

MarketView

1 kw. 2020 r.

Rynek powierzchni handlowych w Polsce

CBRE

Rynek handlowy w Polsce, 1 kw. 2020 r.

Rynek handlowy w obliczu wyzwania

 **Współczynnik pustostanów**
3,9%

 **W budowie**
400.200 mkw. GLA

 **Podaż**
12,1 mln mkw. GLA

* Strzałki pokazują zmianę względem 4 kw. 2019 r.

PRZEGLĄD RYNKU

Stabilnym, choć o umiarkowanym tempie wzrostu, rozwojem rynku powierzchni handlowych w Polsce, zachwiało pojawienie się epidemii Covid-19 w 1 kw. 2020 r. Optymistycznie zapowiadający się rok z punktu widzenia podjętych inwestycji deweloperskich w obiekty handlowe, stanął w obliczu wyzwania zakazu handlu dotyczącego zdecydowanej większości sklepów w centrach handlowych, zagrożonej płynności finansowej najemców, ale też pozbawienia właścicieli obiektów handlowych regularnych wpływów z opłat czynszowych. 12 marca 2020 r. wraz z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego rząd podjął szereg działań mających na celu ograniczenie dużych skupisk ludności, a 14 marca 2020 r. weszło w życie rozporządzenie ograniczające działalność obiektów handlowych powyżej 2.000 mkw. GLA do odwołania. Do funkcjonowania zostały dopuszczone jedynie sklepy z artykułami pierwszej potrzeby: spożywcze, apteki, drogerie, niektóre usługi.

PODAŻ

Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wynosi obecnie ok. 12,1 mln mkw. GLA. W budowie znajduje się ponad 400.000 mkw. GLA. Inwestycje na etapie budowy są kontynuowane, choć przewiduje się, że ich ukończenie zostanie przesunięte w czasie z uwagi na możliwe opóźnienia w procesach odbioru, potencjalne braki w kadrze budowlanej w przypadku pojawienia się zachorowania w najbliższym otoczeniu i konieczności zastosowania kwarantanny dla pracowników czy wydłużony proces komercjalizacji.

2020 – NAJWIĘKSZE WYZWANIA



Epidemia Covid-19 – konsekwencje krótko- i długookresowe



Czasowe zamknięcie lokali handlowo-usługowych wprowadzone w życie 14.03.2020 r.



Spadek wyników sprzedażowych, zachwiana płynność finansowa najemców



Fuzje i przejęcia, możliwe upadłości



Spadek wpływów czynszowych do wynajmujących



Niepewność finansowa, spadek konsumpcji



Potrzeba współpracy i zintegrowanych działań najemców, wynajmujących, sektora finansowego, pomocy ze strony państwa



Dynamiczny wzrost branży e-commerce



Efektywna integracja handlu internetowego z handlem tradycyjnym

W rezultacie, szacuje się, że w 2020 r. zostanie oddanych do użytku sumarycznie ok. 140.000 mkw. GLA nowej powierzchni, co oznacza spadek o ok. 50% r-d-r. Większość projektów znajdujących się obecnie w budowie zostanie ukończona w 2021 r., powodując przyrost powierzchni handlowej na poziomie zbliżonym do 2019 r., sprzed wybuchu epidemii Covid-19 w Polsce.

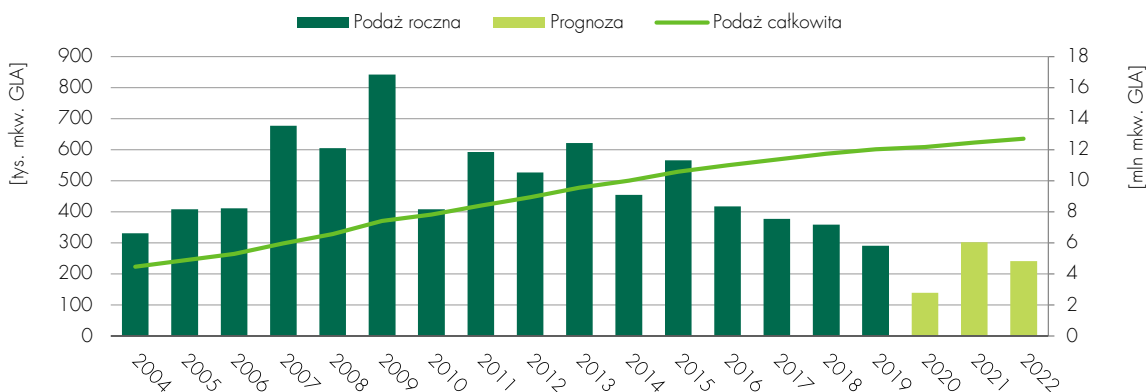
POPYT

Ogólnopolska akcja społeczna „zostań w domu”, zamknięcie większości sklepów w centrach handlowych oraz zmiana godzin otwarcia stacjonarnych sklepów spożywczych sprzyjały składaniu zamówień przez Internet. W drugiej połowie marca wzrosła sprzedaż internetowa artykułów spożywczych, środków czystości oraz sprzętu komputerowego niezbędnego do zorganizowania pracy w trybie zdalnym. Popyt na zakupy spożywcze przez Internet, zdecydowanie odbiegający od przeciętnego poziomu z poprzednich miesięcy, szybko przewyższył podaż, a realizacja zamówień wiązała się z coraz dłuższym terminem oczekiwania. Jednakże, w długiej perspektywie czasowej doświadczenia nabyte w czasie epidemii Covid-19 mogą przyczynić się do zmiany nawyków konsumenckich w kierunku częstszych zakupów spożywczych przez Internet, kategorii do tej pory niedocenianej przez klientów kupujących online.

