



RYNEK PARKÓW



2023

HANDLOWYCH

W POLSCE



EMMERSON
EVALUATION

Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA

strona 4

NAJEMCY

strona 6

MODA
NA EKOLOGICZNE
ROZWIĄZANIA (ESG)

strona 9

PODSUMOWANIE

strona 10

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 12

Wstęp

Drodzy czytelnicy,

Mamy przyjemność zaprezentować nasz pierwszy raport o rynku parków handlowych w Polsce, w którym przestudiowaliśmy zarówno obiekty już istniejące, jak i te pozostające w trakcie budowy. Przygotowaliśmy także pogłębioną analizę tego segmentu nieruchomości na podstawie posiadanych przez nas szczegółowych danych dla grupy 60 parków już funkcjonujących oraz w trakcie inwestycji.

Wyniki naszego opracowania pokazują, że 2022 rok był czasem kolejnych rekordów pod względem liczby takich inwestycji w Polsce. Inwestorzy doceniają fakt, że parki handlowe były odporne na zawirowania podczas pandemii COVID-19, a klienci coraz częściej decydują się na korzystanie z obiektów położonych w swojej okolicy z uwagi na szybkość i wygodę.

Mamy nadzieję, że nasz raport spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i pomoże lepiej naświetlić sytuację na rynku nieruchomości handlowych w Polsce. W przypadku chęci uzyskania szczegółowej analizy, a także zamówienia opracowań o innym zakresie, zapraszamy do kontaktu.

Agata Bazyly-Ciniewska

ANALIZA

Zmiana nawyków oraz oczekiwań klientów, spowodowana pandemią i nowymi przyzwyczajeniami, powoduje większe zainteresowanie inwestorów parkami handlowymi.

Szacujemy, że w 2022 roku takie obiekty stanowiły około 23% rynku powierzchni handlowej w Polsce. Dynamiczny przyrost tego segmentu widać wyraźnie w ostatnich dwóch latach.

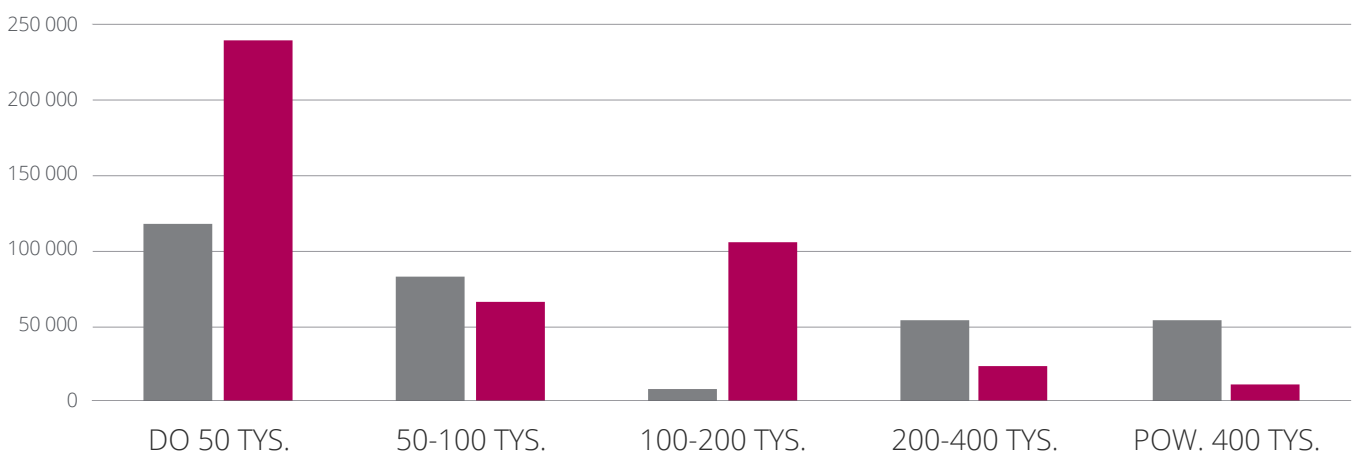
W 2021 roku oddano do użytku około 225 tys. mkw. powierzchni, a w 2022 roku ponad 300 tys. mkw. Natomiast w trakcie procesu inwestycyjnego (w bu-

