

€ 1 262

Przeciętne mies. wynagrodzenie

Zmiana r/r

Prognoza 12 mies.



280

Nasylenie (m kw./1 000 mieszk.)



5,35%

Stopa kapitalizacji



Źródło: Moody's; Cushman & Wakefield; Q3 2021

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE I PROGNOZY 2021 R.

5,6%

Stopa bezrobocia Polska (wrzesień)

Zmiana r/r

Prognoza 12 mies.



1,9%

Stopa bezrobocia Warszawa (wrzesień)



5,8%

Wzrost PKB 2021



7,1%

Wzrost sprzedaży detalicznej 2021



Źródło: GUS, NBP, Moody's

Ponad 90 000 m kw. nowej powierzchni handlowej w III kw. 2021; dominują niewielkie parki handlowe i wolnostojące magazyny handlowe

W minionym kwartale zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej zwiększyły się netto o 81 100 m kw. Ponad 92 500 m kw. nowej powierzchni zostało oddane do użytku w 10 nowych i jednym rozbudowanym obiekcie. Zamknięty został natomiast hipermarket Tesco w Gorzowie Wielkopolskim, a nieruchomości nabyła firma Saller, deweloper parków handlowych.

Podobnie jak w poprzednich kwartałach 2021 roku rynek zdominowały nowe magazyny handlowe i małe parki handlowe. Aktywne na polskim rynku są markety budowlane i sklepy meblowe rozwijające sieci swoich placówek. Swoje nowe sklepy uruchomiły Agata Meble w Bydgoszczy, Castorama w Żarach (w budynku po Tesco), Leroy Merlin w Kutnie oraz w Bydgoszczy (również w budynku po Tesco).

Największym obiektem w sektorze centrów handlowych jest rozbudowa Focus Mall w Zielonej Górze o 15 tys. m kw.

Małe miasta z populacją poniżej 100 tys. mieszkańców nadal dominują rynek nowych otwarć z ponad 57-procentowym udziałem w nowej podaży.

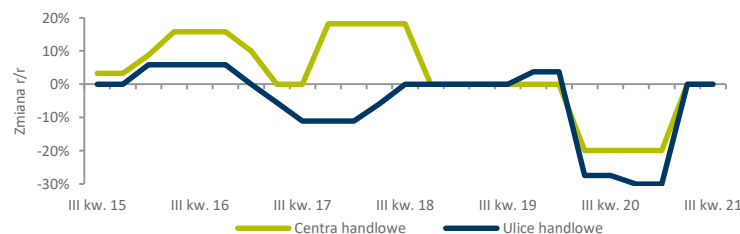
40 nowych obiektów w budowie, z których 29 stanowią parki handlowe

Na koniec trzeciego kwartału 2021 roku ponad 470 000 m kw. powierzchni handlowej było w trakcie budowy z terminem otwarcia zaplanowanym na lata 2021-2022 r. Największe budowane obiekty to między innymi: przebudowa hipermarketu Tesco w Warszawie pod nowe centrum wyposażenia wewnątrz Leroy Merlin (30 000 m kw.), rozbudowa o 25 000 m kw. centrum handlowego Atut Ruczaj w Krakowie, Galeria Bawelniczka w Bełchatowie (23 000 m kw.) oraz park handlowy Galeria Andrychów (24 000 m kw.). Ponad 60% budowanej obecnie powierzchni handlowej zostanie dostarczona na rynki mniejszych miast o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców. W dalszym ciągu będziemy też obserwować proces uzupełniania istniejącej podaży mniejszymi centrami codziennych zakupów oraz małymi parkami handlowymi. Ponad połowa obiektów będących w budowie z planowaną datą otwarcia w IV kwartale 2021 roku to małe parki handlowe.

