

€46 026

Śr. doch. rozp. gosp. dom.

Zmiana
r/r



Prognoza
12 mies.



282

Nasylenie (mkw./1 000 mieszk.)



5,15%

Prime Yield



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

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE III KW. 2020 R.

-3,0%

PKB

Zmiana
r/r



Prognoza
12 mies.



5,9%

Stopa bezrobocia



-1,71%

Wydatki konsumpcyjne



0,62%

Sprzedaż detaliczna



Źródło: Oxford Economics, wzrost r / r; GUS

34 000 mkw. nowej powierzchni handlowej w III kw. 2020 r.; dominują małe parki handlowe i centra typu „convenience”

W III kw. 2020 r. zasoby powierzchni handlowej powiększyły się w ramach wszystkich formatów o 34 000 mkw. Na nową podaż składają się łącznie trzy nowe obiekty: Vendo Park w Częstochowie (8 200 mkw.), Atut Express w Wieliczce (5 000 mkw.) i Castorama w Nowym Sączu (10 200 mkw.). Dodatkowo rozbudowały się dwa istniejące obiekty: Park Handlowy w Babicach Nowych (o 6 500 mkw.), a także Galeria Portius w Krośnie (o 4 000 mkw.). Małe parki handlowe i centra typu „convenience” rozwijają się w Polsce bardzo dynamicznie, a ostatnie, pandemiczne miesiące jeszcze wyraźniej ukazały zalety tego typu obiektów. W związku z ewolucją rynku handlowego i wyzwaniem, jakie stoją przed wielkoformatowymi marketami spożywczymi od kilkunastu miesięcy obserwujemy duże zmiany w centrach handlowych opierających swoją ofertę na hipermarketach spożywczych. W III kw. bieżącego roku zamknięto dwa kolejne obiekty Tesco (w Łodzi i Mielcu), a także cztery centra handlowe Auchan (w Dąbrowie Górniczej, Grudziądzu, Lubinie i Mysłowicach).

Uzupełnianie istniejącej podaży mniejszymi obiektami typu „convenience” oraz małymi parkami handlowymi

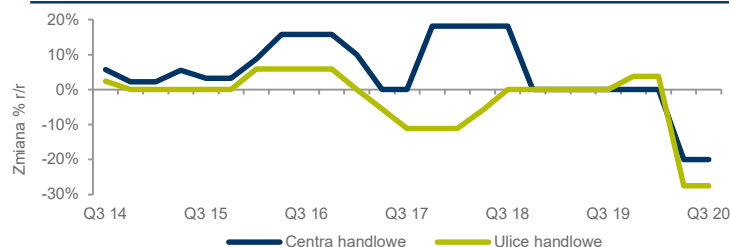
Około 360 000 mkw. powierzchni handlowej jest obecnie w trakcie budowy z terminem otwarcia zaplanowanym na 2020-2021 r. Największe budowane obiekty to: wielofunkcyjna Fabryka Norblina w Warszawie (26 000 mkw. powierzchni handlowej), centrum handlowe Karuzela w Kołobrzegu (25 000 mkw.) oraz centrum handlowe Galeria Wiślanka w Żorach (20 000 mkw.). Ponad połowa budowanej obecnie powierzchni handlowej zostanie dostarczona na rynki mniejszych miast o populacji poniżej 100 000 mieszkańców. W dalszym ciągu będziemy więc obserwować proces uzupełniania istniejącej podaży mniejszymi obiektami typu „convenience” oraz małymi parkami handlowymi.

Renegocjacje umów, optymalizacje sieci, niewielki wzrost poziomu pustostanów

Wielu najemców jeszcze przed jesiennym wzrostem liczby zachorowań renegocjowało warunki umów najmu oczekując średnio 20% obniżek. Najemcy wykazują też bardzo dużą ostrożność przy podpisywaniu długoterminowych umów najmu preferując krótkoterminowe zobowiązania na zasadzie pop-upów.

