

AT A GLANCE

IV kw. 2022

RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU* W POLSCE

Kluczowe informacje 2022 roku

- Początek roku pod znakiem pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie
- Dominacja parków handlowych w nowej podaży oraz powierzchni w budowie
- Dalsza ekspansja marek dyskontowych (Action, Pepco, Dealz) i projektów typu mixed-use
- Wzrost kosztów budowy i funkcjonowania obiektów handlowych
- Transakcje dużych obiektów handlowych na rynku inwestycyjnym stały się faktem
- Siła nabywczą Polaków poza średnią europejską

TOP 3 OTWARCIA IV kw.

1. Karuzela Kołobrzeg (30 000 m², Karuzela Holding)
2. ATUT Ruczaj II (25 000 m², KG Group)
3. ATUT Kraków Galicyjska (23 000 m², KG Group)

TOP 3 W BUDOWIE

1. Koszalin Power Center (38 000 m², Acteeum, I kw. 2023 r.)
2. Karuzela Biała Podlaska (28 000 m², Karuzela Holding, III kw. 2023 r.)
3. Vendo Park Szczecin (24 000 m², Trei Real Estate, II kw. 2023 r.)

Nowoczesna powierzchnia handlowa* w głównych aglomeracjach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



96,9%
ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ
CENTRÓW HANDLOWYCH

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

11,9%
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ
INTERNET W SPRZEDAŻY
DETALICZNEJ

(GUS: listopad 2022 r.)

ok. 15,7 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
HANDLOWA

410 tys. m²
NOWA PODAŻ I-IV kw. 2022

270 tys. m²
NOWA POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (z terminem oddania do końca 2024 r.)

120 tys. m²
ZMIANA FORMATU & ROZBUDOWY
(z terminem oddania do końca 2024 r.)

Prognozy ekonomiczne na 2023 r.

		Trend	Zmiana r/r
PKB	0,0%	↓	↓
Stopa bezrobocia	6,0%	↑	↑
Konsumpcja prywatna	-0,5%	↓	↓
Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach	13,0%	↑	↑
Inflacja (CPI)	14,5%	↑	↑

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

Wojna w Ukrainie, napływ uchodźców, wzrost inflacji oraz cen energii i materiałów budowlanych to najważniejsze czynniki, które miały wpływ na rynek handlowy w Polsce w 2022 roku.

Ich rezultatem był znaczący wzrost kosztów budowy i eksploatacji obiektów handlowych, co z kolei przełożyło się na wstrzymanie realizowanych już inwestycji lub odłożenie w czasie planowanych. Dodatkowo sytuację pogorszyły rosnące stopy procentowe, przez co deweloperzy musieli zmierzyć się ze wzrostem kosztów finansowania i tym samym pogorszeniem opłacalności inwestycji. Nie słabnie jednak zainteresowanie budową parków handlowych, których udział w podaży w 2022 roku wyniósł ok. 60%. Podobnie jest w przypadku powierzchni handlowej będącej obecnie w budowie lub przebudowie (byłe obiekty Tesco), gdzie ponad 80% wolumenu realizowane jest właśnie w tym segmencie. Rośnie liczba projektów mixed-use, w czerwcu 2022 roku oddano do użytku kompleks wielofunkcyjny – Fabryka PZO w Warszawie (wraz ze strefą food hall) oraz ogłoszono rozpoczęcie kolejnego projektu wielofunkcyjnego inwestycji Drucianka Campus.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

