

MARKETBEAT

RAPORT Z ROZWOJU RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE

PUBLIKACJA FIRMY CUSHMAN & WAKEFIELD



Wrzesień 2009

INFORMACJE OGÓLNE

Skutki kryzysu kredytowego i globalna recesja przełożyły się na spadek podaży powierzchni handlowej w Europie w pierwszym półroczu 2009 r. W pierwszych sześciu miesiącach 2009 r. na rynek trafiło ok. 3,1 miliona mkw. powierzchni, co oznacza 18% spadek w porównaniu z tym samym okresem 2008 r. Poziom aktywności deweloperskiej jednak nie odbiegał od oczekiwań, a liczba projektów wstrzymanyh oraz wycofanych z rynku powoli się stabilizuje. Ogółem w całej Europie powstało 115 nowych centrów handlowych, co stanowi ok. 89% całkowitej nowej powierzchni. Pozostałe 11% przypada na przebudowy oraz rozbudowy. Łączne zasoby powierzchni najmu brutto (GLA) nie przekraczają obecnie 123,7 milionów mkw. w skali całej Europy.

Kolejne 5,5 miliona mkw. powierzchni centrów handlowych zostanie ukończonych w drugiej połowie 2009 r., podnosząc tym samym łączną roczną wartość do poziomu ok. 8,7 milionów mkw., tj. 5% mniej niż w ubiegłym roku. Oczekuje się jednak, że opóźnienia w realizacji projektów mogą obniżyć nieco ten wynik do ok. 8 milionów mkw. Zgodnie z prognozami, aktywność deweloperska w 2010 r. spadnie do 7 milionów mkw., najniższego poziomu od pięciu lat. Pełne skutki kryzysu kredytowego oraz recesji gospodarczej na rozwój centrów handlowych poznamy prawdopodobnie dopiero na przełomie 2011/12. Już wstępne szacunki na rok 2011 wskazują na dalszy spadek aktywności deweloperskiej – do użytku planowane jest oddanie ok. 5 milionów mkw. powierzchni w nowych centrach handlowych. Dokładny wpływ kryzysu jest uzależniony od tempa ożywienia gospodarczego, a co najważniejsze od możliwości odzyskania dostępu źródeł finansowania na rynku deweloperskim oraz inwestycyjnym. Obecnie wiele projektów, szczególnie w krajach wschodzących jest wstrzymanych, jednak wraz z poprawą koniunktury mogą one szybko z powrotem wrócić na rynek.

