

# AT A GLANCE

## I kw. 2022

# RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU\* W POLSCE

## KLUCZOWE FAKTY

- Od 28 marca zniesienie ograniczeń związanych z pandemią, pozostają one jedynie w placówkach medycznych
- Sieci dyskontowe pożądanym najemcą w centrach handlowych
- Rosnące ceny materiałów budowlanych, zaburzone łańcuchy dostaw i odpływ pracowników z branży budowlanej wpłyną na podaż nowych projektów i są szansą dla projektów pod redewelopment






### TOP 3 OTWARCIA

1. Stacja Sierpc (8 000 m<sup>2</sup>, Zefir 10)
2. Leroy Merlin Kołobrzeg (8 000 m<sup>2</sup>, Leroy Merlin)
3. Leroy Merlin Andrychów (7 000 m<sup>2</sup>, Leroy Merlin)

### TOP 3 W BUDOWIE

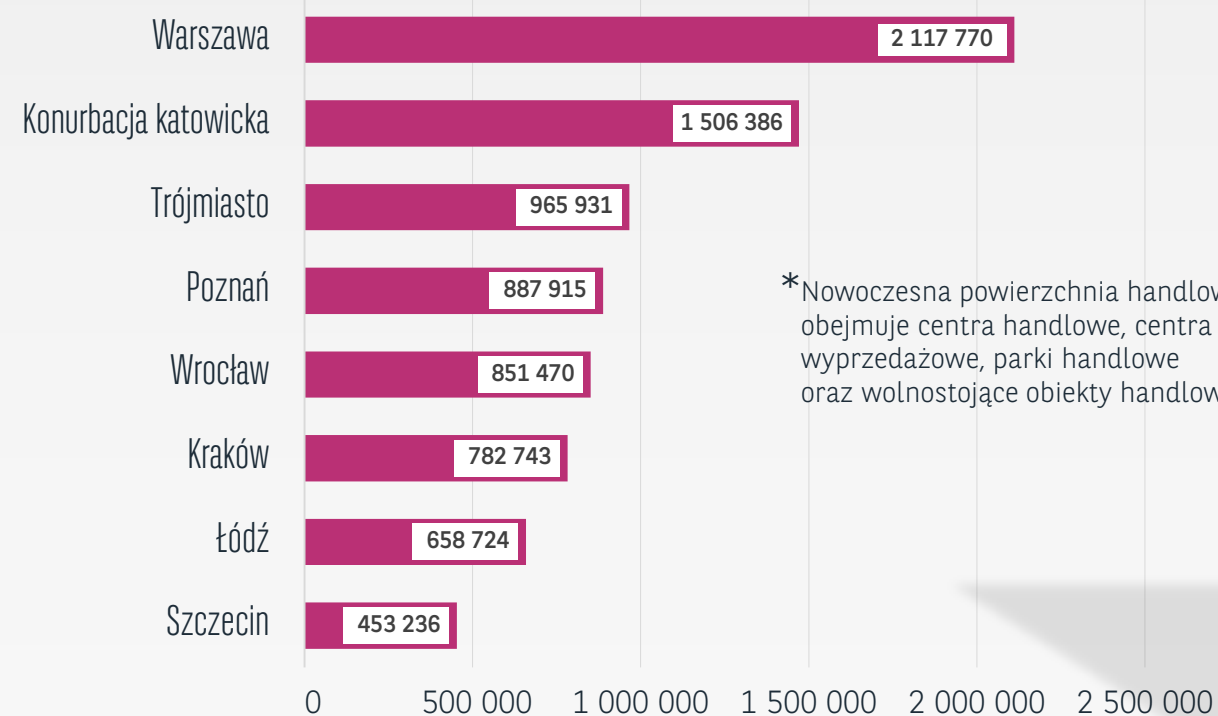
1. Karuzela Kołobrzeg (30 000 m<sup>2</sup>, Karuzela Holding, IV kw. 2022 r.)
2. Galeria Bawełnianka (23 000 m<sup>2</sup>, Gbb Invest, III kw. 2022 r.)
3. Fort Wola (przebudowa) (23 000 m<sup>2</sup>, Mayland, IV kw. 2022 r.)

