

AT A GLANCE

I kw. 2023

RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU* W POLSCE

Kluczowe informacje I kw. 2023 r.

- Wysoka inflacja napędza wzrost cen
- Dobry początek roku pod względem nowej podaży dostarczonej na rynek
- Debiuty na polskim rynku
- Fuzje i przejęcia sieci
- Proekologiczne rozwiązania oraz ESG w obiektach handlowych
- Fort Wola powraca na rynek w odświeżonej formie

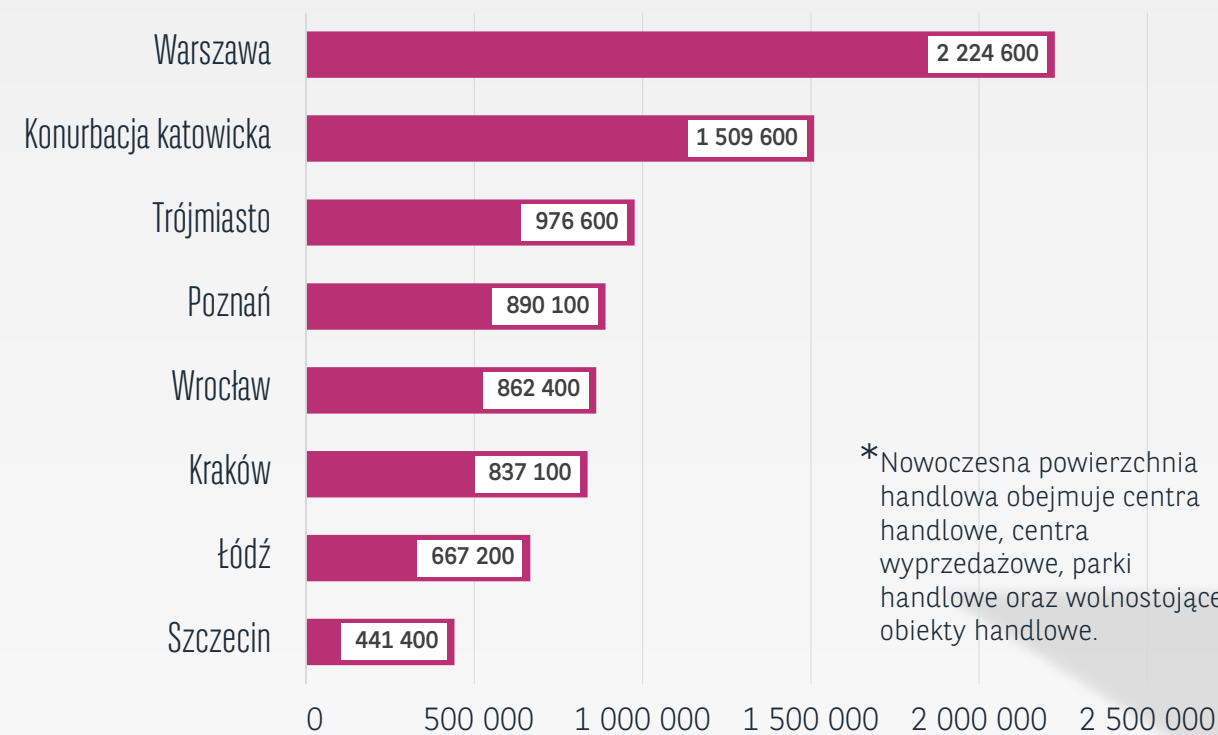
TOP 3 OTWARCIA I kw.

- Fort Wola – ponowne otwarcie (23 000 m², Mayland)
- Park Glinianka, Łubna (10 200 m², REDKOM Development)
- Park Handlowy Kłodzko (10 000 m², PA Nova)

TOP 3 W BUDOWIE

- Sukcesja Łódź - przebudowa (46 000 m², Amush Investment Group, III kw. 2023 r.)
- Koszalin Power Center (38 000 m², Karuzela Holding, I kw. 2024 r.)
- Karuzela Biała Podlaska (28 000 m², 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



17,8%
ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ
CENTRÓW HANDLOWYCH

(PRCH: styczeń 2023 r./styczeń 2022 r.,
poniedziałek-niedziela)

8,6%
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ
INTERNET W SPRZEDAŻY
DETALICZNEJ

(GUS: marzec 2023 r.)

ok. 15,8 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
HANDLOWA

82 tys. m²
NOWA PODAŻ I kw. 2023

280 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 2024 r.

