



Rondo Hakena

P A R K

SZCZECIN



Miasto Szczecin



633 580
CATCHMENT AREA DO 45 MIN.



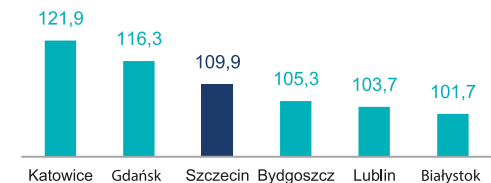
30 000
SAMOCHODÓW NA DOBĘ



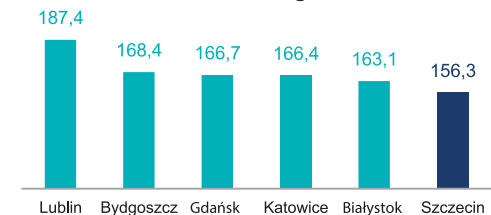
63% MIESZKAŃCY
W WIEKU
PRODUKCYJNYM

- Szczecin z ponad 407 tys. mieszkańców jest siódmym największym miastem w Polsce oraz jednocześnie stolicą województwa zachodniopomorskiego.
- Miasto jest ważnym węzłem transportowym będącym częścią trans-Europejskiego korytarza transportowego N-S łączącego południową Skandynawię, środkową oraz południową Europę. Autostrada A6, pełniąca rolę południowej obwodnicy miasta łączy się z niemiecką autostradą A11, która zapewnia dogodne połączenie z Berlinem oddalonym o ok. 150 km (90 minut jazdy samochodem). Szczecin jest również dogodnie skomunikowany z pozostałymi częściami Polski dzięki trasom ekspresowym S3 oraz S10.
- Przedstawione obok wskaźniki plasują Szczecin w środku zestawienia analogicznych polskich miast. Na uwagę zasługuje siła nabywcza na zakupy w handlu detalicznym mieszkańców Szczecina, która o prawie 10% przewyższa średnią ogólnopolską. Co więcej, miasto jest ważnym ośrodkiem handlu przyciągającym klientów spoza jego obszaru (w tym zza zachodniej granicy) o czym świadczy Wskaźnik Koncentracji Handlu Detalicznego GfK oraz dane Głównego Urzędu Statystycznego na temat zakupów cudzoziemców w Polsce.
- Szczecin charakteryzuje się relatywnie niskim nasyceniem powierzchnią centrów handlowych na 1000 mieszkańców, co wskazuje na możliwy potencjał dla nowych inwestycji. Wskaźnik ten należy jednak traktować ostrożnie, gdyż centra handlowe w wymienionych miastach obsługują obszar całej aglomeracji, który w przypadku każdego z ośrodków może się różnić.
- **Siła Nabywcza dla Handlu Detalicznego** to całkowita wartość towarów, jakie ludność z danego miasta może nabyć w ciągu roku w sklepach w handlu detalicznym. Wartość w przeliczeniu na 1 mieszkańca została zindeksowana względem średniej dla Polski: średnia = indeks 100 = 9 616 PLN.
- **Wskaźnik Koncentracji Handlu Detalicznego** przedstawia stosunek obrotów w handlu detalicznym do siły nabywczej dla handlu detalicznego mieszkańców danego miasta. Wartość wskaźnika >100 oznacza, że obroty w handlu przewyższają siłę nabywczą. Innymi słowy miasto przyciąga potencjał nabywczy z zewnątrz. W przypadku Szczecina obroty w handlu detalicznym są o 56,3% wyższe od siły nabywczej mieszkańców miasta.go przedstawia stosunek obrotów w handlu detalicznym do siły nabywczej dla handlu detalicznego mieszkańców danego miasta. Wartość wskaźnika >100 oznacza, że obroty w handlu przewyższają siłę nabywczą. Innymi słowy miasto przyciąga potencjał nabywczy z zewnątrz. W przypadku Szczecina obroty w handlu detalicznym są o 56,3% wyższe od siły nabywczej mieszkańców miasta.