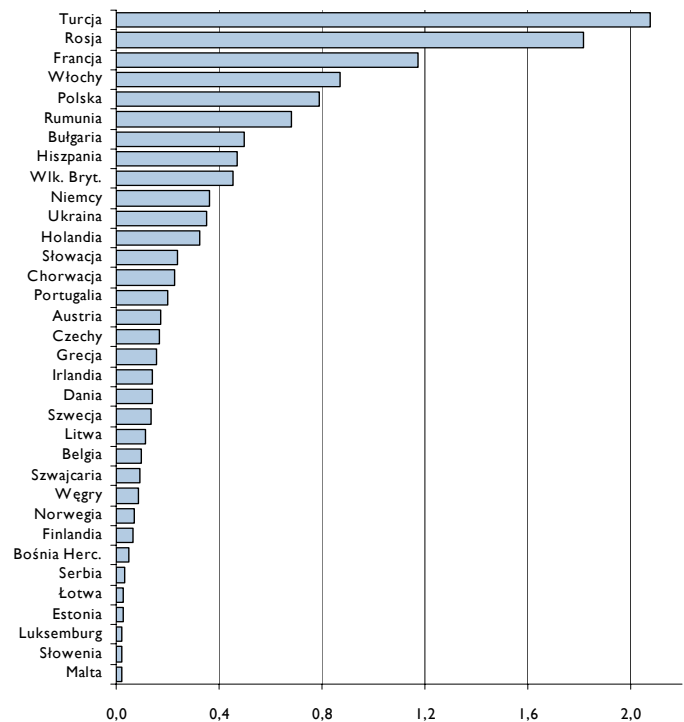
WIELKOŚĆ RYNKU

W ostatnich sześciu miesiącach na liście krajów o największej ilości planowanej powierzchni nie nastąpiły poważne przetasowania. Turcja i Rosja zajmują odpowiednio pierwsze i drugie miejsce. Prognozy dla Rosji na 2010 r. poprawiły się w porównaniu ze styczniem 2009 r., dzięki bardziej precyzyjnej ocenie, które projekty będą kontynuowane, a które nie dojdą do skutku. Na rynku jednak nadal brak przejrzystości i wielu deweloperów na skutek trudności finansowych wycofało się z inwestycji.

W Europie Zachodniej, najwięcej powierzchni handlowej powstaje we Włoszech, Francji i Hiszpanii. We Francji, która może pochwalić się największą ilością planowanej powierzchni handlowej w Europie Zachodniej, obserwuje się wzrost zainteresowania deweloperów w kierunku budowy niewielkich obiektów w małych i średnich miastach. Średnia powierzchnia planowanych obiektów to ponad 15.000 mkw. GLA.

Pod względem procentowego wzrostu powierzchni użytkowej centrów, pierwsze miejsca na liście zajmują Bułgaria, Łotwa i Rumunia. W pierwszej połowie 2009 r. na Łotwie oddano do użytku cztery nowe centra handlowe. Biorąc pod uwagę ilość powierzchni przypadającej na jednego mieszkańca, kraj ten osiągnął wynik porównywalny z dojrzałymi rynkami jak Wielka Brytania, Francja i Hiszpania. W Bułgarii oraz Rumunii podaż wzrosła odpowiednio o 32% i 9%. Chociaż kraje te pozostają w tyle za większością krajów w Europie Środkowej pod względem powierzchni na jednego mieszkańca, pojawienie się na rynku dużej ilości nowej powierzchni może doprowadzić do nadpodaży na niektórych rynkach, szczególnie w obecnej sytuacji gospodarczej. W Europie Wschodniej coraz większa liczba centrów handlowych zaczyna borykać się z problemami rosnących wskaźników pustostanów. Chociaż niektóre były w pełni wynajęte po zakończeniu budowy, najemcy zdecydowali o opóźnieniu bądź odwołaniu otwarcia swoich sklepów.

Planowane europejskie centra handlowe (1.000 mkw.)



Główne planowane projekty

Kraj	Miasto	Nazwa projektu	GLA	Rok
Turcja	Istambuł	Forum Istanbul	178.000	2010
Rosja	Moskwa	Golden Babylon Rostokino	170.000	2009
Turcja	Istambuł	Forum Marmara	160.000	2011
Rosja	Moskwa	Vegas Mall	124.000	2010
Polska	Kraków	Bonarka	101.000	2009
Chorwacja	Zagrzeb	West Gate Shopping Centre	100.000	2009
Turcja	Istambuł	Marmara Park Center	100.000	2010
Polska	Łódź	IKEA Port Lodz	100.000	2010
Wlk. Brytania	Cardiff	St David's Centre II	89.880	2009
Włochy	Katania	Catania Bicocca	80.000	2010
Rumunia	Bukareszt	AFI Palace Cotroceni Mega Mall	70.000	2009
Hiszpania	Murcja	El Tiro	70.000	2009

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 PIERWSZYM PÓŁROCZU 2009 R.

W pierwszych sześciu miesiącach 2009 r. na rynek trafiło ok. 3,1 miliona mkw. powierzchni centrów handlowych, co stanowi wzrost podaży o 2,6%. Jest on stosunkowo skromny w porównaniu do wielkości powierzchni, która ma powstać w drugiej połowie 2009 r. Nie odbiega jednak od typowego wzrostowego trendu podaży powierzchni charakterystycznego dla drugiej połowy roku. Średnia podaż powierzchni w centrach handlowych przypadająca na 1.000 mieszkańców dla 27 krajów Unii Europejskiej wynosi obecnie 214,2 mkw.