		Trend	Zmiana r/r
PKB	3,0%	↑	↑
Stopa bezrobocia	6,0%	↑	↑
Konsumpcja prywatna	2,3%	↑	↑
Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach	9,3%	↓	↓
Inflacja (CPI)	8,0%	↓	↓

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

Głównym wyzwaniem, z którym mierzył się sektor nieruchomości handlowych w I kw. 2023 r. pozostawała wysoka inflacja. Dotykała ona wszystkich graczy rynku handlowego, zarówno właścicieli nieruchomości i najemców (m.in.: wyższe koszty utrzymania nieruchomości), jak i kupujących (niższa siła nabywcza). Według danych GUS sprzedaż detaliczna w cenach stałych w styczniu 2023 r. wzrosła jedynie o 0,1 p.p. w porównaniu do analogicznego miesiąca 2022 r. Natomiast w lutym spadła aż o 5 p.p. w porównaniu do lutego 2022 r. Polacy szukają oszczędności praktycznie w każdej kategorii zakupowej, a zakupy spożywcze zanotowały r-d-r spadek o 4,6 p.p. Bardziej świadome podejście klientów do cen powoduje z kolei dalszy rozwój marek dyskontowych, których ekspansja jest dodatkowo wzmacniana dzięki ofensywie parków handlowych. Z kolei w kategorii „Tekstylija, odzież, obuwie” sprzedaż detaliczna zanotowała wzrost r-d-r o 9,9 p.p., co najprawdopodobniej wiązało się z zakupami związanymi ze zmianą pory roku. Pojawią się też nowe sieci dyskontowe - Woolworth, popularna niemiecka sieć dyskontów, oferująca szeroki asortyment przedmiotów codziennego użytku, już w maju 2023 r. otworzy swój pierwszy sklep w Krakowie.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Starszy Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