Większość branż, szczególnie moda, doświadczyła spadku odwiedzalności sklepów, które następnie zostały zamknięte w drugiej połowie marca. Wzrost sprzedaży online nie rekompensował spadku obrotów w głównym kanale sprzedaży. Znacznie ucierpiała branża rozrywkowa i sportowa (np. kina, kluby fitness, centra zabaw dla dzieci), ponieważ nie mogły zaproponować swoim klientom konkurencyjnych opcji alternatywnych. Zamknięte restauracje próbowały poradzić sobie ze spadkiem sprzedaży, oferując posiłki na wynos, z dostawą do domu czy usługi cateringu wielkanocnego. Najemcy zrzeczyli się w Związku Polskich Pracodawców Handlu i Usług i wypracowali postulaty, które pomogłyby im zachować płynność firm, często rodzinnych, franczyzobiorców znanych, dużych marek.

Stopień aktywności najemców z branży handlowo-usługowej na rynku w 2020 r. będzie uzależniony od czasu trwania epidemii Covid-19 oraz kondycji finansowej firm po jej ustaniu. Zarówno nowe transakcje najmu, jak i przedłużenia umów są w trakcie, choć w niektórych branżach takich jak np. moda, nowe transakcje spowolniły.

Wykres 1. Historia przyrostu powierzchni handlowej w Polsce oraz prognozy



Źródło: CBRE, 1 kw. 2020 r.

CZYSZSZE

31 marca 2020 r. uchwalono ustawę wchodzącą w skład rozwiązań Tarczy Antykryzysowej, na mocy której na czas obowiązywania zakazu prowadzenia działalności z mocy aktualnie obowiązującego rozporządzenia, w przypadku lokali w obiektach handlowych powyżej 2.000 mkw. GLA wygasły zobowiązania stron umów najmu. Najemca został zwolniony z płatności czynszu na czas zamknięcia lokalu, o ile złoży wynajmującemu ofertę przedłużenia umowy najmu na dotychczasowych warunkach na okres obowiązywania zakazu działalności plus 6 miesięcy. Wprowadzone regulacje chronią najemców kosztem wynajmujących, którzy będą zmuszeni zrewidować swoje plany finansowe i w celu zredukowania strat będą poszukiwać oszczędności w innych obszarach takich jak fundusze remontowe, koszty utrzymania nieruchomości, itp.

Niemniej jednak, prace nad rozwiązaniami Tarczy Antykryzysowej wciąż trwają, a jej kolejne wersje są na bieżąco przekazywane do wiadomości publicznej. Kolejne miesiące pokażą, jak zmieniają się warunki najmu w obszarze powierzchni komercyjnych.



CO DALEJ?

Stając w obliczu bezprecedensowej sytuacji walki z epidemią Covid-19, zarówno najemcy, wynajmujący, jak i inne podmioty tworzące rynek nieruchomości integralnie przystąpiły do niesienia pomocy tym, którzy znaleźli się na pierwszej linii: pracownikom ochrony zdrowia. Centra handlowe we współpracy z najemcami finansowały i przekazywały lokalnym szpitalom, stacjom pogotowia ratunkowego środki czystości i ochrony osobistej oraz paczki żywnościowe, a także edukowały lokalną społeczność, wykorzystując swoje zasiegi. Restauracje przygotowywały gotowe danie i dostarczały medykom bezpośrednio do szpitali, natomiast marki odzieżowe uruchomiły produkcję maseczek ochronnych.

Rynek handlowy stanowi system naczyń połączonych, dlatego jego dalsze dobre funkcjonowanie wymaga porozumienia i zintegrowanych działań najemców, właścicieli obiektów handlowych, sektora finansowego oraz wsparcia ze strony państwa.

Jeśli epidemia Covid-19 relatywnie szybko ustanie, nie powodując poważnej recesji na rynku, oczekuje się, że konsumenci szybko powrócą do swojej aktywności sprzed pojawienia się koronawirusa: zrobią zakupy w tradycyjnych sklepach w centrach handlowych, powrócą do swoich ulubionych restauracji oraz skorzystają z oferty rozrywkowej, aby zrekompensować sobie czas izolacji społecznej. Jeśli natomiast epidemia spowoduje trwałe negatywne skutki gospodarcze, należy spodziewać się, że konsumenci ograniczą swoje wydatki na konsumpcję w postaci jedzenia na mieście i rozrywki. Naturalną konsekwencją będzie również spadek sprzedaży dóbr nie pierwszej potrzeby.

USŁUGI DLA SEKTORA HANDLOWEGO
Magdalena Frątczak
Senior Director
Head of Retail Sector
Advisory & Transactions

+48 508 083 498

magda.fratzak@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY
Agata Czarnecka

+48 500 000 053

agata.czarnecka@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY
Emilia Filimoniuk

+48 728 437 614

emilia.filimoniuk@cbre.com

VALUATION ADVISORY
Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

LEASING
SHOPPING CENTRE & HIGH STREETS
Mariusz Majkowski

+48 692 414 591

mariusz.majkowski@cbre.com

LEASING
TENANT REPRESENTATION
Magdalena Kozńska

+48 606 101 545

magdalena.kozinska@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES
Sean Doyle

+48 500 070 744

sean.doyle@cbre.com

ASSET SERVICES
Piotr Karpiński

+48 608 658 474

piotr.karpinski@cbre.com

BUILDING CONSULTANCY
Jonathan Steer

+48 608 652 173

jonathan.steer@cbre.com

CEE RETAIL
Walter Wöfler

+43 1 533 40 80 97

walter.woelfler@cbre.com

CBRE sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 24 piętro

00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej, zachęcamy do odwiedzenia Global Research Gateway na:

www.cbre.com/researchgateway, inne portale CBRE są dostępne pod adresami www.officego.pl oraz www.industrialgo.pl.