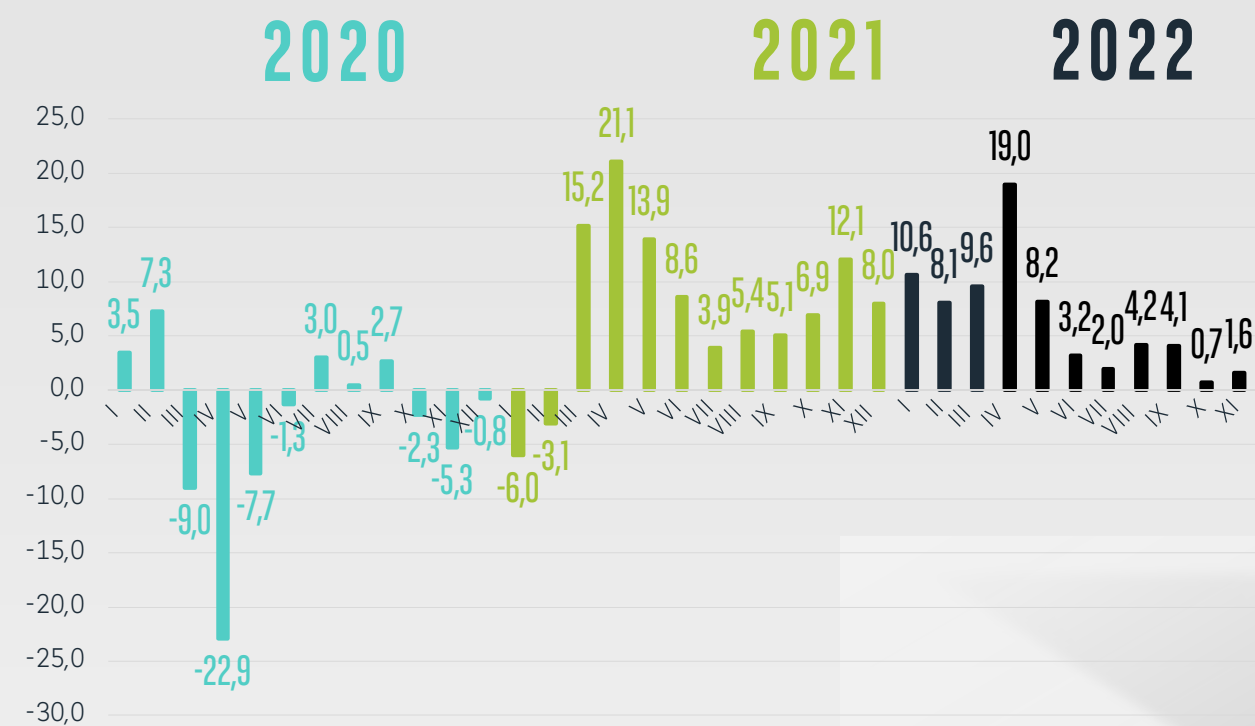
Siła nabywczą Polaków poza średnią europejską.

W najnowszym badaniu „GfK Purchasing Power Europe 2022”, które mierzy siłę nabywczą 42 europejskich państw, Polska zajęła 29 miejsce i spadła o jedną pozycję względem ubiegłego roku. Obecnie średnia siła nabywczą przypadająca na jednego mieszkańca w Polsce osiągnęła poziom 9 254 Euro, podczas gdy w Europie jest o blisko 80% wyższa i wynosi 16 344 Euro. Oznacza to również, że wynik Polski jest o ok. 500 Euro lepszy niż w przypadku Węgier i 1200 Euro wyższy w porównaniu do Rumunii, jest jednak znacznie słabszy niż Czech, gdzie przeciętna siła nabywczą w 2022 roku wyniosła aż 12 970 Euro. W tym zakresie Polska przez ostatnie lata znacząco zmniejszyła dystans do najbogatszych państw w Europie, jednak dużym wyzwaniem w naszym kraju wciąż pozostają silne dysproporcje w podziale na regiony.