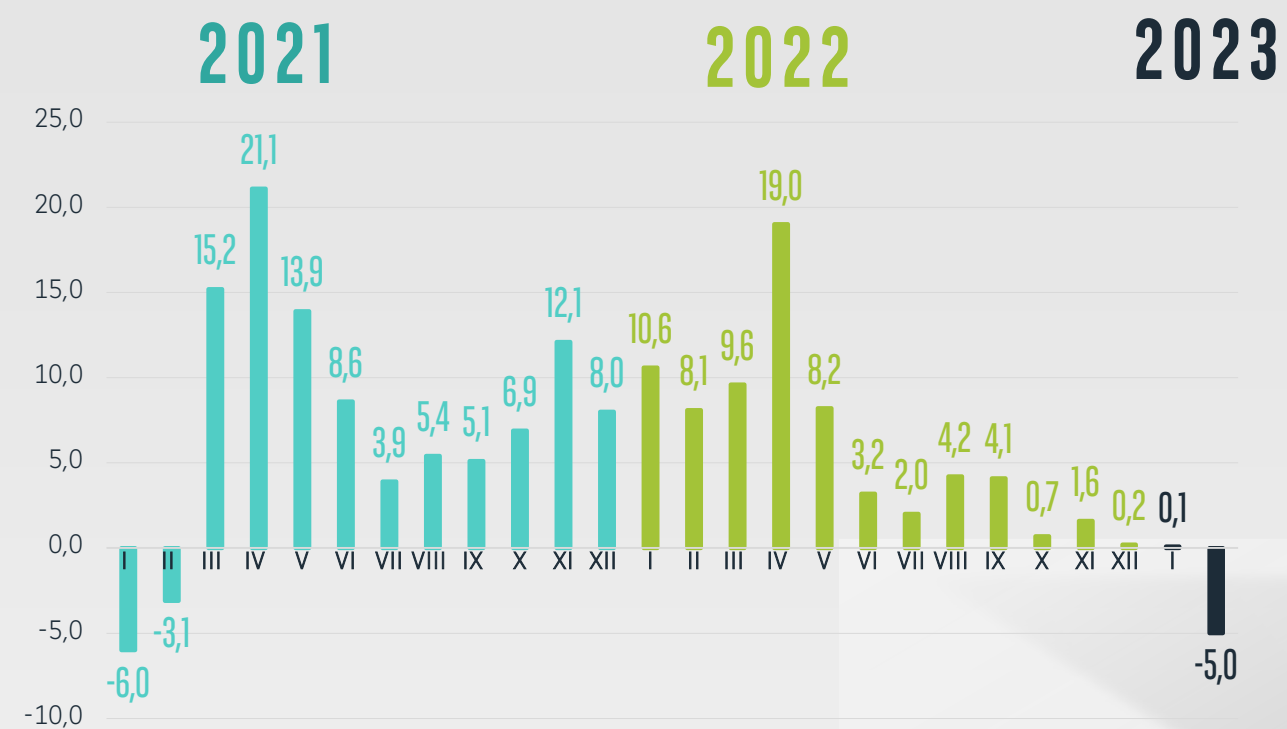
W pierwszym kwartale 2023 r. na rynku polskim zadebiutowały trzy marki. W lutym pierwszy stacjonarny sklep w Polsce otworzyła brytyjska marka Lush, a na swój debiut wybrała Złote Tarasy w Warszawie. Z kolei w centrum handlowym Blue City, zlokalizowanym również w stolicy międzynarodowa sieć restauracji Master Burger otworzyła swój pierwszy lokal. Na pierwszy sklep stacjonarny zdecydowało się CentrumRowerowe.pl, który zadebiutował w warszawskim Okęciu Park. W wyniku fuzji Orlenu i Lotosu część stacji w Polsce została przejęta przez węgierski koncern MOL pod koniec 2022 r., a pierwsza stacja z nowym logo została uruchomiona na początku lutego 2023 r. Natomiast w kolejnych miesiącach swoje sklepy, oprócz Woolworth, otworzy też Butlers i Popeyes, a właściciel Żabki uruchomi pierwsze placówki Żabka Drive.

Sprzedaż detaliczna

zmiana % r/r, w cenach stałych

AT A GLANCE

I kw. 2023

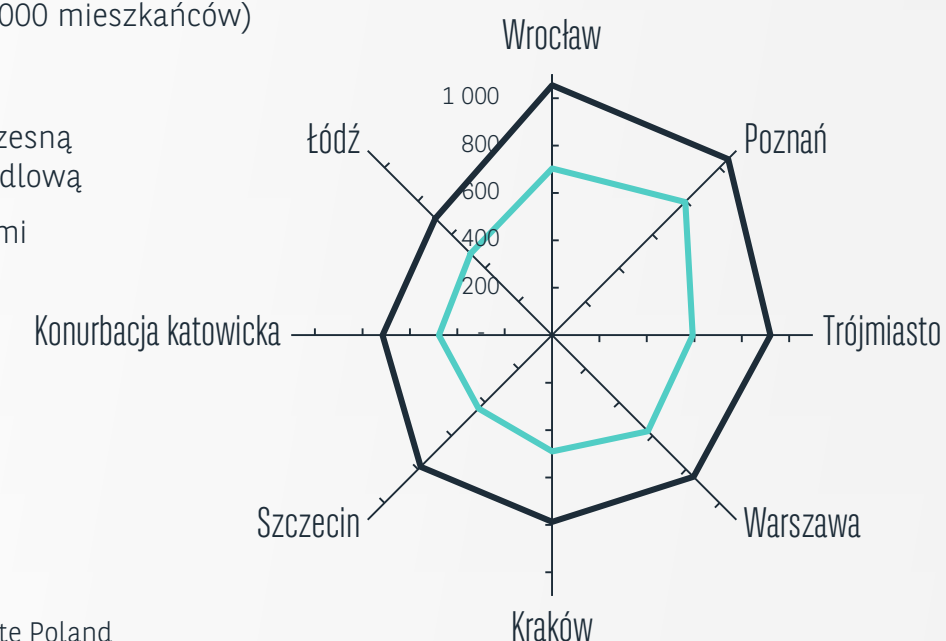


Źródło: GUS

Nasycenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m² powierzchni najmu / 1000 mieszkańców)

- Nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową
- Nasycenie centrami handlowymi

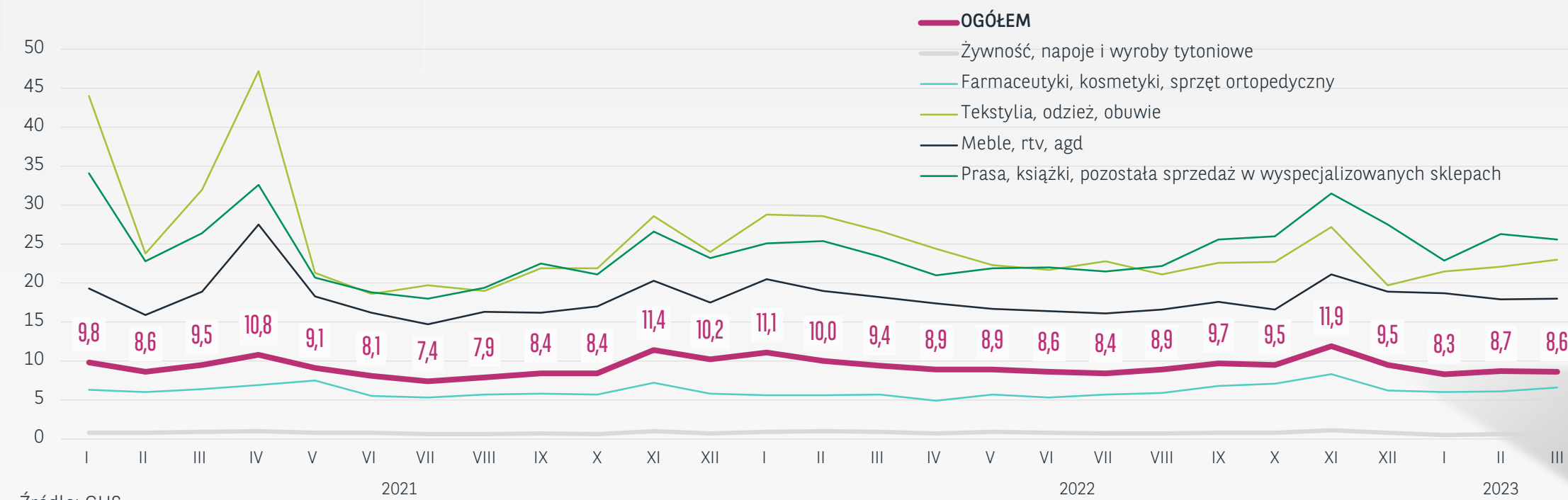


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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, 2021-2023)



Źródło: GUS

Proekologiczne rozwiązania oraz ESG w obiektach

Właściciele obiektów handlowych coraz częściej wskazują na korzyści płynące z wdrażania w budynkach rozwiązań „zielonych”, dbających o środowisko, społeczność i etykę, czyli **zrównoważony rozwój (ESG)**. Centra handlowe, które chcą zapewnić sobie przewagę konkurencyjną, zarówno w oczach potencjalnych inwestorów, jak i najemców i konsumentów, podejmują działania dotyczące zerowej emisji CO₂. Istotną kwestią w ograniczaniu wpływu na środowisko stanowi wydajność energetyczna budynków. Im większa elektrooszczędność obiektu, tym mniejsze jest jego oddziaływanie na środowisko. Coraz więcej obiektów handlowych wdraża idee gospodarki obiegu zamkniętego poprzez m. in. rozwiązania mające na celu redukcję odpadów. Transport stanowi także ważny element całkowitego śladu węglowego danego obiektu. Wdrożenie udogodnień w zakresie „zielonych” sposobów mobilności jest istotnym aspektem budującym nie tylko możliwość, lecz przede wszystkim, świadomość i odpowiedzialność społeczną związaną z ochroną środowiska naturalnego, która jest istotnym elementem marketingowym właścicieli, zarządców, a także najemców. Ścieżki rowerowe, stojaki, punkty serwisowe to przykłady wyjścia naprzeciw potrzebom konsumenta. Kluczowe znaczenie ma także edukowanie i zachęcanie do korzystania z takich rozwiązań.

