

„Półtoraroczny lockdown” w centrach handlowych

**Badanie pustostanów
w centrach handlowych (2012 - II kw. 2021)**

Warszawa, 16 listopada 2021

Colliers



Cel badania i metodologia

Blisko półtoraroczne zakłócenia w funkcjonowaniu centrów handlowych, wywołane pandemią COVID-19, odbiły się zarówno na kondycji samych obiektów, jak i najemców w nich działających. Jednym z istotnych wskaźników oceny wydajności centrów handlowych jest współczynnik pustostanów oraz dynamika jego wzrostu/spadku. Na potrzeby niniejszej publikacji dokonano analizy tego wskaźnika na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat oraz zidentyfikowano tendencje i trendy w zakresie jego dynamiki.

Badaniem pustostanów, wykonanym w końcu II kw. br., objęto 217 centrów handlowych o łącznej powierzchni 6,5 mln m², zlokalizowanych w 8 największych aglomeracjach. Stanowiło to 53,3% całości zasobów centrów handlowych w Polsce pod względem powierzchni i 39,5% pod względem liczby obiektów.

Badanie wykonano w lipcu i sierpniu br. dzięki współpracy firm BNP Paribas Real Estate, C&W, CBRE, Colliers, JLL oraz Knight Frank.



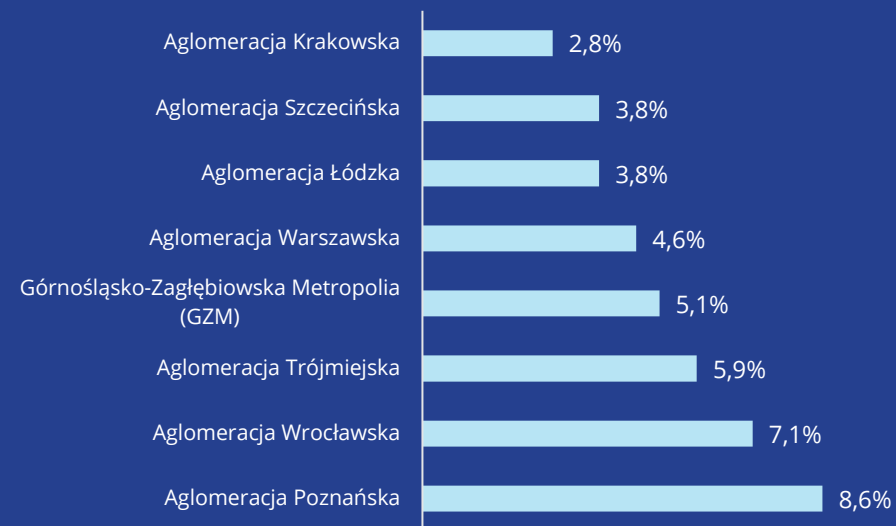
Średni współczynnik pustostanów II kw. 2021

Średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych na koniec II kw. 2021 wyniósł 5,3%, co stanowi wzrost o 0,5 p.p. w stosunku do II kw. roku ubiegłego. Przekłada się to na 345 000 m² dostępnej powierzchni, przy czym wolne powierzchnie większe niż 1 000 m² znajdowały się jedynie w 38 centrach handlowych (głównie w aglomeracji warszawskiej i Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej).

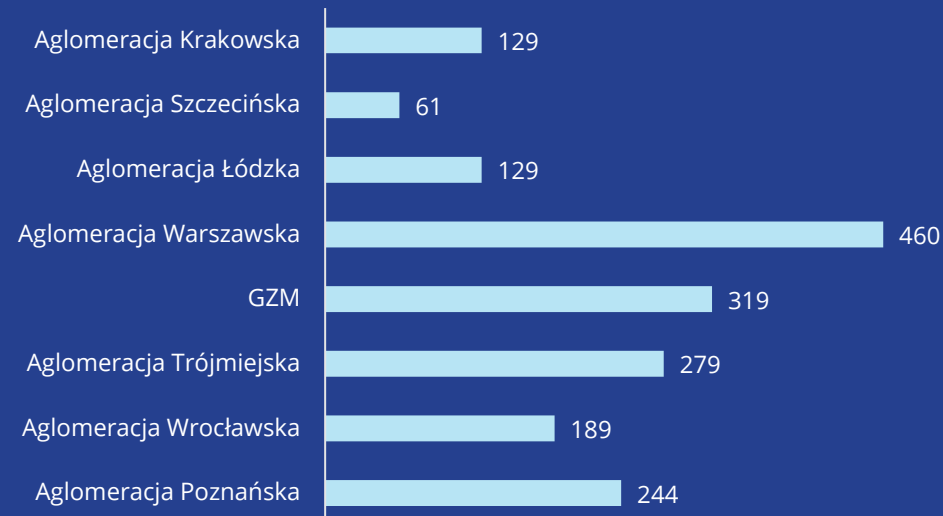
Największa grupa centrów handlowych (115 obiektów) charakteryzowała się współczynnikiem pustostanów w przedziale 0-2,9%. Pustostany strukturalne, powyżej 10%, to problem ok. 15% wszystkich centrów działających na rynkach największych aglomeracji.