dowie i planowane), jest aktualnie ok. 400 tys. mkw. Z uwagi na dojrzałość branży centrów handlowych i ryzyko, jakie pojawiło się w konsekwencji obostrzeń pandemicznych, a także wzrost kosztów budowy, inwestorzy skupiają się na tańszych, mniej ryzykownych obiektach. Nowa powierzchnia handlowa powstaje w szczególności w miastach o populacji mniejszej niż 100 tys. oraz w miastach satelickich aglomeracji. Od 2022 roku zainteresowaniem inwestorów cieszą się również miasta o populacji mniejszej niż 50 tys. (ponad 50% budowanej powierzchni handlowej).

PODAŻ POWIERZCHNI [GLA] W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI MIAST

Źródło: Emmerson Evaluation

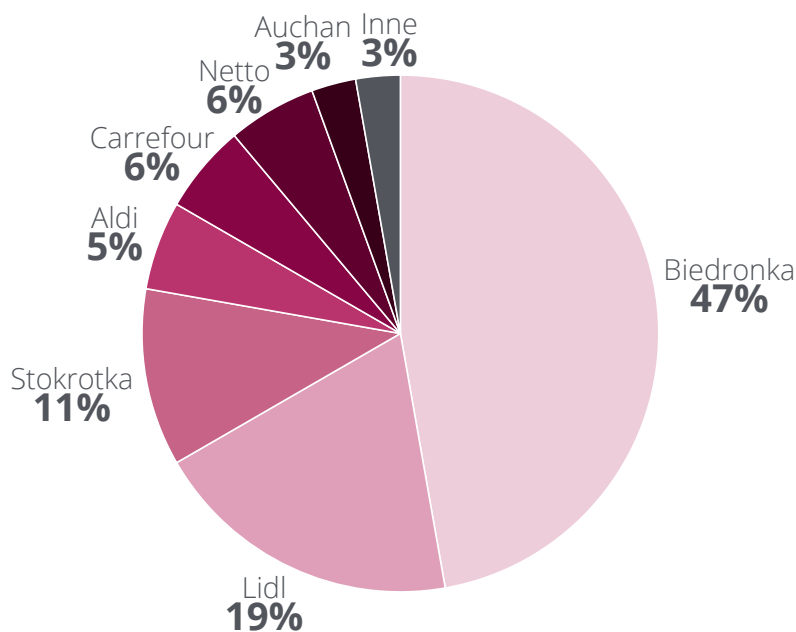
2022 r.
w budowie i zaplanowane na 2023 r.



Szczególnie atrakcyjne inwestycyjnie są parki handlowe, które posiadają stabilnego i długoterminowego najemcę z branży spożywczej. Zgodnie z przeprowadzoną analizą parków handlowych zlokalizowanych w całej Polsce, ok. 70% z nich posiada własnego najemcę z tej branży, kolejne 30% są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego lub planowanego marketu spożywczego.

Prym w zawieraniu umów i negocjowaniu warunków wzięcie popularny i lubiany przez konsumentów dyskont Biedronka. Łączna powierzchnia zajęta przez ich sklepy to ok. 20 tys. mkw., a średnia powierzchnia sklepu 1,1 tys. mkw. Drugi w kolejności dyskont Lidl to łączna powierzchnia sklepów ok. 13 tys. mkw. ze średnią powierzchnią ok. 1,9 tys. mkw.