Komentarz eksperta



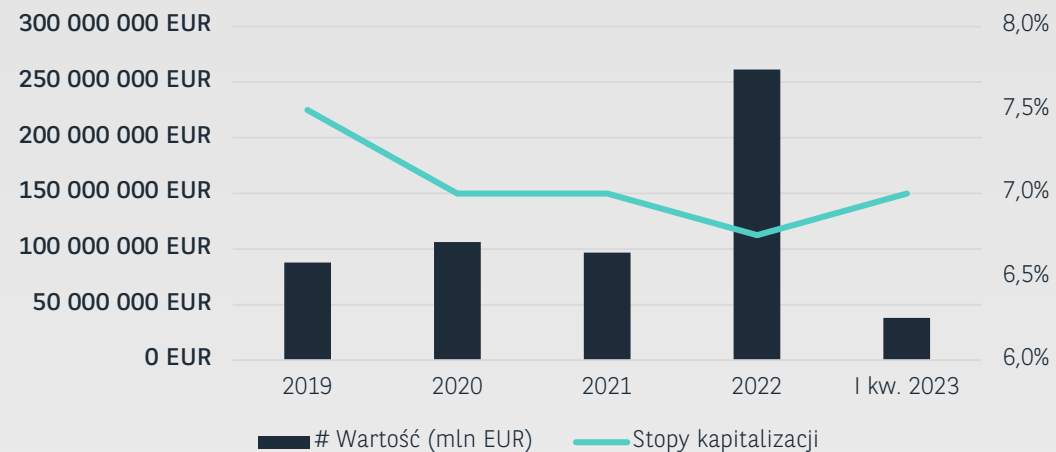
Fabrice Paumelle

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych

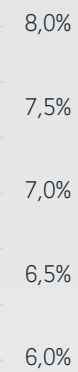
W I kw. 2023 roku warszawski rynek handlowy wzbogacił się o kolejne zmodernizowane centrum handlowe – Fort Wola. Pierwsza zamknięta galeria handlowa w stolicy powróciła na rynek po sześciu latach. Firma Mayland RE, nowy właściciel Fortu Wola, przeprowadził gruntowną modernizację, obiekt I generacji przekształcił się w centrum dostosowane do obecnych potrzeb klientów, zainteresowanych zakupami w segmencie convenience i tańszą ofertą. Kurczące się banki ziemi i wysokie koszty realizacji inwestycji zmuszają deweloperów do zainteresowania się starszymi lub zamkniętymi obiektami handlowymi. Dotyczy to np. dużej liczby dawnych hipermarketów Tesco, które po przebudowie i odświeżeniu wracają na rynek w nowym formacie handlowym. W 2023 r., niczym Feniks z popiołów, centrum handlowe Sukcesja w Łodzi zostanie ponownie otwarte po dwóch latach przerwy.