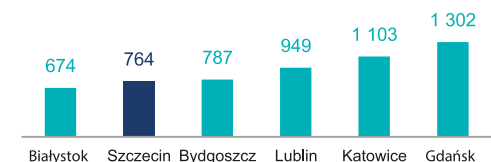
GfK Indeks Siły Nabywczej dla Handlu Detalicznego na mieszkańca(średnia ogólnopolska=100)



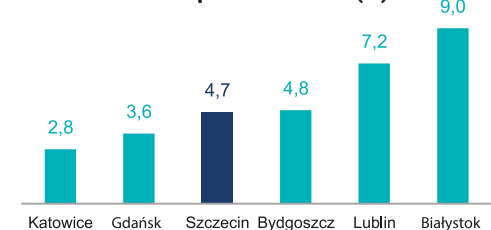
Wskaźnik koncentracji handlu detalicznego GfK



Nasycenie powierzchnią centrów handlowych (m² GLA na 1000 mieszkańców)



Stopa bezrobocia (%)





Lokalizacja

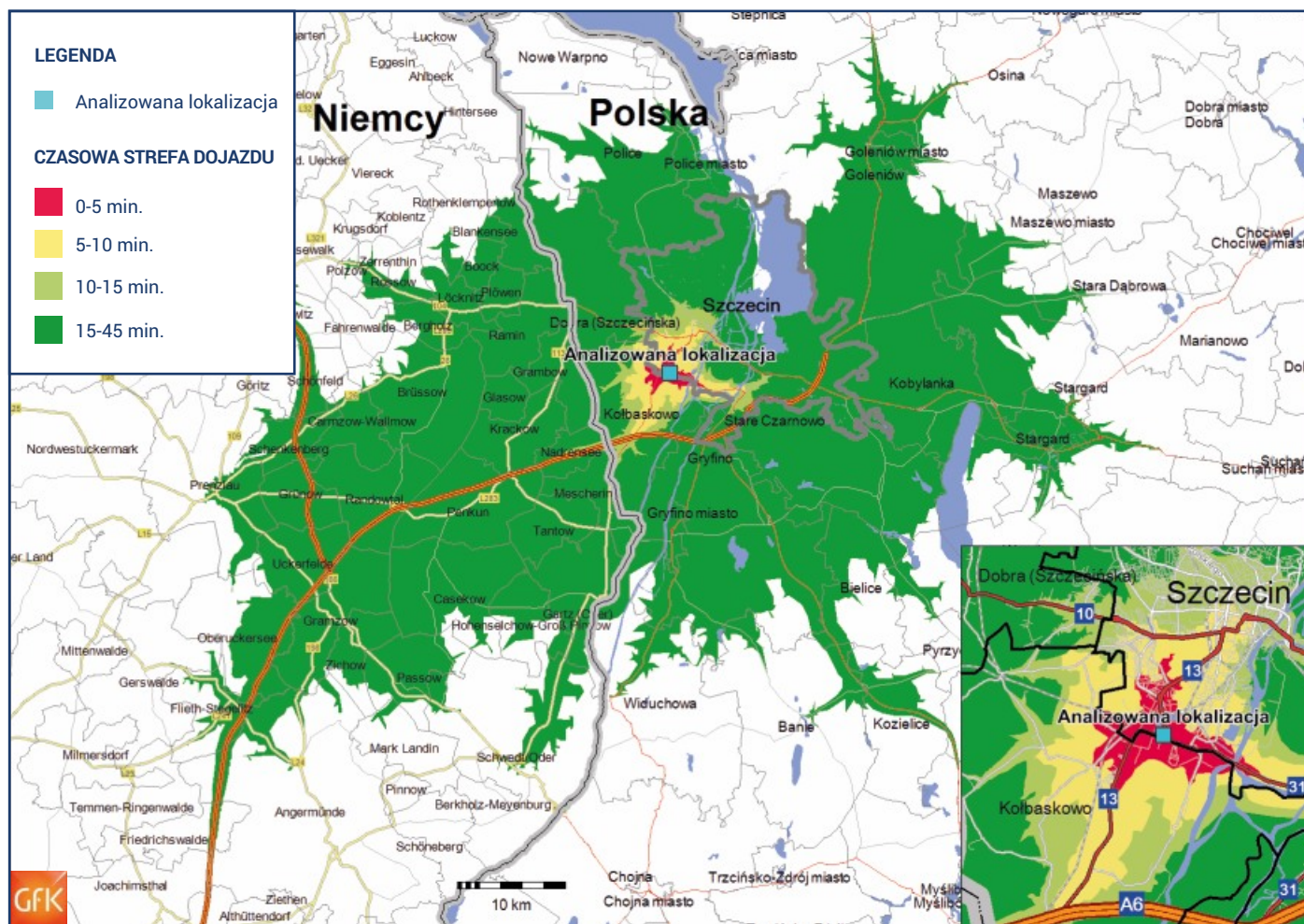


- Analizowana nieruchomość rozpatrywana jako lokalizacja parku handlowego położona jest w pobliżu południowej granicy Szczecina, w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Krygiera z ul. Południową. Wspomniane ulice pełnią ważną rolę w układzie komunikacyjnym miasta stanowiąc istotne arterie o kierunku N-S (ul. Południowa) oraz W-E (ul. Krygiera). Dodatkowo, lokalizacja ma szansę na dodatkowy potencjał klientów z Niemiec, ponieważ przebiegająca w pobliżu ul. Południowa będąca częścią drogi krajowej nr 13, stanowi najszybsze połączenie pomiędzy granicą a centralnymi obszarami Szczecina.
- Bezpośrednie sąsiedztwo obiektu zdominowane jest przez tereny zielone oraz nieużytki, jednak przechodzi ono proces przekształceń. Planowane zagospodarowanie otoczenia to wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa, która jest od kilku lat realizowana – w odległości około 500 metrów powstaje Osiedle Nowa Cukrownia mające docelowo składać się z ok. 500 lokali.
- Otoczenie już obecnie ma charakter handlowy, dzięki lokalizacji obiektów Auchan i Decathlon w pobliżu. Dodatkowo, w planach jest realizacja centrum handlowego spółki Ikea Centres. Planowany park handlowy ma szansę skutecznie uzupełniać ofertę pobliskich obiektów, a także przyciągać klientów dzięki wygodzie robienia zakupów (mniejszy obiekt, lepiej dopasowany do potrzeb zakupów codziennych, format retail parku dobrze wpisuje się w „samochodowy” potencjał otoczenia).





