

Centra handlowe na Górnym Śląsku

I poł. 2015

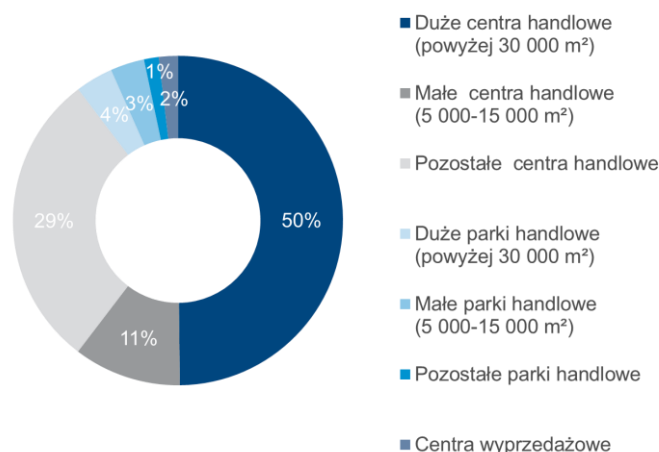
PODSTAWOWE DANE	
Ludność (aglomeracja)	2,2 mln
Siła nabywcza GfK (rocznie) (Katowice)	33 649 PLN <i>per capita</i>
Indeks siły nabywczej GfK (Katowice)	131% średniej krajowej
Zasoby	1,1 mln m ² GLA
Liczba centrów handlowych	43
Nasylenie	501 m ² GLA/1 000
Powierzchnia w budowie	52 100 m ² GLA
Liczba centrów handlowych w budowie	2
Współczynnik pustostanów	4,2%
Najwyższe czynsze (lokal 100 m ²)	47-49 EUR/m ² /miesiąc

W konurbacji katowickiej w I połowie br. nie oddano żadnego nowego centrum handlowego. W regionie buduje się obecnie ok. 50 000 m² GLA (Supersam w Katowicach i Galeria Galena w Jaworznie), a niedługo ruszy kolejna inwestycja – Gemini Park Tychy, która uzyskała już pozwolenie na budowę. Wśród projektów znajdujących się na zaawansowanym etapie planowania należy wymienić także centrum handlowe Echo Investment w Katowicach (42 000 m² GLA) oraz centrum handlowe ze sklepem IKEA w Zabrze (60 000 m² GLA).

Łączna powierzchnia centrów handlowych w konurbacji katowickiej wynosi ok. 1,1 mln m² GLA, co daje nasycenie na poziomie 501 m² GLA/1 000 mieszkańców. Na każde z 43 istniejących centrów przypada średnio 50,3 tys. osób a na m² GLA średnio ok. 67 100 PLN rocznie. Stosunkowo niskie nasycenie regionu powierzchnią centrów handlowych nie oznacza jednak niedoboru podaży. Konurbacja katowicka to dość rozproszony rynek handlowy, połączony gęstą siecią dróg, z dwoma głównymi ośrodkami (Katowice i Gliwice), w których koncentruje się znaczna ilość powierzchni – nasycenie powierzchnią centrów handlowych wynosi w nich odpowiednio 788 m²/1 000 i 1 144 m²/1 000 mieszkańców.

Wśród formatów istniejących obiektów handlowych na Górnym Śląsku dominują tradycyjne centra handlowe (90%), 8% stanowią parki handlowe a 2% centra wyprzedażowe. W konurbacji katowickiej znajdziemy duże śródmiejskie centra handlowe a w mniejszych ośrodkach miejskich niewielkie centra zakupów codziennych. Na zakupy można się również wybrać samochodem do podmiejskich parków handlowych lub centrum wyprzedażowego w Sosnowcu.

