

AT A GLANCE

II kw. 2022

RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU* W POLSCE

KLUCZOWE FAKTY

- Rosnąca inflacja wpływa na decyzje zakupowe Polaków
- Wzrost odwiedzalności centrów handlowych w kwietniu i maju (2022/2019)
- Dalszy rozwój parków handlowych i centrów typu convenience
- Rotacja najemców – debiuty i zamknięcia sklepów
- Nowe trendy: Q-commerce i Re-commerce

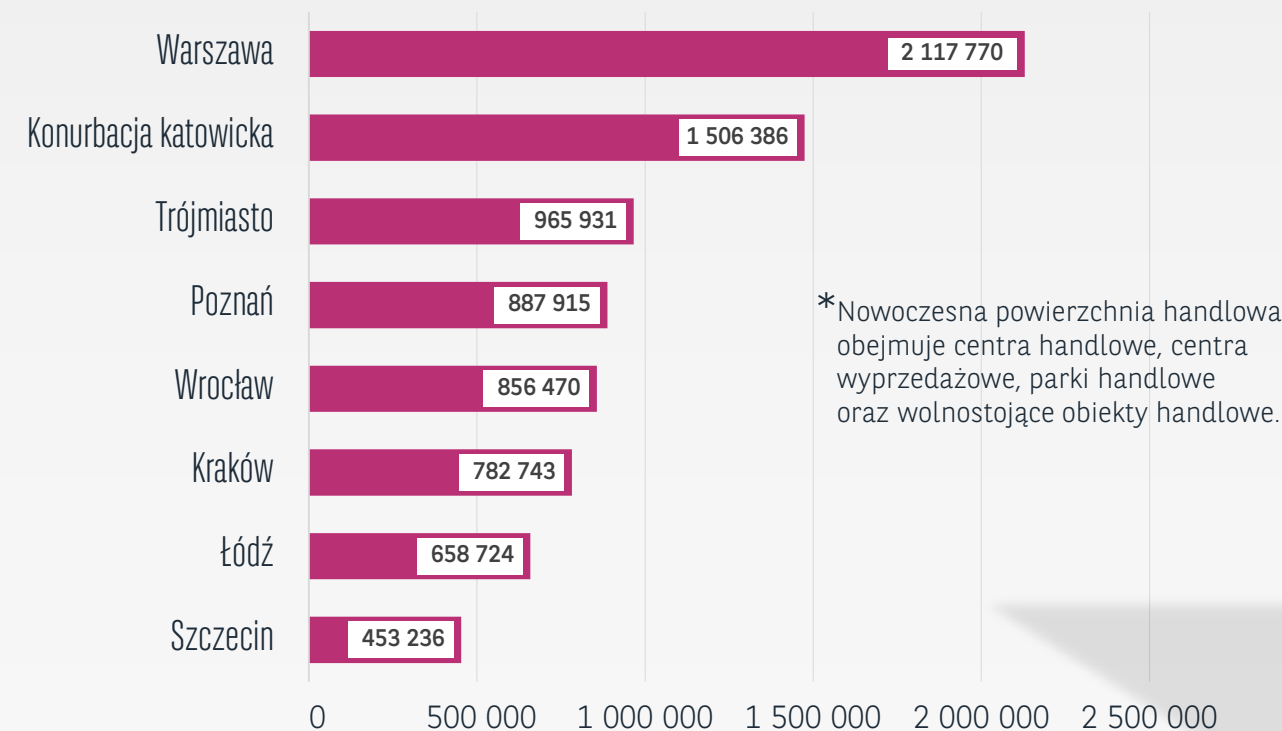
TOP 3 OTWARCIA

1. Karuzela Puławy (14 000 m², Karuzela Holding)
2. OBI Lesznowola (12 000 m², OBI)
3. Go!Park Jasło (10 500 000 m²)

TOP 3 W BUDOWIE

1. Koszalin Power Center (38 000 m², Acteum, I kw. 2023 r.)
2. Karuzela Kołobrzeg (30 000 m², Karuzela Holding, IV kw. 2022 r.)
3. Fort Wola - przebudowa (23 000 m², Mayland, IV kw. 2022 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



