

**PLN 7330**

Przeciętne mies. wynagrodzenie

Zmiana r/r



Prognoza 12 mies.



**€105**

Czynsz\* (mkw./m-c)



**5,5%**

Stopa kapitalizacji



Źródło: GUS; Cushman & Wakefield; IV kw. 2022;  
\*czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych

### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE I PROGNOZY 2023 ROKU

**4,6%**

Wzrost PKB (2022p)



**5,2%**

Stopa bezrobocia Polska (grudzień 2022)



**16,6%**

Inflacja (grudzień 2022)



**5%**

Wzrost sprzedaży detalicznej (2022)



Źródło: GUS, p- prognoza

### EKONOMIA: rok 2023 zwiastuje osłabienie koniunktury gospodarczej

Inflacja w Polsce, po rekordowym wzroście w październiku 2022 r., w listopadzie i grudniu odnotowała nieco niższe poziomy (odpowiednio 17,5% i 16,6%). Wbrew przewidywaniom ekonomistów PKB w III kw. 2022 r. wzrósł rok do roku (4,5%), jak i kwartał do kwartału, natomiast stopa bezrobocia nadal utrzymuje się na niskim pułapie - 5,2%. Jednak odczyty wskaźnika sprzedaży detalicznej z ostatnich miesięcy pokazały, że mamy do czynienia z hamowaniem wzrostów. Rok 2023 przyniesie raczej ujemną dynamikę sprzedaży detalicznej, która może wynieść ok. -5,0%.

### PODAŻ: 33 nowych obiektów handlowych w 2022 roku – o 12 mniej niż rok wcześniej

Nowa podaż w 2022 roku przekroczyła 400 tys. mkw. i w porównaniu do 2021 roku jej przyrost był mniejszy o prawie 95 tys. mkw. Nowa podaż dostarczona w ramach wszystkich formatów obejmuje 33 nowe obiekty, 12 rozbudów oraz 5 przebudowanych obiektów, które powstały w miejscu zamkniętych centrów handlowych Tesco. Tylko jeden obiekt - centrum handlowe Tesco w Warszawie - został zamknięty w 2022 roku.

Podobnie jak rok wcześniej, czwarty kwartał był najbardziej intensywnym okresem nowych otwarć - ponad 37% nowej podaży zostało dostarczone w miesiącach październik-grudzień. Pierwszy raz od 2019 roku najwięcej nowej powierzchni (32%; ponad 126 tys. mkw.) zostało zaoferowane mieszkańcom ośmiu największych aglomeracji. Szczególnie w aglomeracji Krakowa miał miejsce znaczny przyrost powierzchni dzięki otwarciu dwóch parków handlowych Atut.

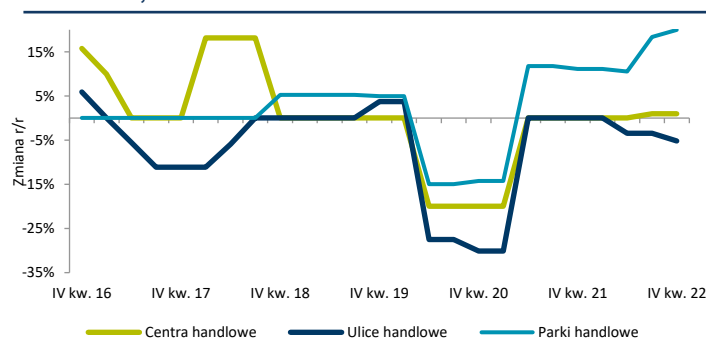
W 2022 roku rynek zdominowały małe parki handlowe i nowe magazyny handlowe, z odpowiednio 70- i 25-procentowym udziałem w nowej podaży. Aktywne na polskim rynku markety budowlane i sklepy meblowe rozwijają sieci swoich placówek, a odpowiedzią na popyt marek chcących dotrzeć do klientów już nie tylko mniejszych miast jest budowa właśnie parków handlowych.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce przekroczyła 15,9 mln. mkw., zlokalizowanej w około 920 obiektach.

