

# AT A GLANCE

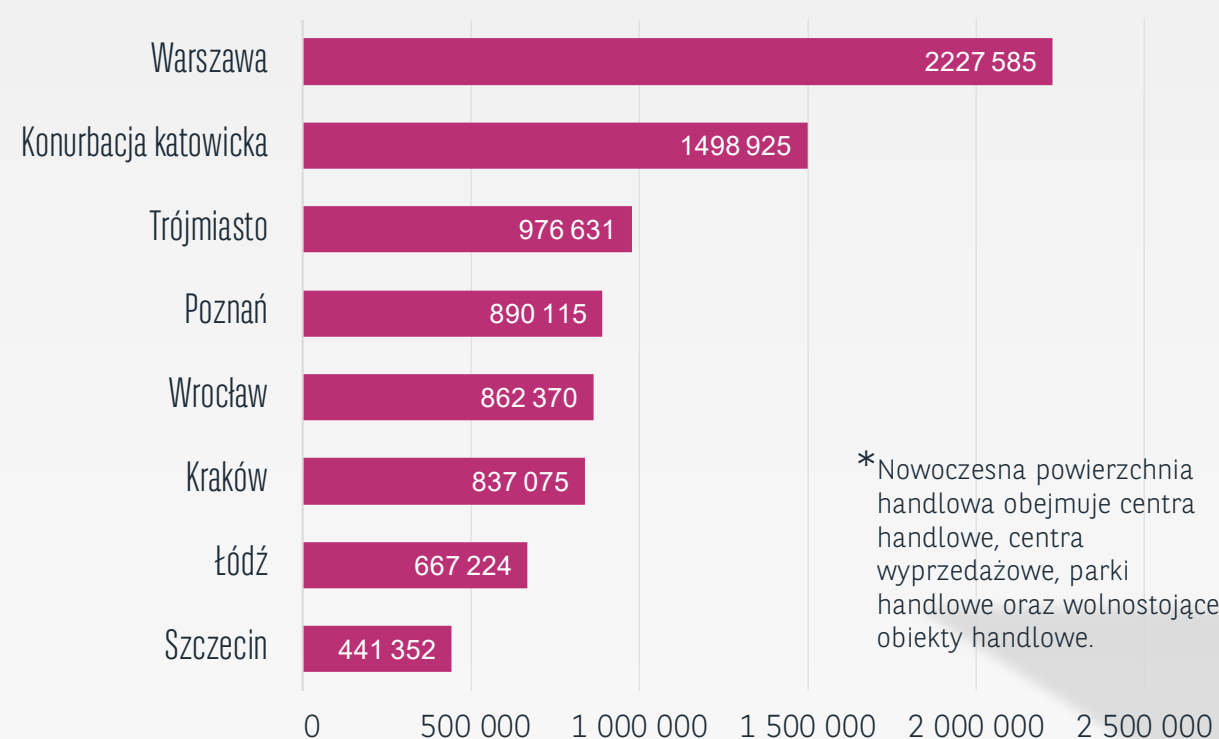
## III kw. 2023

# RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU\* W POLSCE

## Kluczowe informacje III kw. 2023 r.

- Wzrost obrotów i odwiedzalności centrów handlowych w lipcu (r/r)
- Niższy wskaźnik pustostanów w centrach handlowych (r/r)
- Dalszy rozwój parków handlowych i centrów typu convenience
- Sztuczna inteligencja wkracza do handlu detalicznego
- Obiekty wielofunkcyjne wpisują się w koncepcję 15 minutowego miasta

## Nowoczesna powierzchnia handlowa\* w głównych aglomeracjach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

### TOP 3 OTWARCIA III kw.

- Karuzela Biała Podlaska (24 000 m<sup>2</sup>, Karuzela Holding)
- Park Handlowy Hosso Żary (6500 m<sup>2</sup>, Grupa Hosso)
- Vendo Park Łapy (6000 m<sup>2</sup>, Trei Real Estate Poland)

### TOP 3 W BUDOWIE

- Nowa Sukcesja – przebudowa (46 300 m<sup>2</sup>, Amush Investment Group, II kw. 2024 r.)
- Koszalin Power Center (38 000 m<sup>2</sup>, Acteeum, I kw. 2024 r.)
- Gorzów Power Center (25 000 m<sup>2</sup>, Acteeum, III kw. 2024 r.)



KLUCZOWE DANE

**+4,3%**

ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH

(PRCH: lipiec 2023 r. do lipca 2022 r.)