108%

ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH

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

8,9%

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(GUS: maj 2022 r.)

ponad 15,4 mln m² ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA HANDLOWA

155,5 tys. m²

NOWA PODAŻ I-II kw. 2022

490 tys. m²

POWIERZCHNIA HANDLOWA W BUDOWIE

(z terminem oddania do końca 2024 r.; obejmuje nowe projekty, przebudowy, zmiany formatów handlowych)

Prognozy ekonomiczne za 2022 r.

| | | | Trend | Zmiana r/r |
|--|------------------------------------|-------|-------|------------|
| | PKB | 5,2% | ↓ | ↓ |
| | Stopa bezrobocia | 5,1% | ↑ | ↓ |
| | Konsumpcja prywatna | 3,5% | ↓ | ↓ |
| | Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach | 11,7% | ↑ | ↑ |
| | Inflacja (CPI) | 13,9% | ↑ | ↑ |

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

” Koniunktura wyznacza trendy w zakupach

Rynek powierzchni handlowych, wciąż odczuwający skutki pandemii, a także dwucyfrowej i wciąż rosnącej inflacji, zakończył II kw. 2022 r. z wynikiem ponad 100 tys. m kw. GLA nowej podaży. Zgodnie z danymi PRCH, w maju 2022 r. odwiedzalność centrów handlowych mierzona liczbą klientów na 1 m kw. powierzchni najmu, była o 7,8% wyższa niż w maju 2019 r. Najnowsze dane o obrotach centrów handlowych w Polsce również pokazują wyniki lepsze niż te sprzed pandemii. Nie powinniśmy się jednak dać zwieść poprawiającym się wskaźnikom! Za wzrost obrotów w kwietniu odpowiadają zwiększone zakupy, w tym również te dla ukraińskich uchodźców oraz te dokonywane bezpośrednio przez klientów z Ukrainy. Rosnąca inflacja i niepewność co do przyszłych zdarzeń gospodarczych wpływają na zmianę struktury wydatków Polaków na żywność — ponad 40% konsumentów deklaruje, że będzie kupować tańsze artykuły spożywcze, co stymuluje dalszy rozwój sieci dyskontowych z kategorii „żywność”. Te same okoliczności powodują, że Polacy ostrożniej zarządzają domowymi budżetami, co wpływa negatywnie na poziom sprzedaży większości dóbr, (również przez kanały on-line), z wyjątkiem produktów pierwszej potrzeby.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

