

AT A GLANCE

III kw. 2022

RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU* W POLSCE

Kluczowe informacje

- Rosnąca inflacja i mniejsza siła nabywcza zmieniają nawyki zakupowe Polaków
- Spadek wskaźnika pustostanów w centrach handlowych (r/r)
- Dalszy rozwój parków handlowych i centrów typu convenience
- Na horyzoncie transakcje dużych obiektów handlowych (m.in. Park Handlowy Matarnia w Gdańsku i Galeria Andrychów)
- Japońska marka Uniqlo wchodzi do Polski

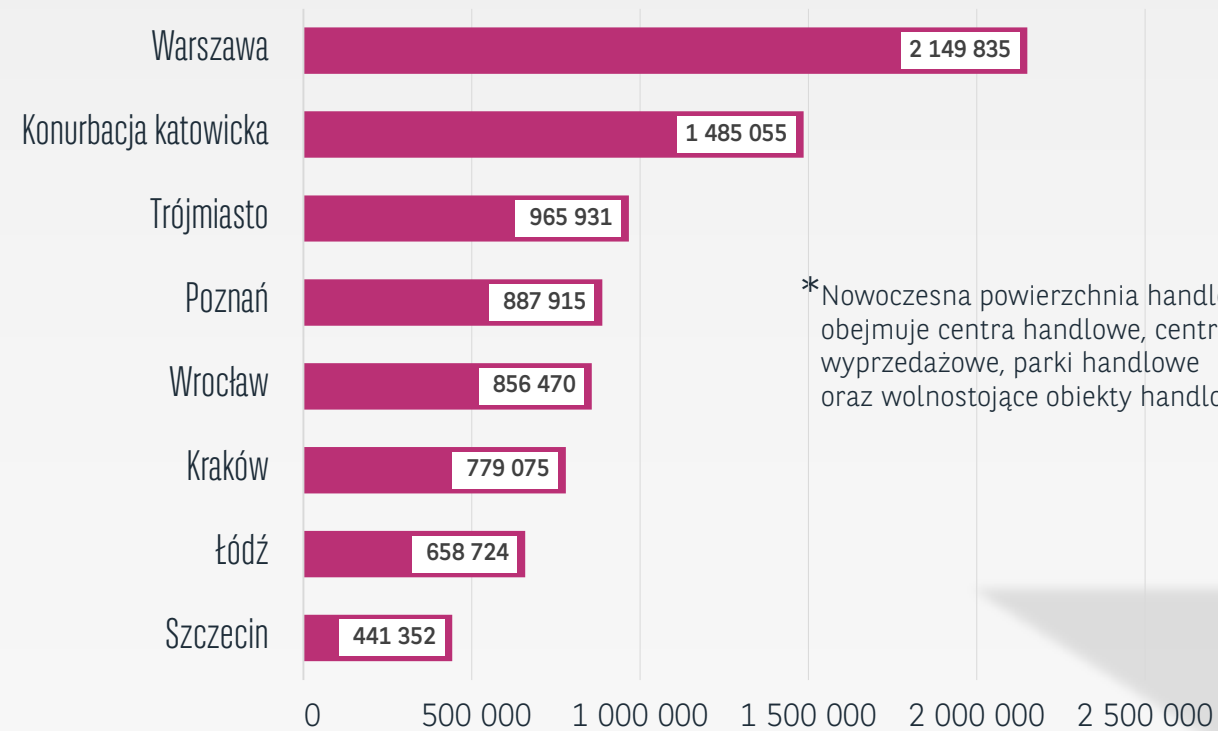
TOP 3 OTWARCIA

- Aniołów Park Częstochowa, obiekt po Tesco (17 500 m², DOR Group)
- Cuprum Park Lubin (11 500 m², MGC Invest)
- Leroy Merlin Głogów, obiekt po Tesco (10 500 m², Leroy Merlin)

TOP 3 W BUDOWIE

- Koszalin Power Center (38 000 m², Acteeum, I kw. 2023 r.)
- Karuzela Kołobrzeg (30 000 m², Karuzela Holding, IV kw. 2022 r.)
- Karuzela Biała Podlaska (28 000 m², Acteeum & Karuzela Holding, III kw. 2023 r.)