Sprzedaż detaliczna

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

AT A GLANCE IV kw. 2022

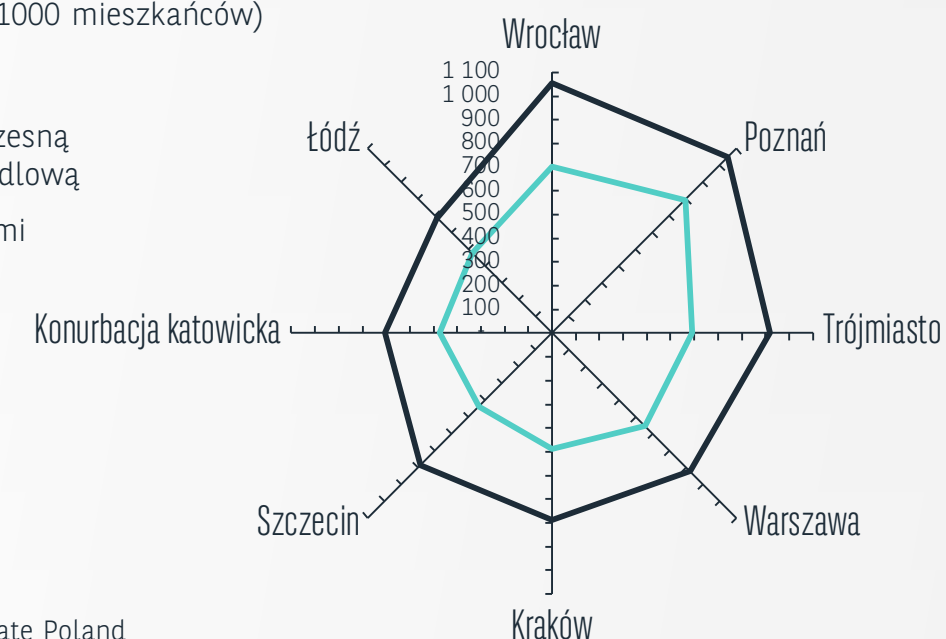


Źródło: GUS

Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m² powierzchni najmu / 1000 mieszkańców)

— Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową
— Nasylenie centrami handlowymi

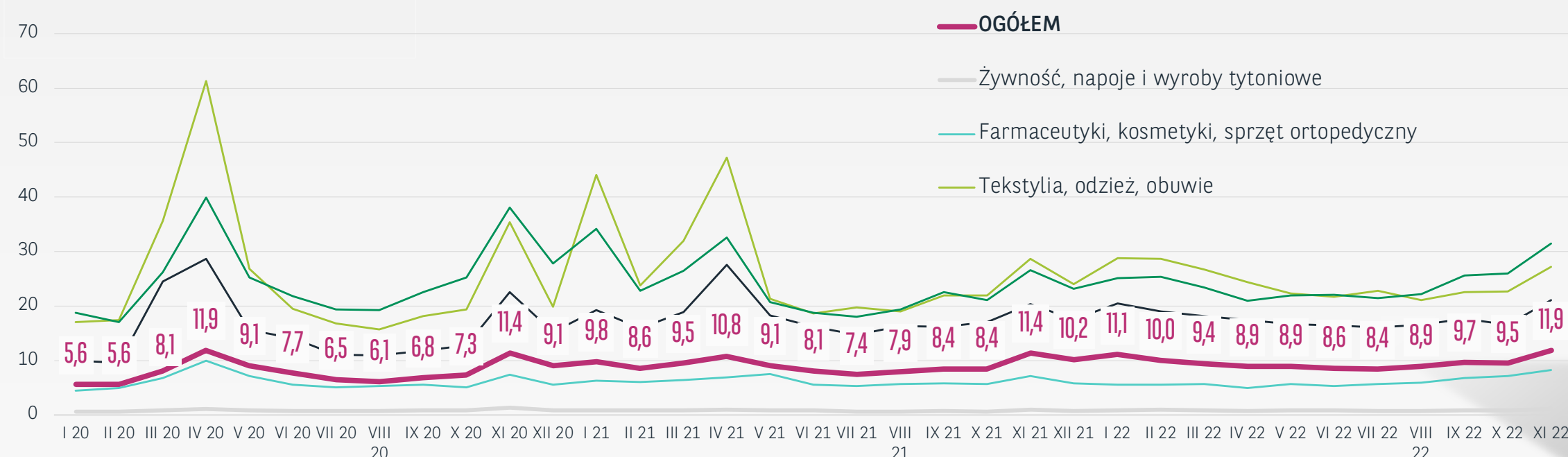


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” Od dłuższego czasu, najwyższe wskaźniki nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową niezmiennie obserwuje się w aglomeracjach wrocławskiej i poznańskiej, gdzie kształtują się one na poziomie odpowiednio 1054 i 1050 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