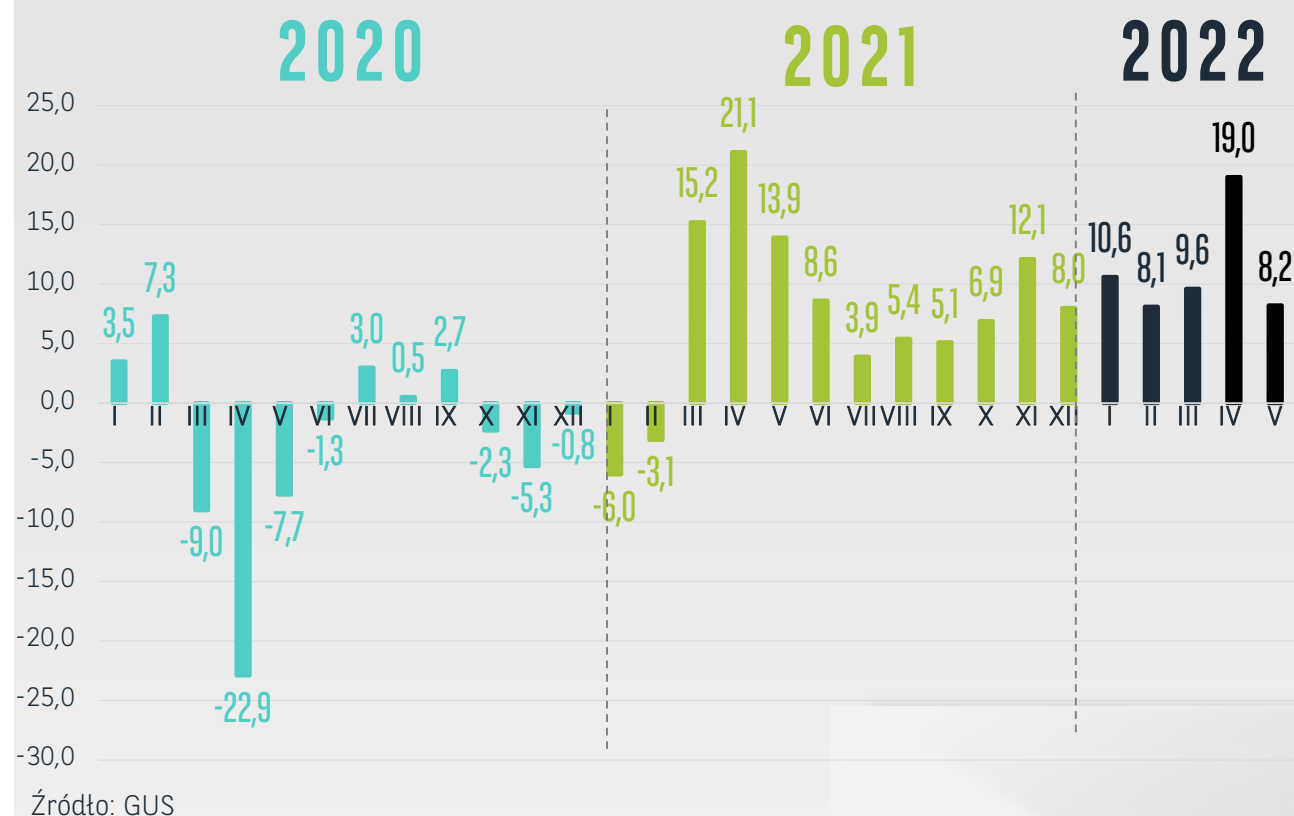
Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

Pandemia przyspieszyła rozwój sieci q-commerce, tym samym zwiększając liczbę tak zwanych dark stores w największych polskich miastach. Dark stores powstały pod wpływem zmiany nawyków konsumentów, którzy podczas lockdownów więcej korzystali z ekspresowych dostaw podstawowych produktów. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że tradycyjne sieci handlowe weszły na rynek e-commerce. Na polskim rynku działa kilka platform funkcjonujących w modelu q-commerce: Lisek.app (prekursor tego typu usług w Polsce), Glovo, a także działająca w ramach współpracy Glovo i sieci Biedronka usługa Biek, Wolt Market, Bolt Market, GetNowX oraz Żabka Jush. Najwięcej dark stores funkcjonuje w Warszawie, w bliskiej odległości od osiedli mieszkaniowych lub w parterach bloków mieszkalnych.

Sprzedaż detaliczna

zmiana % r/r, 2020/2019
i 2021/2020, w cenach stałych

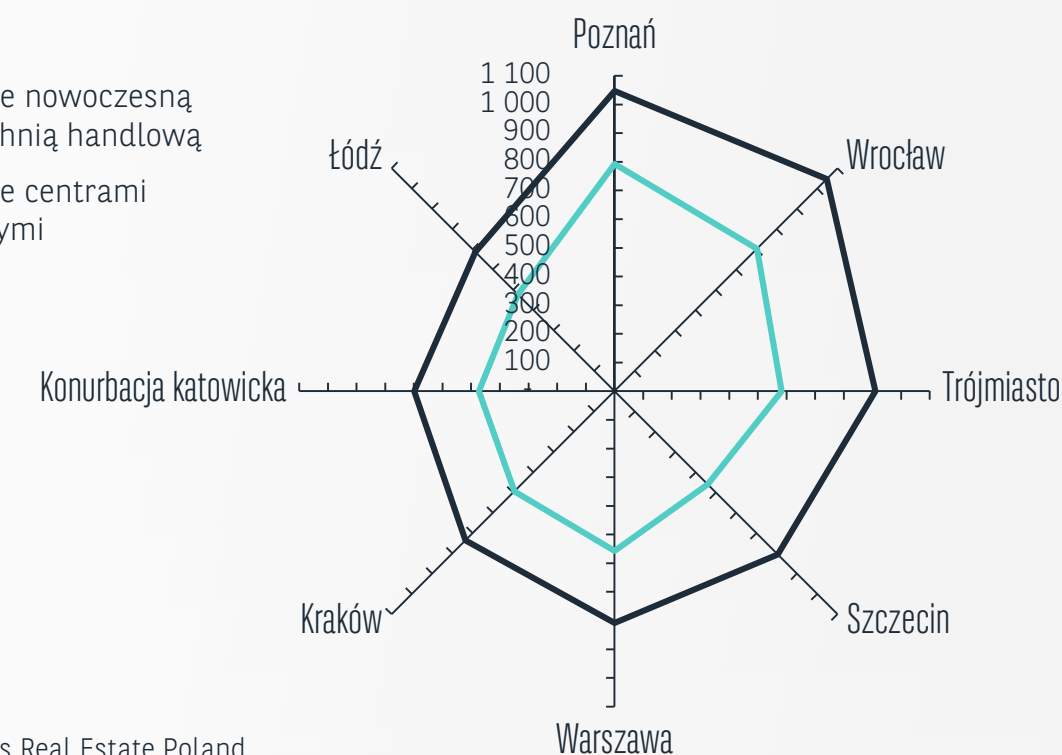
AT A GLANCE II kw. 2022



Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m² powierzchni najmu / 1000 mieszkańców)

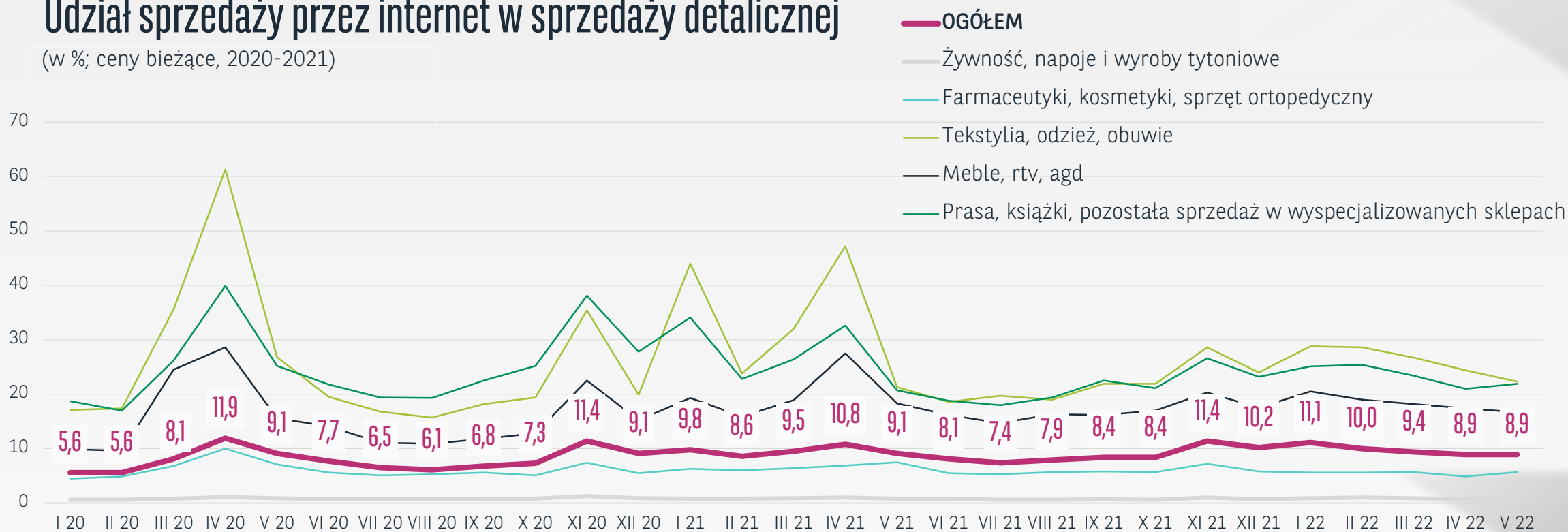
- Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową
- Nasylenie centrami handlowymi



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 699 m kw. i 687m kw./1000 mieszkańców).

Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

(w %; ceny bieżące, 2020-2021)



Parki handlowe nadal na fali. Nowy gracz na rynku

W pierwszym półroczu 2022 r. na polski rynek dostarczono ponad 155 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego prawie połowa dotyczyła parków handlowych. Największym nowo otwartym obiektem z tego segmentu jest Karuzela Puławy (obiekt po Tesco), o powierzchni 14 tys. m kw. W budowie pozostaje ok. 280 tys. m kw. parków handlowych, z terminem ukończenia 2022-2023. Większość nowo powstających obiektów budowana jest głównie w małych miastach i z reguły są to niewielkie obiekty o powierzchni kilku tysięcy metrów kwadratowych. Znacznie mniej natomiast buduje się obecnie dużych centrów handlowych. W drugim kwartale tego roku na polskim rynku nieruchomości komercyjnych zadebiutowała nowa sieć obiektów handlowych, realizowanych pod szyldem Smart Park. Zakończenie pierwszych dwóch inwestycji pod marką Smart Park (Mława i Działdowo) zaplanowano na II połowę 2022 roku.

Komentarz eksperta



Renata Weikert

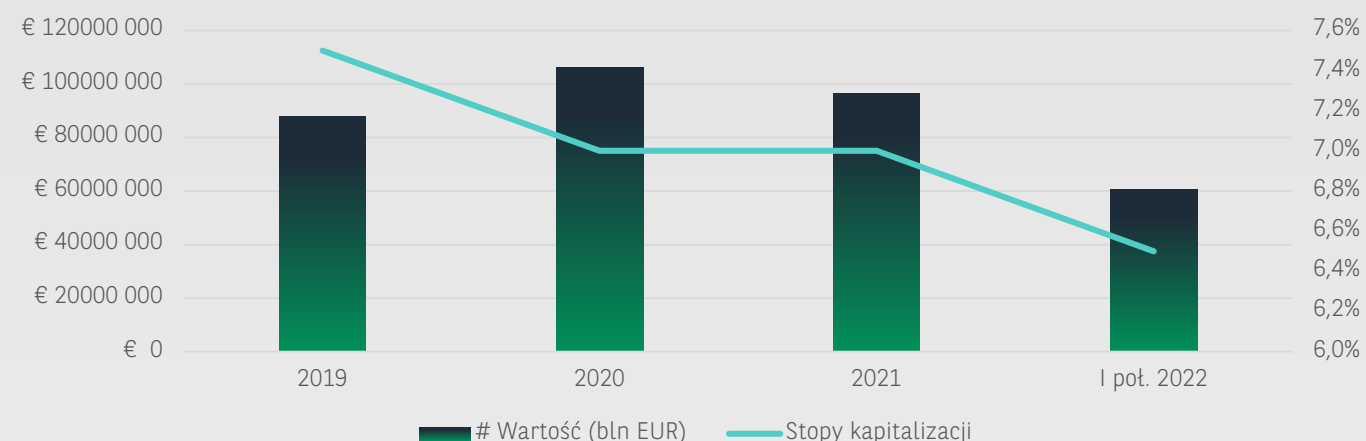
Starszy Konsultant,
Departament Wynajmu Powierzchni Handlowych

W drugim kwartale 2022 r. z polskiego rynku handlowego zniknęła marka Orsay, a sieć sklepów sportowych Go Sport i zarząd spółki TXM złożyły wniosek o upadłość. W miejsce najemców opuszczających polski rynek handlowy pojawiają się jednak nowi gracze. Marka LOVISA, oferująca biżuterie i akcesoria, wchodzi na polski rynek, otwierając pierwszy sklep w Galerii Katowickiej, a pierwszy sklep firmowy Haribo w Polsce zostanie otwarty jesienią tego roku w warszawskim centrum handlowym Factory Ursus. Z kolei 2 czerwca w Domu Dochodowym w zabytkowej kamienicy na Placu Trzech Krzyży 3 w Warszawie, odbyło się oficjalne otwarcie pierwszego butiku z osobistym udziałem Philippa Pleina.

Rynek inwestycyjny w segmencie retail parków

Wolumen inwestycyjny w segmencie parków handlowych w okresie 2019 - 2022

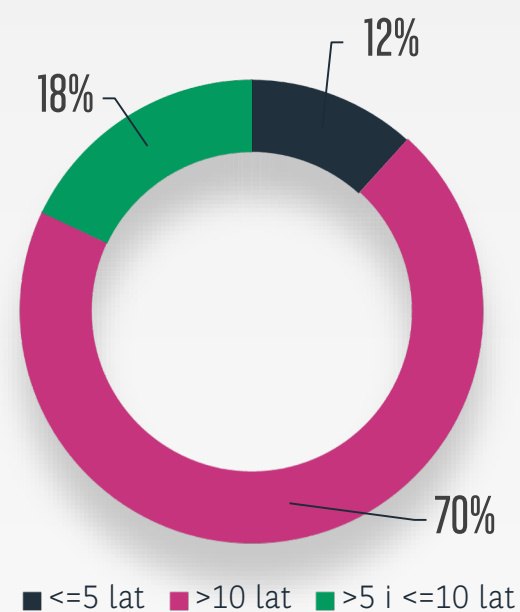
Stopy kapitalizacji dla segmentu parków handlowych w okresie 2019-2022



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

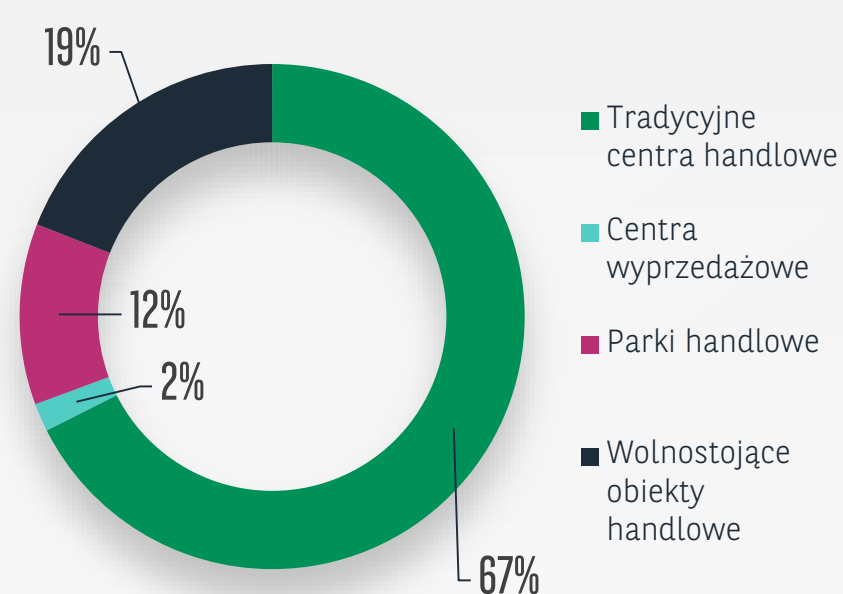
Sektor handlowy w I połowie 2022 roku wygenerował transakcje o wartości blisko 730 milionów EUR. W drugim kwartale 2022 r. największą transakcją była sprzedaż portfelowa parków handlowych SMART należących do Newbridge Poland. Parki handlowe, których dotyczyła transakcja znajdują się w Namysłowie, Włocławku i Grodzisku Mazowieckim i oferują łącznie całkowitą powierzchnię najmu ok. 13 tys. m kw.

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Swoją popularność utrzymuje też trend Eko, w tym oferowanie ekologicznych opakowań, zrównoważonej produkcji czy oferty handlowej, a wśród nich koncepty tzw. zamkniętego obiegu np. VIVE Profit, Re-Store czy Ubrania do Oddania.

„Sektor e-commerce jest jednym z najszybciej rozwijających się w Polsce. Obecnie w naszym kraju funkcjonuje już ok. 50 tys. e-sklepów, co przekłada się na stabilny wzrost handlu online w handlu detalicznym

„Rosyjski dyskont Mere wycofuje się z Polski. Zamknięcie sklepów to efekt wybuchu wojny w Ukrainie. Rosyjski dyskont planował otworzyć 105 swoich sklepów, ostatecznie powstało 8.

AT A GLANCE

II 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 Rynków Kapitałowych
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
erik.drukker@realestate.bnpparibas

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

Izabela Mucha, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

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