Zdecydowanie największym jak dotąd projektem ukończonym w pierwszej połowie 2009 r. było centrum handlowe Dolce Vita Tejo w Amadora, w Portugalii. Obiekt ten, oferujący 122.000 mkw. powierzchni, zrealizowany przez Chamartín Inmobiliária, został oficjalnie otwarty w maju br. i stanowi największe centrum handlowe w Portugalii.

NAJWAŻNIEJSZE TRENDY W EUROPIE

Nie ma wątpliwości, że kryzys kredytowy oraz globalna recesja wywarła zdecydowanie wpływ na rozwój rynku centrów handlowych. Według obecnych szacunków rynek czeka wyraźne spowolnienie, a wielkość powierzchni oddawanej do użytku raczej nie zwiększy się w ciągu najbliższych 2-3 lat. Nie oznacza to jednak, że budowa nowych centrów handlowych zostanie zupełnie wstrzymana. Na rynku wciąż znajduje się wiele projektów będących na etapie uzyskiwania wymaganych pozwoleń oraz finansowania. Jednak w związku z rosnącym zainteresowaniem projektami wysokiej jakości, jako pierwsze zaczną powstawać najlepsze projekty, które jednocześnie dobrze wpasują się w istniejące otoczenie handlowe.

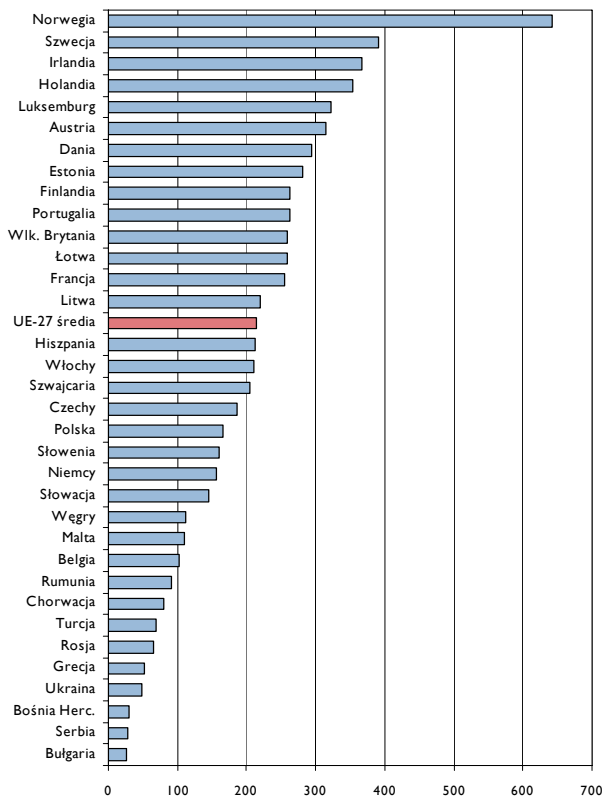
Pomimo wyraźnego spowolnienia aktywności deweloperskiej, Rosja nadal prowadzi wśród krajów z najwyższym poziomem inwestycji budowlanych. Kolejne miejsca zajmują odpowiednio Włochy i Turcja. W pierwszej połowie 2009 r. do użytku oddano w Rosji ok. 580.000 mkw. nowej powierzchni centrów handlowych, co stanowi wzrost zasobów o 6,6%. Niższa tolerancja na ryzyka spowodowała, że Rosja znów zyskała w oczach deweloperów i projekty w samym mieście jak i jego pobliżu mają duże szanse na realizację. W pierwszej połowie 2009 r. 45% łącznej nowej powierzchni centrów handlowych przypadło właśnie na ten kraj. Oczekuje się, że udział stolicy w nowej powierzchni handlowej w drugiej połowie 2009 r. oraz 2010 r. wyniesie ok. 50%.

W Europie Zachodniej największą ilość nowej powierzchni centrów handlowych odnotowano we Włoszech. Dzięki otwarciu 18 nowych centrów handlowych na rynek trafiło 370.000 mkw. Podobnie jak w 2008 r. nie ukończono żadnych projektów wielkopowierzchniowych, a wysoki poziom inwestycji wynikał z oddania do użytku dużej liczby projektów średniej wielkości. Niemcy oraz Holandia również mogą pochwalić się znaczną aktywnością w pierwszej połowie 2009 r. W przypadku Niemiec poziom ten jest porównywalny ze średnią z ostatnich dziesięciu lat. Holandia natomiast doświadczyła wyjątkowo wysokiej aktywności. Do użytku oddano ok. 165.000 mkw., co wynikało głównie z ukończenia dwóch projektów średniej wielkości oraz licznych projektów obejmujących rozbudowy i przebudowy istniejących centrów (te ostatnie stanowiły ponad 30% nowej powierzchni).

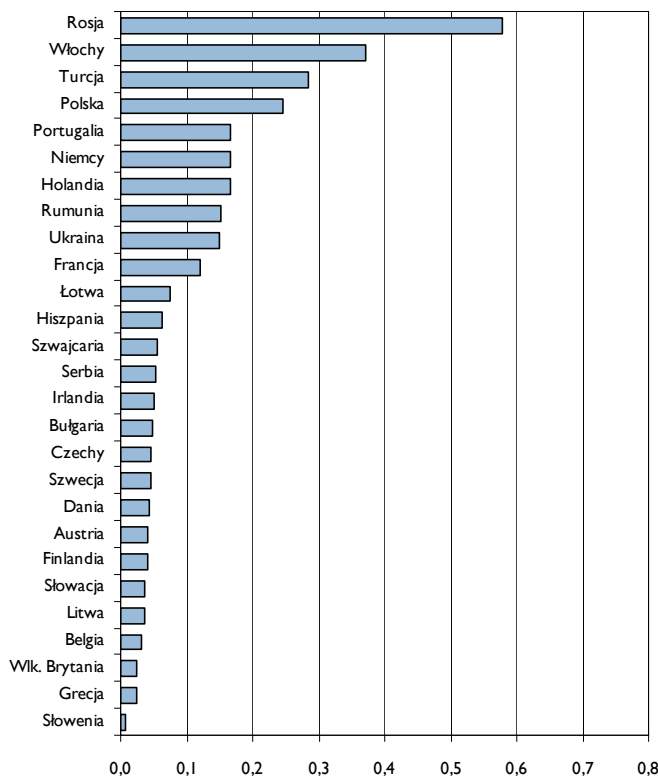
Bulgaria w pierwszej połowie 2009 r. odnotowała najwyższy wzrost procentowy podaży powierzchni centrów handlowych – 33%. Projekty planowane na lata 2009-10 zostały jednak poddane weryfikacji i ograniczone o ok. 20%, a kolejne planowane inwestycje mogą zostać jeszcze bardziej zredukowane z końcem 2009 r. Oczekuje się, że w ciągu najbliższych 18 miesięcy powierzchnia najmu brutto w centrach handlowych zwiększy się o ok. 370%, pod warunkiem, że wszystkie projekty będące obecnie w budowie zostaną ukończone na czas. Chociaż rynek bułgarski ma wysoki potencjał rozwoju, spowolnienie aktywności deweloperskiej po 2010 r. pozwoli nowo wybudowanym centrum na umocnienie swojej pozycji na rynku.