**8,2%**

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(GUS: sierpień 2023 r.)

**ok. 15,9 mln m<sup>2</sup>**

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA HANDLOWA

**44 tys. m<sup>2</sup>**

NOWA PODAŻ III kw. 2023

**318,7 tys. m<sup>2</sup>**

NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE

(z terminem oddania do końca 2024 r.)

**155,8 tys. m<sup>2</sup>**

ZMIANA FORMATU & ROZBUDOWY

(z terminem oddania do końca 2024 r.)

## Prognoza głównych wskaźników makro

|                                    | 2023  | 2024 | 2025 |
|------------------------------------|-------|------|------|
| PKB                                | 0,0%  | 3,0% | 3,5% |
| Stopa bezrobocia                   | 5,2%  | 5,5% | 5,4% |
| Konsumpcja prywatna                | -1,0% | 3,5% | 3,0% |
| Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach | 12,5% | 9,5% | 7,5% |
| Inflacja (CPI)                     | 11,7% | 6,3% | 4,0% |

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na wrzesień 2023 r., średnio w kwartale (% r/ r)

## Rynek handlowy w III kw. 2023 r.

Rynek handlowy w Polsce ma za sobą dobre pierwsze trzy kwartały 2023 roku.

W okresie od stycznia do końca września przybyło ok. 193,5 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej w 22 obiektach. Były to głównie parki handlowe o powierzchni do 10 tys. m kw., choć nie zabrakło większych projektów, czego przykładem jest otwarcie w III kw. Karuzeli Biała Podlaska, o powierzchni najmu 24 000 m kw. Wśród najemców obiektów handlowych niezmiennie najszybciej przybywało dyskontów niespożywczych. Cały czas rozwija się segment obiektów wielofunkcyjnych, w których zakupy pełnią rolę uzupełniającą, wpisując się w koncepcję 15-minutowego miasta. W budowie pozostaje 474,5 tys. m kw. przestrzeni handlowej, która zasilą głównie mniejsze miejscowości. W lipcu 2023 r. obroty najemców w centrach handlowych były o 6,5% wyższe niż w lipcu 2022 r. i wzrosły we wszystkich kategoriach obiektów handlowych. To dobry wynik, zwłaszcza biorąc pod uwagę wzrost sprzedaży detalicznej dla całego handlu w cenach bieżących, który w tym samym okresie według GUS wyniósł 2,1%. Odwiedzalność galerii z kolei wzrosła o 4,3% w stosunku do lipca 2022 r. i była najwyższa od początku 2023 r. Utrzymujący się trend wzrostu liczby klientów pokazuje, że Polacy na stałe wrócili do centrów handlowych. Z kolei wysoka inflacja bezpośrednio wpływa na decyzje zakupowe konsumentów, co w lipcu było szczególnie widoczne w średnich i najmniejszych obiektach handlowych.