Catchment area



Strefa czasowa Liczba ludności*

0-5 minut 10 457

5-10 minut 71 297

10-15 minut 118 723

15-45 minut 433 103

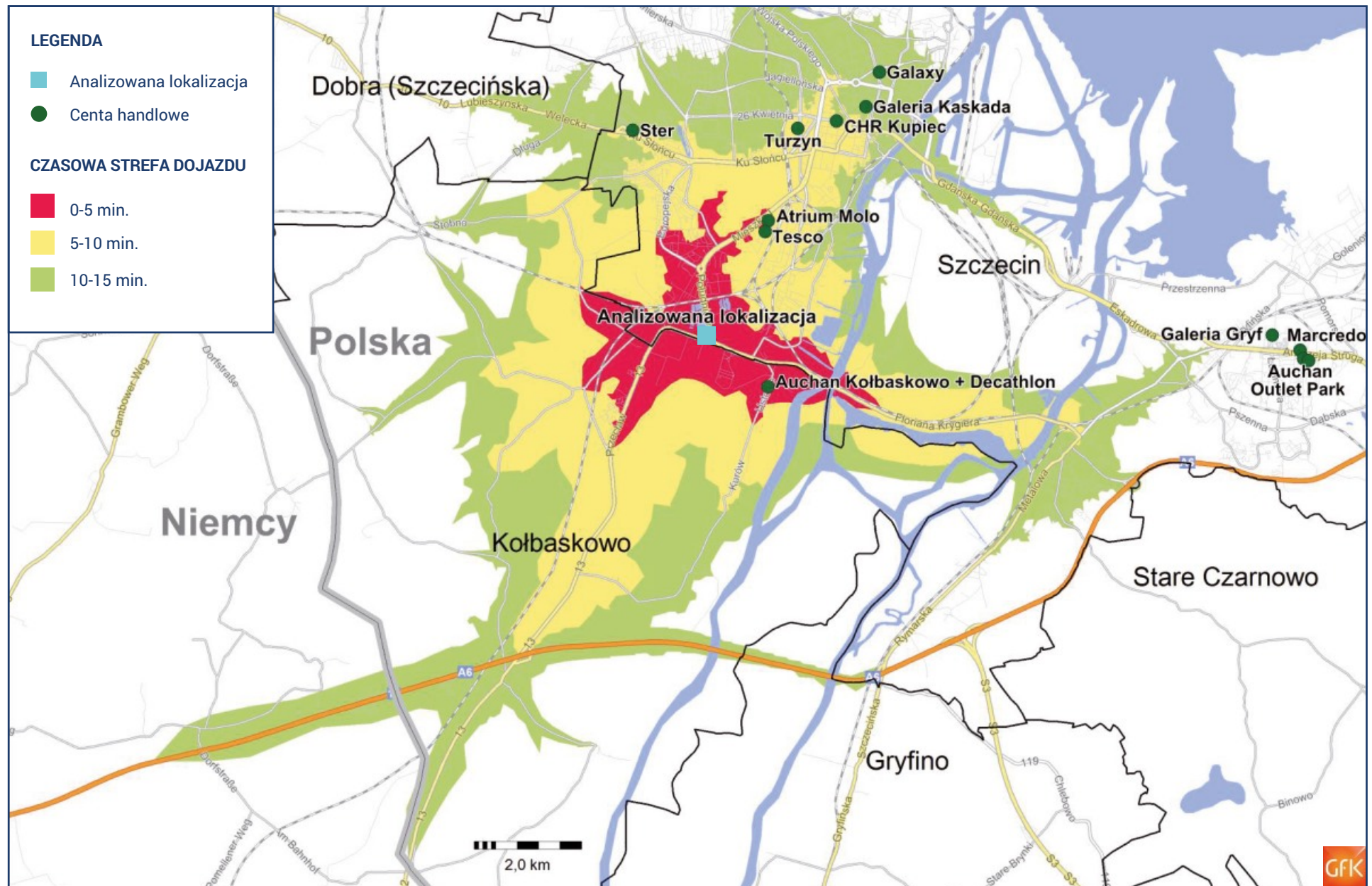
0-45 minut 633 580

*dane z obszaru Polski

Obszar Niemiec

15-45 minut 41 392

- Dzięki korzystnej lokalizacji w układzie drogowym Aglomeracji Szczecińskiej, czasowa strefa dojazdu planowanego obiektu pokrywa południe Szczecina, sięgając obszarów centralnych miasta. Strefa rozciąga się w kierunku południowym na obszar gminy Kołbaskowo sięgając granicy polsko-niemieckiej.
- W strefie dojazdu do 45 minut samochodem do analizowanej lokalizacji mieszka 633 580 osób.