Aktywność deweloperska w regionie Europy Śródziemnomorskiej utrzymywała się tradycyjnie na wysokim poziomie. W Portugalii i Włoszech nastąpił wzrost podaży o odpowiednio 6,3% i 3,1%. Zgodnie z przewidywaniami rynek centrów handlowych w Hiszpanii dotkliwie odczuł recesję i ostatnie wyniki potwierdzają silny spadek aktywności. Obserwuje się również opóźnienia w realizacji szeregu centrów handlowych będących obecnie w budowie.

Centra handlowe - GLA (mkw.) na 1.000 mieszkańców



GLA w nowych centrach handlowych w I poł. 2009 r



WZROST POWIERZCHNI CENTRÓW HANDLOWYCH W EUROPIE

W ostatnich latach dojrzałe rynki Europy Śródziemnomorskiej oraz Zachodniej odnotowały stały wzrost aktywności deweloperskiej. Szybkie tempo rozwoju rynku centrów handlowych w ostatnich pięciu latach było ściśle związane z okresem boomu na rynku deweloperskim Europy Środkowo-Wschodniej. Jednak na skutek odkładania w czasie realizacji znacznej liczby projektów, na większości rynków w tym regionie, ich udział w łącznej wielkości planowanych inwestycji w centra handlowe w Europie także spadł. Na kraje Europy Środkowo-Wschodniej przypada obecnie ok. 60% podaży planowanej w okresie najbliższych 18 miesięcy, w porównaniu do 70% w roku ubiegłym.

Chociaż kraje wschodzące Europy najdotkliwiej odczuli kryzys, wciąż prowadzą w rankingu państw z najwyższą planowaną podażą. Turcja, Rosja oraz Polska znajdują w pierwszej piątce krajów o największej liczbie przygotowywanych inwestycji.

Prognozy dotyczące liczby zakończonych inwestycji na rok 2011 są trudne do ustalenia, ze względu na obecną niepewną sytuację na rynku, jednak spodziewany jest spadek rocznego wolumenu inwestycji handlowych do poziomu 5 milionów mkw., co jest porównywalne z wynikiem osiągniętym w 2003 r., w okresie sprzed boomu budowlanego. W rzeczywistości liczba ta może być nieco wyższa w zależności od liczby projektów odłożonych na rok 2010 oraz tempa powrotu koniunktury na rynki krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Na rynkach Rosji i Ukrainy czeka wiele w połowie ukończonych projektów, które mają szansę na stosunkowo szybkie wznowienie.

INWESTYCJE W CENTRA HANDLOWE

W pierwszych sześciu miesiącach 2009 r. poziom aktywności inwestycyjnej na rynkach nieruchomości w Europie sukcesywnie spadał we wszystkich sektorach. Ogólna wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości handlowych wyniosła jedynie 8,3 miliarda euro dla całej Europy, co stanowi spadek o 54% w porównaniu do tego samego okresu w 2008 r. Jednakże rynek powierzchni handlowych zachował swój udział w łącznej wartości inwestycji na poziomie 35%, pokazując, że ta klasa aktywów cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem w całym sektorze nieruchomości.

Aktywność inwestycyjna w Europie Wschodniej niemal całkowicie zamarła. W sektorze nieruchomości handlowych w Europie Środkowej także odnotowano jedynie nieliczne transakcje. Niektóre kraje takie jak Wielka Brytania, Niemcy, Francja oraz Hiszpania jednak wciąż wykazują aktywność w tym obszarze (choć liczba transakcji nie jest znacząca). Na samą tylko Wielką Brytanię oraz Niemcy przypadło 50% łącznego wolumenu inwestycji w centra handlowe w pierwszej połowie 2009 r.

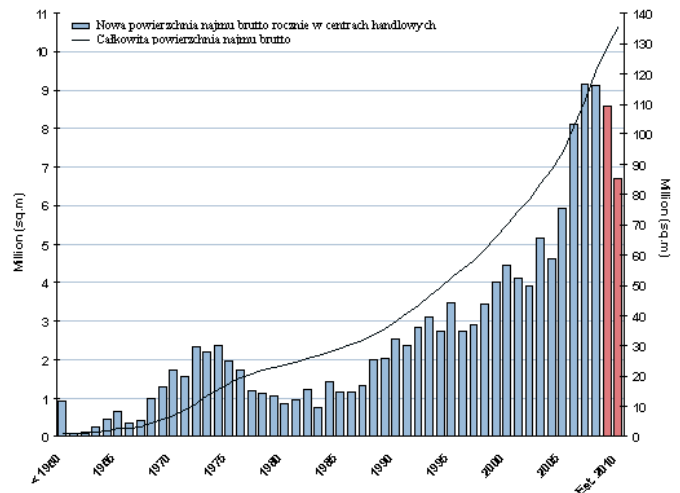
Po niemal dwóch latach wzrostu, widać wyraźne oznaki stabilizacji stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości handlowych w Europie. W czerwcu średnie stopy kapitalizacji wyniosły 9,5% w porównaniu do 5,47% we wrześniu 2007 r., kiedy rynek znajdował się w szczytowym momencie koniunktury. Tempo spadku stóp kapitalizacji jednak zdecydowanie zwolniło, szczególnie w krajach Europy Zachodniej. Zgodnie z danymi z czerwca stopy kapitalizacji wzrosły jedynie o średnio kilka punktów bazowych. Należy jednak zaznaczyć, że dane opracowane dla Europy Środkowej i Wschodniej opierały się na informacjach dotyczących pierwszej połowy 2009 r., kiedy to zawarto dość ograniczoną liczbę transakcji.

Chociaż najbliższe kilka miesięcy powinny przynieść większą stabilizację stóp kapitalizacji, spadające czynsze mogą mieć wpływ na wartości kapitałowe. Ponadto pomimo spodziewanego ożywienia na rynku kredytowym, możliwości uzyskania finansowania inwestycji są dalej mocno ograniczone, na skutek obniżenia się wskaźnika LTV (loan to value) do poziomu 60-65% oraz wciąż wysokiej marży kredytu w porównaniu do okresu sprzed dwóch lat, wynoszącej obecnie 2-2,5%. Pozafinansowe kryteria umów najmu także pozostają zaostrzone – wielu pożyczkodawców wymaga od klientów między innymi udokumentowania historii kredytowej oraz przedstawienia planów inwestycyjnych.

Średnie wskaźniki pow. handlowych dla 27 krajów Unii Europejskiej

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

Wzrost powierzchni centrów handlowych w Europie



Czynsze i stopy kapitalizacji za najlepsze pow. w centrach handlowych

Kraj	Czynsze (€/mkw./rok)	Stopy (%)	Krótkie prognozy
Austria	700 – 1.000	6,10 – 6,80	↗
Belgia	800 – 1.100	5,50 – 6,25	↗
Czechy	600 – 1.000	7,00 – 8,00	↗
Dania	450 – 550	5,75 – 6,25	→
Finlandia	900 – 1.100	6,25 – 7,00	→
Francja	1.400 – 2.000	5,50 – 6,25	↗
Niemcy	1.300 – 1.800	5,50 – 6,50	↗
Węgry	600 – 1.300	7,25 – 8,25	↗
Irlandia	2.000 – 2.400	6,75 – 7,50	→
Włochy	700 – 750	6,50 – 7,25	↗
Holandia	650 – 850	7,00 – 7,50	→
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	1.700 – 2.200	13,00 – 14,00	→
Hiszpania	700 – 1.000	6,75 – 7,25	↗
Szwecja	500 – 800	6,25 – 7,00	→
Turcja	600 – 850	9,50 – 10,50	↗
Wielka Brytania	1.900 – 2.300	6,50 – 7,00	↗

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.cushwake.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 prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Nie ponosi również 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 wpisując je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zażyłować przesłana wiadomość Unsubscribe™

©2009 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.