## Komentarz eksperta



**Anna Pływacz**

Dyrektor, Dział Powierzchni handlowych

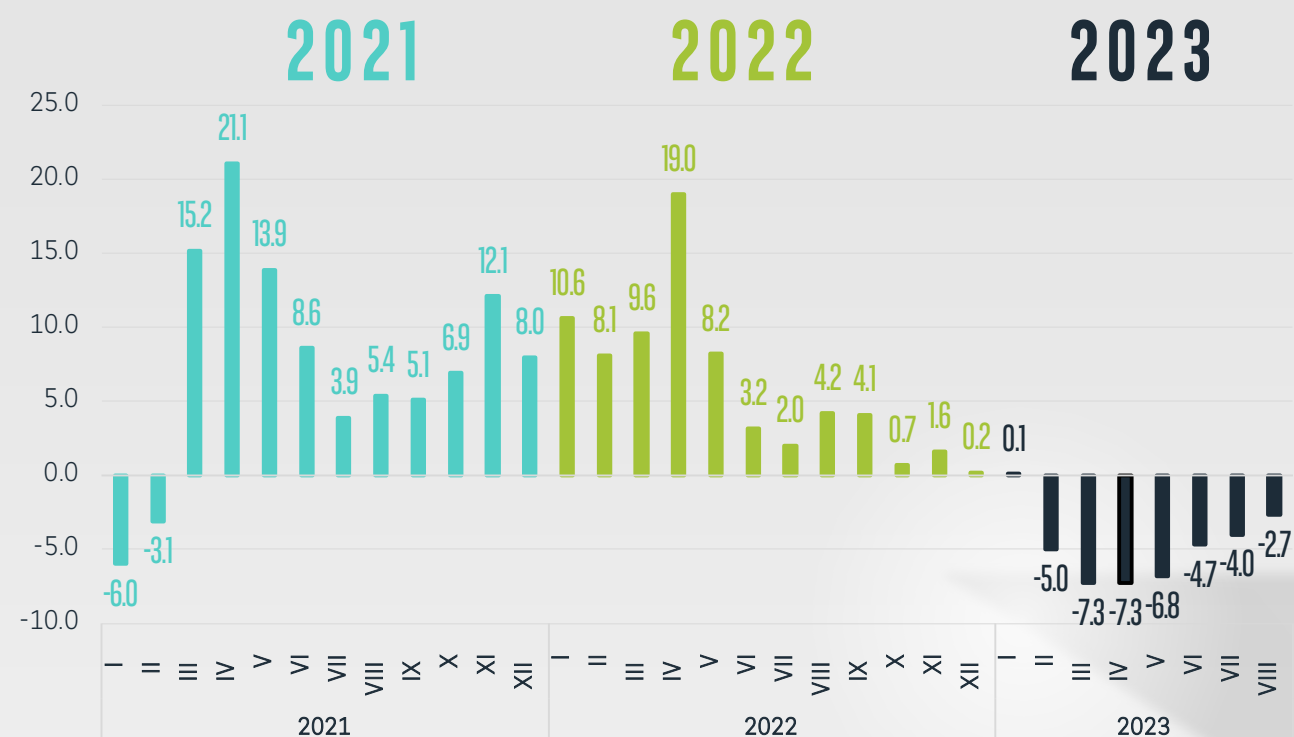
### Sztuczna inteligencja skutecznie zmienia handel detaliczny.

Rewolucjonizuje cały rynek, od produkcji, przez logistykę, po sprzedaż, zarówno w kanale tradycyjnym jak i e-commerce. Rozwój technologii w sklepach online przyspieszyła pandemia, co z kolei przełożyło się na rosnące oczekiwania klientów dotyczące zakupów, również stacjonarnych. Sprzedawcy, wychodząc naprzeciw konsumentom oraz optymalizując swoje koszty i efektywność, coraz częściej polegają na rozwiązaniach opartych na AI. Głównym celem wprowadzenia sztucznej inteligencji w tym sektorze rynku jest poprawa jakości obsługi klienta poprzez dotarcie do klienta z personalizowaną ofertą i przedstawienie mu dokładnie tego, czego potrzebuje. Pozostałe wymierne korzyści z jej zastosowania to optymalizacja operacji, zwiększenie wydajności, lepsze zarządzanie zapasami i zamówieniami.

## Sprzedaż detaliczna

(ceny stałe, analogiczny okres roku poprzedniego=100)