Nowoczesna powierzchnia handlowa* w głównych aglomeracjach



*Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje centra handlowe, centra wyprzedażowe, parki handlowe oraz wolnostojące obiekty handlowe.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



105,4%

ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH

(PRCH: lipiec 2022 r./lipiec 2019 r., poniedziałek-niedziela)

8,9%

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(GUS: sierpień 2022 r.)

ok. 15,5 mln m²

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA HANDLOWA

70 tys. m²

NOWA PODAŻ III kw. 2022

350 tys. m²

NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE

(z terminem oddania do końca 2024 r.)

130 tys. m²

ZMIANA FORMATU & ROZBUDOWY

(z terminem oddania do końca 2024 r.)

Prognozy ekonomiczne za 2022 r.

			Trend	Zmiana r/r
	PKB	3,5%	↓	↓
	Stopa bezrobocia	5,3%	↑	↓
	Konsumpcja prywatna	3,1%	↓	↓
	Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach	12,4%	↑	↑
	Inflacja (CPI)	14,2%	↑	↑

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na wrzesień 2022 r., średnio w kwartale (% r/ r)

”

W ciągu roku sytuacja polskich gospodarstw domowych uległa dużej zmianie. Galopująca inflacja i wzrosty stóp procentowych sprawiły, że osoby dotąd spokojne o swoje domowe finanse, zaczęły odczuwać niepokój. Wzrost rat kredytów, niekiedy przekraczających dwukrotność dotychczasowych spłat, zmuszają Polaków do ograniczania wydatków. Jeszcze kilka miesięcy temu płace rosły szybciej od cen, jednak teraz to wzrost inflacji jest wyższy. To ogranicza siłę nabywczą pieniądza, utrudnia zaciąganie nowych kredytów i konsumuje oszczędności. PRCH Turnover Index w lipcu 2022 r. był 15,7% wyższy od tego w lipcu 2019 r., a to oznacza, że Polacy po okresie 'covidowym' wrócili do centrów handlowych, jednakże wyższe obroty w dużej mierze są spowodowane wzrostem cen, a nie zwiększoną ilością zakupów. Najstabilniej r/r w lipcu 2022 r. vs. 2019 r. wypadły obroty w kategorii „Moda i akcesoria” (+8,2%), „Zdrowie” (+11,9%) oraz „Rozrywka” (+13,0%). Polacy oszczędzają głównie na zakupach odzieży, kosmetyków, a także ograniczają wydatki należące do obszaru przyjemności (kina, restauracje).