### POPYT: 14 debiutów polskich i międzynarodowych marek

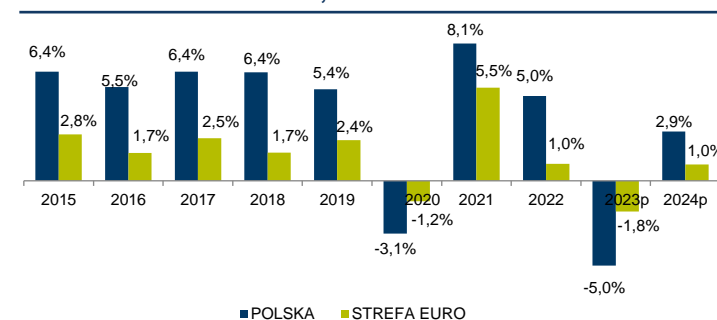
W 2022 r. na polskim rynku zadebiutowało 14 nowych polskich i międzynarodowych marek, o 9 mniej niż rok wcześniej. Pierwsze sklepy w Polsce otworzyły m.in. Haribo, Uniql, Lovisa, Mnogoknig, Sportano, Snipes czy drogerie DM. Osiem sieci postanowiło zrezygnować z działalności w naszym kraju lub zgłosiło wniosek o upadłość. W polskich obiektach handlowych nie znajdziemy już takich sklepów jak Orsay, Uterque, BookBook, Go Sport, Sfera czy Hollister.

### CZYNSZE, ZMIANA R/R



Źródło: Cushman & Wakefield

### SPRZEDAŻ DETALICZNA, ZMIANA R/R



Źródło: Eurostat, GUS, Moody's; p-prognoza

### SPRZEDAŻ DETALICZNA: wyraźne hamowanie

Sprzedaż detaliczna w cenach stałych w listopadzie i grudniu 2022 roku wzrosła odpowiednio o 1,6% i 0,2% w porównaniu do 2021 roku. Ogółem, w 2022 r. sprzedaż wzrosła o 5% r/r (wobec wzrostu o 8,1% w 2021 r.), jednak dobry roczny wynik zawdzięczamy solidnym odczytom z pierwszych dwóch kwartałów. Druga połowa roku to wyraźne hamowanie konsumenckich wydatków. Należy zauważyć, że odczyty wskaźnika sprzedaży detalicznej bytoby jeszcze niższe gdyby nie większa liczba konsumentów - migrantów z Ukrainy. Zmiany dynamiki sprzedaży różnią się w zależności od kategorii produktowej. W 2022 r. największy wzrost sprzedaży detalicznej w porównaniu z rokiem 2021 r. odnotowały podmioty handlujące tekstyliami, odzieżą i obuwiem (o 22%) oraz sklepy z farmaceutykami, kosmetykami i sprzętem ortopedycznym (12%), największych zaś spadków doświadczyli dealerzy samochodowi (-9,6% w porównaniu do wzrostu 10,7% rok wcześniej).

Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej w 2022 roku oscylował w okolicy 10%. Wyższe odczyty – przekraczające 11% - odnotowano w styczniu i listopadzie, miesiącu z tradycyjnie najwyższą aktywnością zakupową przez internet. Kategorie handlowe z najwyższym udziałem sprzedaży przez internet to sektor mody, multimediów (obejmujący prasę, książki, sprzedaż w sklepach wyspecjalizowanych) oraz meble, RTV i AGD.

### ODWIEDZALNOŚĆ I OBROTY: stabilna baza klientów

Odwiedzalność w centrach i parkach handlowych w grudniu 2022 osiągnęła średni miesięczny poziom prawie 510 tys. osób na obiekt handlowy. Stanowi to poziom o ponad 5% wyższy niż w 2019 roku, mimo coraz bardziej konkurencyjnego rynku, na którym od 2019 roku przybyło prawie 800 tys. mkw. Szczególnie dobre wyniki w całym czwartym kwartale odnotowały duże centra handlowe (powierzchnia pomiędzy 40 a 60 tys. mkw. GLA) – odwiedziło je o 5% więcej klientów niż w przedpandemicznym 2019 roku.