Dwa debiuty międzynarodowych marek

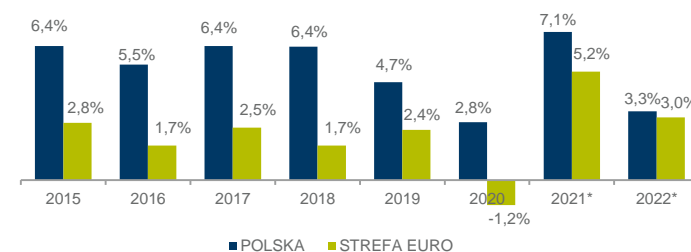
Polska jest nadal atrakcyjnym rynkiem dla zagranicznych sieci handlowych. W III kw. 2021 r. zadebiutowały dwie międzynarodowe marki: Rituals Cosmetics – holenderska marka kosmetyczna obecna w 33 krajach (pierwszy polski sklep zlokalizowany jest w centrum Westfield Arkadia) oraz Colynn - butik modowy z włoską oraz francuską odzieżą damską (Galeria Północna).

CZYNSZE, ZMIANA R/R



Źródło: Cushman & Wakefield

SPRZEDAŻ DETALICZNA, ZMIANA R/R



Źródło: Eurostat, Moody's; *prognoza

Dalszy wzrost sprzedaży detalicznej i stabilizacja udziału e-commerce

Zgodnie z danymi GUS, sprzedaż detaliczna w cenach stałych we wrześniu 2021 r. była wyższa niż przed rokiem o 5,1% (wobec wzrostu o 2,5% we wrześniu 2020 r.). W porównaniu z sierpniem 2021 r. miał miejsce spadek sprzedaży detalicznej o 2,4%. Ogółem, w trzech kwartałach 2021 r. sprzedaż wzrosła r/r o 7,3% (wobec spadku o 3,1% w 2020 r.).

We wrześniu 2021 r. największy wzrost sprzedaży detalicznej w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. odnotowały podmioty handlujące tekstyliami, odzieżą i obuwiem (o 14,5%), sklepy z farmaceutykami, kosmetykami i sprzętem ortopedycznym (8,2%) oraz sklepy meblowe i ze sprzętem RTV i AGD (8%).

Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej przed pandemią oscylował w Polsce w granicach 5%-6%. W wyniku kolejnych obostrzeń nakładanych na branżę i wielu tygodni całkowitego zakazu handlu drogą stacjonarną dla wielu sklepów handel internetowy był jedynym kanałem dystrybucji. Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej osiągał w tych okresach rekordowe (dla Polski) wyniki 11,9% w kwietniu 2020 r., 11,4% w listopadzie 2020 r i 10,8% w kwietniu 2021. Jednocześnie wraz z luzowaniem obostrzeń w działalności centrów handlowych konsumenci wracali do handlu stacjonarnego.

W trzecim kwartale 2021 r. odnotowano stabilizację udziału sprzedaży przez Internet w całkowitej sprzedaży detalicznej w cenach bieżących. Udział tej sprzedaży wahał się w przedziale 7,4-8,4%. Najwyższy poziom udziału e-commerce odnotowano tradycyjnie w sektorach moda – 21,9%, multimedia – 22,5% (sektor obejmujący prasę, książki, sprzedaż w sklepach wyspecjalizowanych) oraz meble i elektronika (16,2%).

Odwiedzalność w centrach handlowych we wrześniu 2021 już tylko o 6% niższa niż przed pandemią i o 7% wyższa niż rok temu

Odwiedzalność w centrach i parkach handlowych w trzecim kwartale wzrosła do średniego poziomu 365 tysięcy odwiedzających miesięcznie, co stanowi poziom tylko o 6% niższy niż w 2019 roku. Skumulowane dane odwiedzalności za okres styczeń-wrzesień 2021 wykazują 23-procentowy spadek w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku i 14-procentowy wzrost w porównaniu do 2020 roku. Rok temu spadek odwiedzalności za trzy kwartały był głębszy i wynosił średnio 26%. Świadczy to o umiarkowanym optymizmie kupujących powracających do swoich prepandemicznych przyzwyczajzeń zakupowych w kwestii miejsca zakupów.

Skumulowana wartość obrotów w miesiącach styczeń-sierpień 2021 r. o 3% wyższa niż w roku ubiegłym

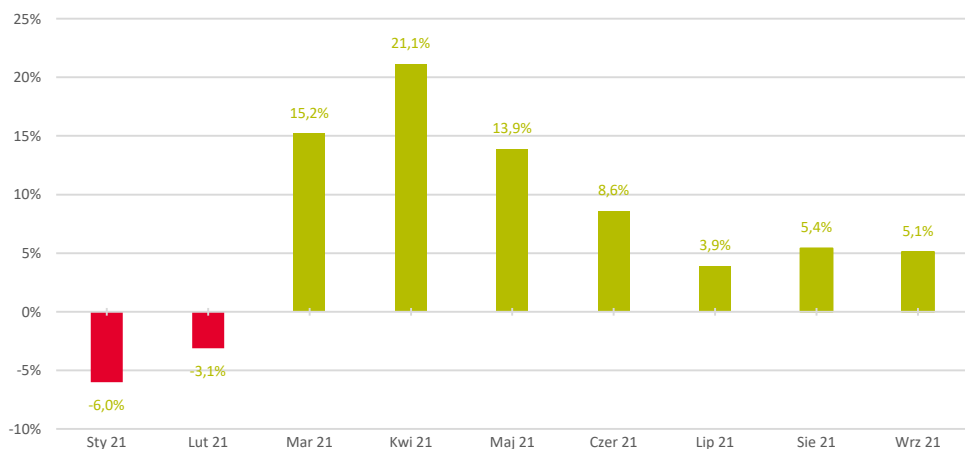
Dane o obrotach w centrach handlowych pokazują, że poziom sprzedaży w sierpniu 2021 r. był wyższy o 7% niż w roku ubiegłym, a jednocześnie tylko o 3% niższy niż w analogicznym miesiącu 2019 r. Średni wzrost obrotów w okresie styczeń-sierpień 2021 r. wyniósł 3% w porównaniu do roku poprzedniego, wciąż jednak jest on niższy o 30% od obrotów osiągniętych w 2019 roku. Jednak jeśli porównamy obroty osiągnięte w miesiącach kiedy centra handlowe mogły funkcjonować bez przeszkód spadek obrotów sięga tylko 9%.

NAJWIĘKSZE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W III KW. 2021 R.

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (M KW.)
Focus Mall rozbudowa / Zielona Góra	Centrum handlowe	NEPI Rockcastle	15 000
Agata Meble / Bydgoszcz	Wolnostojący magazyn handlowy	Agata Meble	14 500
Leroy Merlin (przebudowa po Tesco) / Bydgoszcz	Wolnostojący magazyn handlowy	Leroy Merlin	11 000
Gwarek / Jastrzębie-Zdrój	Centrum handlowe	Grupa Zdrowit	8 000
Leroy Merlin / Kutno	Wolnostojący magazyn handlowy	Leroy Merlin	7 500
Stalchemia/ Siedlce	Park handlowy	Budomatex	6 600
Browary Warszawskie/ Warszawa	Część obiektu mixed-use	Echo Investments	6 500

SPRZEDAŻ DETALICZNA

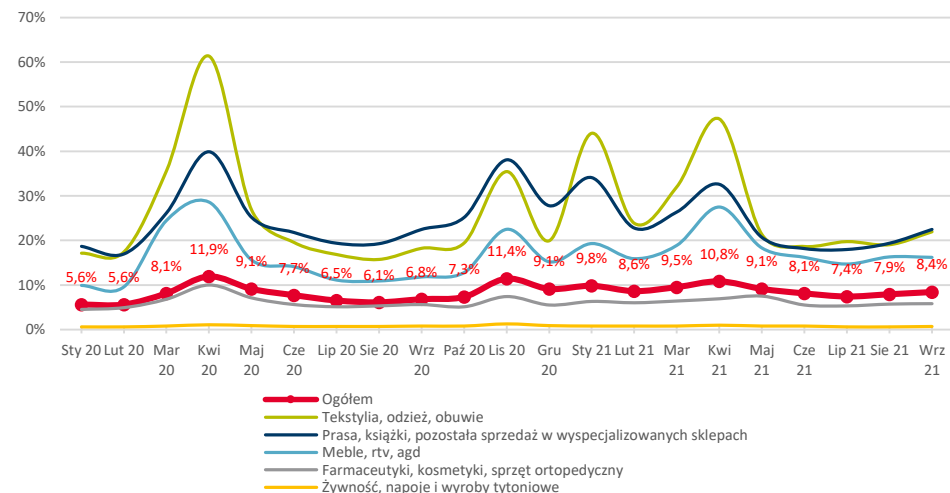
(ZMIANA % R/R; 2021/2020; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2020, 2021)