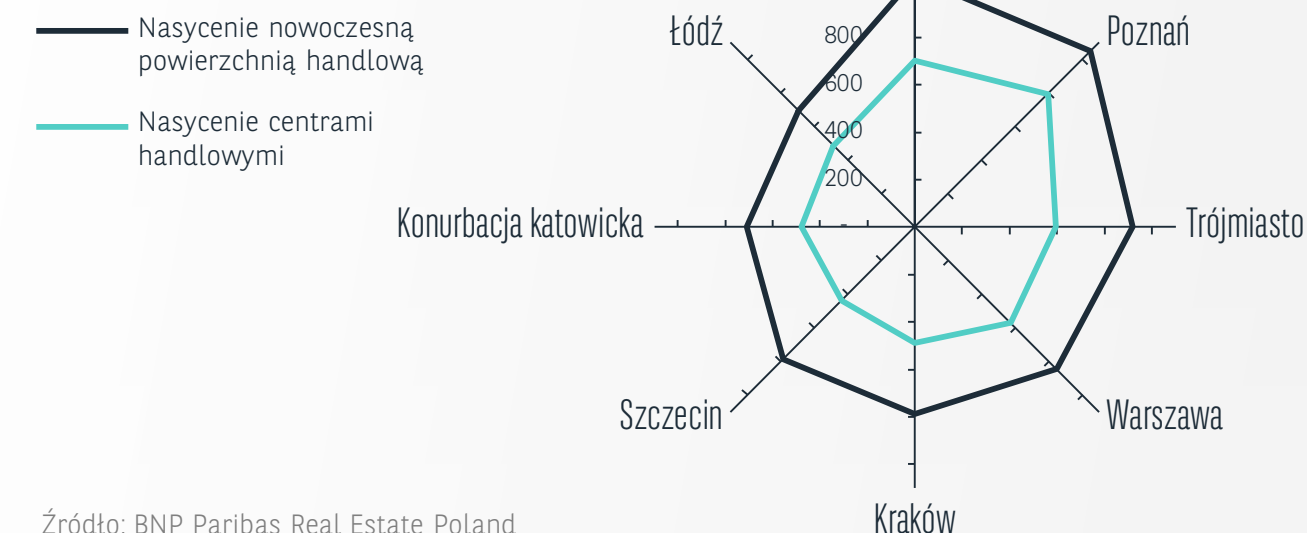
**AT A GLANCE** III kw. 2023



Źródło: GUS

## Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m<sup>2</sup> powierzchni najmu / 1000 mieszkańców)

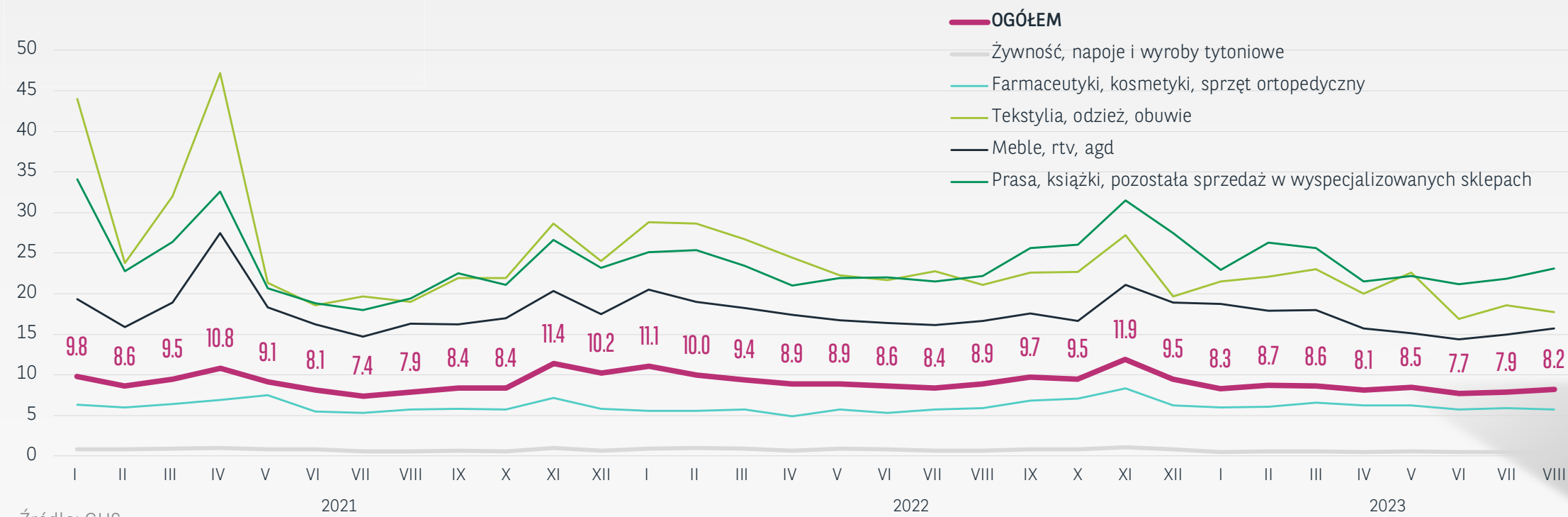


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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 710 m kw. i 696 m kw./1000 mieszkańców).

## Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

(w %; ceny bieżące, 2021-2023)