RODZAJE MARKETÓW SPOŻYWCZYCH W PARKACH HANDLOWYCH
Źródło: Emmerson Evaluation

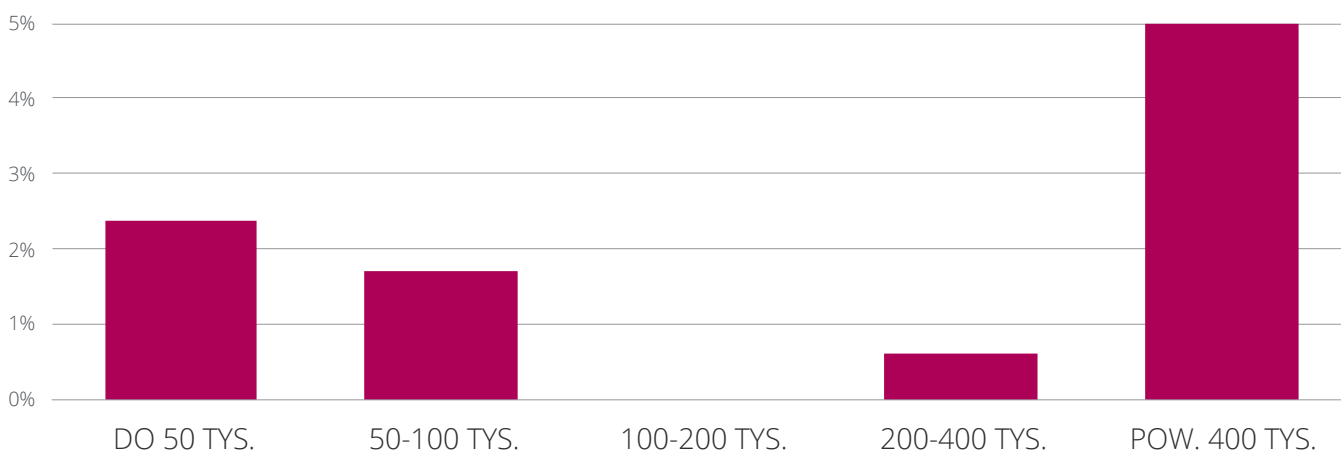


Atrakcyjność badanych parków handlowych potwierdza fakt, że większość powierzchni wynajmowana jest już na etapie budowy. Pustostany w obiektach oddanych do użytkowania stanowią nie więcej niż 3-5% powierzchni, a w ponad 68% obiektów pustostany nie występują w ogóle. Mimo ciągle dużej podaży nowych obiektów

następuje ekspansja istniejących sieci handlowych na nowe rynki, która nie powoduje przyrostów pustostanów. Patrząc długoterminowo, niezależnie od wielkości miast pustostany utrzymują się na niskim poziomie. W najbliższym czasie nie przewidujemy znacznych ruchów, jeżeli chodzi o zmiany tendencji w tym zakresie.

