

**€46 935**

Śr. doch. rozp. gosp. dom.

Zmiana  
r/r



Prognoza  
12 mies.



**285**

Nasylenie; mkw./1 000 mieszk.



**5,00%**

Prime Yield



Źródło: Oxford Economics, PPP, ceny bieżące;  
Cushman & Wakefield

### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE II KW. 2020 R.

**-3,5%**

PKB

Zmiana  
r/r



Prognoza  
12 mies.



**6,1%**

Stopa bezrobocia



**-4,8%**

Wydatki konsumpcyjne



**-1,78%**

Sprzedaż detaliczna



Źródło: Oxford Economics, wzrost r / r; GUS

### Prawie 90 000 mkw. nowej powierzchni handlowej w II kw. 2020, dominowały małe parki i centra handlowe

Prawie 90 000 mkw. powierzchni handlowej zostało oddane do użytku w ramach wszystkich formatów w II kw. 2020 r. Łącznie w pierwszej połowie tego roku nowa podaż wyniosła 165 000 mkw., z czego prawie 40% stanowiły otwarcia w miastach poniżej 100 000 mieszkańców. Dojrzałość i nasylenie rynku handlowego wpływają również na wielkość oddawanych obiektów, z których żaden nie przekroczył 20 000 mkw. powierzchni handlowej. Jednocześnie, w związku z restrukturyzacją sieci Tesco, której przejęcie przez Sallin Group (właściciela Netto) ogłoszono w czerwcu, z rynku wycofano w pierwszej połowie 2020 r. trzy niewielkie centra handlowe starszej generacji. Dodatkowo z końcem czerwca zakończyło działalność łódzkie centrum handlowe Sukcesja borykające się z problemami już od dłuższego czasu.

Pandemia wpływa na polski rynek powierzchni handlowych przyspieszając zmiany, które już wcześniej się rozpoczęły.

### Połowa budowanej obecnie powierzchni handlowej zostanie dostarczona na rynki mniejszych miast

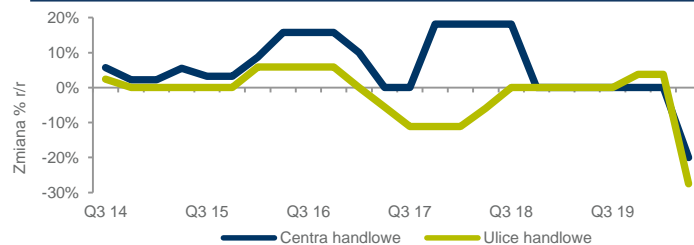
Ponad 420 000 mkw. powierzchni handlowej jest obecnie w trakcie budowy z terminem otwarcia zaplanowanym na 2020-2021 r. Największymi budowanymi obecnie obiektami są: wielofunkcyjny obiekt Fabryka Norblina (26 000 mkw. powierzchni handlowej) w Warszawie, centrum handlowe Karuzela (25 000 mkw.) w Kołobrzegu oraz centrum handlowe Color Park (25 000 mkw.) w Nowym Targu. Połowa budowanej obecnie powierzchni handlowej zostanie dostarczona na rynki mniejszych miast o populacji poniżej 100 000 mieszkańców. W dalszym ciągu będziemy obserwować proces uzupełniania istniejącej podaży mniejszymi obiektami typu „convenience” oraz małymi parkami handlowymi. Średnia powierzchnia wszystkich budowanych obiektów to 12 000 mkw. Pandemia może również przyspieszyć decyzję o przebudowie, modernizacji lub zmianie funkcji tych centrów handlowych, które nie radziły sobie już przez jej wybuchem.

### Najemcy oczekują przejściowych obniżek czynszów o ok. 20% dla lokali w centrach handlowych

Przed wybuchem pandemii COVID-19 czynsze „prime” w najlepszych centrach handlowych utrzymały się na stabilnym poziomie, z niewielką tendencją wzrostową. Najdroższym rynkiem pozostawała Warszawa, gdzie czynsze „prime” za lokale o pow. 100 mkw. w najlepszych centrach handlowych oscylowały w granicach 120-130 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych głównych miastach stawki dla podobnych lokali wahały się na poziomie 40-52 EUR/mkw./miesiąc.

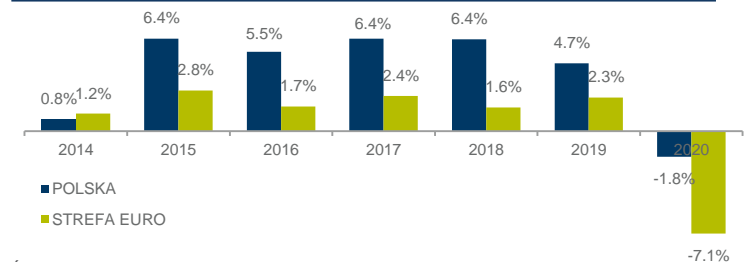
W związku z wybuchem pandemii wielu najemców centrów handlowych renegotjowało warunki umów najmu, wykazując również większą ostrożność przy zawieraniu długoterminowych umów najmu. Pierwsze sygnały z rynku wskazują, że najemcy oczekują przejściowych (do końca 2020 roku) obniżek czynszów o ok. 20% dla lokali w centrach handlowych, co wiąże się z przedłużeniem najmu średnio o 12-18 miesięcy.

### CZYN SZ PRIME



Źródło: Cushman & Wakefield

### SPRZEDAŻ DETALICZNA ZMIANA R/R



Źródło: Oxford Economics

**Odwiedzalność w centrach handlowych wynosi obecnie ok. 80% ubiegłorocznych wartości**

Zgodnie z danymi PRCH odwiedzalność w centrach handlowych od 4 maja (kiedy nastąpiło ponowne ich otwarcie) systematycznie rośnie, a w tygodniu 13-19 lipca osiągnęła poziom 80-87% ubiegłorocznych wartości. Widać niewielką, kilkuprocentową przewagę w poziomie odwiedzalności małych i średnich centrów handlowych w porównaniu z dużymi i bardzo dużymi obiektami.

Pierwsze dane o obrotach (PRCH Turnover Index) pokazują, że poziom sprzedaży w maju 2020 r. był niższy o 33% rok do roku w przypadku obiektów dużych (powyżej 40 000 mkw.) i o 26% w przypadku obiektów mniejszych. Największe spadki obrotów zanotowano w przypadku najemców z kategorii „rozrywka” -97% i „usługi” -86% w stosunku do ubiegłego roku. Wśród najemców „food & beverage” utrata obrotów ukształtowała się na poziomie -60%. Mniejsze spadki zanotowali najemcy „fashion” -38%, „zdrowie i uroda” -32% i „żywność” -14%. Najemcy z kategorii „dom i wnętrze” zanotowali 3% wzrost obrotów w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

**NAJWIĘKSZE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W I POŁ. 2020 R.**

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (MKW.)	DATA OTWARCIA
Elektrownia Powiśle / Warszawa	Obiekt wielofunkcyjny	White Star Real Estate / Tristan Capital Partners	18 000	Q2 2020
Galeria Chelm / Chelm	Centrum handlowe	Acteum Group	17 500	Q1 2020
Stop Shop / Siedlce	Park handlowy	Immofinanz	14 100	Q1 2020
Rondo Hakena Park / Szczecin	Park handlowy	DNHS Poland	10 500	Q2 2020
Kujawia Park / Włocławek	Park handlowy	Omega Investments, Rank Progress	10 500	Q1 2020
Galeria Kupiecka / Otwock	Centrum handlowe	Wot Invest	10 000	Q1 2020
Park Handlowy Mieszka / Szczecin	Park handlowy	J.P. Development	10 000	Q2 2020

Źródło: Cushman & Wakefield

**NAJWIĘKSZE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA 2020-2021 R.**

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (MKW.)	DATA OTWARCIA
Fabryka Norblina / Warszawa	Obiekt wielofunkcyjny	Capital Park	26 000	2021
Karuzela Kołobrzeg / Kołobrzeg	Centrum handlowe	Karuzela Holding	25 000	2021
Color Park / Nowy Targ	Centrum handlowe	Nowotarska Sp. z o.o.	25 000	Q4 2020
Galeria Bawelnianka / Bełchatów	Centrum handlowe	GBB Invest	23 000	2021
Galeria Wiślanka / Żory	Centrum handlowe	BŁYSK Investment Group	20 000	Q4 2020
Karuzela Elk / Elk	Park handlowy	Karuzela Holding	16 000	Q4 2020
Galeria Wieliczka / Wieliczka	Centrum handlowe	Soray Park	16 000	2021

Źródło: Cushman & Wakefield

### Udział sprzedaży przez Internet spadł z 9,1% w maju br. do 7,7% w czerwcu br.

Od majowego ponownego otwarcia centrów handlowych obserwujemy systematyczny spadek udziału sprzedaży przez Internet, który w czerwcu br. wyniósł 7,7%, podczas gdy jeszcze miesiąc wcześniej wynosił 9,1%, a przed pandemią oscylował w granicach 5-6%. Spadek wykazały m.in. przedsiębiorstwa zaklasyfikowane do grupy „tekstyliia, odzież, obuwie” (z 26,8% przed miesiącem do 19,5%), a także podmioty z grup „prasa, książki, pozostała sprzedaż w wyspecjalizowanych sklepach” (odpowiednio z 25,2% do 21,8%) oraz „meble, rtv, agd” (z 15,6% do 14,1%). Jednocześnie sprzedaż detaliczna ogółem w czerwcu 2020 r. była niższa niż przed rokiem o 1,3% (wobec wzrostu o 3,7% w czerwcu 2019 r.). Jednak w porównaniu z majem 2020 r. miał miejsce wzrost sprzedaży detalicznej o 8,4%.

### STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU HANDLOWEGO

AGLOMERACJA	CENTRA HANDLOWE (MKW.)	CENTRA HDNLOWE W BUDOWIE (MKW.)	NASYCENIE (MKW./1 000 MIESZK.)	PRIME YIELD
Warsaw City Centre	1 435 347	0	559	5,00%
Warsaw Out of Town				5,40%
Katowice	1 157 993	0	521	5,50%
Poznań	702 754	0	856	5,70%
Wrocław	692 006	10 000	865	5,60%
Gdańsk	678 193	0	656	5,70%
Kraków	565 894	16 000	547	5,50%
Łódź	516 955	0	552	5,60%
Szczecin	263 286	0	473	6,20%

Źródło: Cushman & Wakefield

#### KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research  
+48 606 993 860

[katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto:katarzyna.lipka@cushwake.com)

#### MAŁGORZATA DZIUBIŃSKA

Associate Director  
Consulting & Research  
+48 510 009 021

[malgorzata.dziubinska@cushwake.com](mailto:malgorzata.dziubinska@cushwake.com)

#### BEATA KOKELI

Partner, Head of Retail Agency Poland  
+48 605 99 88 98

[beata.kokeli@cushwake.com](mailto:beata.kokeli@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

#### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2019 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.