Źródło: GUS

## Wielofunkcyjność projektów

W ostatnich latach na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce obserwujemy przyspieszone tempo wzrostu projektów typu mixed-use. Do tej pory w naszym kraju zrealizowanych zostało około 40 projektów wielofunkcyjnych. Jako pierwsze tego typu projekty w Polsce pojawiły się: Centrum LIM, Stary Browar w Poznaniu oraz Manufaktura w Łodzi, a obecnie ten segment rynku nabiera zdecydowanego rozpędu. Najwięcej projektów realizowanych jest w województwie mazowieckim (Warszawa i jej okolice), a także w okolicach Trójmiasta, Łodzi, Wrocławia czy Poznania, chociaż inwestycje zaczynają się pojawiać na terenie całego kraju. Wśród najbardziej znanych inwestycji mixed-use w Polsce wymienić można: wrocławski Quorum, poznański Nowy Rynek, gdańskie DOKI, Global Office Park w Katowicach, warszawską Elektrownię Powiśle, Fabrykę Norblina czy Browary Warszawskie łączące w sobie funkcje biurowe, mieszkalne, usługowe. Inwestycje wielofunkcyjne pozwalają na bardziej ekonomiczne wykorzystanie działek, zwłaszcza w dużych ośrodkach miejskich, gdzie nie ma już w zasadzie pustych terenów bez historii do zagospodarowania. Rynek nieruchomości komercyjnych nasyci się już tradycyjnymi projektami, czego przykładem jest warszawski Mordor, który przez grubo ponad dekadę był praktycznie monokulturą biurową, a obecnie jest stopniowo przekształcany w nowoczesną miejską dzielnicę biurowo-mieszkalną.



## Komentarz eksperta

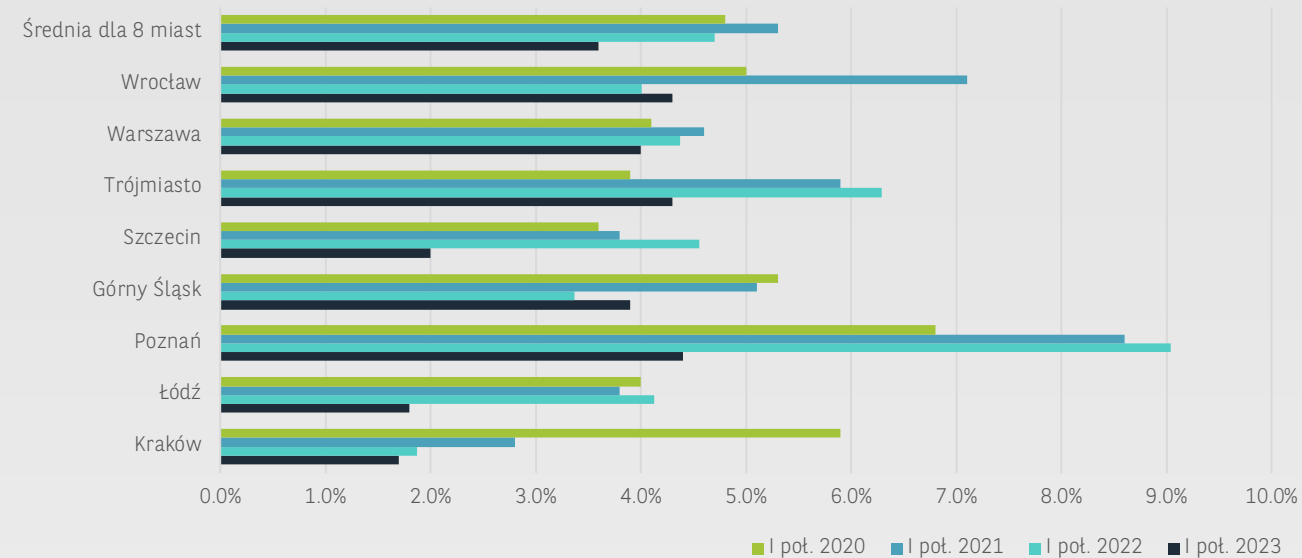


### Fabrice Paumelle

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych

Niski poziom pustostanów jest jedną z najważniejszych zmiennych odzwierciedlających sytuację w każdym z segmentów rynku nieruchomości komercyjnych. Najniższy poziom pustostanów na rynku nieruchomości handlowych na koniec I poł. 2023 r. zanotował Kraków, gdzie wolnych jest jedynie 1,7% powierzchni (spadek z 1,9% w 2022). Drugą najniższą wartość zarejestrowano na łódzkim rynku, gdzie wskaźnik wakatów wynosi 1,8%, (spadek z 4,1% w 2022). Na trzecim miejscu znajduje się Szczecin, gdzie pustostany stanowią 2,0%, co oznacza spadek o 2,6 p.p. r/r. Jednocześnie na poznańskim rynku handlowym, na którym poziom postanów jest obecnie najwyższy i wynosi 4,4%, wskaźnik ten spadł aż o 4,6 p.p. r/r, co było rezultatem zamknięcia dwóch obiektów handlowych, które notowały bardzo wysokie wskaźniki wolnej powierzchni w 2022 roku. Jedyne duże miasta, które odnotowały niewielki wzrost powierzchni niewynajętej, to Katowice – 3,9% (+0,5 p.p. r/r) i Wrocław – 4,3% (+0,3 p.p. r/r).

## Wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych I poł. 2020 r. – I poł. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Średni poziom pustostanów w obiektach handlowych w największych miastach w Polsce spadł o 1,1 p.p. r/r i na koniec I poł. 2023 wynosi 3,6%, co może wskazywać na stopniową odbudowę sektora handlowego w Polsce. Spadek wakatów dotyczy aż sześciu z ośmiu największych miast, z czego najmniej powierzchni do wynajęcia znajdziemy w Krakowie, Łodzi i Szczecinie.

## AT A GLANCE

III kw. 2023

### AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka,  
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

### KONTAKTY

Fabrice Paumelle

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
[fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas](mailto:fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas)

Anna Pływacz

Dyrektorka  
Dział Powierzchni Handlowych  
[anna.plywacz@realestate.bnpparibas](mailto:anna.plywacz@realestate.bnpparibas)

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

Bolesław Kołodziejczyk

Dyrektor, Dział Business Intelligence Hub & Consultancy  
[boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas](mailto:boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas)

Erik Drukker

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas)

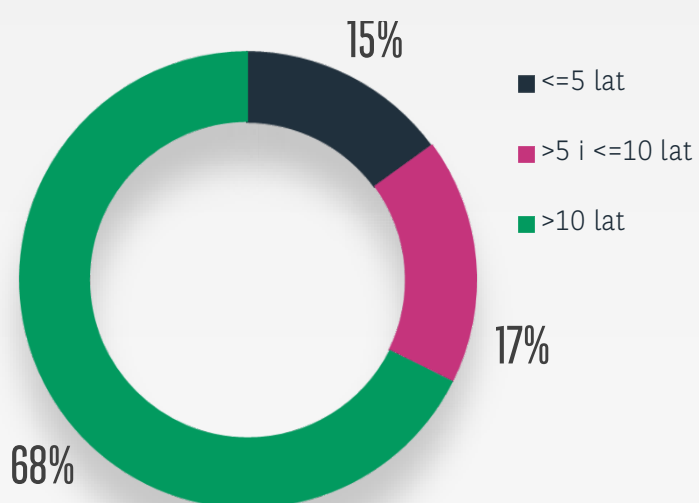


All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

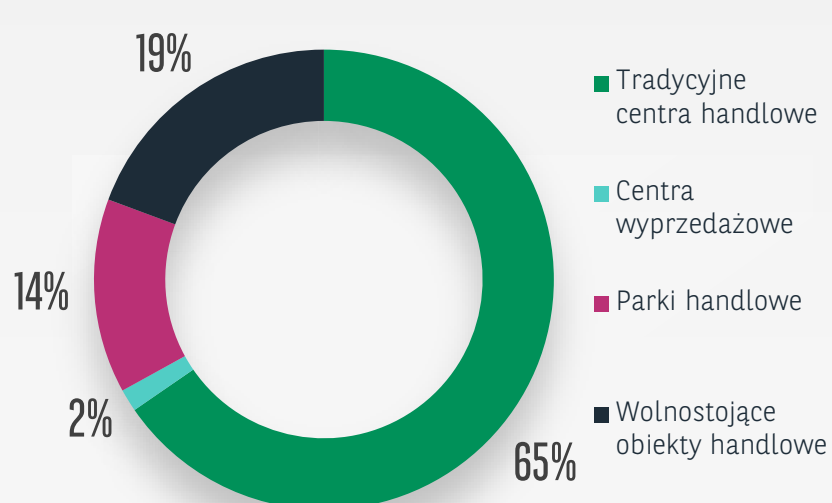
ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warszawa  
Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)

## Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” Włoska marka restauracji L'Osteria zadebiutowała na polskim rynku, otwierając swój pierwszy lokal w Centrum Praskim Koneser w Warszawie.

” Primark otworzył swój pierwszy sklep w Łodzi, co jest szóstą lokalizacją Primark w Polsce i dwunastą w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

” Amerykański Popeyes otwiera pierwszą lokalizację w Warszawie. Po debiucie restauracji we Wrocławiu i Szczecinie przyszedł czas na Warszawę, gdzie kultowy fast food otworzył się w Żółtych Tarasach.

” SPAR Group zdecydowała o podjęciu strategicznych działań w kierunku sprzedaży biznesu SPAR w Polsce, który obecnie obejmuje 212 sklepów detalicznych.