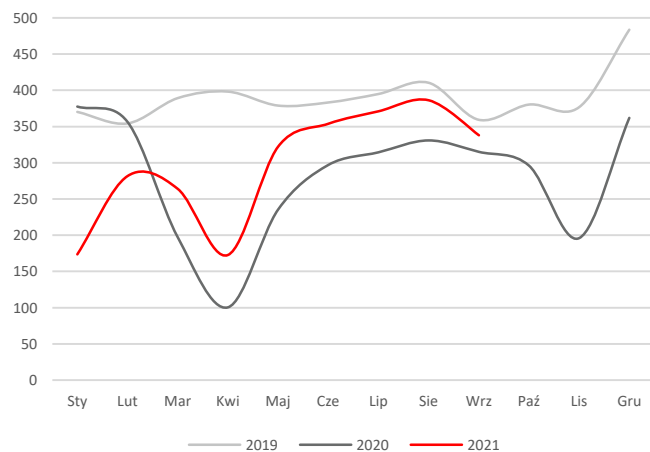
Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA 2021/2022 R.

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (M KW.)	DATA OTWARCIA
Leroy Merlin / Warszawa	Wolnostojący magazyn handlowy, przebudowa	Leroy Merlin	30 000	2021
Atut Ruczaj / Kraków	Centrum handlowe	KG Group	25 000	2022
Galeria Andrychów / Andrychów	Park handlowy	Acteeum Central Europe	24 000	2021
Galeria Bawelinianka / Bełchatów	Centrum handlowe	GBB Invest	23 000	2022
Karuzela / Kołobrzeg	Centrum handlowe	Karuzela Holding	20 000	2022
Park Handlowy Saller / Lipnik	Park handlowy	Saller	18 000	2021
Karuzela /Puławy	Park handlowy	Karuzela Holding	14 000	2021

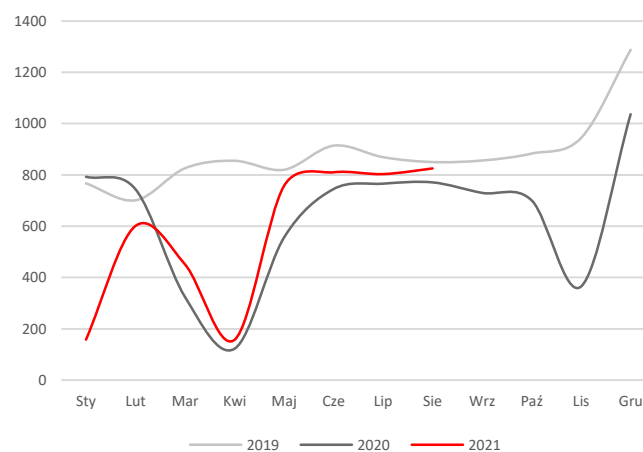
Źródło: Cushman & Wakefield

ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH (ŚREDNIA LICZBA ODWIEDZAJĄCYCH NA CENTRUM; W TYSIĄCACH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

OBROTY W CENTRACH HANDLOWYCH (PLN / M MW.)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH

AGLOMERACJA	CENTRA HANDLOWE (M KW.)	CENTRA HANDLOWE W BUDOWIE (M KW.)	NASYCENIE (M KW./1 000 MIESZK.)	PRIME YIELD
Warszawa centrum	1 631 900	0	524	5,35%
Warszawa poza centrum				5,80%
Aglomeracja Śląska	1 112 700	6 600	518	5,80%
Poznań	693 600	0	845	6,00%
Wrocław	692 000	0	865	6,00%
Trójmiasto	658 200	0	636	6,00%
Kraków	535 400	0	518	5,80%
Łódź	466 800	0	498	6,00%
Szczecin	263 300	0	473	6,50%

Źródło: Cushman & Wakefield

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research
katarzyna.lipka@cushwake.com

EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Associate Director
Consulting & Research
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

BEATA KOKELI

Partner, Head of Retail Agency Poland
beata.kokeli@cushwake.com

cushmanwakefield.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 50 tysięcy pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2020 roku jej przychody wyniosły 7,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.