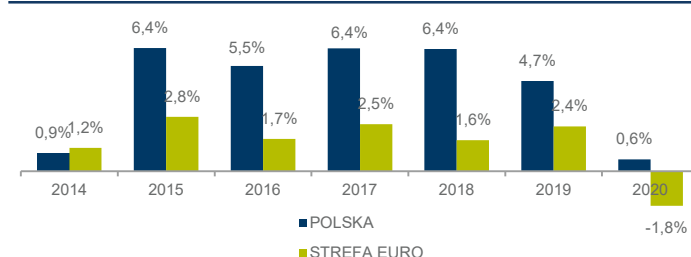
W trudnych dla branży handlowej czasach pandemii wielu najemców optymalizuje swoje sieci zamykając nierentowne placówki. Choć badanie poziomu pustostanów przeprowadzone na koniec sierpnia 2020 r. nie wykazuje na razie dużego wzrostu powierzchni niewynajętej w największych aglomeracjach, obecna sytuacja pandemiczna nie napawa optymizmem.

CZYNYSZ PRIME



Źródło: Cushman & Wakefield

SPRZEDAŻ DETALICZNA ZMIANA R/R



Źródło: Oxford Economics

Na koniec sierpnia 2020 r. średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych ośmiu największych rynków w Polsce wyniósł 4,8% (wzrost o 0,7 pp w stosunku do II poł. 2019 r.).

Najwięcej powierzchni niewynajętej odnotowano w Poznaniu (6,8%), Krakowie (5,9%) i Konurbacji Katowic (5,3%). W pięciu z ośmiu analizowanych miast poziom pustostanów wzrósł w ciągu ośmiu miesięcy od ostatniego badania, przy czym najwyższy wzrost odnotowano w Szczecinie (o 2,5 pp.) i w Katowicach (o 1,7 pp.). W najbardziej stabilnej sytuacji pozostała aglomeracja Trójmiasto, gdzie wzrost poziomu powierzchni niewynajętej wyniósł jedynie 0,1 pp., a ostateczny wynik 3,9% uplasował Trójmiasto na drugim miejscu wśród ośmiu największych rynków.

Wrz z jesiennym wzrostem liczby nowych zachorowań w Polsce, odwiedzalność centrów handlowych zaczęła spadać

Zgodnie z danymi PRCH odwiedzalność w centrach handlowych po wiosennym lock-downie systematycznie rosła osiągając rekordowe 90% ubiegłorocznych wartości w ostatnim tygodniu sierpnia. O ile wrześniowe wyniki również przedstawiały się jeszcze bardzo optymistycznie, to od początku października, wraz ze wzrostem liczby nowych zachorowań w Polsce, odwiedzalność centrów handlowych zaczęła spadać i w tygodniach 5-11 i 12-18 października wyniosła 74-78%. Badania pokazują, że klienci nieco chętniej odwiedzają średnie i małe obiekty, natomiast w dużych i bardzo dużych centrach handlowych obserwujemy tendencję klientów do robienia szybkich i planowanych zakupów z krótszym czasem przebywania na terenie danego obiektu.

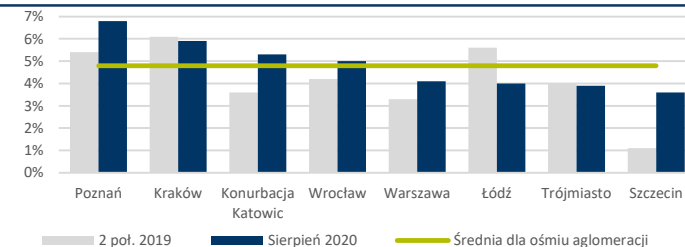
Dane o obrotach w centrach handlowych (PRCH Turnover Index) pokazują, że poziom sprzedaży w sierpniu 2020 r. był niższy o 10,3% r/r w przypadku obiektów dużych (>= 40 000 mkw.) i o 7,3% w przypadku obiektów mniejszych (< 40 000 mkw.). W sierpniu 2020 r. największe spadki obrotów zanotowano w przypadku najemców z kategorii „usługi” -69,7% i „rozrywka” -69,0% w stosunku do ubiegłego roku. Wśród najemców „food & beverage” utrata obrotów ukształtowała się na poziomie -15%. Mniejsze spadki zanotowali najemcy z kategorii „zdrowie i uroda” -7,8%, „fashion” -3,4%, i „żywność” -1,4%. Najemcy z kategorii „dom i wnętrze” zanotowali 12,1% wzrost obrotów w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Udział sprzedaży przez Internet znów zaczyna rosnąć