## Prognozy ekonomiczne na koniec 2022 r.

			Trend	Zmiana r/r
	PKB	3,5%	↓	↓
	Stopa bezrobocia	5,0%	↓	↓
	Konsumpcja prywatna	2,9%	↓	↓
	Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach	9,4%	↑	↑
	Inflacja (CPI)	11%	↑	↑

Źródło: BNP Paribas, stan na marzec 2022 r., średnio w kwartale (% 2021/2022 r.); Prognozy zgodne ze scenariuszem z dnia 26 stycznia, nie uwzględniają wpływu sytuacji na Ukrainie

## 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



**89%**  
ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ  
CENTRÓW HANDLOWYCH

(PRCH: luty 2022 r., w odniesieniu do analogicznego tygodnia w 2019 r., poniedziałek-niedziela)

**10,0%**  
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ  
INTERNET W SPRZEDAŻY  
DETALICZNEJ

(GUS: luty 2022 r.)

ponad **15,3 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
HANDLOWA

**32,5 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ  
I kw. 2022

**430 tys. m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA HANDLOWA  
W BUDOWIE

(z terminem oddania do końca 2024 r.)

## Rynek handlowy – nowe wyzwania

**Nieruchomości handlowe, podobnie jak pozostałe sektory nieruchomości, stoją dziś w obliczu wielu różnych wyzwań.** Dwa lata pandemii, które dla branży handlowej oznaczały krótsze lub dłuższe lockdowny, obecnie agresja Rosji na Ukrainę, zaburzenia koniunktury gospodarczej, galopująca inflacja, osłabienie złotego, czy wreszcie niższa siła nabywcza, to czynniki mające największy wpływ na branżę nieruchomości handlowych w Polsce. Z drugiej strony branża retail ma zdolność do przystosowywania się do nowych warunków rynkowych, wykorzystując trudne momenty jako sygnał do kolejnej przemiany w branży. Przykładem tego jest obserwowane od kilku miesięcy przekształcanie byłych obiektów Tesco w inne obiekty handlowe, np. Park Handlowy DOR Plaza w Częstochowie, Park Handlowy Saller w Tarnowskich Górach i Lesznie, Castorama Piastów czy Leroy Merlin Głogów. Rosnące w galopującym tempie ceny materiałów budowlanych, ograniczenie importu z krajów dotkniętych wojną lub sankcjami, zaburzone łańcuchy dostaw już nie tylko z Chin, czy wreszcie odpływ pracowników ukraińskich z branż budowlanej i transportowej powoduje, że mniej będzie nowych projektów. Tym samym redewelopment jako koncept dawania nowego życia obiektom starszej generacji może dodatkowo zyskać na znaczeniu.