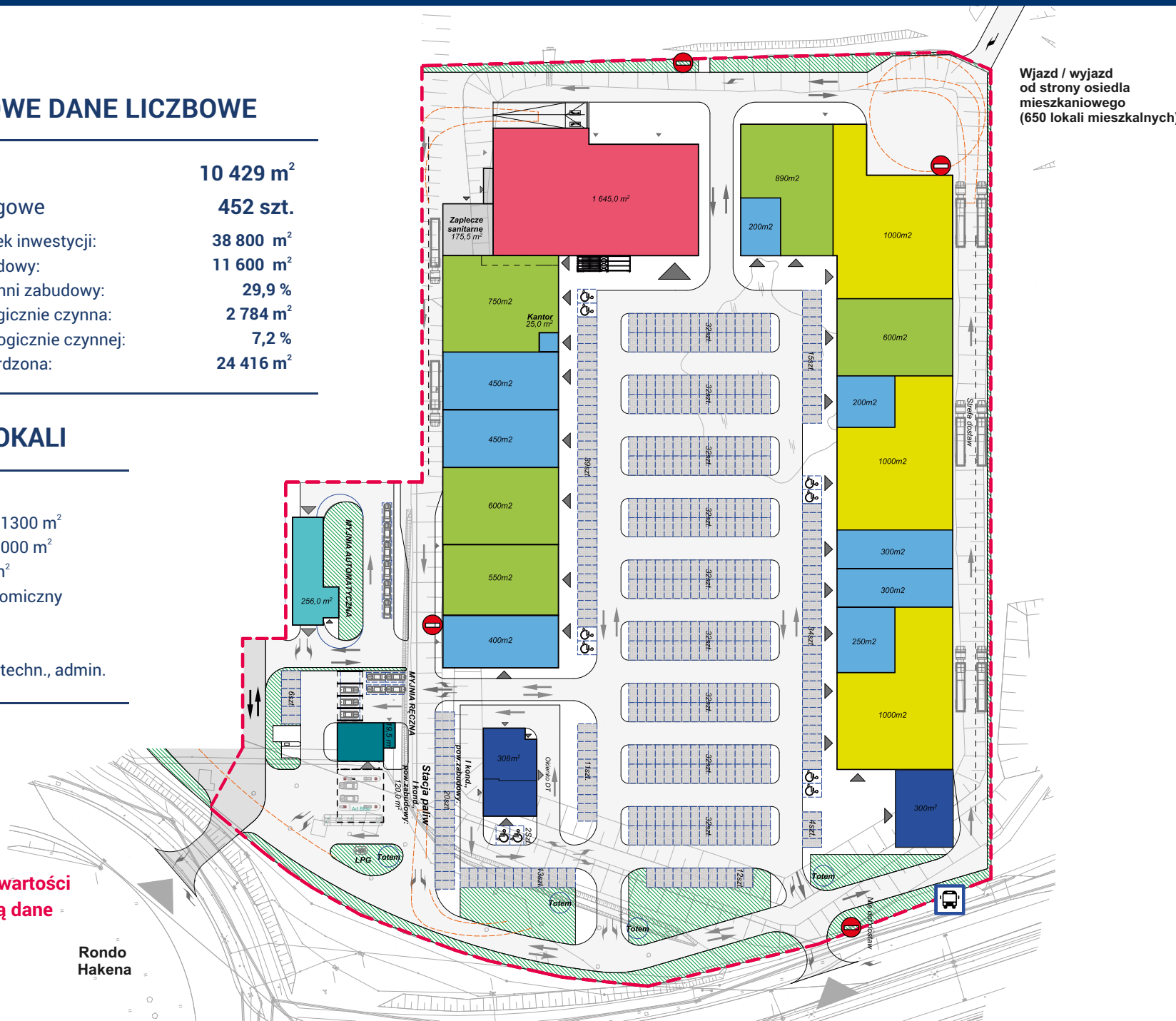


GLA	10 429 m ²
Miejsca parkingowe	452 szt.
powierzchnia działek inwestycji:	38 800 m ²
powierzchnia zabudowy:	11 600 m ²
wskaźnik powierzchni zabudowy:	29,9 %
powierzchnia biologicznie czynna:	2 784 m ²
wskaźnik pow. biologicznie czynnej:	7,2 %
powierzchnia utwardzona:	24 416 m ²

- supermarket
- lokale 1000 - 1300 m²
- lokale 500 - 1000 m²
- lokale < 500m²
- lokal gastronomiczny
- stacja paliw
- myjnia
- toalety, zapł. techn., admin.

UWAGA!
Materiał roboczy, wartości
liczbowe stanowią dane
szacunkowe

Rondo Hakena





Przeprowadzone analizy wskazują, że wskazana nieruchomość jest korzystną lokalizacją dla nowoczesnego parku handlowego. Za takim wnioskiem przemawiają następujące czynniki:

- Dobry catchment rozumiany jako 15-minutowa czasowa strefa dojazdu samochodem zamieszкана przez ponad 200 tys. mieszkańców z czego 82 tys. znajduje się w zasięgu do 10 minut jazdy.
- Lokalizacja w pobliżu skrzyżowania ważnych ulic. Tego typu usytuowanie skutkujące dobrą widocznością obiektu będzie sprzyjało budowaniu świadomości lokalizacji handlowej i tym samym szybszemu dojrzewaniu parku handlowego.
- Lokalizacja przy drodze krajowej nr 13 (ul. Południowa w Szczecinie) sprzyja przyciąganiu klientów z Niemiec, którzy w celach handlowych licznie odwiedzają Szczecin (wg badania GUS* 62,2% Niemców odwiedzających Polskę robi to w celach zakupowych). Wspomniana droga łączy się bezpośrednio z prowadzącą z Niemiec autostradą A6, a zatem planowana inwestycja będzie pierwszym nowoczesnym obiektem handlowym w dla kierowców podróżujących z tamtego kierunku.