Od ponownego otwarcia centrów handlowych po wiosennym lock-downie obserwowaliśmy systematyczny spadek udziału sprzedaży przez Internet, który w sierpniu 2020 r. wyniósł już tylko 6,1%, podczas gdy w kwietniu wynosił rekordowe 11,9%. Przed pandemią udział e-commerce w sprzedaży detalicznej ogółem oscylował w granicach 5-6%. Wrz z jesiennym nasilaniem się pandemii obserwujemy powrót konsumentów do zakupów internetowych. We wrześniu 2020 r. udział sprzedaży online wyniósł już 6,8%, czyli o 0,7 pp. więcej niż miesiąc wcześniej. W kolejnych miesiącach spodziewamy się dalszych wzrostów, których wysokość będzie uzależniona od rozwoju sytuacji epidemicznej.

Sprzedaż detaliczna ogółem we wrześniu 2020 r. była wyższa niż przed rokiem o 2,5% (wobec wzrostu o 4,3% we wrześniu 2019 r.). Jednak w porównaniu z sierpniem 2020 r. miał miejsce spadek sprzedaży detalicznej o 2,2%.

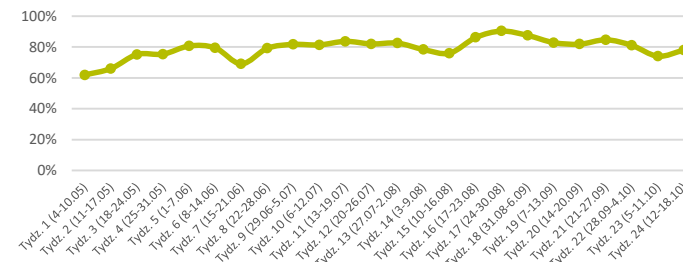
WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI



Źródło: Cushman & Wakefield

ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH

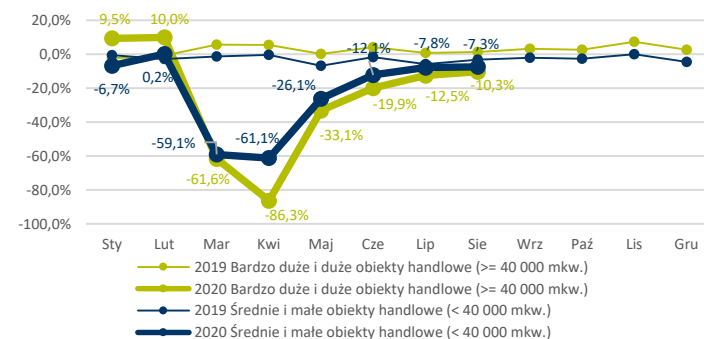
(UDZIAŁ % R/R – 2020/2019; KOLEJNE TYGODNIE PO PONOWNYM OTWARCIU 4 MAJA)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

OBROTY W CENTRACH HANDLOWYCH

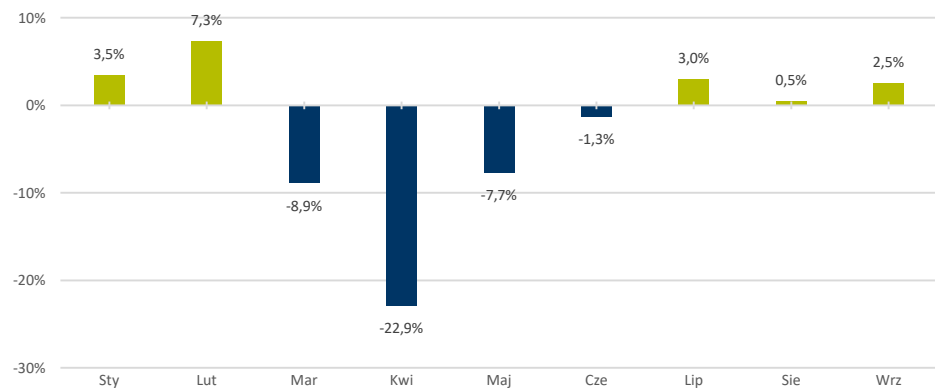
(ZMIANA % R/R – 2020/2019)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