## Komentarz eksperta



**Klaudia Okoń**

Konsultant,  
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

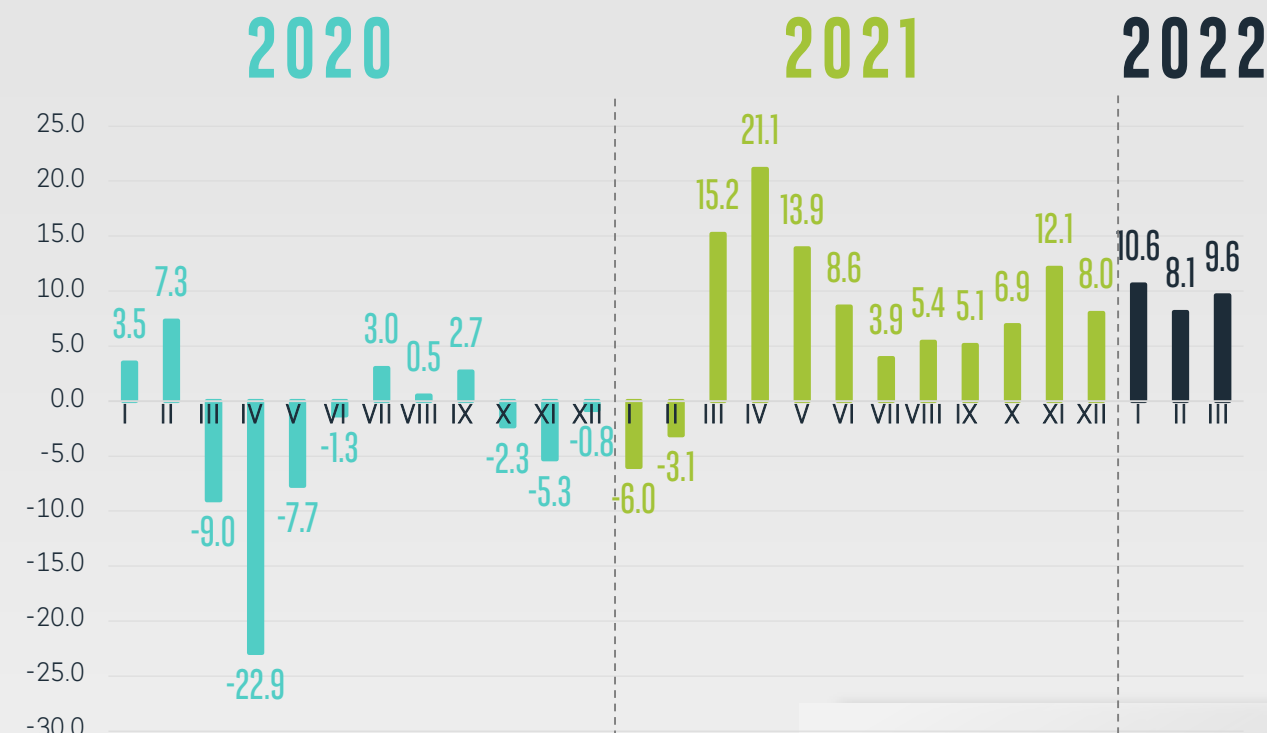
**Pandemia przyspieszyła rewolucję w branży retail w kierunku rozwoju „wielokanałowości”.** E-commerce zamienia się w quick commerce, a szybkie dostawy realizowane są z tzw. „dark stores”, zlokalizowanych w centrach miast. Założeniem tego formatu są błyskawiczne dostawy realizowane w ciągu 10-15 min od momentu zamówienia za pośrednictwem aplikacji mobilnej. Dark store to koncept, który przypomina sklep, ale klienci nie mają do niego wstępu. Takie rozsiadane w mieście mikro-centra dystrybucyjne pozwalają na błyskawiczne skompletowanie i dostarczenie zakupów do domu klienta. Według prognoz Allied Market Research w latach 2020–2027 globalny rynek dostaw tego samego dnia będzie rozwijał się w tempie ponad 21% rocznie i do 2027 r. osiągnie wartość ponad 20 mld dolarów.