Rynek inwestycyjny w segmencie parków handlowych

Wolumen inwestycyjny w segmencie parków handlowych w okresie 2019 – I kw. 2023



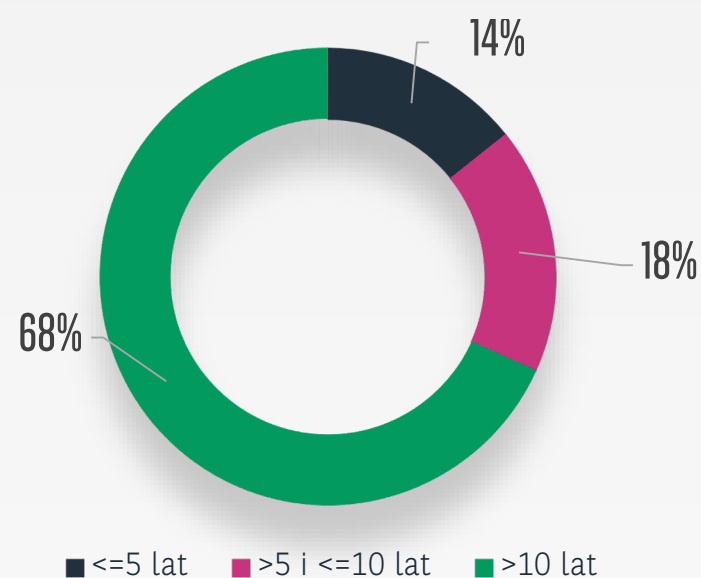
Stopy kapitalizacji dla segmentu parków handlowych w okresie 2019- I kw. 2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

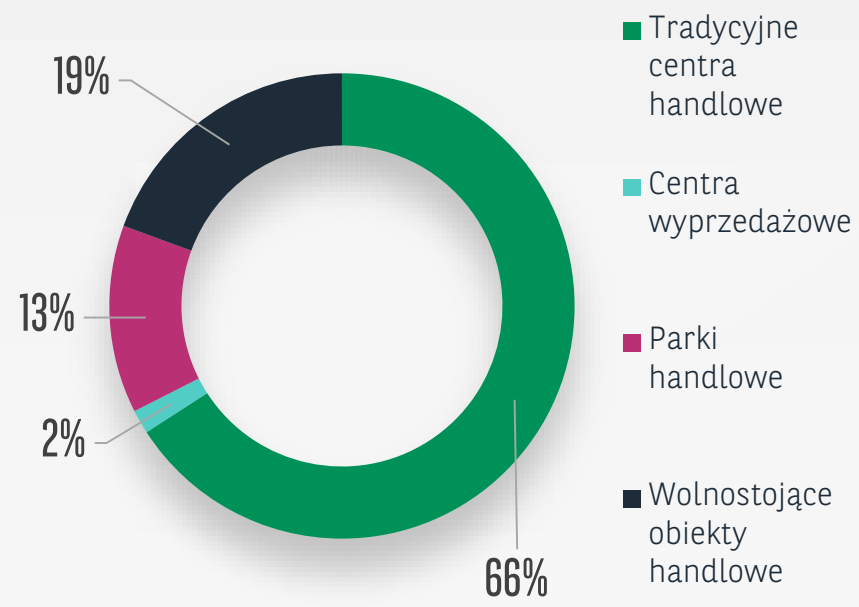
” Segment parków handlowych w 2022 roku wygenerował transakcje o wartości ponad 260 milionów EUR, a w I kw. 2023 roku sprzedano tylko jeden park handlowy w Rawie Mazowieckiej. Pomimo słabego rozpoczęcia roku, jeśli chodzi o wolumen parków handlowych w sektorze inwestycyjnym prognozujemy, że ten format nadal będzie ważnym elementem sektora, który pozostanie w kręgu zainteresowania inwestorów.

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” Nowym właścicielem sieci sklepów GoSport została firma Sportsdirect.com Poland, zaś ukraińska firma EpicentrK została investorem w Intersport Polska.

” Benefit Systems poinformowało o przejęciu 16 klubów należących do Calypso Fitness.

” Rok po debiucie na polskim rynku, sieć drogerii dm przyspiesza z otwarciem. Do końca 2023 roku planuje mieć łącznie w Polsce ok. 25 drogerii.

” Stokrotka rusza ze sprzedażą on-line, z jej oferty można skorzystać w ponad 70 lokalizacjach w Polsce.

” Galeria Bawełnianka w Bełchatowie, otworzy swoje podboje. Budowa centrum handlowego w Bełchatowie ruszyła w 2010 r. i zakończyła się trzy lata później. Galeria nigdy nie została jednak oddana do użytku.

AT A GLANCE

I kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

Starszy 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 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl