

Olsztyn

Podstawowe informacje

Ludność	173 500
GfK 2016 Siła nabywcza (rocznie)	29 612 PLN per capita
GfK 2016 Indeks siły nabywczej	113,1
Zasoby	121 000 m ² GLA
Liczba centrów handlowych	5
Nasylenie	698 m ² /1 000
Powierzchnia w budowie	-
Liczba centrów handlowych w budowie	-
Współczynnik pustostanów	2,6%
Najwyższe czynsze (lokal 100-150 m ² , moda)	25-27 EUR m ² /miesiąc

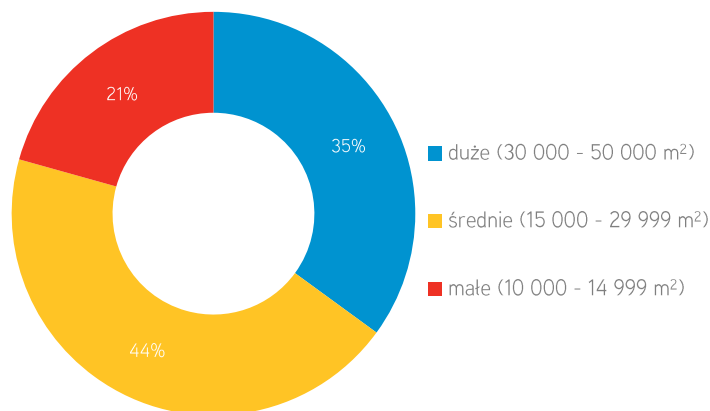
Rynek olsztyński oferuje 121 000 m² powierzchni na wynajem w centrach handlowych, przy nasyceniu na poziomie 698 m²/1000 mieszkańców. W mieście funkcjonuje pięć centrów handlowych, zlokalizowanych w centralnej i południowej części miasta. Mieszkańcy Olsztyna mogą także robić zakupy w mniejszych obiektach handlowych zarówno śródmiejskich (np. Dekada, DT Dukat), jak i osiedlowych (np. CH Viktor).

Na jedno centrum handlowe w Olsztynie przypada średnio 34 700 osób, a siła nabywcza mieszkańców w przeliczeniu na metr kwadratowy centrum handlowego wynosi 42 500 PLN rocznie. Cechą charakterystyczną olsztyńskiego rynku jest sezonowe zasilanie go konsumentami zza wschodniej granicy.

Największym obiektem handlowym w mieście jest Galeria Warmińska o powierzchni 42 500 m² i ponad 170 lokalach. Centrum oferuje między innymi supermarket Piotr i Paweł, sklep RTV Euro AGD, Multikino, salę zabaw Warmiolandia, fitness klub Kinetic, marki z grupy Inditex i LPP, H&M, TKMaxx, Smyk, Carry i Martes Sport.

Olsztyńska Aura to z kolei śródmiejskie centrum handlowe o powierzchni ponad 24 000 m² najmu i 100 sklepach, w którym znajdziemy między innymi: kino Helios, bibliotekę, sklep RTV Euro AGD, marki z grupy LPP, H&M, New Yorker, KappAhl i Smyk.

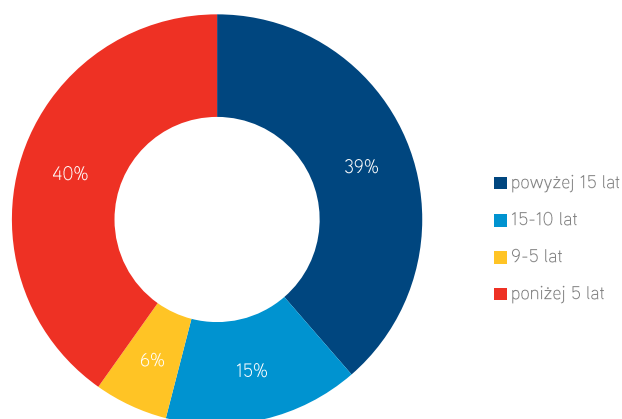
Centra handlowe wg wielkości



Źródło: Colliers International, styczeń 2017

Rozwój rynku centrów handlowych w mieście zapoczątkowały sieci hipermarketów, które budowały obiekty na własne potrzeby. Olsztyński rynek handlowy rozwija się systematycznie od końca lat 90. Najstarszymi centrami handlowymi są pochodzące z 1999 roku Tesco i Auchan (dawniej Real), zaś najnowszym obiektem jest ukończona w 2014 roku - Galeria Warmińska.

Centra handlowe wg wieku



Źródło: Colliers International, styczeń 2017

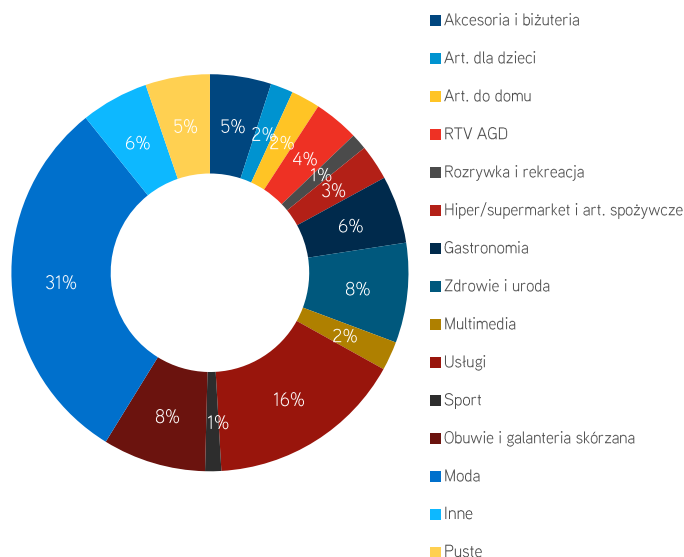
Obecnie w mieście brak jest nowych centrów w budowie i na zaawansowanym etapie przygotowań. Nowe centra handlowe nie są spodziewane w Olsztynie w perspektywie najbliższych trzech lat. Powstawać natomiast mogą mniejsze obiekty handlowe i wolnostojące markety spożywcze.

W centrach handlowych w Olsztynie działa ok. 390 sklepów. Największą grupę najemców stanowią sieci z sektorów: moda (31%) oraz usługi (16%).

Trendem charakterystycznym dla rynku handlowego w Olsztynie są rewitalizacje i rekomicjalizacje starszych obiektów, takich jak Auchan, Carrefour i Aura, w której zachodzą obecnie największe zmiany. Ukończono przebudowę strefy restauracyjnej „Strefa Smaku”, w której znalazły się Olimp, Asia Hung, Na Zdrowie! Fresh, Cukiernia Sowa i Grycan. W Aurze pojawiają się także nowi najemcy (EnglishHome, Wittchen, Happy Mum), a dotychczasowi, tacy jak Reserved czy 4F, modernizują salony i dobierają powierzchnię. Centrum czeka zmiana operatora spożywczego na Carrefour.

Popyt na powierzchnie w centrach handlowych w Olsztynie utrzymuje dobry poziom, a średni współczynnik pustostanów w mieście na koniec 2016 roku wyniósł 2,6% (1,5% w grudniu 2015). Najwięcej powierzchni na wynajem dostępnej jest w CH Aura.

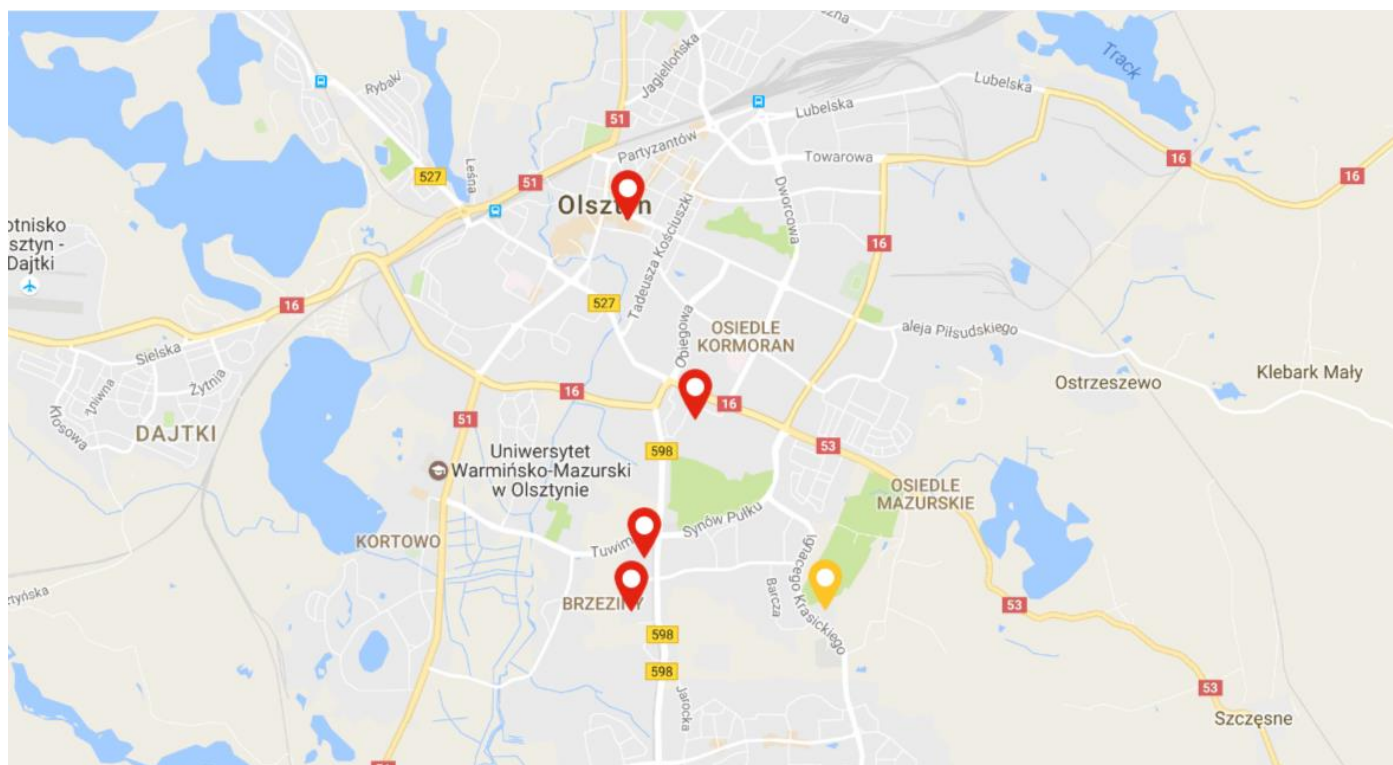
Struktura branżowa najemców wg liczby lokali



Źródło: Colliers International, styczeń 2017

Czynsze za powierzchnie w centrach handlowych w Olsztynie plasują się na średnim poziomie i znajdują się w lekkim trendzie spadkowym na skutek wzrostu konkurencji oraz wymagań w zakresie całkowitych warunków najmu, jakie niesie za sobą „rynek najemcy”. Najwyższy czynsz za lokal 100-150 m² GLA na potrzeby mody to ok. 25-27 EUR/m²/miesiąc.

Centra handlowe w Olsztynie w I kwartale 2017



Źródło: Colliers International, www.retailmap.pl, Google, styczeń 2017

RetailMAP®

NASZA WYSZUKIWARKA

**MAPA ULIC I CENTRÓW
HANDLOWYCH**

NASZA WIEDZA

Rozważasz wejście na rynek handlowy, planujesz rozwój sieci lub chcesz ją zrestrukturyzować? Potrzebujesz danych o głównych ulicach lub centrach handlowych w Polsce? A może interesuje Cię konkretna lokalizacja? Odwiedź RetailMAP, żeby uzyskać informacje, których potrzebujesz, lub skontaktuj się z naszym ekspertem: +48 22 331 78 00.

www.retailmap.pl



554 biura w 66 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **153**

Kanada: **34**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **231**

EMEA: **112**

KONTAKT:

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

Colliers International
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
+48 22 331 78 00



2,3 mld €

roczny przychód
w 2015

185 mln m²

powierzchni
w zarządzaniu

16 000

pracowników

Colliers International

Colliers International Group Inc. (NASDAQ i TSX: CIGI) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada sieć 554 biur w 66 krajach zatrudniającą 16 000 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace strategy, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.

www.colliers.com

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 250 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 firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce.

www.colliers.pl

Accelerating success.

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2017 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dolożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzyjności tych informacji. W związku z powyższym, zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.