## Sprzedaż detaliczna

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

# AT A GLANCE

## I kw. 2022

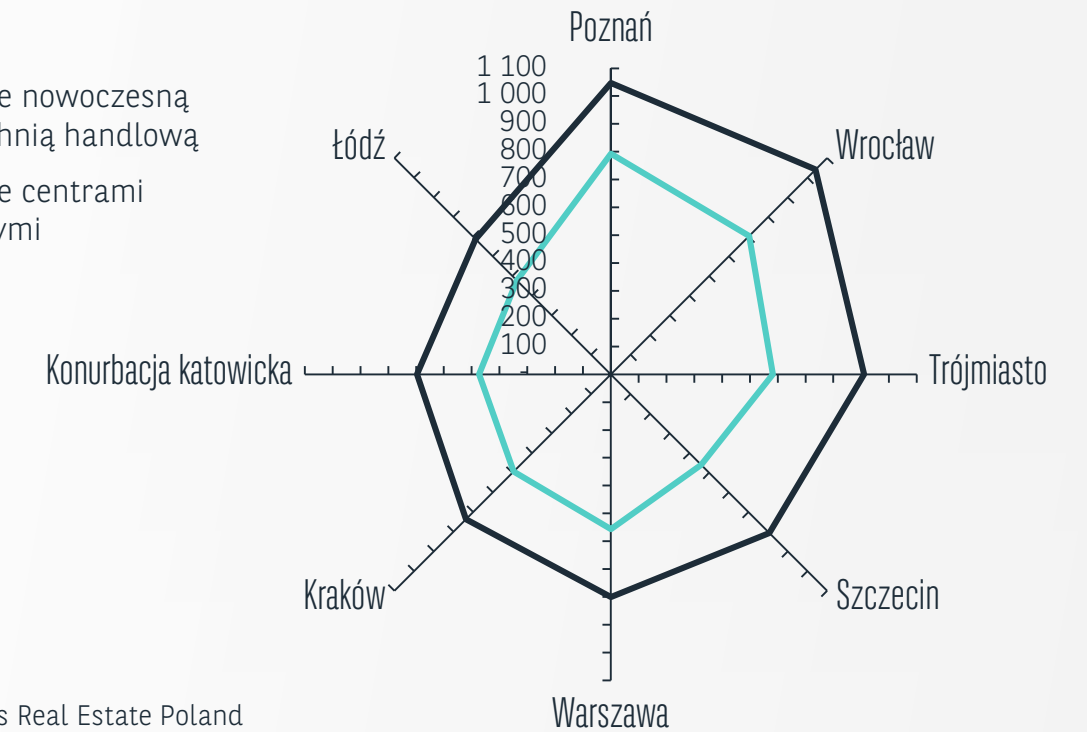


Źródło: GUS

## Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

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

- Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową
- Nasylenie centrami handlowymi



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

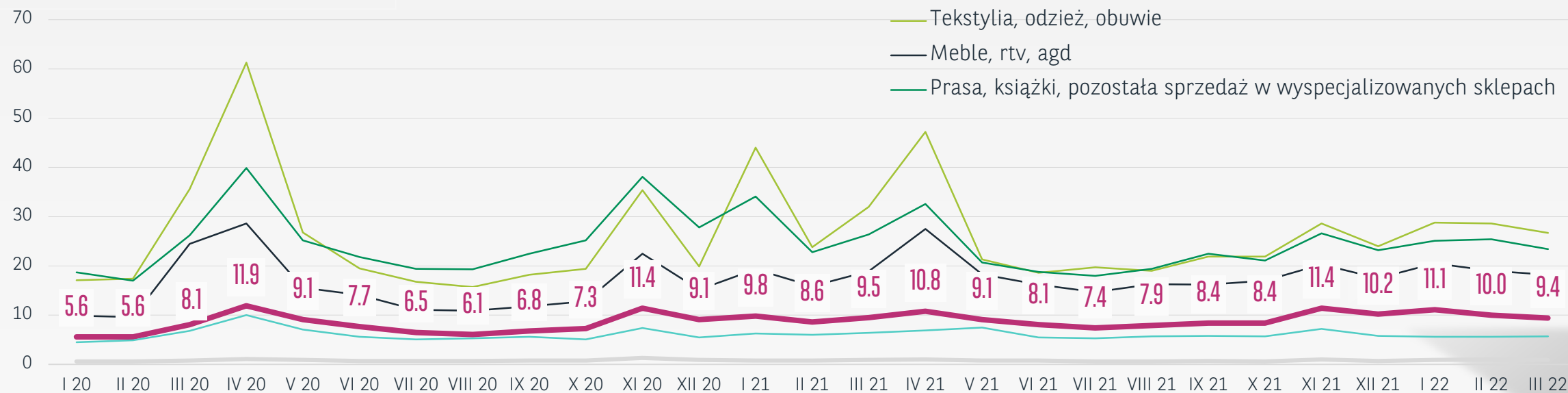
” Od dłuższego czasu, najwyższe wskaźniki nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową obserwuje się w aglomeracjach poznańskiej i wrocławskiej, gdzie kształtują się one odpowiednio na poziomie 1047 m kw. i 1041 m kw./1000 mieszkańców, najniższe natomiast w konurbacji katowickiej i łódzkiej (odpowiednio 711 m kw. i 687m kw./1000 mieszkańców).

## Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

(w %; ceny bieżące, 2020-2021)

OGÓŁEM

- Żywność, napoje i wyroby tytoniowe
- Farmaceutyki, kosmetyki, sprzęt ortopedyczny
- Tekstylna, odzież, obuwie
- Meble, rtv, agd
- Prasa, książki, pozostała sprzedaż w wyspecjalizowanych sklepach