SPRZEDAŻ DETALICZNA

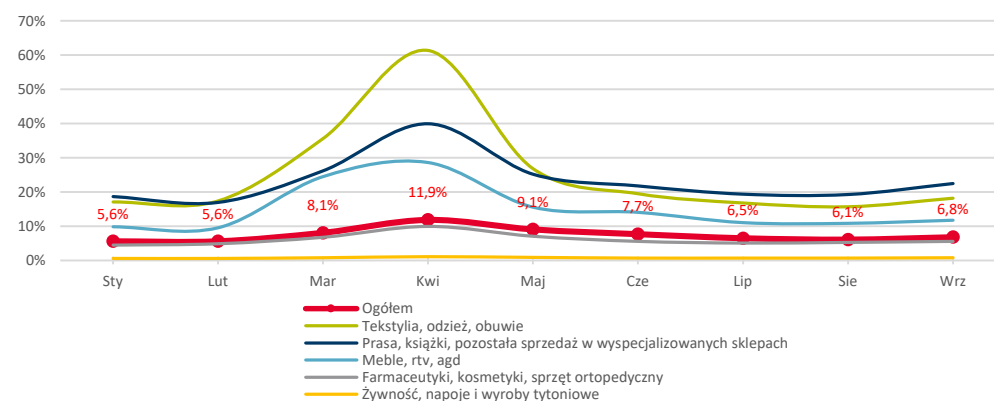
(ZMIANA % R/R – 2020/2019; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2020)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

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 |
| Galeria Bawełnianka / Bełchatów | Centrum handlowe | GBB Invest | 23 000 | 2021 |
| Galeria Wiślanka / Żory | Centrum handlowe | BŁYSK Investment Group | 20 000 | 2020/2021 |
| Galeria Andrychów / Andrychów | Centrum handlowe | Grupa Acteum | 20 000 | 2021 |
| Dekada / Nysa | Centrum handlowe | Dekada Realty | 19 000 | 2020/2021 |
| Karuzela Elk / Elk | Park handlowy | Karuzela Holding | 16 000 | 2020/2021 |
| Galeria Wieliczka / Wieliczka | Centrum handlowe | Soray Park | 16 000 | 2021 |

Źródło: Cushman & Wakefield

STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU HANDLOWEGO

| AGLOMERACJA | CENTRA HANDLOWE (MKW.) | CENTRA HDNLOWE W BUDOWIE (MKW.) | NASYCENIE (MKW./1 000 MIESZK.) | PRIME YIELD |
|-----------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Warszawa centrum | 1 423 147 | 0 | 554 | 5,15% |
| Warszawa poza centrum | | | | 5,55% |
| Katowice | 1 120 443 | 6 600 | 521 | 5,65% |
| Poznań | 693 554 | 0 | 845 | 5,85% |
| Wrocław | 692 006 | 10 000 | 865 | 5,75% |
| Gdańsk | 678 193 | 0 | 656 | 5,85% |
| Kraków | 565 894 | 16 000 | 547 | 5,65% |
| Łódź | 493 087 | 0 | 526 | 5,75% |
| Szczecin | 263 286 | 0 | 473 | 6,40% |

Źródło: Cushman & Wakefield

KATARZYNA LIPKA

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

MAŁGORZATA DZIUBIŃSKA

Associate Director
 Consulting & Research
malgorzatadziubinska@cushwake.com

BEATA KOKELI

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

JOANNA KLUSEK

Partner, Retail Asset Services, Poland
 Asset Services EMEA
joanna.klusek@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. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 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.

©2020 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.