Pustych pozostawało 1 810 lokali, przy czym średnia wielkość lokalu do wynajęcia wyniosła 190 m². Najwięcej małych lokali oferowały centra handlowe w Krakowie i Łodzi, a średniej wielkości i dużych we Wrocławiu i w Poznaniu.

Średni współczynnik pustostanów na badanych rynkach, II kw. 2021



Pustostany w centrach handlowych wg wielkości powierzchni i liczby wolnych lokali



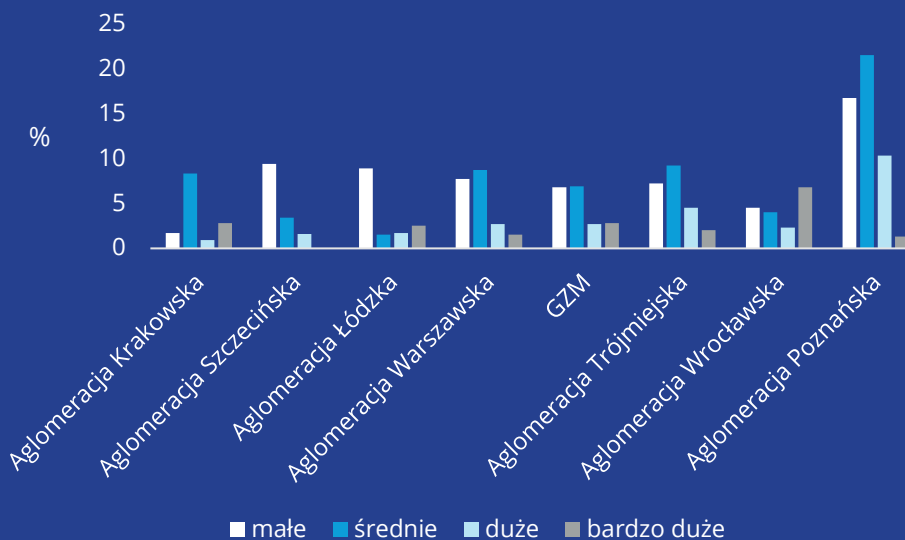
Średni współczynnik pustostanów II kw. 2021 wg wielkości i formatu

Najwyższy średni współczynnik pustostanów odnotowany został w małych i średniej wielkości centrach handlowych (odpowiednio 7,9% i 7,6%). Z kolei najmniej wolnej powierzchni znajdowało się w obiektach bardzo dużych (2,4%) i dużych (3,9%). Ciekawa sytuacja występuje na bardzo konkurencyjnym rynku Poznania, gdzie dwa dominujące obiekty handlowe mogą pochwalić się minimalnym poziomem pustostanów, podczas gdy w kilku małych i średniej wielkości centrach handlowych współczynnik ten osiąga poziom dwucyfrowy.

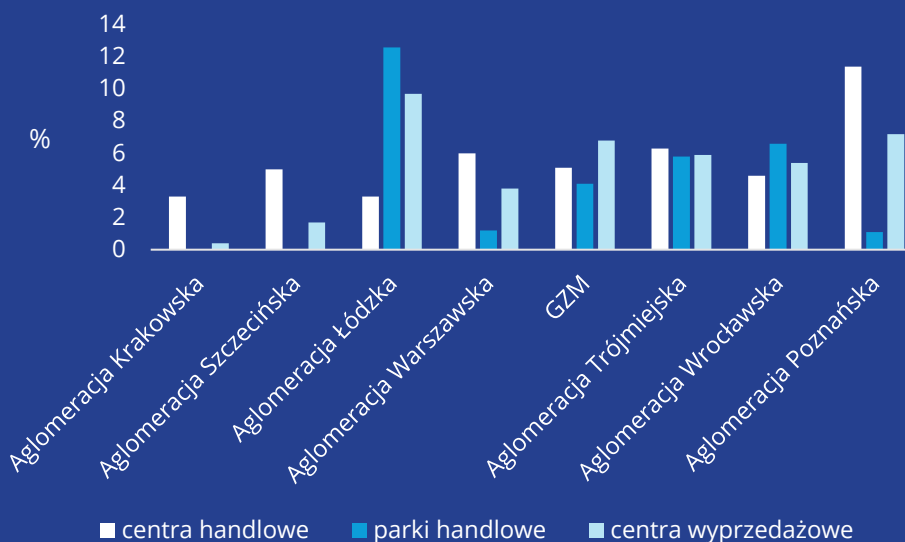
Różnice w wysokości współczynnika pustostanów zaobserwowano także w zależności od formatu obiektu. Najodporniejsze na rotacje najemców wydają się parki handlowe, dla których średni współczynnik pustostanów wyniósł 3,6%. Względną stabilność najmu, przy średnim współczynniku 4,5%, zaobserwowano także w centrach sprzedażowych.

Z uwagi na ogromną różnorodność obiektów najwyższy średni współczynnik pustostanów zanotowany został w segmencie tradycyjnych centrów handlowych (5,7%). Co ciekawe, to jak radzą sobie różne formaty, jest mocno powiązane z lokalizacją (region/aglomeracja). W przypadku tradycyjnych centrów handlowych najwyższy współczynnik pustostanów dotyczył rynku poznańskiego, najniższy zaś rynku krakowskiego i łódzkiego. W przypadku parków handlowych i centrów sprzedażowych najwyższy poziom wolnej powierzchni odnotowano w aglomeracji łódzkiej.

Średni współczynnik pustostanów wg wielkości centrów handlowych



Średni współczynnik pustostanów wg formatu centrów handlowych



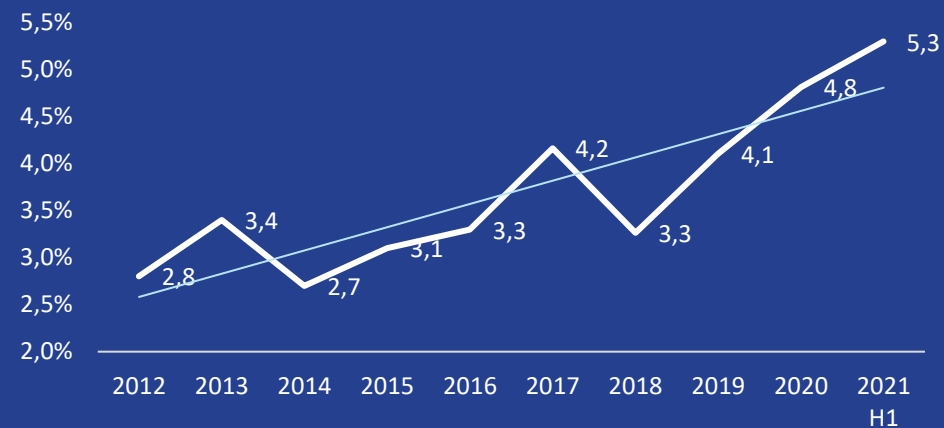
Dynamika wzrostu/spadku współczynnika pustostanów w centrach handlowych 2012-II kw. 2021

W związku z rozwojem i wzrostem konkurencyjności rynku handlowego w Polsce współczynnik pustostanów w ostatniej dekadzie pozostawał w lekkim trendzie wzrostowym (2,5 p.p) i różnił się w zależności od rynku.

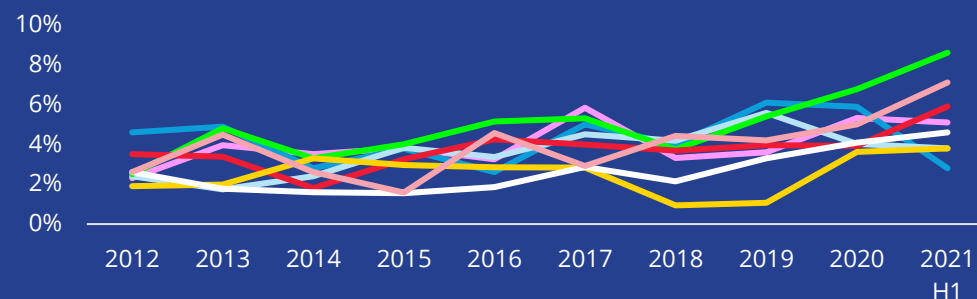
Największe wzrosty współczynnika pustostanów zanotowano w aglomeracjach łódzkiej i poznańskiej, natomiast stosunkowo stabilny pozostawał w Trójmieście i aglomeracji warszawskiej. Tendencję spadkową na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat obserwowaliśmy w aglomeracji szczecińskiej.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że czasowe fluktuacje w wysokości tego współczynnika powodowane były także przez specyficzne wydarzenia, takie jak: zamknięcie sieci marketów budowlanych Praktiker czy zmniejszanie powierzchni po hipermarketach Tesco przez nowych operatorów przejmujących te sklepy.

Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w latach 2012 – 2 kw. 2021



Współczynnik pustostanów w centrach handlowych na badanych rynkach w latach 2012 – 2 kw. 2021





Kontakt



Dominika Jędrak

Director
Research and Consultancy Services
+48 666 819 242
dominika.jedrak@colliers.com



Katarzyna Michnikowska

Associate Director
Research and Consultancy Services
+48 607 559 587
katarzyna.michnikowska@colliers.com



Adrianna Michniewska

Analyst
Research and Consultancy Services
+48 538 892 968
adrianna.michniewska@colliers.com