Skumulowane dane odwiedzalności za cały 2022 rok wykazują 4-procentowy wzrost w porównaniu do 2019 roku i 24-procentowy wzrost w porównaniu do 2021 roku.

Średni nominalny obrót najemców w nowoczesnych obiektach handlowych w listopadzie 2022 wyniósł 1046 PLN netto na mkw. powierzchni. Dane o obrotach w centrach handlowych pokazują, że nominalny poziom sprzedaży w listopadzie 2022 roku był wyższy o 11% niż w 2019 roku, natomiast po uwzględnieniu rosnącej inflacji realne obroty były o 6% niższe od wartości z listopada 2019 roku. Zmniejszająca się zasobność portfela polskiego konsumenta i pogarszające się nastroje wpłyną negatywnie na wydatki i tym samym na obroty najemców w obiektach handlowych. Zmieni się także strukturę wydatków - zmniejszy się ilość pieniędzy wydawanych na dobra i usługi spoza koszyka dóbr podstawowych tj. dobra trwałego użytku (meble, sprzęt gospodarstwa domowego, elektronika), wyjścia do restauracji, podróże czy abonamenty sportowe.

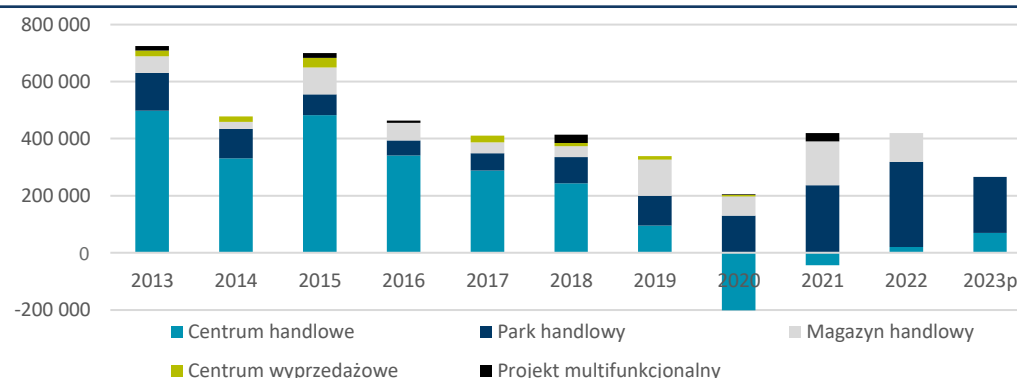
### CZYNsze: Pozytywna dynamika czynszów w segmencie parków handlowych napędzana przez solidny popyt najemców

W IV kw. 2022 r. czynsze dla lokali przy głównych ulicach handlowych spadły o 5% r/r. Czynsze za najlepsze lokale w sektorze centrów handlowych nie zmieniły się, natomiast w odniesieniu do parków handlowych czynsze odnotowały 9-procentowe wzrosty rok do roku. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów (o wskaźnik CPI dla umów w PLN i wskaźnik HICP dla umów w EUR), co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych denominowanych w EUR o 8-10%.

### WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W 2022 ROKU

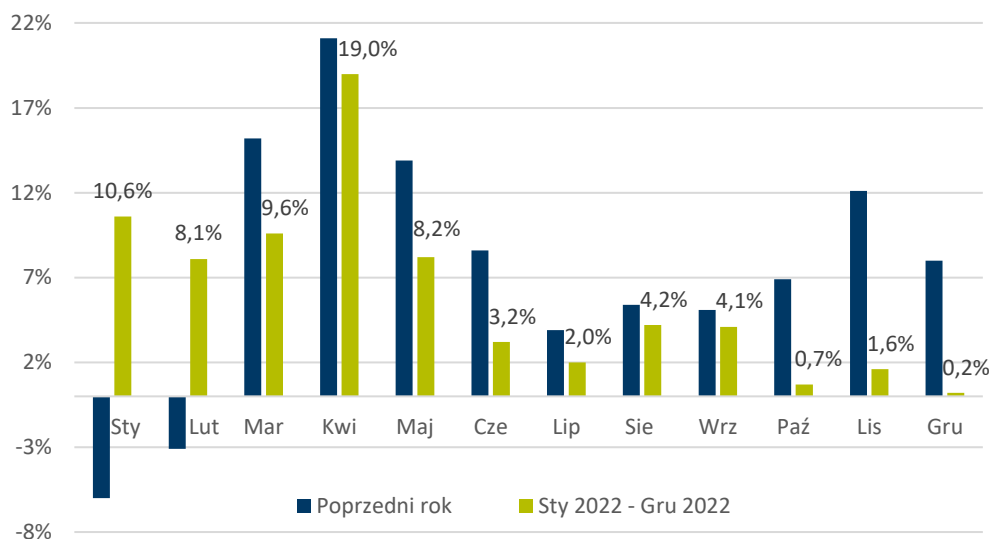
OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
Atut Ruczaj 2/ Kraków	Park handlowy	KG Group	25 000
Atut Galicyjska/ Kraków	Park handlowy	KG Group	23 000
Merkury Market/ Tychy	Wolnostojący magazyn handlowy	Merkury Market	20 400
Karuzela/ Kołobrzeg	Centrum handlowe	Karuzela Holding	20 000
Aniolów Park/ Częstochowa	Park handlowy	DOR Group	17 500

### PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI W PODZIALE NA FORMATY



### SPRZEDAŻ DETALICZNA

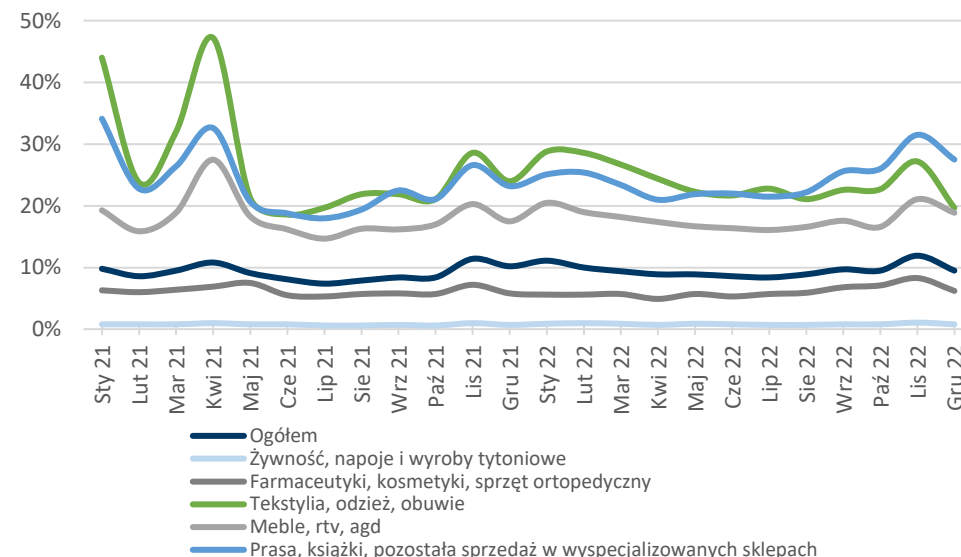
(ZMIANA % R/R; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

### UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2021, 2022)

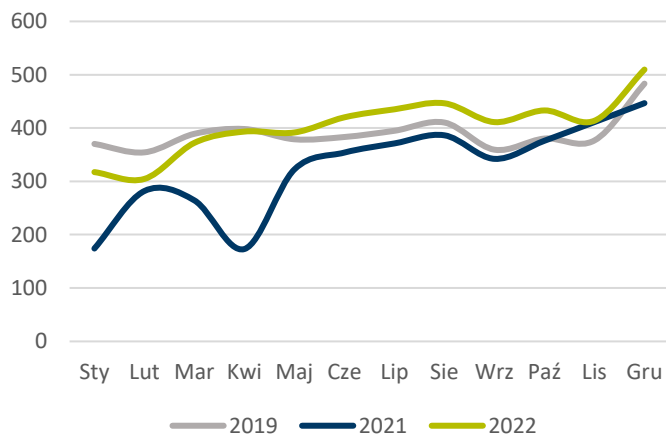
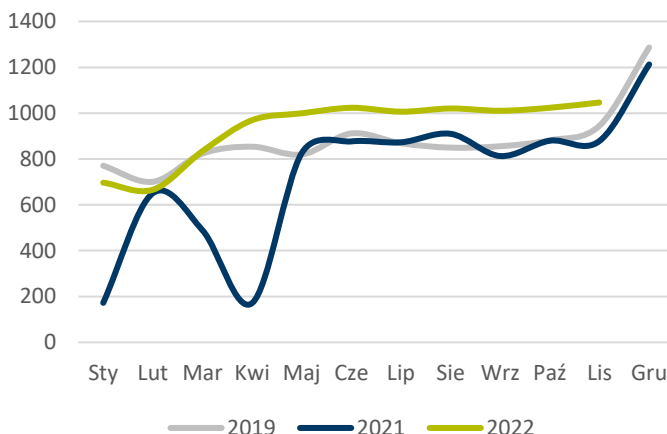


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

### NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA I KW. 2023 R

OBIEKT	MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
Fort Wola	Warszawa	Centrum handlowe, przebudowa	24 000	Mayland RE
Shopp.City (Selgros)	Gorzów Wielkopolski	Park handlowy	13 000	Shopp City
Węglin Park	Lublin	Park handlowy	10 600	Interbud
Park Handlowy Kłodzko	Kłodzko	Park handlowy	10 250	PANOVA
Vendo Park	Mielec	Park handlowy	9 307	TREI RE
Park Handlowy Dzierżoniów	Dzierżoniów	Park handlowy	8 000	Saller
M Park	Świdnik	Park handlowy	7 600	LCP

Źródło: Cushman & Wakefield

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

**OBROTY NOMINALNE W CENTRACH HANDLOWYCH**  
 (PLN/ mkw.)


Źródło: Cushman &amp; Wakefield na podstawie danych PRCH

Źródło: Cushman &amp; Wakefield na podstawie danych PRCH

**STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH**

AGLOMERACJA	WSZYSTKIE FORMATY HANDLOWE (mkw.)	CENTRA HANDLOWE (mkw.)	NASYCENIE POWIRZCHNIĄ W CENTRACH HANDLOWYCH (mkw./ 1000 MIESZK.)	STOPA KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE OBIEKTY
Warszawa centrum	2 295 000	1 355 700	485	5,50%
Warszawa poza centrum				6,00%
Aglomeracja Śląska	1 556 300	1 063 500	530	6,00%
Trójmiasto	991 200	651 500	584	6,10%
Poznań	920 600	693 600	790	6,25%
Wrocław	869 300	557 400	627	6,10%
Kraków	803 600	535 400	476	6,00%
Łódź	636 800	466 800	514	6,10%
Szczecin	452 800	263 300	496	6,70%
Polska	15 920 500	10 573 800	275	5,50%

Źródło: Cushman &amp; Wakefield

**EWA DERLATKA-CHILEWICZ**

Associate Director

Consulting &amp; Research

[ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com](mailto:ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com)
**KATARZYNA LIPKA**

Head of Consulting &amp; Research

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

Associate / Head of Retail

Retail Asset Services / Poland

[paulina.bauer@cushwake.com](mailto:paulina.bauer@cushwake.com)
**cushmanwakefield.com**
**PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą 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 2021 roku jej przychody wyniosły 9,4 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. Więcej informacji można uzyskać na stronie:

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) lub na

Twitterze: @CushWake

©2023 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.