmiana realna,%)	-1,7%	0,7%
Średnia cena konsumencka (zmiana, %)	0,8%	3,6%

Rozwój centrów handlowych w Europie



Czynsze i stopy kapitalizacji za pow. w centrach handlowych

Kraj	Czynsze za najlepsze powierzchnie (€/mkw./rok)	Stopy kapitalizacji za najlepsze powierzchnie (%)	Prognozy krótkoterminowe – stopy kapitalizacji
Austria	700 – 1.000	6,10 – 6,80	→
Belgia	800 – 1.400	5,50 – 6,50	→
Czechy	700 – 1.100	7,00 – 8,00	↘
Dania	450 – 600	6,00 – 6,50	→
Finlandia	800 – 1.100	6,25 – 7,00	→
Francja	1.400 – 2.000	5,50 – 5,75	↘
Niemcy	1.300 – 1.800	5,50 – 6,50	→
Węgry	600 – 1.200	7,25 – 8,50	→
Irlandia	1.700 – 2.100	7,00 – 7,50	→
Włochy	600 – 750	6,50 – 7,00	→
Holandia	650 – 850	7,50 – 8,25	↘
Norwegia	700 – 1.000	6,50 – 7,50	↘
Polska	650 – 950	7,75 – 8,50	↘
Portugalia	700 – 1.000	6,50 – 7,50	↘
Rumunia	500 – 750	9,00 – 10,00	→
Rosja	1.200 – 1.800	12,00 – 14,00	↘
Słowacja	650 – 950	7,50 – 7,50	→
Hiszpania	700 – 1.000	6,50 – 6,75	→
Szwecja	500 – 700	6,00 – 7,00	↘
Turcja	600 – 900	8,00 – 10,00	↘
Wielka Brytania	1.600 – 2.000	6,25 – 7,25	↘

W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z 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.cushmanwake.com

Cushman & Wakefield LLP
43-45 Portman Square
London W1A 3BG

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 prawidłowe 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 prawidłowości 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. Kopowanie 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.cushmanwake.com, wpisując je w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułowaną przesłaną wiadomość "Unsubscribe".