Komentarz eksperta



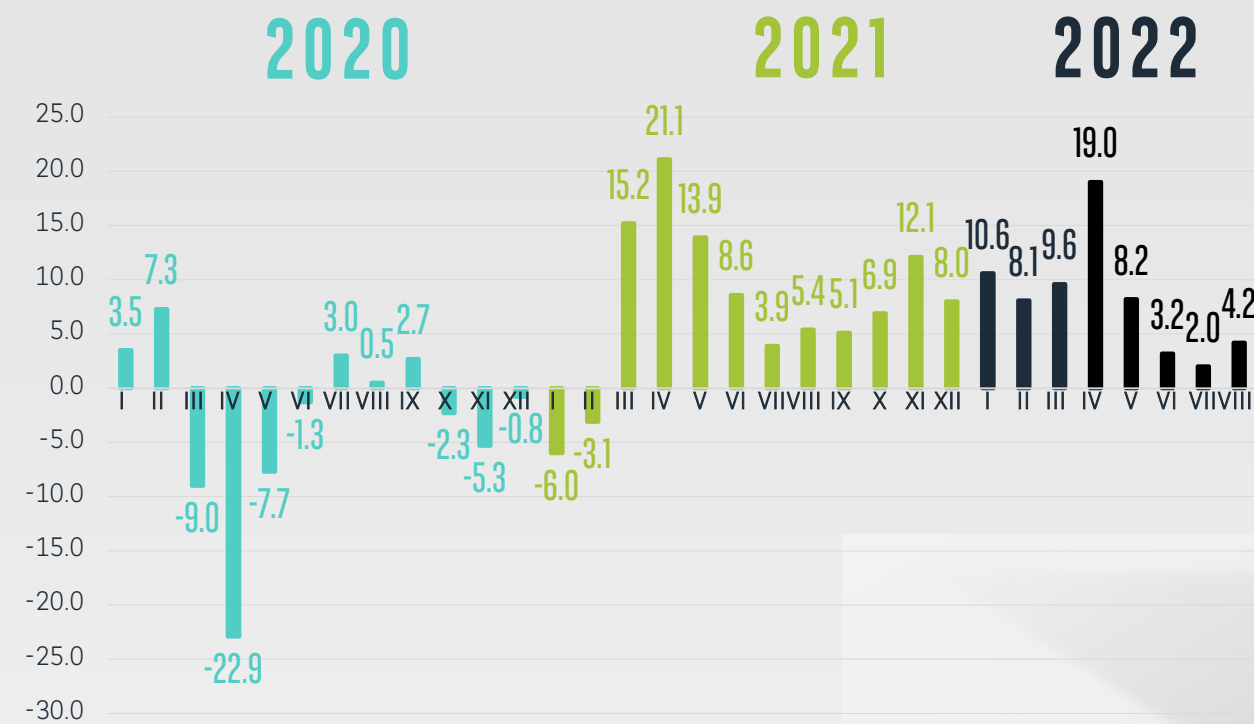
Klaudia Okoń

Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

Opuszczające Polskę Tesco zostawiło po sobie zróżnicowane wielkościami po-wierzchnie. Te mniejsze przejęło Netto, te większe zaś stały się przedmiotem zakupu inwestorów. Część została przejęta przez operatorów innych for-matów handlowych (Leroy Merlin lub Kaufland), a część z nich inwestorzy nabyli pod kątem przekształcenia w parki handlowe. Przykładem takiego podejścia jest otwarty w Lubinie w III kw. 2022 r. Cuprum Park. Architekci zastosowali tu dość nowatorskie rozwiązanie umożliwiające przekształcenie przestrzeni hipermarketu w park handlowy. Przestrzeń rozcięto, niczym węzeł gordyjski, po to, aby wprowadzić między sklepami strefę wyłącznie pieszą, a więc wolną od bezpośredniego sąsiedztwa samochodów. Dzięki temu zabiegowi możliwe stało się ulokowanie większej ilości dużych najemców (>1 tys. m kw.).

Sprzedaż detaliczna

zmiana % r/r, 2020/2019,
2021/2020 i 2022/2021,
ceny stałe



Źródło: GUS

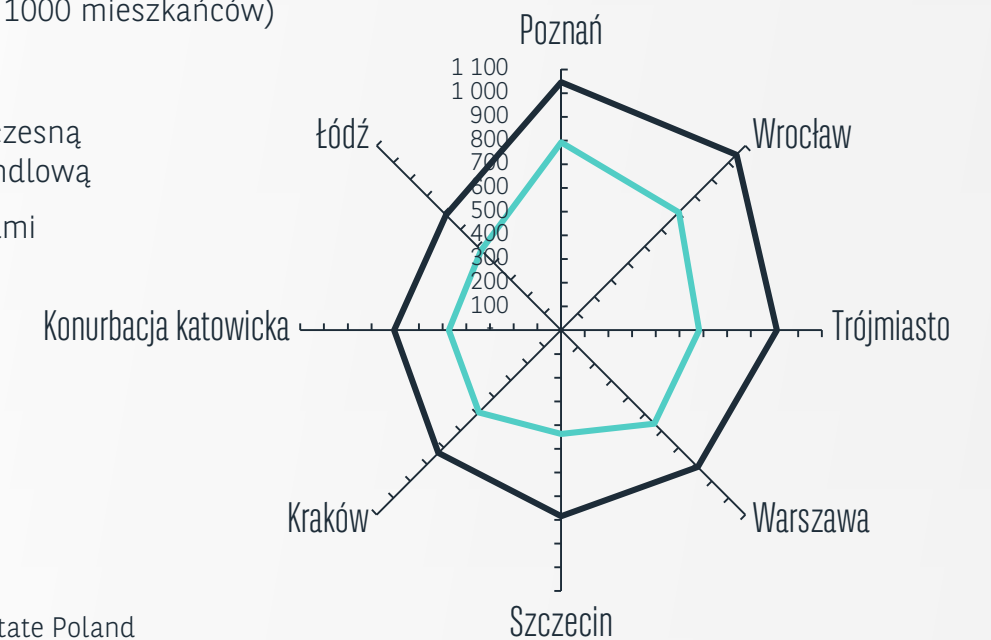
AT A GLANCE

III kw. 2022

Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m² powierzchni najmu / 1000 mieszkańców)

- Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową
- Nasylenie centrami handlowymi

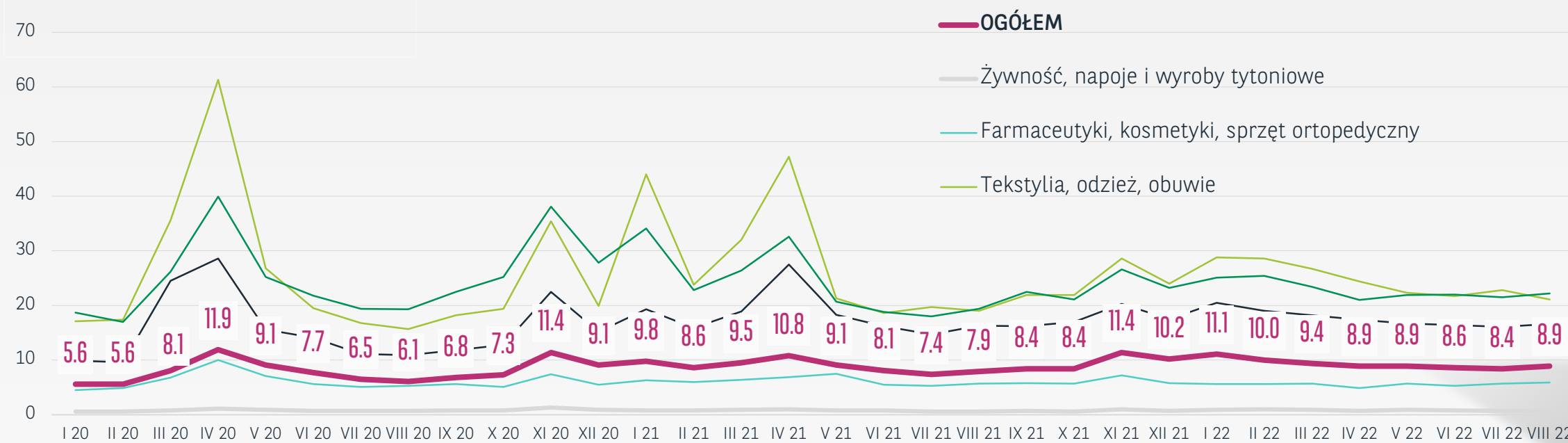


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” Od dłuższego czasu, najwyższe wskaźniki nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową niezmiennie obserwuje się w aglomeracjach poznańskiej i wrocławskiej, gdzie kształtują się one na poziomie 1047 m kw./1000 mieszkańców, najniższe natomiast w konurbacji katowickiej i aglomeracji łódzkiej (odpowiednio 704 m kw. i 687 m kw./1000 mieszkańców).

Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

(w %; ceny bieżące, 2020-2021)



Źródło: GUS

Centra i parki handlowe z komplementarną ofertą

Rynek galerii handlowych w Polsce dojrzał, co naturalnie wymusiło spowolnienie w jego dalszym rozwoju. Z kolei parki handlowe, które nabrały rozpędu w pandemii, nadal cieszą się rosnącym zainteresowaniem najemców, którzy widzą w parkach szansę rozwoju dla swoich marek na mniejszych niż dotychczas rynkach. Oferta tych dwóch segmentów nie jest porównywalna – to dwa zupełnie różne formaty. Retail parki są przede wszystkim destynacją szybkich, codziennych zakupów, oraz miejscem rozwoju marek dyskontowych. Klient centrum handlowego z kolei nastawiony jest na inny typ zakupów, szukając dużo szerszej oferty, oprócz modowej, także gastronomicznej czy rozrywkowej. To pozwala wysnuć wniosek, że centra handlowe i retail parki wzajemnie się uzupełniają, a nie konkurują ze sobą. O stale utrzymującej się popularności parków handlowych świadczą nowe otwarcia w III kw. 2022 r. – 60% powierzchni dostarczonej na rynek przypadło na format parków handlowych, jest to również dominujący format w budowie, stanowiąc ponad 70% obecnie budowanej powierzchni.

Komentarz eksperta

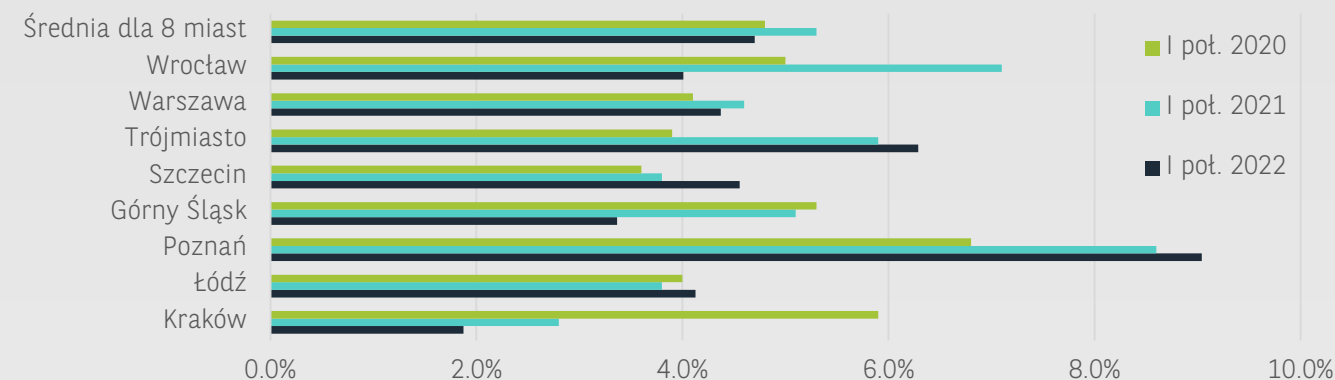


Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektor Działu
Business Intelligence Hub & Consultancy

Na rynku inwestycyjnym widać i słychać, że w najbliższych kwartałach może nastąpić powrót do transakcji dużych obiektów handlowych, których nie widzieliśmy od ponad dwóch lat. Jaskółką zwiastującą taki stan rzeczy mogą być wstępne umowy sprzedaży Galerii Andrychów czy Parku Handlowego Matarnia w Gdańsku. Firma BIG Shopping Centres z Izraela kupiła dwa centra handlowe w Polsce: Galerię Andrychów i Cuprum Park w Lublinie. Transakcja opiewa na 65 milionów Euro i jest pierwszą inwestycją izraelskiej firmy w Polsce. Te transakcje odzwierciedlają plany BIG Shopping Centres dotyczące ulokowania strategicznych aktywów w Europie Wschodniej i na Bałkanach.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych I poł. 2020 r. – I poł. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wskaźnik powierzchni niewynajętej dla 8 głównych aglomeracji (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Szczecin, Trójmiasto, Wrocław) na koniec I poł. 2022 r. wyniósł 4,7%, co oznacza jego spadek o 0,6 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Największy spadek powierzchni niewynajętej r/r zarejestrowano we Wrocławiu. Było to spowodowane głównie absorpcją powierzchni pozostałej po Tesco, a także wynajęciem przez markę Primark powierzchni w centrum handlowym Magnolia, która zamierza tam otworzyć swój sklep pod koniec 2023 r.