Centra handlowe wg typu



Źródło: Colliers International, lipiec 2015

Rynek centrów handlowych w konurbacji katowickiej ma blisko 18 lat - najstarszym obiektem jest M1 w Czeladzi a najmłodszym, oddany do użytku w 2014 roku, park handlowy Marcredo Center w Piekarach Śląskich. W minionych latach rynek sprawnie absorbował nową powierzchnię handlową. Rok 2004 przyniósł pierwsze centrum wyprzedażowe w regionie – kilkakrotnie rozbudowywany Fashion House Sosnowiec. W roku 2005 w Katowicach zbudowano największe (84 000 m² GLA po rozbudowie w 2011) centrum handlowe na Górnym Śląsku tj. Silesia City Center. Znacząca fala podaży wpłynęła na rynek w roku 2013,

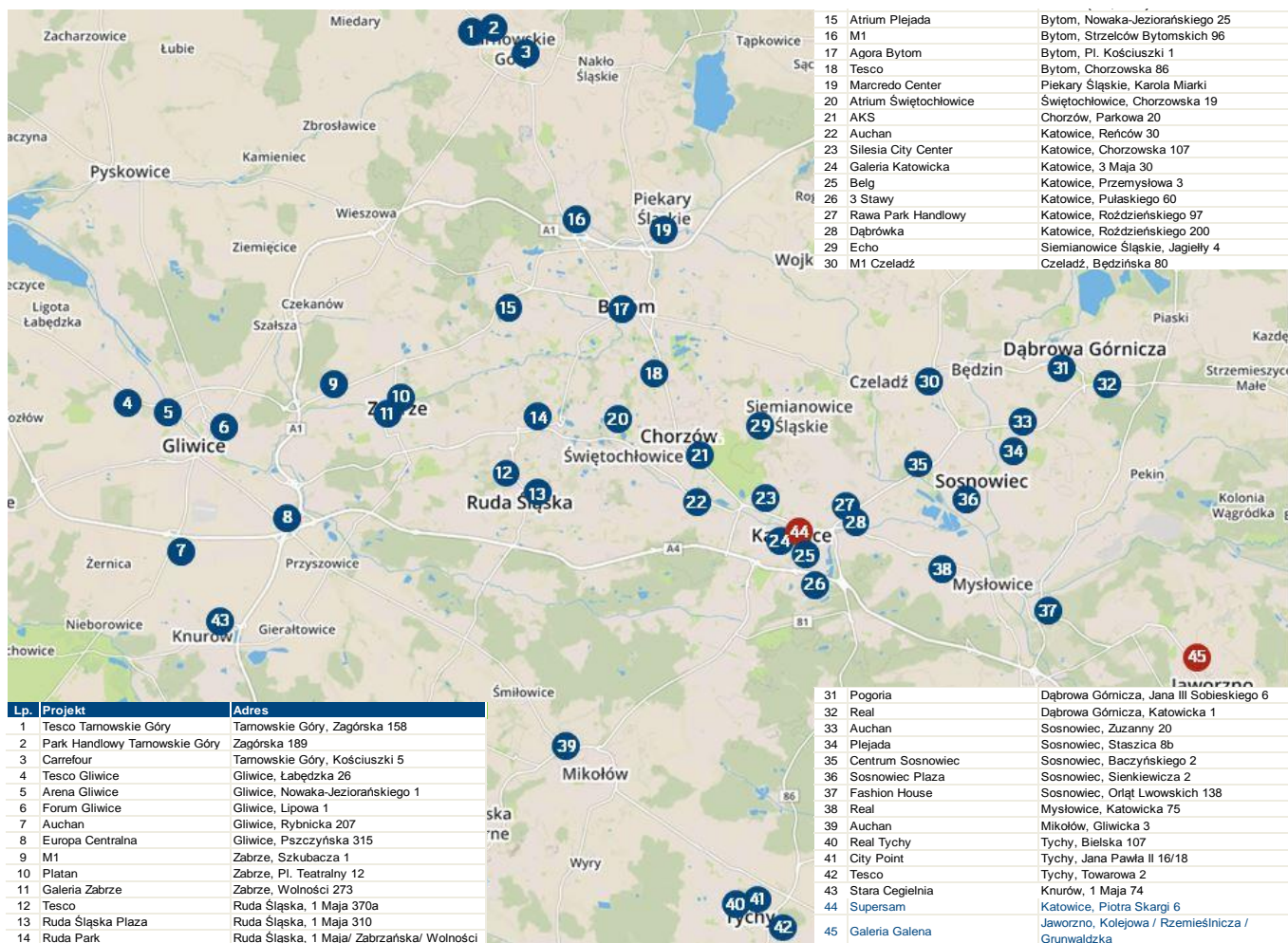
kiedy to oddano do użytku Galerię Katowicka (48 000 m² GLA) i kompleks Europa Centralna w Gliwicach (67 000 m² GLA).

Największa oferta sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych znajduje się w Silesia City Center w Katowicach (ponad 300) oraz w Galerii Katowickiej (ponad 200). W centrach handlowych konurbacji katowickiej łącznie działa ok. 2 580 sklepów. Największą grupę najemców stanowią sklepy z branży mody (25%) oraz usług (18%). Dobrze reprezentowane są także takie sektory jak zdrowie i uroda (9%) czy gastronomia (8%).

Zainteresowanie najemców koncentruje się obecnie wokół największych budowanych centrów handlowych oraz centrów istniejących, o ustabilizowanej pozycji handlowej. Ostatnio anonsowane umowy najmu to wynajem: 2 000 m² przez TK Maxx w Galerii Katowickiej, 1 300 m² przez fitness Fabryka Formy oraz 1 200 m² przez Multikino w Galerii Galena w Jaworznie, a także 500 m² przez New Look w katowickim Supersamie.

Średni współczynnik pustostanów w konurbacji katowickiej wyniósł na koniec I poł. 2015 r. 4,2%, ale pustostany na Górnym Śląsku różnią się znacząco w zależności od miasta i obiektu.

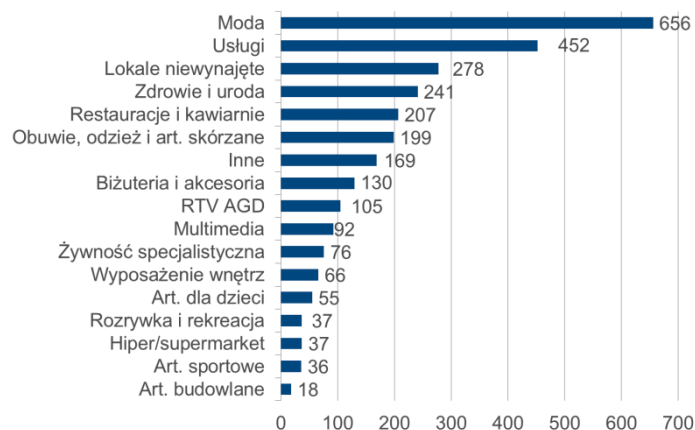
Centra handlowe w konurbacji katowickiej (istniejące i w budowie)



Źródło: Colliers International, lipiec 2015

Czynsze za powierzchnie w górnośląskich centrach handlowych są bardzo zróżnicowane. Najwyższe stawki notowane są w Katowicach i wynoszą 47-49 EUR/m²/miesiąc (lokal 100 m² na potrzeby najemcy z branży mody).

Struktura najemców centrów handlowych (wg liczby lokali)



Źródło: Retail Research Forum, Colliers International, lipiec 2015

502 biura w 67 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **140**

Kanada: **31**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **199**

EMEA: **108**

2,3

mld \$
roczny przychód

1,7

mln m²
zarządzanych powierzchni

16 300

pracowników

Autorzy raportu:

Dominika Jędrak
Dyrektor | Dział Doradztwa i Badań Rynku
+48 666 819 242
dominika.jedrak@colliers.com

Katarzyna Michnikowska
Starszy Analityk | Dział Doradztwa i Badań Rynku
+48 607 559 587
katarzyna.michnikowska@colliers.com

Agnieszka Luścińska
Analityk | Dział Doradztwa i Badań Rynku
+48 666 819 239
agnieszka.luscinska@colliers.com

Colliers International Poland

Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa | Polska

+ 48 22 331 78 00

Colliers International

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) jest globalną firmą doradcą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada sieć 502 biura w 67 krajach zatrudniającą ponad 16 300 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom komercyjnym, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie wynajmu, sprzedaży i zarządzania nieruchomościami, a także nadzorem budowlanym, wyceną oraz badaniami rynku. Colliers International po raz dziesiąty z rzędu znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.

Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 200 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z najprężniejszych firm działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce. Więcej o nas na:

www.colliers.pl

Copyright © 2015 Colliers International.

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.