



Warszawskie

ULICE HANDLOWE

W CZASIE PANDEMII

III KW. 2020

Colliers
INTERNATIONAL



SŁYCHAĆ NA WARSZAWSKICH ULICACH HANDLOWYCH?

Szanowni Państwo,

Zmiany zachodzące na rynku handlowym, wywołane przez pandemię COVID-19, stały się dla firmy Colliers International inspiracją do przeprowadzenia szczegółowych badań i analiz warszawskich ulic handlowych w kontekście dostępnej oferty, pustostanów i stawek czynszowych. Szczególną uwagę zwróciliśmy na sektor gastronomii, jako jeden z tych, które najmocniej ucierpiały na skutek wprowadzonych ograniczeń i zmian w zachowaniach konsumenckich.

Badania wykonane zostały w połowie 2020 r. i objęły siedem centralnych dzielnic Warszawy: Śródmieście, Mokotów, Ochotę, Wólę, Żoliborz, Pragę Północ i Pragę Południe. Na potrzeby niniejszego raportu wyodrębniono 32 ciągi handlowe, przy których znajduje się łącznie ok. 3 150 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych. Zebrane dane poddano analizie, a jej wyniki porównano z danymi uzyskanymi w poprzednim badaniu, przeprowadzonym w czerwcu 2019 r.

KLUCZOWE WNIOSKI Z BADANIA:

- Spadek* łącznej liczby wakatów w I poł. 2020 r., a co za tym idzie średniego współczynnika pustostanów, o ponad 2 p.p.; zasoby wolnej powierzchni zmniejszyły się przy 18 ulicach, nie zmieniły się przy 2, a wzrosły przy 12. Jednak w III kw. br. wakaty ponownie zaczęły rosnąć.
- Największy spadek pustostanów odnotowano w I poł. 2020 r. w Śródmieściu, przy najbardziej atrakcyjnych ulicach handlowych, takich jak: Pl. Trzech Krzyży, Krakowskie Przedmieście, Nowogrodzka, Chmielna czy Foksal.
- W okresie I poł. 2019 - I poł. 2020 najwięcej lokali wynajęto przy ulicach: Chmielna, Krakowskie Przedmieście, Marszałkowska, Grzybowska i Żelazna.
- Na koniec czerwca 2020 r. wolnych było ok. 230 lokali o łącznej powierzchni ok. 2 500 m², z czego ok. 90 dostępnych jest na rynku od ponad roku; większość to lokale małe (poniżej 100 m²).
- Najwyższe czynsze ofertowe zanotowane zostały przy Pl. Trzech Krzyży (350 PLN/m²/miesiąc), Chmielnej (305 PLN/m²/miesiąc), Mokotowskiej (215 PLN/m²/miesiąc), Nowym Świecie i Al. Jerozolimskich (200 PLN/m²/miesiąc).
- Najwięcej nowych wolnych lokali pojawiło się przy Al. Jana Pawła II, na Marszałkowskiej i Targowej.
- Nowe powierzchnie do wynajęcia to głównie lokale po najemcach z sektorów: gastronomia (28%), usługi (26%) i moda (15%).
- Ulice typowo gastronomiczne takie, jak Francuska, Świętokrzyska, Rynek Starego Miasta/Freta czy Nowy Świat w I poł. 2020 r. zachowały status quo w zakresie pustostanów.

** III kwartał br. przyniósł mocne sygnały odwrócenia się trendu na rosnący. Z dnia na dzień obserwujemy pojawianie się nowych pustostanów, szczególnie w przypadku lokali gastronomicznych.*

WYBRANE OGRANICZENIA DZIAŁALNOŚCI HANDLOWO-USŁUGOWEJ W POLSCE WPROWADZONE W PAŹDZIERNIKU I LISTOPADZIE 2020

- zamknięcie sklepów w galeriach handlowych od 07.11.2020 do 29.11.2020, z wyłączeniem sklepów spożywczych, aptek, drogerii i usług,
- wprowadzenie godzin dla seniorów – 10.00-12.00 w drogeriach, aptekach, sklepach spożywczych i na poczcie dozwolona obsługa tylko osób 60+,
- ograniczenie działalności restauracji, pubów, barów i kawiarni tylko do sprzedaży „na wynos” do odwołania od 23.10.2020,
- zamknięcie instytucji kultury, w tym kin od 07.11.2020 do 29.11.2020,
- ograniczenie funkcjonowania sklepów - w małych (do 100 m² powierzchni) dopuszcza się ruch o natężeniu 1 osoba na 10 m² powierzchni, w dużych (powyżej 100 m² powierzchni) ruch o natężeniu 1 osoba na 15 m² sklepu,
- ograniczenie działalności instytucji sportowych, w tym fitness klubów, siłowni i basenów.

Pustostany

PRZY
WYBRANYCH
ULICACH
HANDLOWYCH
W WARSZAWIE

Źródło: Colliers International, październik 2020

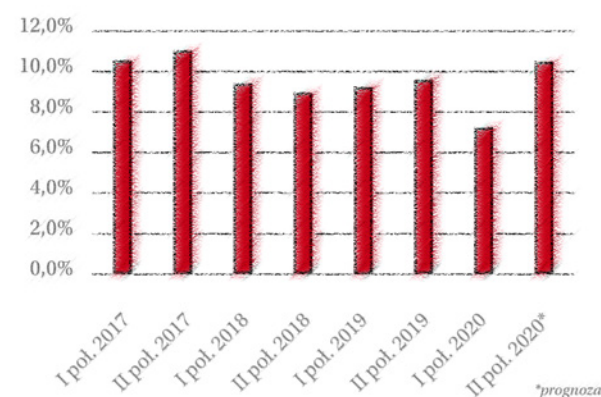


Pandemia A WARSZAWSKIE ULICE HANDLOWE

EFEKT KORONOWIRUSA?

Niespodziewany impuls dla zmian na rynku handlowym przyniosła pandemia COVID-19, która sprawia, że konsumenci szukają bezpieczeństwa zakupów/miejsc spotkań, a sieci handlowe i gastronomiczne chcą być „blisko klienta” i dywersyfikować swoje portfolia lokali oraz zmniejszać ryzyko w sytuacji niepewności działalności gospodarczej. W dłuższej perspektywie czasowej wpłynąć to może na wzrost zainteresowania ulicami handlowymi, głównie w dużych osiedlach mieszkaniowych. Na rynku efekty podjętych strategii widoczne są jednak zawsze w dłuższej perspektywie czasowej, zatem ocena wpływu pandemii na rozwój ulic handlowych będzie możliwa najwcześniej za dwa, trzy lata.

Współczynnik pustostanów
na warszawskich ulicach handlowych
I poł. 2017-II poł. 2020*



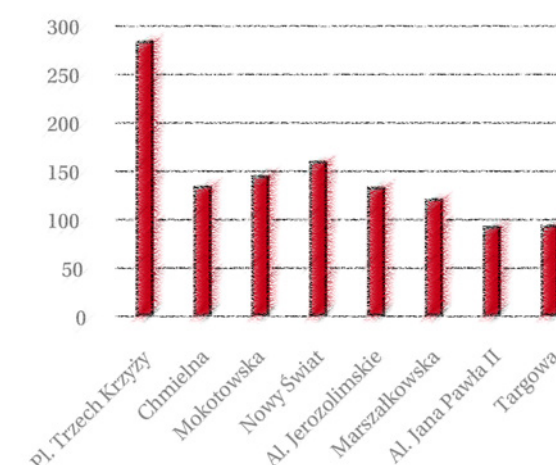
Źródło: Colliers International, październik 2020

POZIOM CZYNŚZÓW

Porównując czerwiec 2020 z analogicznym okresem roku ubiegłego, nie zaobserwowano znaczącego spadku stawek czynszowych za lokale użytkowe przy ulicach handlowych. Widoczne są jednak różnice w oczekiwaniach właścicieli lokali i potencjalnych najemców, stawki transakcyjne są zwykle o 20-25% niższe od ofertowych. Najwyższe stawki ofertowe obowiązują tradycyjnie w Śródmieściu, jednak ich zróżnicowanie jest duże w zależności od jakości lokalu.

Pozycję najdroższej ulicy handlowej, „polskiego Causeway Bay Hongkong” czy 5th Avenue Nowy York” zajął w tegorocznym badaniu Pl. Trzech Krzyży. Najwyższe średnie stawki z ofert dostępnych na rynku zanotowane zostały przy Chmielnej, Mokotowskiej, Nowym Świecie, Al. Jerozolimskich i Marszałkowskiej. Poza ścisłym centrum najwyższe średnie stawki ofertowe są przy Al. Jana Pawła II i Targowej.

Średnie stawki czynszu ofertowego
przy wybranych ulicach handlowych
(PLN/m²/miesiąc)



Źródło: Colliers International, październik 2020

ATRAKCYJNE ŚRÓDMIEŚCIE

Największy spadek pustostanów zaobserwowano przy ulicach handlowych w Śródmieściu. Tam też w okresie I poł. 2019 – I poł. 2020 pojawiło się najwięcej nowych sklepów, punktów gastronomicznych i usługowych. Jest to jednak raczej skutek decyzji podjętych dwa, trzy lata temu niż bezpośrednia reakcja na pandemię COVID-19. Co więcej, w najbliższych miesiącach przewidujemy wzrost pustostanów w tych lokalizacjach i wyjścia kolejnych najemców z uwagi na zmniejszenie się ruchu turystycznego, spotkań biznesowych i towarzyskich „po pracy”.

KIERUNEK WOLA

Wśród ulic o znaczącym spadku pustostanów znalazły się m.in. Grzybowska czy Żelazna. Jest to pochodną powstawania nowej dzielnicy biznesowej na Woli i wzrostem liczby potencjalnych konsumentów – pracowników biurowców. Decyzje o najmie lokali na Woli, szczególnie pod funkcje gastronomiczne, podejmowane były dwa, trzy lata temu, kiedy nikt na rynku nie spodziewał się, że pandemia COVID-19 zmieni model funkcjonowania firm ze stacjonarnego na hybrydowy. W wyniku tej zmiany uciec może gastronomia, w tym kantyny. W perspektywie średnioterminowej przewidujemy zatem wzrost pustostanów w tych lokalizacjach.

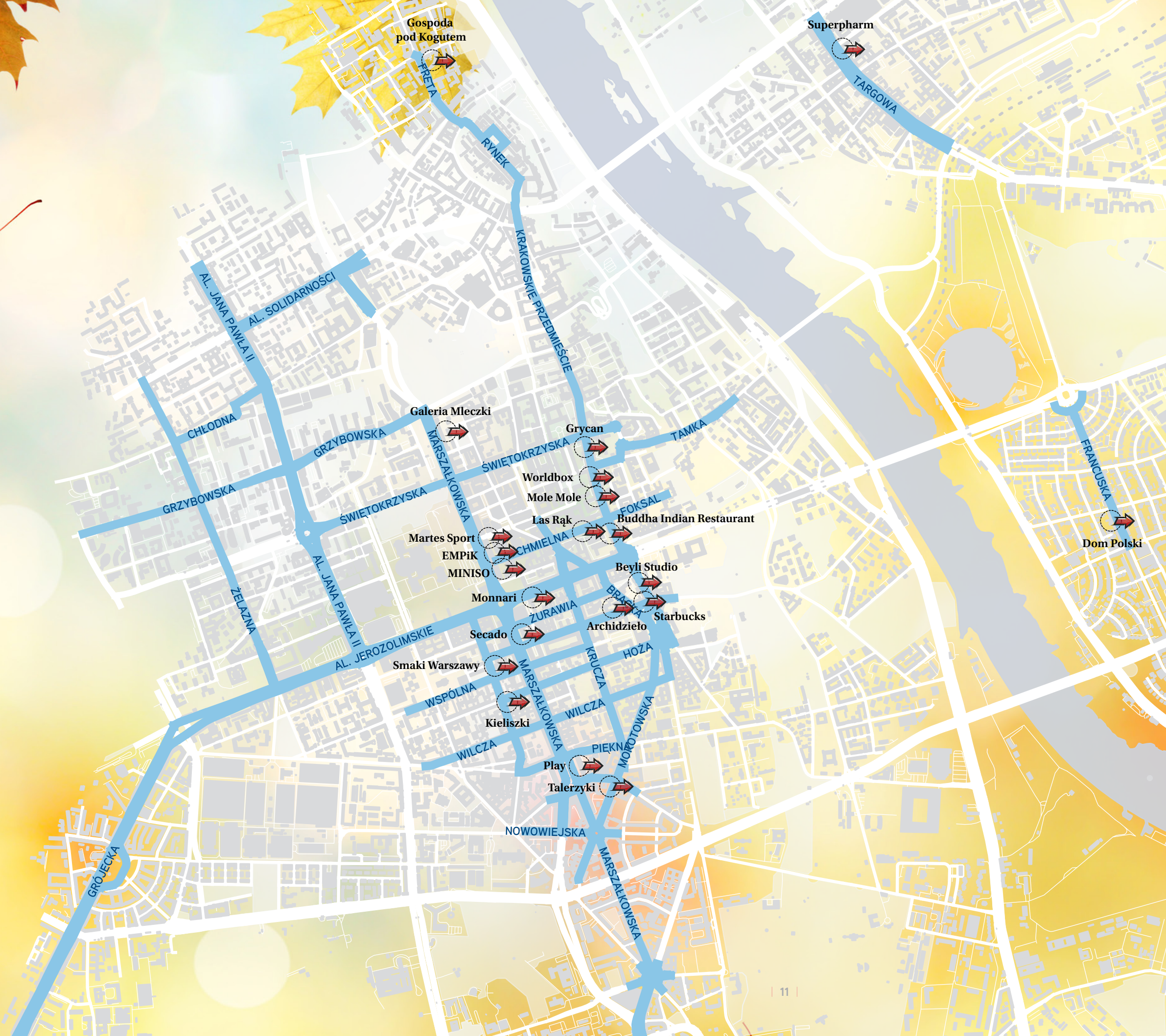
Poziom
OFERTOWYCH STAWEK
CZYNszOWYCH PRZY
WYBRANYCH ULICACH
HANDLOWYCH

Źródło: Colliers International, październik 2020



Wybrane
WYJŚCIA
NAJEMCÓW
Z LOKALI PRZY
ULICACH
HANDLOWYCH

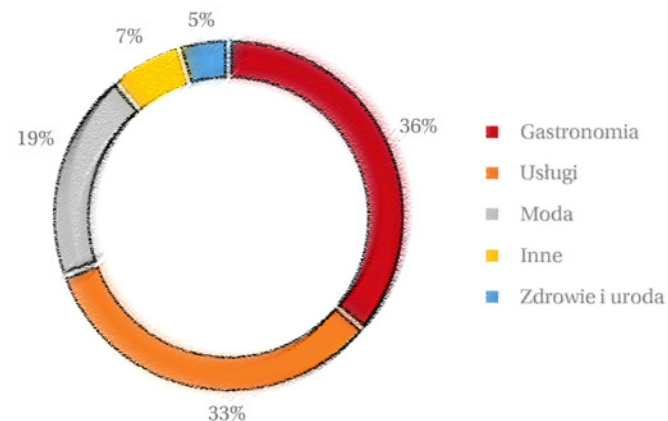
Źródło: Colliers International, październik 2020



ROTACJE

Wyniki badań i analiz wskazują na dużą rotację najemców przy warszawskich ulicach handlowych, dotyczy to szczególnie sektora gastronomii. Ponad 1/4 nowych pustostanów to lokale po zlikwidowanych kawiarniach, restauracjach czy barach. Do sektorów, których najemcy mocno rotują przy ulicach handlowych, należą również usługi i moda. Istnieje też znacząca liczba lokali, będących pustostanami strukturalnymi, których nie udało się wynająć przez rok i dłużej. Potwierdza to bardzo zróżnicowaną jakość zasobów lokali przy warszawskich ulicach handlowych.

Struktura nowych pustostanów wg. sektorów



Źródło: Colliers International, październik 2020

JEDZENIE NA MIEŚCIE

Typowe warszawskie lokalizacje gastronomiczne takie, jak: ulica Francuska, Świętokrzyska, Rynek Starego Miasta/Freta czy Nowy Świat, zachowały swój charakter, a poziom pustostanów nie wzrósł tam znacząco. Jednak gastronomia w „lokalizacjach ulicznych” cierpi z powodu utrudnionych warunków funkcjonowania i szuka nowych rozwiązań, np. powiększone „ogródki gastronomiczne”, aktywność on-line, działalność „na miejscu i na wynos”, abonamenty i vouchery czy dodatkowa oferta garmazeryjna. W trzecim kwartale 2020 r. wprowadzono po raz kolejny ograniczenia w działalności gastronomii – do odwołania zamknięte zostały w Polsce restauracje, puby, bary i kawiarnie. Mają one jedynie możliwość prowadzenia sprzedaży „na wynos”.

BLISKO DOMU

Czy zatem faktycznie czeka nas zapowiadany w mediach renesans ulic handlowych? Twierdzenie to wydaje się dziś przedwczesne i zbyt ogólne. Pandemia COVID-19 zmieniła wiele w zwyczajach i zachowaniach konsumentów, jeszcze przez długi czas żyć będziemy bardziej „lokalnie” niż dotychczas tj. robić zakupy, spotykać się ze znajomymi, załatwiać sprawy i odpoczywać blisko swojego miejsca zamieszkania. Pozwala to przypuszczać, że na rozwój liczyć mogą przede wszystkim ulice będące arteriami komunikacyjnymi dużych kompleksów mieszkalnych, z intensywnym ruchem pieszym i komunikacją publiczną. To tam w pierwszej kolejności obserwować będziemy renesans warszawskich ulic handlowych.

Rotacje NAJEMCÓW GASTRONOMICZNYCH PRZY WARSZAWSKICH ULICACH HANDLOWYCH

W OKRESIE CZERWIEC 2019-CZERWIEC 2020

LOKALIZACJA	Wyjście	Wejście
Francuska	Biała. Zjedz i Wypij	Flaming & Co (<i>wkrótce</i>)
Francuska/Walecznych	-	Vincent (<i>wkrótce</i>)
Francuska	Dom Polski	-
Al. Jana Pawła II/Pl. Mirowski	ED RED	-
Marszałkowska	Browar Brazil	The Mexican
Mokotowska	Talerzyki	-
Pl. Trzech Krzyży	Starbucks	-
Świętokrzyska	-	Cofix
Nowy Świat	-	Zagrywki
Nowy Świat	Bierhalle	-
Grzybowska	-	Mykonos
Marszałkowska	Secado	-
Marszałkowska	Leo's Marani	Głód Miasta
Krucza	Madame Szpakoska	-
Wilcza/Koszykowa	-	NOBU
Krakowskie Przedmieście/Królewska	Browarmia	Bierhalle

ACROSS RETAIL: TWÓJ BIZNES Z PEŁNYM POTENCJAŁEM

TWOJE CELE BIZNESOWE

NASZA WIEDZA I SERWIS

ACROSS Retail

Aby osiągnąć sukces na dzisiejszym rynku, Twoja firma potrzebuje rozwiązań, które wykorzystają jej potencjał, zasoby i szanse. Platforma **ACROSS Retail** zapewnia pełny dostęp do wszystkich usług na rynku nieruchomości sprofilowany według potrzeb najemcy, właściciela, dewelopera lub inwestora w sektorze handlowym.

ACROSS Retail to suma doświadczeń naszych ekspertów, sztyt na miarę pakiet usług i dedykowany zespół doradczy rozumiejący Twój biznes – wszystko dostępne dla Ciebie w jednym miejscu. Wykorzystaj swój potencjał z naszą pomocą.

Colliers
INTERNATIONAL

KONTAKT

Marta Machus-Burek

Senior Partner | Dyrektor | Dział Powierzchni Handlowych

+48 691 711 235

Marta.Machus-Burek@colliers.com

Dominika Jedrak

Dyrektor | Dział Doradztwa i Badań Rynku

+48 666 819 242

Dominika.Jedrak@colliers.com

Katarzyna Michnikowska

Dyrektor w Dziale Doradztwa i Badań Rynku

+48 607 559 587

Katarzyna.Michnikowska@colliers.com

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2020 Colliers International.

Niniejszy raport zawiera informacje oparte przede wszystkim na danych Colliers International, które mogą być pomocne w przewidywaniu trendów na rynku nieruchomości. Nie stanowi on jednak żadnej gwarancji i nie może być podstawą do odpowiedzialności za dokładność prognoz, danych liczbowych, lub wniosków w nim zawartych. Nie mogą one również stanowić podstawy do decyzji o inwestowaniu, lub jakichkolwiek innych celów. Pojawienie się nowego wirusa (COVID-19), uznane przez Światową Organizację Zdrowia za „globalną pandemię” 11 marca 2020 r., wpłynęło na aktywność rynkową w wielu sektorach, tworząc niespotykany dotychczas zestaw okoliczności, na których można by oprzeć swoją ocenę. Niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany za przykład doradztwa inwestycyjnego czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że niemożliwym jest przewidzenie wpływu, jaki COVID-19 może wywrzeć na podaż, popyt i zmienne cenowe na rynku nieruchomości, zalecamy przyjęcie, że nasze badania i analizy są znacznie bardziej wrażliwe na efekt niepewności rynkowej, pomimo naszych najwyższych starań o zachowanie solidnej i obiektywnej sprawozdawczości.

Colliers
INTERNATIONAL