AT A GLANCE

III kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń
Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Fabrice Paumelle
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Natasa Mika
Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Handlowych
natasa.mika@realestate.bnpparibas

Anna Pływacz
Zastępca Dyrektora
Dział Wynajmu Powierzchni Handlowych
anna.plywacz@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS
Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz
Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

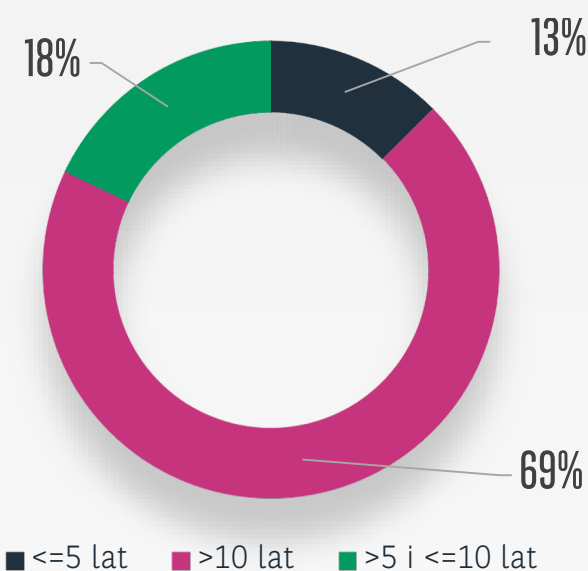
Erik Drukker
Prezes Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit
Dyrektor Działu Zarządzania
Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

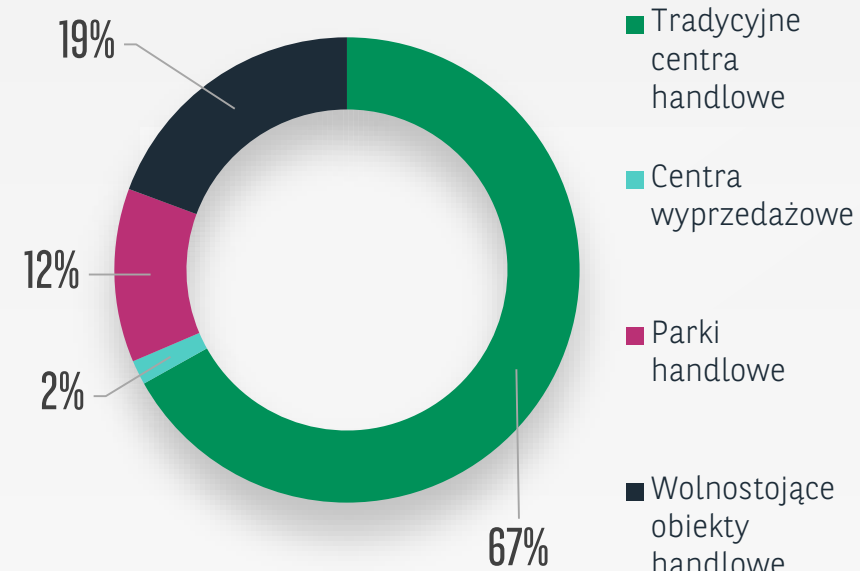
BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Uniqlo wchodzi do Polski. Uniqlo „Japońska Zara” to największa marka należąca do japońskiego holdingu Fast Retailing. Według statystyk Brand Finance z 2022 roku, Uniqlo jest 10 najcenniejszą marką odzieżową na świecie.

Sklepy value retailers' najbardziej aktywnymi najemcami, nie tylko parków handlowych. W dobie rosnących cen, marki dyskontowe szybko zyskują na popularności, wchodząc w różnorodne segmenty handlowe

Drucianka Campus – nowy wielofunkcyjny projekt na mapie Warszawy. Liebrecht & wood rozpoczął prace przygotowawcze do realizacji swojej najnowszej inwestycji (42 000 m kw. powierzchni biurowej oraz ponad 7 500 m kw. powierzchni handlowej).