ŚREDNI UDZIAŁ PUSTOSTANÓW W ISTNIEJĄCYCH PARKACH HANDLOWYCH WEDŁUG WIELKOŚCI MIAST

Źródło: Emmerson Evaluation



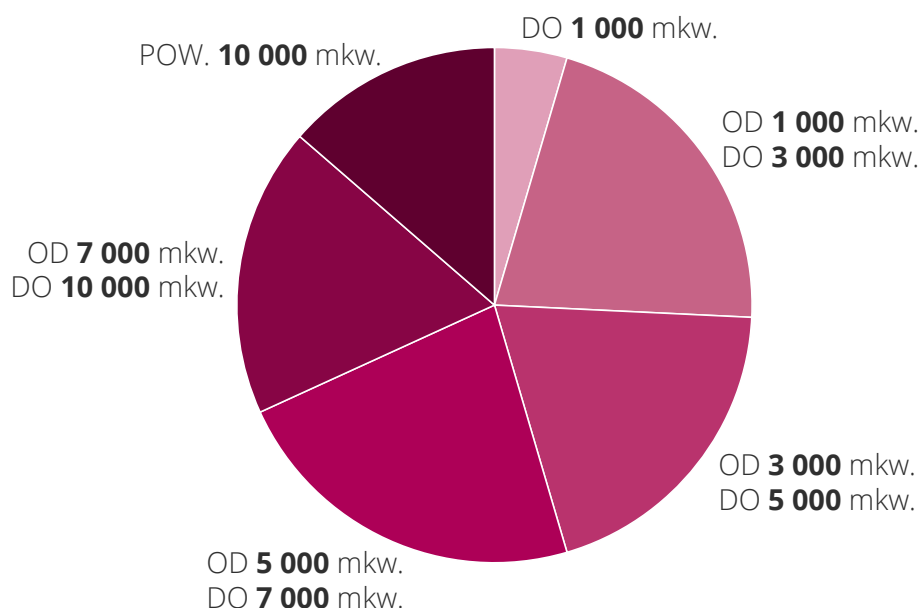
NAJEMCY

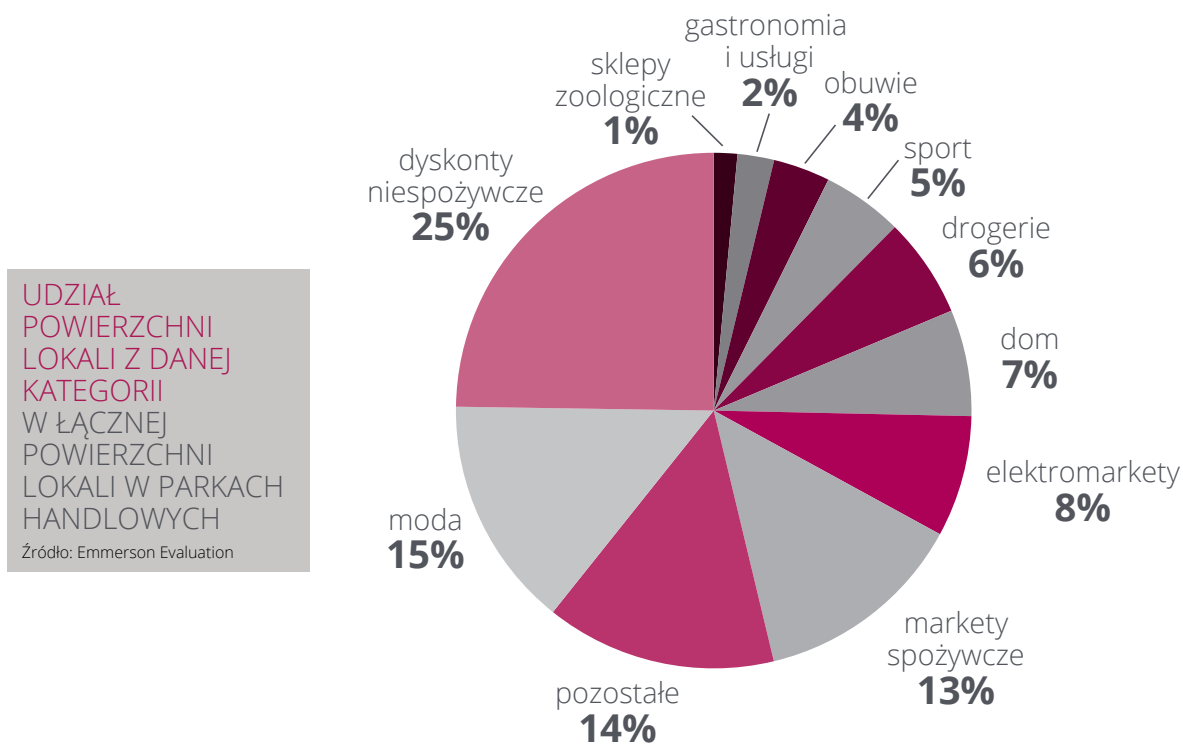
Wybór najemców uzależniony jest przede wszystkim od wielkości obiektu. Tradycyjne parki handlowe mają zapewnić codzienne potrzeby mieszkańców okolicy. Skupiają więc najemców oferujących produkty pierwszej potrzeby, również z segmentu off-price. Przeanalizowaliśmy zestawienia najemców w wybranych tradycyjnych parkach handlowych pod względem ich kategorii oraz wynajmowanej powierzchni. Badanie przeprowadziliśmy na podstawie obiektów handlowych różnych inwestorów,

w których mieściło się 748 lokali. Najmniejszy badany obiekt posiadał trzech najemców, wynajmujących łącznie powierzchnię ok. 722 mkw. Natomiast największy analizowany park handlowy posiadał 49 najemców wynajmujących łącznie powierzchnię ok. 19 800 mkw. Co ciekawe, obydwa obiekty położone są w miejscowościach posiadających poniżej 50 tys. mieszkańców. Jak widać rozpiętość powierzchni budowanych i istniejących parków handlowych jest duża.