Źródło: GUS

## Branża handlowa włącza się w pomoc Ukrainie

**W związku z agresją Rosji na Ukrainę wiele międzynarodowych firm zdecydowało się zamknąć lub zawiesić swoją działalność w Rosji.** Wśród nich są firmy polskie, które – w obawie o bezpieczeństwo swoich pracowników – zdecydowały się na taki krok. Na przykład grupa CCC, która zawiesiła działalność 39 sklepów w Rosji czy LPP, BRW. Tymczasem obiekty handlowe w całej Polsce aktywnie włączają się w pomoc dla uchodźców organizując różnego typu zbiórki materialne czy rzeczowe, a także udostępniając nieodpłatnie swoje powierzchnie fundacjom. Na taki krok zdecydowało się np. centrum handlowe Blue City w Warszawie, które oferuje miejsca noclegowe dla podopiecznych Fundacji Humanosh. W Placu Unii z kolei część budynku zaadaptowano na centrum dystrybucyjne oraz tymczasowy magazyn fundacji. Sieci FMCG na terenie swoich sklepów organizują zbiórki produktów, które trafiają do potrzebujących poprzez organizacje pomocowe.

## Komentarz eksperta



**Fabrice Paumelle**

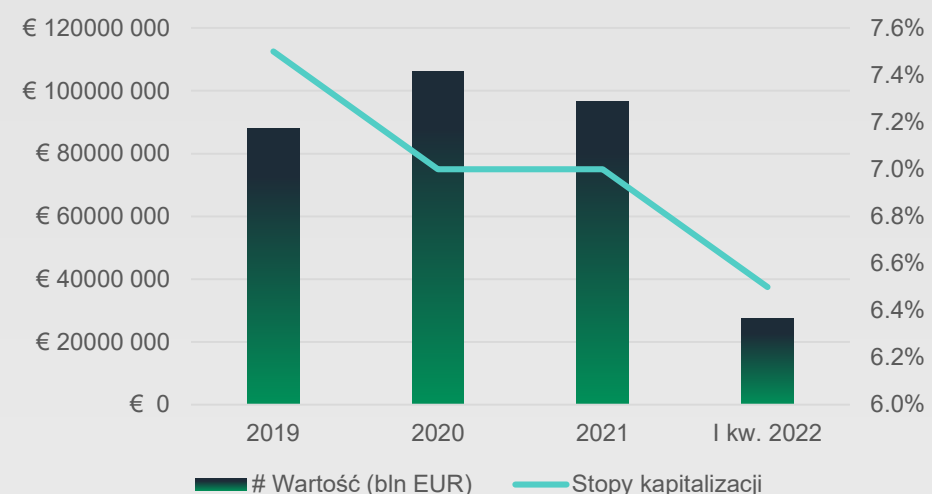
Dyrektor

Departament Wynajmu Powierzchni Handlowych

Od 2021 roku wzrosło wśród inwestorów zainteresowanie parkami handlowymi i nieruchomościami typu convenience. Działo się to za sprawą „odporności” tych formatów na obostrzenia związane z pandemią. W planach deweloperów na rok 2022 jest oddanie ok 330 tys. m kw. powierzchni handlowej, ulokowanej głównie w małych parkach handlowych o profilu zakupów codziennych. Nowe inwestycje nie przekroczą swoimi rozmiarami 30 tys. m kw., a średnia ich powierzchnia w budowie to ok. 8 tys. m kw. Czynsze w parkach handlowych i obiektach typu „convenience” mają szansę wzrosnąć, głównie z uwagi na brak kosztów utrzymania powierzchni wspólnych, który to aspekt zatrzymuje wzrost czynszów w centrach handlowych.

## Rynek inwestycyjny w segmencie retail parków

Wolumen inwestycyjny w segmencie retail parków w okresie 2019 – 2022



Prime yields dla segmentu retail parków w okresie 2019-2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Sektor retailowy w I kwartale 2022 roku wygenerował transakcje o wartości blisko 670 milionów EUR. Stało się tak za sprawą zmian właścicielskich w dwóch portfelach EPP, które sprzedało część udziałów poprzez utworzenie spółek JV. Powody miały swoje podłoże w pandemii i ustawowym zwolnieniu najemców z płatności czynszów i opłat eksploatacyjnych w okresie lockdown.

## AT A GLANCE

I kw. 2022

### AUTOR

**Klaudia Okoń**

Konsultant,

Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

**Fabrice Paumelle**

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych

[fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas](mailto:fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas)

**Natasa Mika**

Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Handlowych

[natasa.mika@realestate.bnpparibas](mailto:natasa.mika@realestate.bnpparibas)

**Anna Pływacz**

Zastępca Dyrektora

Dział Wynajmu Powierzchni Handlowych

[anna.plywacz@realestate.bnpparibas](mailto:anna.plywacz@realestate.bnpparibas)

**Mateusz Skubiszewski, MRICS**

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe Polska

[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

**Małgorzata Fibakiewicz**

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub

& Consultancy

[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto: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](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

**Erik Drukker**

Prezes Zarządu

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

**Michał Pszkit**

Dyrektor Działu Zarządzania

Nieruchomościami

Członek Zarządu

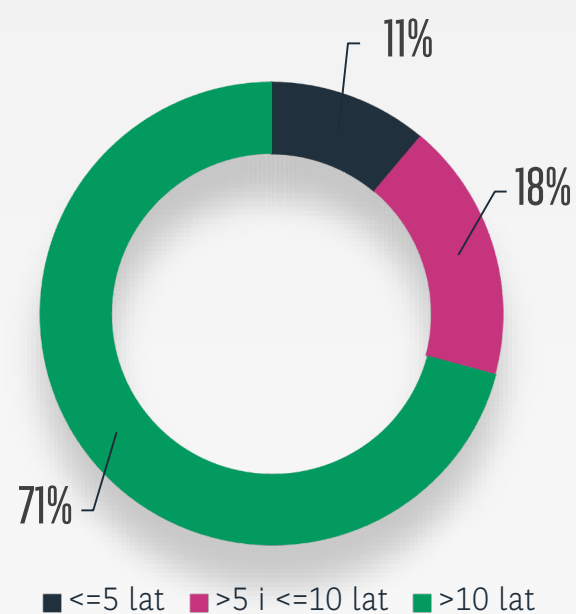
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

**Izabela Mucha, MRICS**

Dyrektor Działu Wycen

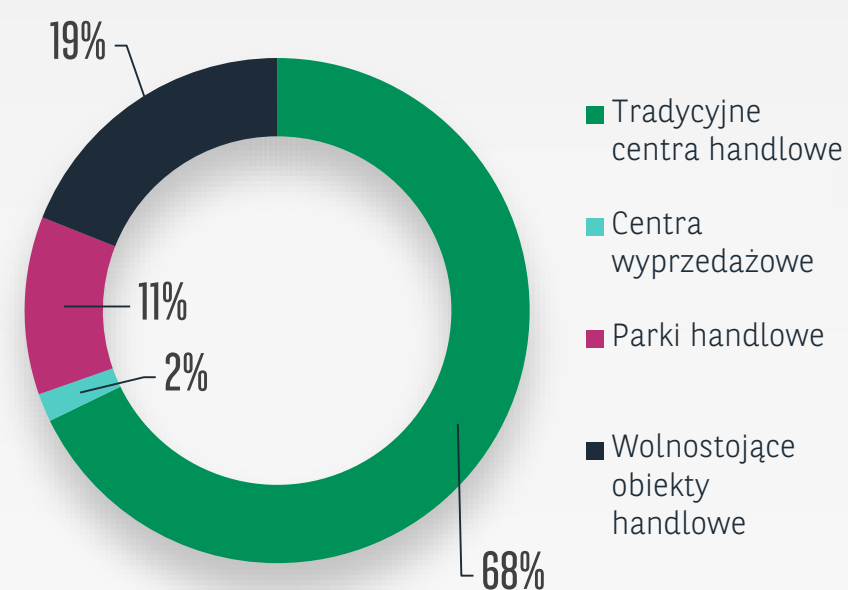
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

## Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Polska będzie 14 krajem, w którym dm rozpocznie swoją działalność, pierwszy sklep z logo dm w Polsce został otwarty 21 kwietnia we wrocławskiej Galaktyce.

„Nowym właścicielem łódzkiej Sukcesji został Amush Investment Group, centrum sprzedano podczas szóstego przetargu za 79,5 mln PLN.

„Pierwszy salon Philippa Pleina w Polsce otwarty. Flagowy butik znajduje się w Domu Dochodowym, mieszczącym się w zabytkowej kamienicy na Placu Trzech Krzyży 3 w Warszawie.