Prognozy dla rynku handlowego na 2023 rok

W 2023 roku wpływ na sytuację na rynku handlowym w Polsce będą miały przede wszystkim rosnące poziomy kosztów, zwłaszcza energii. W wyniku tego niezależnie od formatu obiektu, spodziewamy się dalszego wzrostu stawek czynszowych, a rekordowe opłaty za media mogą niekorzystnie odbić się na budżetach najemców. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów, co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych od 7% do 9%. Przewidujemy też, że wzrost kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach sięgnie od 25 do 60% (w zależności od wcześniej podpisanych umów z dostawcami usług i czynników energetycznych). Na rynku handlowym będą dominować modernizacje istniejących obiektów, zwłaszcza ponad 10-letnich, które stanowią aż połowę aktualnych zasobów handlowych, co jest zgodne z obecnie obowiązującymi zasadami ESG. Zainteresowanie inwestorów kapitałowych segmentem handlowym, w szczególności parkami handlowymi powinno utrzymać się przynajmniej przez kilka kolejnych kwartałów 2023 roku.

Komentarz eksperta



Fabrice Paumelle

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych

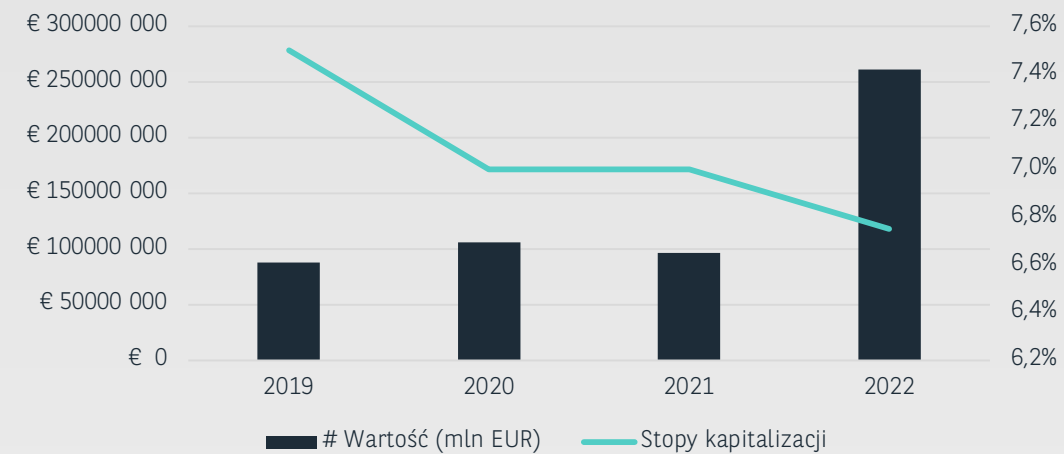
W ostatnim kwartale 2022 roku rynek inwestycyjny zdominowały transakcje zawarte w segmencie handlowym.

W szczególności za wysoki wolumen transakcji w tej klasie aktywów odpowiedzialne były umowy kupna-sprzedaży dużych centrów handlowych, które przez dłuższy czas cieszyły się mniejszą popularnością wśród inwestorów niż małe koncepty parków handlowych. Za 250 mln EUR sprzedano centrum handlowe Forum Gdańsk, o powierzchni ponad 63 tys. m kw., nowym właścicielem został NEPI Rockcastle. Zawarta transakcja jest jedną z największych transakcji inwestycyjnych typu single asset w sektorze centrów handlowych w 2022 roku w Europie. Dodatkowo NEPI Rockcastle zawarł również umowę nabycia centrum handlowego Atrium Copernicus w Toruniu za 127 mln EUR, a FREY podpisał z Ingka Centers umowę na zakup Parku Handlowego Matarnia w Gdańsku za 105 mln EUR.