WIELKOŚĆ PARKÓW HANDLOWYCH W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ

Źródło: Emmerson Evaluation



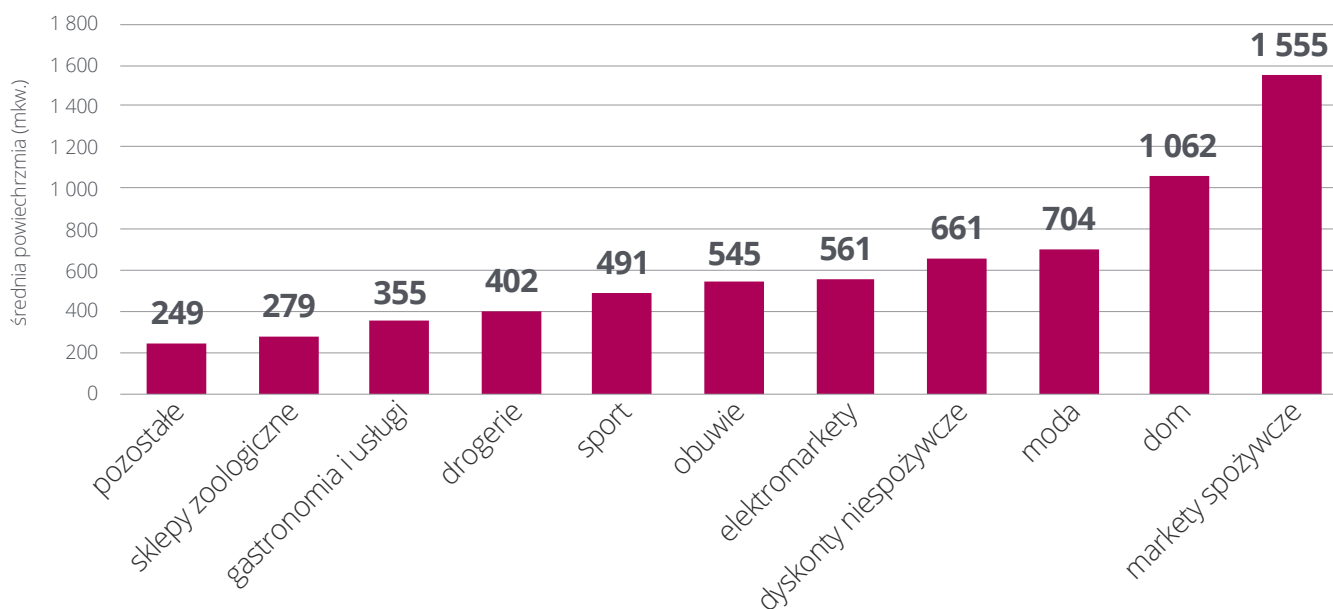


W wyniku dokonanej analizy widać, że najczęstszą kategorią najemców są dyskonty niespożywcze, określane często jako sklepy typu value retailers (np. Pepco, KiK, Action, TEDI itp.). W badanej próbie parków handlowych o łącznej powierzchni ponad 405 000 mkw. GLA, ich udział wynosił 25%. Rozkład wszystkich kategorii przedstawiono na powyższym wykresie.

W zależności od kategorii, powierzchnie wynajmowanych lokali są zróżnicowane. Średnie zajmowane przez operatorów powierzchnie wskazano poniżej. Należy jednak zwrócić uwagę, że wielkość lokali w danej kategorii może mieć dużą rozpiętość np. z uwagi na politykę czy strategię firmy.

ŚREDNIE POWIERZCHNIE LOKALI Z WYBRANYCH KATEGORII

Źródło: Emmerson Evaluation



Dodatkowo, przeanalizowaliśmy udział lokali w przedziałach powierzchniowych. Najbardziej popularne są lokale o pow. od 300 do 700 mkw., zajmowane często przez sklepy sieciowe oraz znacznie mniejsze powierzchnie, poniżej 100 mkw., wykorzystywane przez mniejszych operatorów, często lokalnych.