- Potencjał nabywczy na zakupy w handlu detalicznym statystycznego mieszkańca Szczecina jest o prawie 10% wyższy niż średnia budżet przeciętnego Polaka. Co więcej, wysoki Wskaźnik Koncentracji Handlu Detalicznego GfK świadczy o tym, że miasto silnie przyciąga klientów spoza swoich granic, pełniąc rolę regionalnej stolicy handlu.
- Powyższe argumenty skłaniają nas do rekomendacji inwestycji (pamiętając, że jest ona dokonywana tylko z perspektywy oceny potencjału konsumenckiego, bez patrzenia na stronę kosztową inwestycji).



Kluczowe dane





4 ha
działka



1 645 m²
supermarket



1
konkurencja



10 429 m²
GLA



452
miejsca parkingowe

Q4, 2017
pozwolenie na budowę



19
sklepy



633 580
Catchment area 45 min.

Q4, 2018
otwarcie





Rondo Hakena

P A R K



DNHS POLAND - współwłaściciel spółki celowej DNHS PARK. Firma zajmuje się międzynarodowym handlem w branży produktów spożywczych. Dywersyfikując działalność, realizuje projekty związane z budową budynków apartamentowych na sprzedaż.



Firma Complexbud - współwłaściciel spółki celowej DNHS PARK. Firma świadczy usługi budowlane na terenie całej Polski. W zakresie działalności: budownictwo mieszkalne, kubaturowe oraz inżynierjno-przemysłowe.



GfK Polonia - autor raportu: analizy lokalizacji.



Inwestor: DNHS PARK sp. z o.o. sp. k.
ul. Celna 1, 70-644 Szczecin

Komercjalizacja: Mieczysław Pyrek
Leasing Director
M. +48 508 35 35 38
E. mpcp@home.pl