Rynek inwestycyjny w segmencie parków handlowych

Wolumen inwestycyjny w segmencie parków handlowych w okresie 2019 - 2022

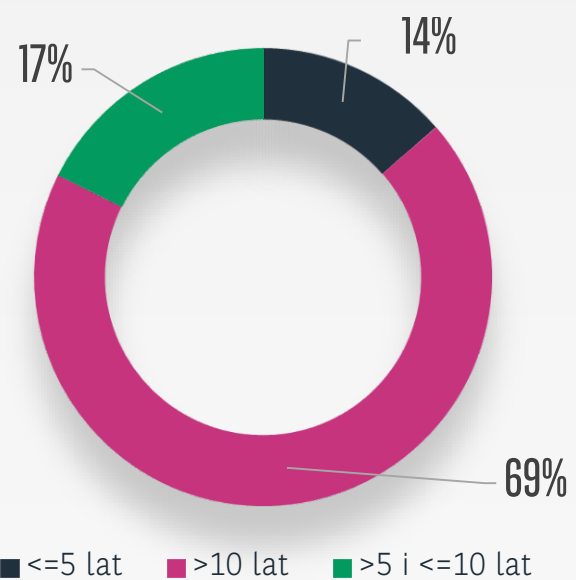
Stopy kapitalizacji dla segmentu parków handlowych w okresie 2019-2022



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

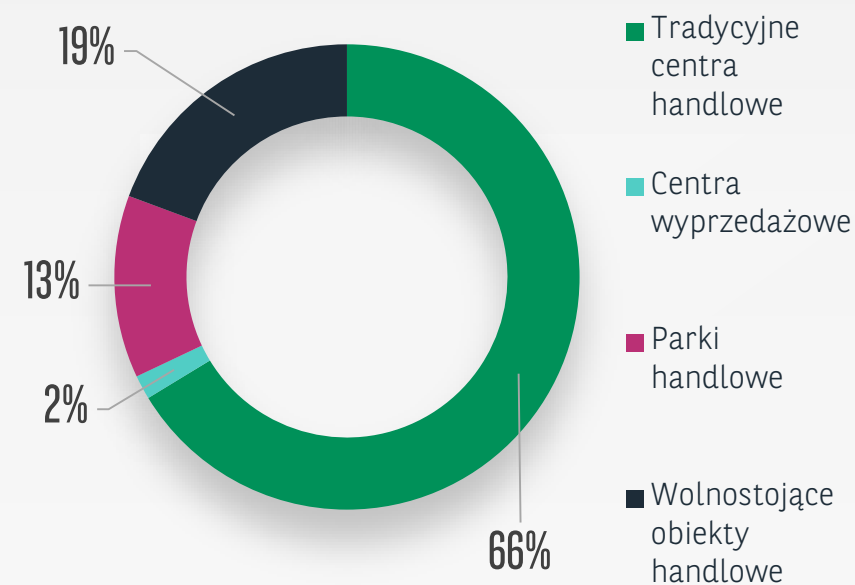
” **Segment parków handlowych w 2022 roku wygenerował transakcje o wartości ponad 260 milionów EUR, z czego na ostatni kwartał przypadło ponad 60% wolumenu.** W tym samym okresie inwestorzy wydali na zakup wszystkich klas aktywów handlowych ponad 1,45 mld EUR, a największymi transakcjami roku były zmiany właścicielskie w dwóch portfelach EPP w ramach sprzedaży części udziałów nowopowstałych spółek JV.

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” **Sukcesja przygotowuje się do przebudowy wnętrza obiektu.** Za około rok znów będzie można korzystać z oferty handlowej i rozrywkowej centrum.

” **Rusza rozbiórka krakowskiej Galerii Plaza, której właścicielem jest STRABAG Real Estate.** Prace zakończą się w II kwartale 2023 roku, a w miejscu nieczynnego od ponad roku centrum handlowego deweloper wybuduje kompleks wielofunkcyjny.

” **W grudniu należąca do Ambercrombie & Fitch marka odzieżowa Hollister zamknęła swój jedyny polski sklep.** Był on zlokalizowany w Westfield Mokotów.

” **W grudniu pierwszy w Polsce butik marki Jo Malone London został otwarty w Westfield Mokotów.**

AT A GLANCE

IV 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, Dział Powierzchni Handlowych
natasa.mika@realestate.bnpparibas

Anna Pływacz

Zastępca Dyrektora
Dział Powierzchni Handlowych
anna.plywacz@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Bolesław Kołodziejczyk

Dyrektor, Dział Business Intelligence Hub & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@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

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