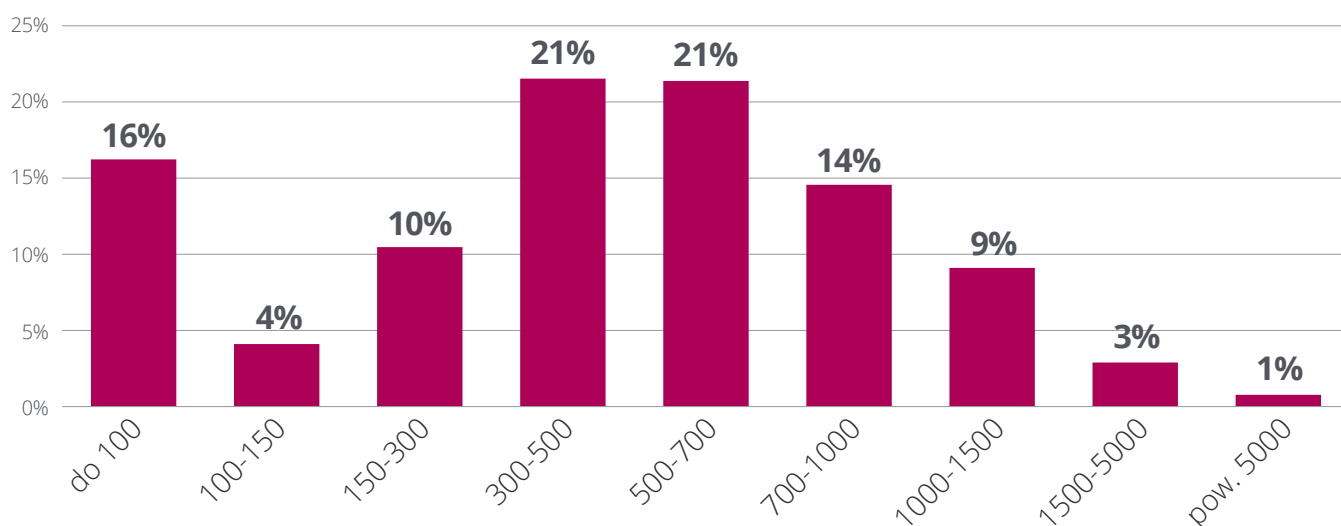
Umowy zawierane są zazwyczaj na okres 5 lat z możliwością przedłużenia na kolejne lata (stanowiły one około 65% wszystkich analizowanych umów). Zawierane są też kontrakty 10 letnie (ok. 11%). Pozostała część to umowy krótsze, w tym jednoroczne. Należy zwrócić uwagę, że najmniej popularne są kontrakty na czas nieokreślony, ponieważ stanowią jedynie 2% wszystkich zawartych umów.

Analiza pokazuje, że w dalszym ciągu zarówno czynsze, jak i opłaty eksploatacyjne są niższe niż w typowych centrach handlowych. Średnie czynsze w parkach handlowych wynoszą 13,4 euro/mkw./mies., podczas gdy

w galeriach handlowych średnio 30 euro/mkw./mies. (bez uwzględnienia Warszawy, dla której średnie stawki plasują się na poziomie 100 euro/mkw./mies.). Opłaty eksploatacyjne sięgają do 5 euro/mkw./mies. w parkach handlowych, podczas gdy w centrach handlowych to średnio 20 euro/mkw./mies. Sporadycznie występuje czynsz od obrotu (maksymalnie 8% mies. w przypadku, gdy przewyższa czynsz bazowy). Zależnie od rodzaju umowy indeksacja następuje wg. HICP (wzrost cen konsumpcyjnych dla strefy euro) lub GUS. Dominują jednak czynsze zawierane w euro, które stanowią ponad 80%, pozostałe to umowy w złotych. W większości obiektów nie stosowano wyraźnych zachęt dla najemców. Coraz częściej jednak najemcy oczekują wykończenia lokali „pod klucz” lub partycypacji w kosztach. Tylko w około 30% badanych obiektów właściciele nie partycypowali w tych wydatkach. Średnie aktualne koszty wykończenia to ok. 250 EUR/mkw.

UDZIAŁ LOKALI O DANEJ POWIERZCHNI [MKW.] W ŁĄCZNEJ LICZBIE LOKALI W PARKACH HANDLOWYCH

Źródło: Emmerson Evaluation





MODA NA **EKOLOGICZNE** ROZWIĄZANIA (ESG)

W parkach handlowych, tak jak i w innych obiektach komercyjnych, inwestorzy starają się dogonić rynek i pokazać, że nadążają za trendami. **Najczęściej spotykane rozwiązania ESG (Environmental, Social, Governance) w parkach handlowych to ładowarki samochodowe, większa ilość terenów zielonych, recykling odpadów, systemy odzyskiwania wody deszczowej, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (m.in. panele fotowoltaiczne).** Dodatkowym elementem są udogodnienia dla osób z niepełnościami oraz aktywizacja lokalnej społeczności, np. poprzez budowę stacji naprawy rowerów.

Część obiektów również zwraca uwagę na certyfikaty energetyczne, np. certyfikację BREEAM.

Przykładem jest obiekt – Vendo Park w Skarżysku-Kamiennej, zasilany energią z paneli fotowoltaicznych. Popularne jest też wykorzystywanie paneli fotowoltaicznych do zasilania oświetlenia parkingów. Przykładem może być sieć N-Parków, która w wyniku zmiany strategii ESG wprowadza takie rozwiązania w swoich nowo budowanych obiektach m.in. w Piotrkowie Trybunalskim.



PODSUMOWANIE

Mimo wielu przeciwności jakie stoją przed inwestorami na polskim rynku, takich jak m.in. odczuwalny wzrost inflacji, kosztów budowy czy płac, a także problemy z uzyskaniem finansowania, inwestycje w segment parków handlowych nie zwalniają tempa. Poniżej wskazano wybrane inwestycje w trakcie budowy, które mają się zakończyć

w ciągu najbliższego roku – jest ich ok. 50, a łączna powierzchnia obiektów w budowie lub planowanych na najbliższy rok to ponad 400 tys. mkw. Inwestorzy uważają ten segment rynku za względnie bezpieczny – skoro był odporny podczas Covid-19, to tym bardziej dobrze rokuje w popandemicznych czasach.

WYBRANE INWESTYCJE W TRAKCIE BUDOWY LUB PLANOWANE Z PRZEWDYWANYM ZAKOŃCZENIEM W 2023 R.

Źródło: Emmerson Evaluation

WOJEWÓDZTWO	MIJSCOWOŚĆ	WIELKOŚĆ MIJSCOWOŚCI PRZEDZIAŁ	NAZWA OBIEKTU	PLANOWANA DATA OTWARCIA	GLA OBIEKTU [MKW]
dolnośląskie	DZIERŻONIÓW	DO 50 TYS.	Dzierżoniów park handlowy	I kw. 2023	8 000
	KŁODZKO	DO 50 TYS.	Park Handlowy Kłodzko	I kw. 2023	6 918
	KŁODZKO	DO 50 TYS.	Castorama Kłodzko	I/II kw. 2023	9 770
	KŁODZKO	DO 50 TYS.	P.A. Nova park handlowy	I/II kw. 2023	10 000
	ŁOMNICA	DO 50 TYS.	b.d.	II kw. 2023	600
	SYCÓW	DO 50 TYS.	Smart Park	II poł. 2023	7 950
	DZIERŻONIÓW	DO 50 TYS.	Retail Park Dzierżoniów	IV kw. 2023	14 000
kujawsko-pomorskie	TORUŃ	100-200 TYS.	Nowe Bielawy rozbudowa II etap	II kw. 2023	6 000
	WŁOCŁAWEK	100-200 TYS.	Park Kujawia II etap	II kw. 2023	4 820
	WĄBRZEŻNO	DO 50 TYS.	Smart Park	IV kw. 2023	9 920

lubelskie	ŚWIDNIK	DO 50 TYS.	M Park Świdnik	I kw. 2023	7 640
	BIAŁA PODLASKA	50-100 TYS.	Karuzela Biała Podlaska	III kw. 2023	23 000
	PUŁAWY	DO 50 TYS.	Karuzela Puławy rozbudowa	IV kw. 2023	2 000
lubuskie	GORZÓW WLKP.	100-200 TYS.	Vendo Park	I kw. 2023	3 240
	ŚWIEBODZIN	DO 50 TYS.	Karuzela Świebodzin	III kw. 2023	11 631
	GORZÓW WLKP.	100-200 TYS.	S1	IV kw. 2023	11 400
łódzkie	PIOTRKÓW TRYB.	50-100 TYS.	N-park	II kw. 2023	8 000
	OPOCZNO	DO 50 TYS.	Karuzela Opoczno	IV kw. 2023	12 700
małopolskie	KRAKÓW	POW. 400 TYS.	Vendo Park	II kw. 2023	2 900
	OLKUSZ	DO 50 TYS.	Npark	IV kw. 2023	10 769
mazowieckie	ŁUBNA	DO 50 TYS.	Glinianka	I kw. 2023	10 200
	NOWA WIEŚ	DO 50 TYS.	Park Handlowy Pruszków	I kw. 2023	2 550
	GARWOLIN	DO 50 TYS.	Park Handlowy Garwolin	III kw. 2023	10 630
	NOWE LIPINY	DO 50 TYS.	Multibox	III kw. 2023	1 289
	DAWIDY BANKOWE	DO 50 TYS.	ATUT	IV kw. 2023	6 329
opolskie	OPOLE	100-200 TYS.	Ozimska Park	III kw. 2023	18 000
podkarpackie	PRZEWORSK	DO 50 TYS.	Park handlowy Przeworsk	I kw. 2023	4 070
	JASŁO	DO 50 TYS.	Go! Park Lwowska	II kw. 2023	7 234
	ŁAŃCUT	DO 50 TYS.	b.d.	II kw. 2023	4 500
pomorskie	NOWY DWÓR GD.	DO 50 TYS.	Park Handlowy Nowy Dwór Gdański	II kw. 2023	5 500
śląskie	LISOWICE	DO 50 TYS.	Karuzela Lubliniec rozbudowa	2023	2 000
	RUDA ŚLĄSKA	100-200 TYS.	Park Handlowy Ruda Śląska	IV kw. 2023	3 650
	JASTRZĘBIE-ZDRÓJ	50-100 TYS.	Karuzela Jastrzębie	IV kw. 2023	11 403
	SIEMIANOWICE ŚL.	50-100 TYS.	Galeria Siemianowice	IV kw. 2023	18 000
	WODZISŁAW ŚLĄSKI	DO 50 TYS.	Karuzela Wodzisław rozbudowa	IV kw. 2023	2 500
świętokrzyskie	STASZÓW	DO 50 TYS.	b.d.	II kw. 2023	5 375
warmińsko-mazurskie	IŁAWA	DO 50 TYS.	Era Park	I kw. 2023	7 000
	ELBLĄG	100-200 TYS.	Park Handlowy Elbląg	IV kw. 2023	10 000
	EŁK	50-100 TYS.	Karuzela Ełk rozbudowa	IV kw. 2023	5 000
	OSTRÓDA	DO 50 TYS.	Ostróda Power Center	IV kw. 2023	27 000
wielkopolskie	OSTRZESZÓW	DO 50 TYS.	Ostrzeszów park handlowy	II kw. 2023	6 400
	BARANÓW	DO 50 TYS.	PASAŻ KĘPIŃSKI	IV kw. 2023	10 043
	GRODZISK WLKP.	DO 50 TYS.	Pasaż Grodziski	IV kw. 2023	6 500
	WRZEŚNIA	DO 50 TYS.	Karuzela Września rozbudowa	IV kw. 2023	8 000
zachodniopomorskie	KOSZALIN	100-200 TYS.	Emka park handlowy	I kw. 2023	10 000
	KOSZALIN	100-200 TYS.	Koszalin Power Center	IV kw. 2023	38 000
	SZCZECIN	200-400 TYS.	Vendo Park	IV kw. 2023	24 000

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION ORAZ EVALUER

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie, hotele). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi i międzynarodowymi. Spółka posiada biura regionalne w 7 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 60 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 30 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

Evaluer Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi w zakresie udostępniania Bazy Danych Transakcyjnych EVALUER oraz raportów analitycznych dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości. Obszar działalności Evaluer Sp. z o.o. obejmuje sporządzenie raportów i analiz z zakresu rynku nieruchomości na podstawie danych pozyskanych od deweloperów, a także gromadzone w Bazie Danych EVALUER oraz monitoringu rynku pierwotnego w głównych miastach Polski. Ponadto spółka zajmuje się prowadzeniem i udostępnianiem Bazy Danych EVALUER zawierającej dane transakcyjne z rynku nieruchomości (obecnie ponad 2 000 000 transakcji z obszaru całego kraju).

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 27

00-867 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl

WROCLAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 71 780 01 41

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 61 222 54 41

poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 516 000 977

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Uphagena 27 lok. 309

82-237 Gdańsk

tel. 58 341 99 45

trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl

KATOWICE

Aleja Wojciecha Korfantego 125A

40-156 Katowice

tel. 509 455 704

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION