



Centrum  
Analiz

Bank Polski

# Nieruchomości Handlowe

## Analizy Nieruchomości

30 czerwca 2022

### Rynek nieruchomości handlowych: Ujemna absorpcja, ale nadal niskie pustostany

#### PODSUMOWANIE:

- 2021 był nadal trudny – występowała w dalszym ciągu ujemna absorpcja, lecz przyrost pustostanów spowolnił. Mimo trudnych 15 miesięcy na koniec 1h21 pustostany wzrosły do zaledwie 5,3%. Nowa podaż koncentrowała się w małych miejscowościach, tam też występowała ekspansja nowych i istniejących sieci handlowych.
- Referencyjne czynsze wywoławcze spadały w całym 2021 (w przedziale 3-9%), ich spadek w 1q22 zatrzymał się. Czynsze realne w centrach handlowych pozostają pod presją, lecz przy wysokiej inflacji mogą już nie spadać nominalnie.

\*\*\*

- Na koniec 1q22 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej (obiekty o powierzchni najmu ponad 5 tys. m<sup>2</sup>) wyniosły 12,38 mln m<sup>2</sup>, z tego 1,71 mln m<sup>2</sup> w Warszawie.
- W 2021 w kraju ponownie odnotowano widoczną erozję zasobów (zamknięto lub zdeklasyfikowano około 102 tys. m<sup>2</sup>), lecz tempo tego procesu było zdecydowanie wolniejsze niż w 2020, kiedy redukcje w zasobach osiągnęły blisko 260 tys. m<sup>2</sup>.
- W 2021 zasoby powiększyły się o ok. 240 tys. m<sup>2</sup>. Cały przyrost powierzchni w 2021 wystąpił w najmniejszych miejscowościach, wynosząc 265 tys. m<sup>2</sup>.
- Pod względem przyrostu zasobów 2h21 była zdecydowanie lepsza od 1h21. Szybką erozję zasobów rynek krajowy w krótkim terminie ma za sobą. Zdecydowanie największe spadki odnotowano w 2h20, po części jako efekt szoku wiosennego lockdownu w 2020.
- Nadal widzimy trend powolnej erozji globalnej powierzchni centrów handlowych, ich poziom osiągnął maksimum w 3q19 (10,6 mln m<sup>2</sup>), od tego czasu zmalał do 10,32 mln m<sup>2</sup>.
- Mimo, że wiodącym formatem nowoczesnego handlu pozostanie centrum handlowe, retail park, zwłaszcza w małych ośrodkach o niewielkiej powierzchni poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>, jest formą handlu, która zyskuje na znaczeniu i będzie zyskiwać przez kolejne kilka lat.
- W 2021 nowa podaż wzrosła znacznie r/r o 30%, wynosząc 340 tys. m<sup>2</sup>.

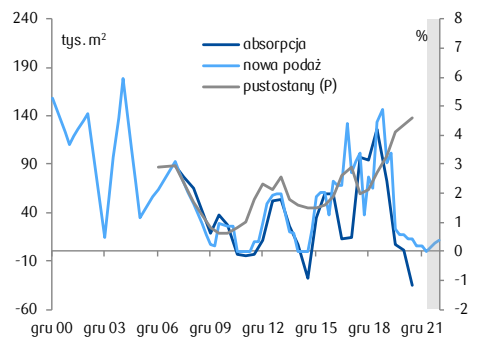
Departament Analiz Ekonomicznych  
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO\_Research

Zespół Analiz Nieruchomości  
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

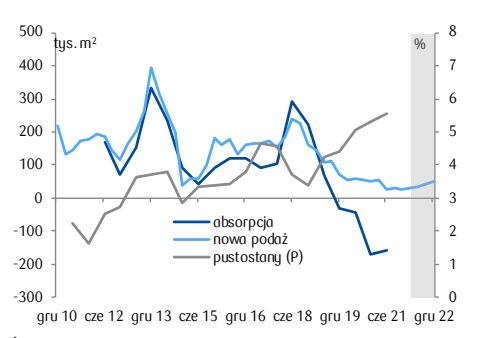
Marcin Morawiecki

#### Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska

#### Najważniejsze wskaźniki - największe miasta

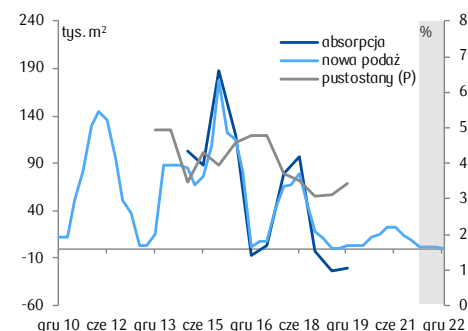


Źródło: Colliers International Polska

Jest to wynik nieznacznie niższy od średniej z lat 2017-2020 (388 tys. m<sup>2</sup>).

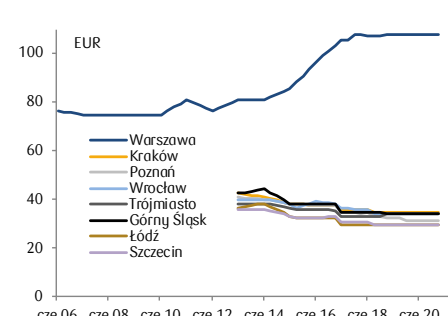
- **Nowa podaż w 2021** mimo, że pod względem poziomu była zbliżona do średniej wieloletniej, występowała w zupełnie innej strukturze. **Parki handlowe zajęły miejsce centrów handlowych, a miasta z czołowej 15 zostały zastąpione mniejszymi miejscowościami.**
- Początek 2022 ponownie zakończył się stosunkowo niskim poziomem nowej podaży (31 tys. m<sup>2</sup>).
- **W 2022 przewidujemy podaż na poziomie o około 100 tys. m<sup>2</sup> niższym od 2021, z utrzymaną koncentracją na miastach najmniejszych. W 2023 przewidujemy dalszy spadek nowej podaży wraz z nasycaniem się małych miejscowości formatem retail park.**
- Pod względem nowej podaży sytuacja na krajowym rynku pozostaje stosunkowo dobra w porównaniu z rynkami Europy Zachodniej oraz USA.
- W 1h21 absorpcja na 8 największych rynkach wyniosła ujemne 48 tys. m<sup>2</sup>. Szczyt ujemnej absorpcji wystąpił w 2h20 na poziomie 146 tys. m<sup>2</sup>. **Sytuacja absorpcji mimo niskiego poziomu powoli poprawia się.**
- **Absorpcja cały czas jest blisko powiązana z przyrostem nowych powierzchni netto.** Relatywnie szybki przyrost pustostanów wystąpił tylko w 1h20 (wzrost o 70 pb), w 1h21 (25 pb) przyrost pustostanów był zdecydowanie mniejszy.
- **W 2021 ekspansja nowych marek handlowych w kraju koncentrowała się głównie na markach budżetowych lokujących się w parkach handlowych.** Ekspansje nowych graczy w centrach handlowych były bardzo ograniczone, wyróżnił się sztyld CCC HalfPrice, lecz i ona gra w stawce marek budżetowych.
- Po ponad dwóch latach wzrostów pustostanów na koniec 1h21 współczynnik wzrostu średnio do 5,3%, jest to najwyższy poziom od początku prowadzenia badań w 2011. Pustostany pozostają niskie, a ten wynik jest zaledwie o 124 bp wyższy od średnich pustostanów z lat 2017-2020.
- Rynek prawdopodobnie czeka wieloletni okres absorpcji nieznacznie poniżej poziomu zmiany zasobów, a tym samym rosnących pustostanów. Proces ten jednak nie będzie przebiegał gwałtownie, a **pustostany w dobrej jakości obiektach pozostaną niskie lub nawet bardzo niskie.**
- Czynnikiem hamującym przyszłe wzrosty pustostanów jest trwałe ograniczenie podaży oraz kontynuacja wyłączania z użytku obiektów marginalnych.
- **W 2h21, ponownie jak rok wcześniej, na wszystkich rynkach wiodących (oprócz Warszawy) nastąpił spadek czynszów wywoławczych.** Czynsze efektywne przestały być publikowane podczas pandemii. Przepuszczamy, że ich spadki są nieznacznie większe od czynszów nominalnych.
- W centrach handlowych czynsze dla sklepów odzieżowych pozostają pod presją.
- Najbezpieczniejsze pod względem utraty wartości czynszowej pozostają centra handlowe typu convenience oraz retail park.
- Nawet jeżeli w sytuacji silnej inflacji czynsze nominalne pozostaną stabilne (lub wzrosną nieznacznie), to rozwój e-commerce będzie negatywnie oddziaływał na dotychczas najbardziej dochodowy sektor modowy, a czynsze realne pozostaną pod presją.
- Transformacja centrów handlowych w kierunku obiektów nakierowanych na spędzanie wolnego czasu nie będzie obojętna na przeciętne wartości czynszowe. **Głównym generatorem wysokich czynszów w centrach handlowych były dotychczas sklepy modowe.**

## Najważniejsze wskaźniki – 7 średnich miast



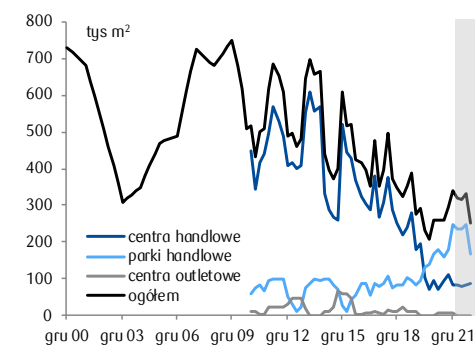
Źródło: Colliers International Polska

## Najwyższe czynsze efektywne (w EUR miesięcznie za 1 m<sup>2</sup>)



Źródło: Colliers International Polska

## Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej według formatu (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

## Spis treści

Rynek nieruchomości handlowych: Ujemna absorpcja ale nadal niskie pustostany .....	1
1. Uwarunkowania makroekonomiczne .....	4
2. Zasoby .....	5
3. Podaż nowych powierzchni .....	8
4. Absorpcja oraz pustostany .....	10
5. Czynsze .....	12
6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku powierzchni handlowych w monitorowanych miastach .....	14
Spis skrótów i pojęć .....	17

## 1. Uwarunkowania makroekonomiczne

W krajowej gospodarce pojawiły się oznaki pogorszenia koniunktury. Co prawda wzrost PKB w 1q22 przyspieszył do 8,5% r/r (vs 7,6% r/r w 4q21), ale pogorszyła się jego struktura. **Rekordowy wkład zmiany zapasów do dynamiki PKB to wzrost gospodarczy „pożyczony” z przyszłości.** Miesięczne dane coraz wyraźniej wskazują na spowolnienie konsumpcji (spadek realnych dochodów, fatalne nastroje, słabsza sprzedaż detaliczna). Prognozujemy, że dynamika PKB obniży się do 4,9% w 2022 i 1,3% w 2023. Na pierwszy rzut oka wydaje się więc, że ten rok będzie lepszy niż następny, ale jest to złudzenie statystyczne. Szacowane przez nas przeciętne kwartalne tempo wzrostu w 2022 (0,3% q/q sa) będzie niższe niż w 2023 (0,7% q/q sa). Ścieżka PKB w 2022 pochyli się, a po odbiciu od lokalnego dołka w 1q23 zacznie się wyraźna poprawa aktywności. **Konsumpcja prywatna stopniowo wytraci impet za sprawą inflacji** (erozja realnych dochodów) **i znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia** (podwyżki stóp). **Wsparciem dla konsumpcji będzie napływ uchodźców** („nowych” konsumentów, choć ich konsumpcja może być zaklasyfikowana jako eksport), **obniżki podatków oraz wydłużone - przynajmniej do końca 2022 - tarcze antyinflacyjne.** Popyt inwestycyjny spadnie w trakcie 2022, ale odbicie nastąpi wcześniej niż w przypadku konsumpcji. Po roku zadyszki, eksport w 2023 wróci na tory wzrostowe dzięki kończeniu kolejnej fali inwestycji zagranicznych w Polsce. To powinno zneutralizować rosnące potrzeby importowe i sprawić, że wkład eksportu netto do wzrostu PKB ponownie stanie się dodatni.

**RPP wyraźnie zwiększyła skalę zaostrzenia polityki pieniężnej w trakcie 2q22, podwyższając stopy procentowe NBP o 250pb, w tym referencyjną do 6,00%.** Zakładamy, że RPP zbliży się do końca cyklu podwyżek stóp procentowych. Rada będzie jeszcze chciała reagować na wzrost bieżącej inflacji, aby zakotwiczać oczekiwania inflacyjne. Dlatego przewidujemy wzrost stóp NBP o 100pb w 3q22 (stopa referencyjna do 7,00%), w dwóch ruchach po 50pb w lipcu i wrześniu. Bilans ryzyka dla takiego scenariusza jest asymetryczny w stronę większej liczby i skali podwyżek ze względu na zachowanie bieżących procesów inflacyjnych (możliwe, że szczyt inflacji nastąpi wyżej i później) oraz ewentualną presję na złoto związaną ze zdecydowanym zaostrzeniem polityki pieniężnej Fed.

**Główne banki centralne na świecie w końcu skupiły się na zwalczaniu inflacji, nawet kosztem recesji.** Fed jest najbardziej zdecydowany, natomiast EBC działa na wrażliwym terenie, z potencjalną fragmentacją rynku długu oraz ryzykiem recesji przy braku rosyjskich surowców energetycznych. Przewidujemy, że Fed podwyższy w tym roku główną stopę do 3,50%, a pod koniec 2023 rozpocznie obniżki. EBC może mieć problem z „dowiezieniem” w tym roku więcej niż 100pb podwyżek i będzie musiał przy tym aktywnie pracować nad kontrolą spreadów. SNB chce proaktywnie przeciwdziałać narastaniu presji inflacyjnej, co wg nas oznacza dodatkowe 50pb wzrostu stóp przed końcem tego roku.

Utrzymująca się niepewność co do dalszego przebiegu wojny na Ukrainie a także jedna z najniższych realnych stóp procentowych na świecie nie sprzyjają notowaniom polskich aktywów, w tym złoto, który utrzymuje się na poziomach sugerujących wyraźne niedowartościowanie. Oznacza to, że przez większą część 2h22 kurs złoto może się utrzymywać powyżej 4,60 PLN/EUR. Perspektywa szczytu inflacyjnego w 3q22 powinna poprawiać notowania złoto - spodziewamy się lekkiego umocnienia pod koniec roku, do poziomu 4,55 PLN/EUR. Jednocześnie na rynku utrzyma się wysoka zmienność, co oznacza, że złoto może tymczasowo tracić w przypadku dalszych fal gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka na świecie.

**W krajowej gospodarce pojawiły się oznaki pogorszenia koniunktury. Prognozujemy, że dynamika PKB obniży się do 4,9% w 2022 i 1,3% w 2023. Na pierwszy rzut oka wydaje się więc, że ten rok będzie lepszy niż następny, ale jest to złudzenie statystyczne.**

**Szacowane przez nas przeciętne kwartalne tempo wzrostu w 2022 (0,3% q/q sa) będzie niższe niż w 2023 (0,7% q/q sa).**

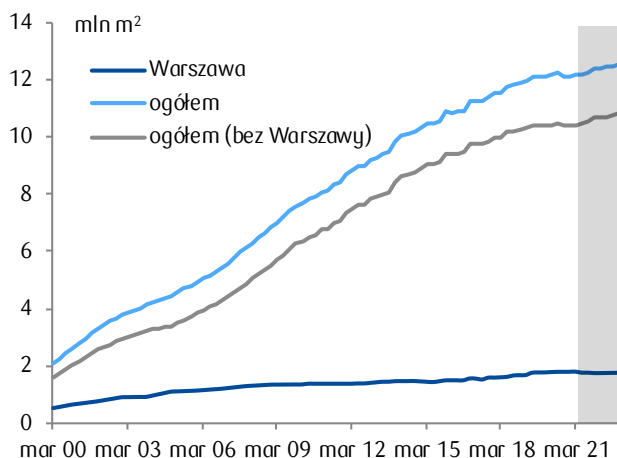
**Zakładamy, że stopa referencyjna NBP osiągnie szczyt we wrześniu 2022 na poziomie 7,0%.**

**Główne banki centralne na świecie stopniowo normalizują politykę pieniężną.**

**Fundamentalne niedowartościowanie złoto utrzymuje się.**

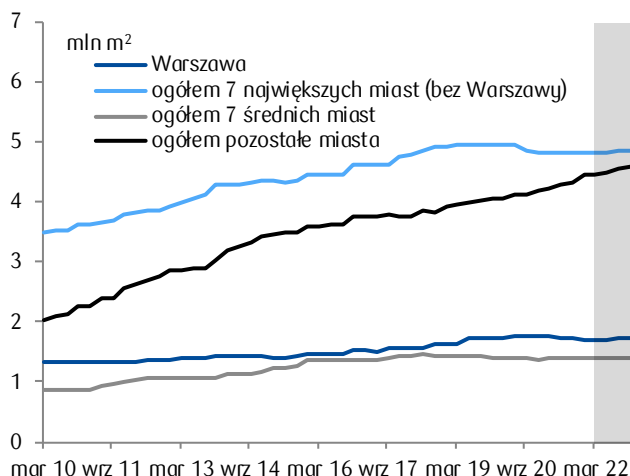
## 2. Zasoby

### Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce oraz w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska

### Nowoczesne zasoby handlowe wg grup miast



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 1q22 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej (obiekty o powierzchni najmu ponad 5 tys. m<sup>2</sup>) wyniosły 12,38 mln m<sup>2</sup>, z tego 1,71 mln m<sup>2</sup> w Warszawie.

Zasoby w kraju w 2021 wobec podaży na poziomie około 340 tys. m<sup>2</sup> wzrosły o 237 tys. m<sup>2</sup>. Ponownie odnotowano erozję zasobów, lecz tempo tego procesu było zdecydowanie wolniejsze niż w 2020, kiedy redukcje w zasobach osiągnęły blisko 260 tys. m<sup>2</sup>.

Większość spadków w zasobach odnotowano w 15 największych miastach, gdzie w 2021 zasoby spadły o 27 tys. m<sup>2</sup>, mimo nowej podaży na poziomie 43 tys. m<sup>2</sup>.

Cały przyrost powierzchni w 2021 miał miejsce w najmniejszych miejscowościach, wynosząc 265 tys. m<sup>2</sup>.

Na koniec 1q22 zasoby nowoczesnych pow. handlowych wyniosły 12,38 mln m<sup>2</sup>.

Zasoby w 2021 wzrosły o 237 tys. m<sup>2</sup>.

Wyłączenia z użytkowania koncentrowały się w miastach największych i średnich.

Wzrost w zasobach w 2021 odnotowano jedynie w miastach poza pierwszą 15'ką.

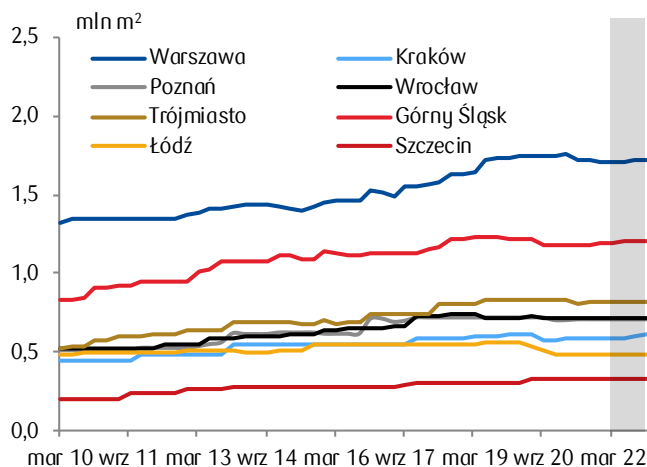
### Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m <sup>2</sup> )	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na 1000 mieszkańców	Wzrost zasobów - 1q22/4q21 (m <sup>2</sup> )	Wzrost zasobów - 2h21/1h21 (m <sup>2</sup> )	Wzrost zasobów - 2h21/2h20 (m <sup>2</sup> )	Wzrost zasobów - 2h21/2h20 (%)	Roczny wzrost	
								zasobów 2017-2020 (m <sup>2</sup> )	Wzrost zasobów 2022 (p) (m <sup>2</sup> )
Warszawa	1 708 532	13,80	642,31	-	14 545	43 875	2,50	57 315	10 384
Kraków	582 012	4,70	460,45	-	5 200	5 200	0,90	7 200	34 320
Poznań	708 895	5,73	695,68	-	-	5 300	0,75	2 423	-
Wrocław	709 531	5,73	688,20	-	-	-	-	13 757	-
Trójmiasto	818 476	6,61	740,70	-	6 000	14 000	1,68	22 683	-
Góry Śląsk	1 198 020	9,68	439,34	7 400	5 150	10 750	0,91	12 678	10 480
Łódź	489 430	3,95	421,20	-	-	-	-	16 293	-
Szczecin	323 400	2,61	431,11	12 000	-	-	-	13 770	12 000
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	4 829 764	39,01	533,06	4 600	11 150	7 250	0,15	51 372	32 800
Ogółem 8 największych miast	6 538 296	52,82	557,84	4 600	3 395	36 625	0,56	108 687	43 184
Lublin	394 137	3,18	603,58	-	-	7 300	1,89	15 052	-
Bydgoszcz	229 522	1,85	428,55	-	-	-	-	10 650	-
Toruń	144 598	1,17	422,28	-	-	-	-	1 675	-
Białystok	214 900	1,74	410,11	-	-	-	-	875	-
Radom	130 340	1,05	350,38	-	2 160	2 160	1,69	345	-
Kielce	157 800	1,27	387,71	-	-	-	-	1 905	-
Częstochowa	119 891	0,97	256,73	-	-	-	-	3 425	-
Ogółem 7 średnich miast	1 391 188	11,24	421,44	-	2 160	9 460	0,68	4 027	-
Ogółem 15 miast	7 929 484	64,05	527,88	4 600	1 235	27 165	0,34	112 714	43 184
centra handlowe	10 324 897	83,40	-	-	4 501	39 181	0,38	94 022	70 400
parki handlowe	1 791 454	14,47	-	-	168 672	270 696	17,80	113 714	125 905
centra outletowe	263 240	2,13	-	-	-	5 950	2,31	10 130	-
Ogółem	12 379 591	100,00	322,39	-	164 171	237 465	1,96	217 866	196 305
Ogółem pozostałe miasta	4 450 107	35,95	447,68	4 600	165 406	264 630	6,33	105 152	153 121
Ogółem (bez Warszawy)	10 671 059	86,20	-	-	178 716	281 340	2,71	160 551	185 921

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

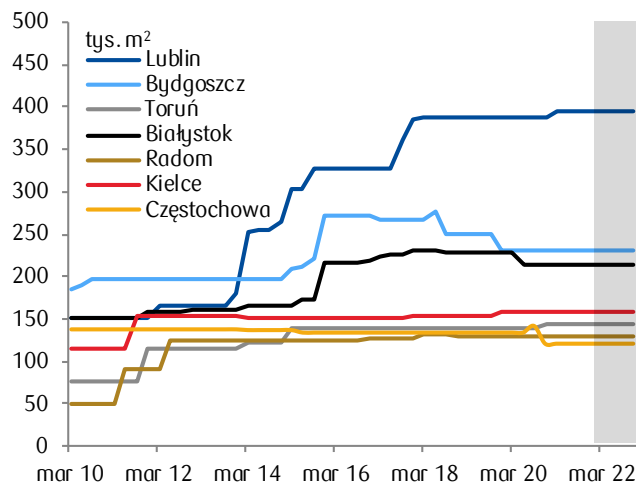


### Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie i 7 największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

### Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w 7 średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska

Pod względem przyrostu zasobów 2h21 była zdecydowanie lepsza od 1h21. Szybkie ograniczanie zasobów w krótkim terminie rynek krajowy ma za sobą, a największe spadki odnotowano w 2h20. Ich bezpośrednim katalizatorem była epidemia oraz lockdowny centrów handlowych.

Nadal widzimy trend powolnej erozji centrów handlowych, ich poziom osiągnął maksimum w 3q19 (10,6 mln m²). W trakcie 2021 powierzchnia CH zmalała o 39 tys. m², do obecnego poziomu 10,32 mln m². Jednak w 2021 wyłączono z bazy danych zasoby centrów handlowych na poziomie ponad 120 tys. m² (w 2020 wyłączono blisko 260 tys. m² zasobów).

Obserwuje się nie tylko trend redukcji powierzchni centrów handlowych, lecz również od 2q20 stopniowo obniża się globalna powierzchnia handlowa na 15 najważniejszych rynkach. Na koniec 2q20 powierzchnia osiągnęła dotychczasowy szczyt 8,1 mln m². Na koniec 1q22 powierzchnia została zredukowana do 7,93 mln m², mimo, że na 15 wiodących rynkach pomiędzy 2q20 a 1q22 oddano do użytku 90 tys. m² nowej powierzchni.

### Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby na 1000 mieszkańców (m²)	Roczny wzrost zasobów 2017-2020 na 1000 mieszkańców (m²)	Wzrost zasobów 2022 na 1000 mieszkańców (p) (m²)
Warszawa	642,3	21,5	3,9
Kraków	460,5	5,7	27,2
Poznań	695,7	-2,4	0,0
Wrocław	688,2	13,3	0,0
Trójmiasto	740,7	20,5	0,0
Górny Śląsk	442,1	4,7	3,9
Łódź	421,2	-14,0	0,0
Szczecin	415,7	17,7	-15,4
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	532,6	5,7	3,6
Ogółem 8 największych miast	557,4	9,3	3,7
Lublin	603,6	23,1	0,0
Bydgoszcz	428,5	-19,9	0,0
Toruń	422,3	4,9	0,0
Białystok	410,1	-1,7	0,0
Radom	350,4	0,9	0,0
Kielce	387,7	4,7	0,0
Częstochowa	256,7	-7,3	0,0
Ogółem 7 średnich miast	421,4	1,2	0,0
Ogółem 15 miast	527,6	7,5	2,9
Ogółem pozostałe miasta	448,1	10,6	15,4
Wszystkie miasta	496,0	8,7	7,9
Ogółem	322,4	5,7	5,1

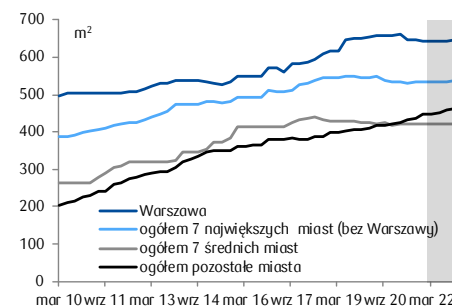
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Spadek zasobów osiągnął szczyt w 2h20, od tego momentu zdecydowanie spowolnił.

Roczne wyłączenie z użytkowania centrów handlowych zmalało z około 2,5% w 2020 do 1% w 2021.

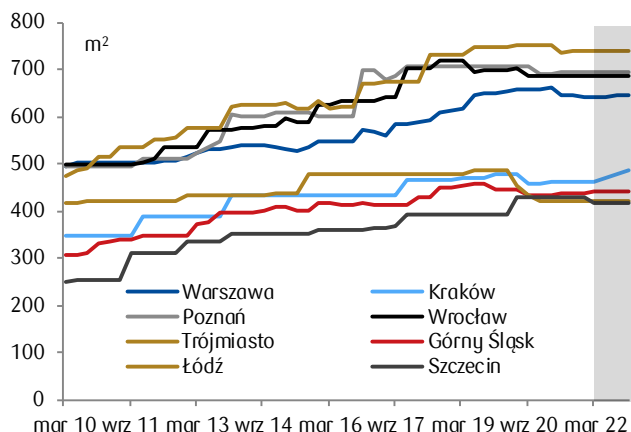
Mimo napływu wąskiego strumienia nowej podaży zasoby na największych rynkach stopniowo się kurczą.

### Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców według grup miast



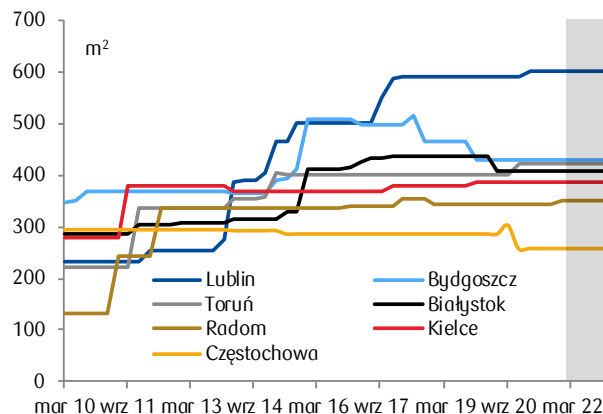
Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

### Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców w największych miastach



Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

### Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców w średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe pod koniec 2021 wynosiły około 496 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców terenów zurbanizowanych oraz około 322 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców kraju ogółem. **Dystrybucja zasobów jest stosunkowo równomierna.** W mniejszych miastach faktyczny poziom zasobów jest wyższy z racji nieuwzględnienia w statystykach obiektów o powierzchni poniżej 5 tys. m<sup>2</sup>, które występują tam najczęściej. **Należy jednak pamiętać, że występuje wysokie zróżnicowanie pomiędzy typami obiektów handlowych w poszczególnych typach miejscowości.** Obecnie dominującym rodzajem obiektu handlowego, jaki powstaje, jest wariacja niewielkiego parku handlowego, ich występowanie koncentruje się na rynkach najmniejszych.

Pod koniec 2021 największe nasycenie powierzchniami handlowymi występowało w Trójmieście, Poznaniu oraz we Wrocławiu z wynikami około 700 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców. W aglomeracji warszawskiej (642 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców) nasycenie było nieznacznie wyższe od średniej dla największych aglomeracji.

Mimo, że wiodącym formatem nowoczesnego handlu pozostanie centrum handlowe przewidujemy, że wraz z budową kolejnych obiektów w konwencji retail parków w małych ośrodkach ta forma handlu będzie zyskiwała na znaczeniu przez kolejne kilka lat. Nasycenie tego typu obiektami jednak jest już dosyć bliskie, a zainteresowanie ich dalszym rozwojem zdecydowanie spadło w ostatnich 2,5 latach.

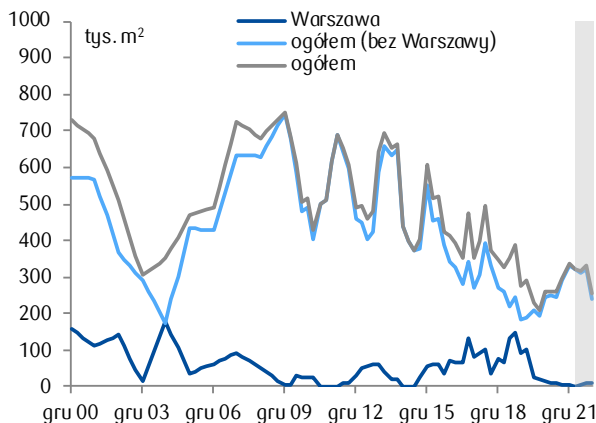
**Stosunkowo równomierna dystrybucja zasobów na terenie kraju.**

**Największe nasycenie w Trójmieście, Poznaniu oraz Wrocławiu.**

**Parki handlowe pozostają głównym rozwijającym się formatem handlowym.**

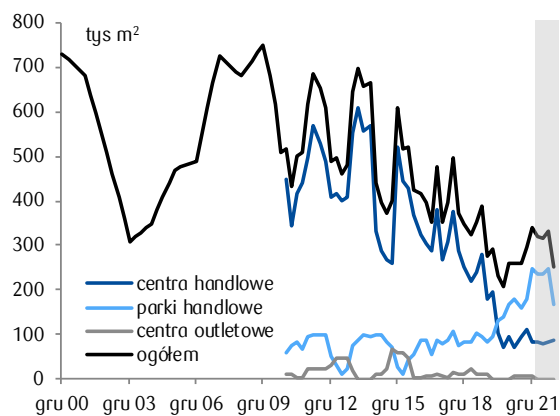
### 3. Podaż nowych powierzchni

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej według podziału na formaty (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

W 2021 nowa podaż wzrosła znacznie r/r o 30%, wynosząc blisko 340 tys. m<sup>2</sup>. Jest to wynik nieznacznie niższy od średniej z lat 2017-2020 (388 tys. m<sup>2</sup>). Wyższa nowa podaż w 2021 wynika częściowo z opóźnień covidowych na wielu placach budów w sektorze handlowym - z planowanych na 2020 rok 500 tys. m<sup>2</sup> oddano do użytku zaledwie 52%.

Nowa podaż w 2021 mimo, że pod względem poziomu była zbliżona do średniej wieloletniej występowała w zupełnie innej strukturze. Parki handlowe zajęły miejsce centrów handlowych, natomiast miasta z czołowej 15 zostały zastąpione najmniejszymi miejscowościami.

W 2h21 nowa podaż wyniosła 210 tys. m<sup>2</sup> i była wyższa o 62% niż w 2h20 oraz wyższa od średniej wieloletniej (186 tys. m<sup>2</sup>). Nowa podaż niemal zupełnie przeniosła się w 2h21 do miejscowości poza pierwszą 15-tkę. Natomiast początek 2022 ponownie zakończył się stosunkowo niskim poziomem nowej podaży (31 tys. m<sup>2</sup>).

Zdecydowany wzrost nowej podaży w 2021 do poziomu jedynie nieznacznie poniżej średniej wieloletniej.

Nowa podaż występuje niemal wyłącznie w małych ośrodkach.

W 2021 podaż silnie koncentrowała się w drugiej połowie roku.

Początek 2022 ponownie z niską podażą.

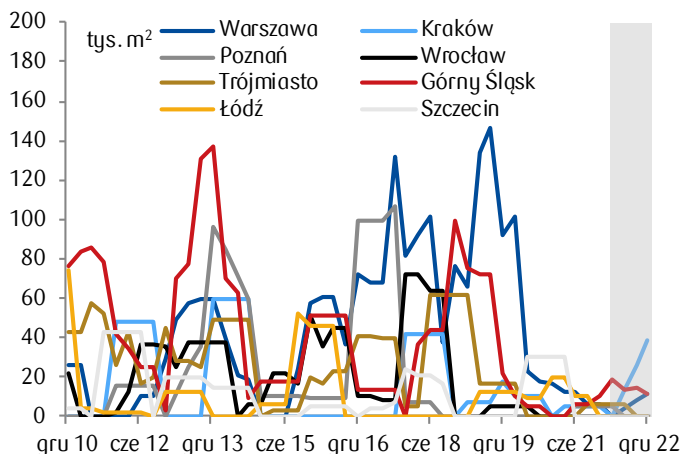
Nowa podaż – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 1q22 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2021 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2020 (m <sup>2</sup> )	Roczna nowa podaż 2017-2020 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2h21 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2h20 (m <sup>2</sup> )	Średnia nowa podaż 2h (2017-2020) (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2022 (p) (m <sup>2</sup> )
Warszawa	0	5 950	16 500	83 465	0	6 500	39 065	11 800
Kraków	0	5 200	0	14 825	0	0	13 125	39 000
Poznań	0	5 300	0	26 625	0	0	1 875	0
Wrocław	0	0	0	19 450	0	0	17 325	0
Trójmiasto	0	6 000	0	29 513	6 000	0	0	0
Górny Śląsk	7 400	10 750	0	33 593	5 150	0	15 303	10 900
Łódź	0	0	19 200	7 800	0	10 000	2 500	0
Szczecin	0	0	30 500	13 700	0	0	5 200	0
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	7 400	27 250	49 700	145 506	11 150	10 000	55 328	49 900
Ogółem 8 największych miast	7 400	33 200	66 200	228 971	11 150	16 500	94 393	61 700
Lublin	0	7 300	0	15 000	0	0	14 375	0
Bydgoszcz	0	0	0	2 750	0	0	0	0
Toruń	0	0	6 700	1 675	0	6 700	1 675	0
Białystok	0	0	0	2 575	0	0	625	0
Radom	0	2 160	0	1 295	2 160	0	0	0
Kielce	0	0	0	875	0	0	875	0
Częstochowa	0	0	8 200	2 050	0	8 200	2 050	0
Ogółem 7 średnich miast	0	9 460	14 900	26 220	2 160	14 900	19 600	0
Ogółem 15 miast	7 400	42 660	81 100	255 191	13 310	31 400	113 993	61 700
centra handlowe	7 400	84 354	93 300	265 610	45 054	55 800	122 835	87 400
parki handlowe	23 200	248 785	166 240	114 393	165 461	74 300	61 850	166 274
centra outletowe	0	5 950	0	8 075	0	0	950	0
Ogółem	30 600	339 089	259 540	388 077	210 515	130 100	185 635	253 674
Ogółem pozostałe miasta	23 200	296 429	178 440	132 886	197 205	98 700	71 643	191 974
Ogółem (bez Warszawy)	30 600	333 139	243 040	304 612	210 515	123 600	146 570	241 874

Źródło: Colliers International Polska

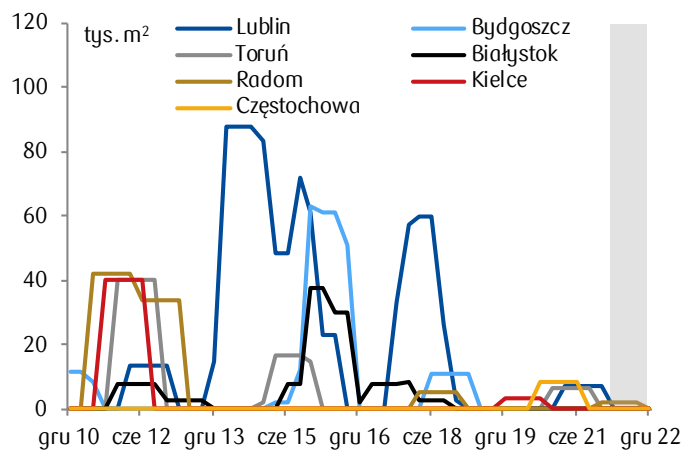


### Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych w największych miastach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

### Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych w 7 średnich miastach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

W perspektywie końca 2022 nowa podaż będzie koncentrować się na małych obiektach, głównie w postaci parków handlowych. Kontynuowana będzie również podaż obiektów nieuwzględnionych w statystykach poniżej 5 tys. m<sup>2</sup>. W 2022 przewidujemy podaż na poziomie o około 100 tys. m<sup>2</sup> niższym od 2021, z podobną koncentracją na miastach najmniejszych.

W 2023 przewidujemy dalszy spadek nowej podaży. Nadal preferowanym formatem będzie park handlowy, lecz rynek nowych inwestycji, który od dwóch lat koncentruje się na najmniejszych miastach, dosyć szybko nasyci się nowymi inwestycjami.

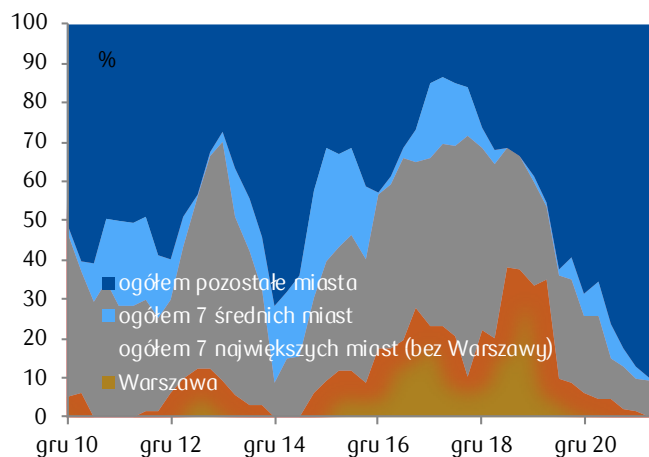
Sytuacja na krajowym rynku pozostaje stosunkowo dobra w porównaniu z rynkami Europy Zachodniej (gdzie nowa podaż została w dużym stopniu ograniczona jeszcze przed epidemią Covid-19) oraz zbliżona do USA. Obecnie realizowane projekty w Polsce w dużym stopniu są nakierowane na handel codzienny, który w najmniejszym stopniu jest dotknięty migracją w kierunku e-commerce.

W 2022 ponownie podaż będzie umiarkowanie wysoka i koncentrować się będzie na małych obiektach w niewielkich miastach.

Od 2023 dosyć raportowane zahamowanie nowej podaży wraz z nasycaniem się małych miast obecnym formatem.

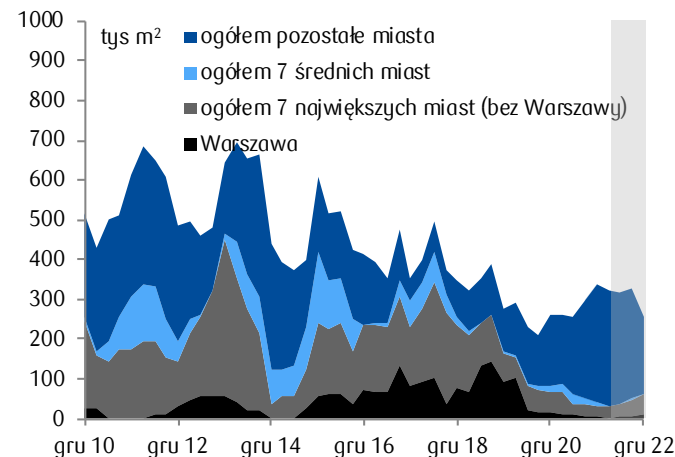
Nowa podaż na polskim rynku względem szerokiego rynku europejskiego odstaje pozytywnie.

### Dystrybucja nowej podaży pow. handlowych pomiędzy grupami miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

### Nowa podaż pow. handlowych w grupach miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

## 4. Absorpcja oraz pustostany

### Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja 1h21 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja 1h20 (m <sup>2</sup> )	Średnia absorpcja 1h 2017-2020 (m <sup>2</sup> )	Roczna absorpcja 2017-2020 (m <sup>2</sup> )	Współczynnik pustostanów1h21 (%)	Dynamika współ. pustostanów 1h21/2h20 (pp)	Dynamika współ. pustostanów 1h21/1h20 (pp)	Średni współczynnik pustostanów (2017- 2020) (%)
Warszawa	-32 362	4 588	16 871	45 493	4,60	0,25	0,50	3,01
Kraków	13 995	1 215	-894	4 489	2,80	-1,55	-3,10	4,88
Poznań	-1 488	-10 091	-9 326	-6 872	8,60	0,90	1,80	5,53
Wrocław	-7 450	-925	-5 936	10 552	7,10	1,05	2,10	4,14
Trójmiasto	-27 145	7 485	21 175	20 273	5,90	1,00	2,00	3,99
Górny Śląsk	6 494	-20 637	9 044	6 655	5,10	-0,10	-0,20	4,40
Łódź	489	-26 454	-8 387	-16 350	3,80	-0,10	-0,20	4,68
Szczecin	-335	21 780	6 924	12 700	3,80	0,10	0,20	2,24
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	-15 440	-27 629	12 601	31 446	5,54	0,24	0,48	4,41
Ogółem 8 największych miast	-47 802	-23 041	29 472	76 939	5,30	0,25	0,49	4,06

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 2021 ponownie monitoring pustostanów oraz absorpcji został ograniczony do 8 największych miast, a sam monitoring został wykonany dla stanu z około połowy 2021. Uniemożliwia to podsumowanie absorpcji za cały 2021.

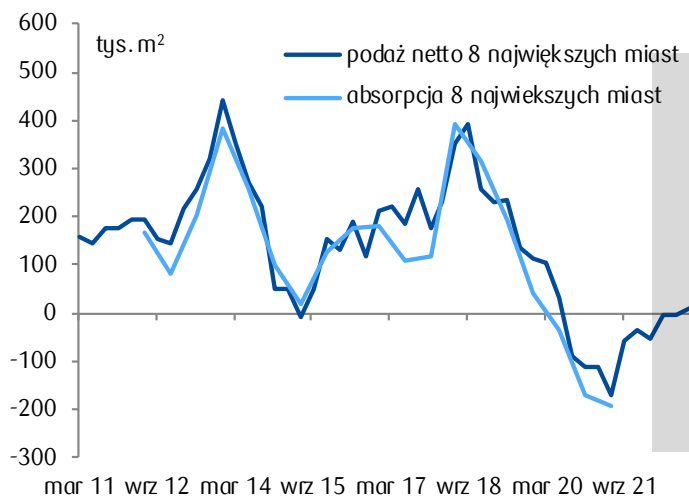
W 1h21 absorpcja na 8 największych rynkach wyniosła ujemne 48 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym absorpcja była słabsza r/r, kiedy negatywna absorpcja za 1h20 wyniosła 23 tys. m<sup>2</sup>. Szczyt ujemnej absorpcji wystąpił w 2h20 na poziomie 146 tys. m<sup>2</sup>, miało to jednak miejsce przy bardzo silnej redukcji zasobów o 137 tys. m<sup>2</sup>. Należy zwrócić uwagę, że mimo epidemii absorpcja cały czas jest blisko powiązana z przyrostem nowych powierzchni netto.

Najwyższy deficyt absorpcji w porównaniu z nową podażą netto wystąpił właśnie w pandemicznej 1h20, kiedy przy wzroście zasobów o 24 tys. m<sup>2</sup> absorpcja była ujemna (-23 tys. m<sup>2</sup>). Rok później przy spadku zasobów o 33 tys. m<sup>2</sup> absorpcja wyniosła ujemne 48 tys. m<sup>2</sup>. Mimo nominalnie gorszych wyników absorpcji sam przyrost współczynnika pustostanów w 1h21 (25 pb) był zdecydowanie mniejszy niż w 1h20 (70 pb).

Od 4q19 absorpcja pozostaje ujemna, lecz nadal jest zbliżona do wzrostu zasobów netto.

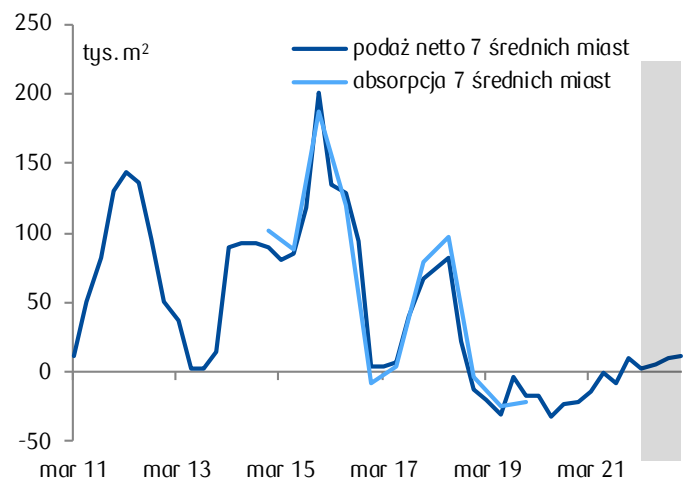
Najsilniejszy wzrost pustostanów wystąpił w 1h20, od tego czasu pustostany rosną bardzo powoli.

### Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



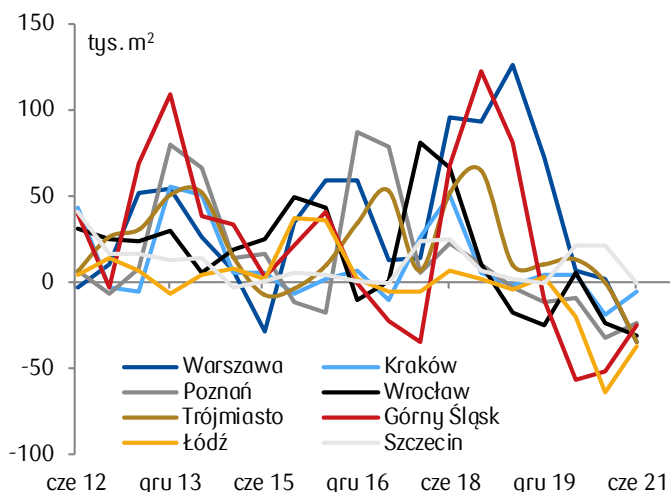
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



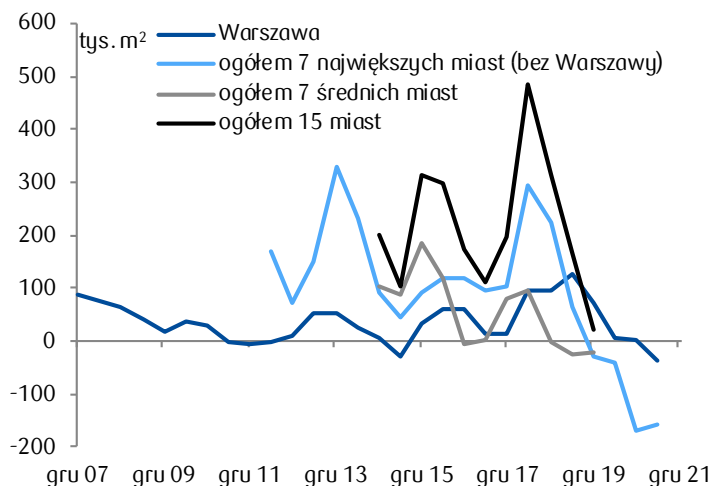
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Absorpcja (4q skum) w największych miastach



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Absorpcja w podziale na grupy miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Po ponad dwóch latach wzrostów pustostanów na koniec 1h21 współczynnik wzrósł średnio na 8 monitorowanych rynkach do 5,3%. To najwyższy poziom od początku prowadzenia badań w 2011. Pustostany jednak cały czas pozostają niskie, a wynik ten jest zaledwie o 124 bp wyższy od średnich pustostanów za lata 2017-2020.

Przypuszczamy, że mimo wyraźnego spadku nowej podaży oraz ujemnej podaży netto rynek czeka wieloletni okres absorpcji poniżej poziomu zmiany zasobów, a tym samym rosnących pustostanów. Proces ten jednak nie będzie przebiegał gwałtownie.

Czynnikiem hamującym przyszłe wzrosty pustostanów jest trwale ograniczenie podaży oraz kontynuacja wyłączania z użytku obiektów marginalnych.

Świeże dane wskazujące na zarówno wyższe obroty, jak i wyższą odwiedzalność centrów handlowych w kwietniu 2022 w porównaniu z kwietniem 2019 pozwalają mieć nadzieję, że transformacja handlu detalicznego w Polsce będzie miała łagodniejszy przebieg niż na rozwiniętych rynkach zachodnich.

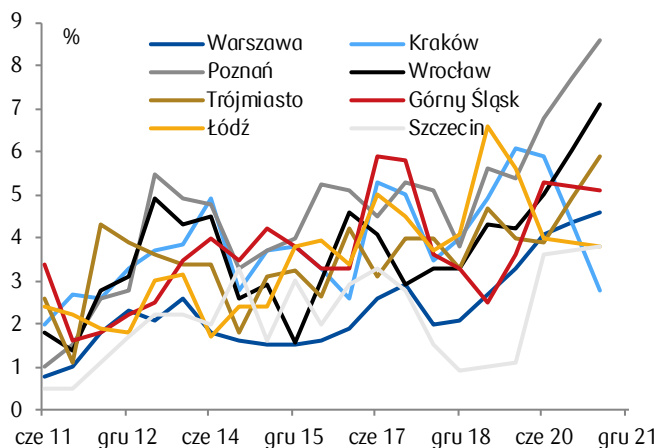
Pustostany na koniec 1h21 wyniosły 5,3%, mimo rekordowego poziomu pozostają niskie.

Pustostany będą prawdopodobnie bardzo powoli rosnąć również w średnim terminie.

Proces będzie powolny dzięki kontynuacji wyłączania z użytkowania obiektów marginalnych.

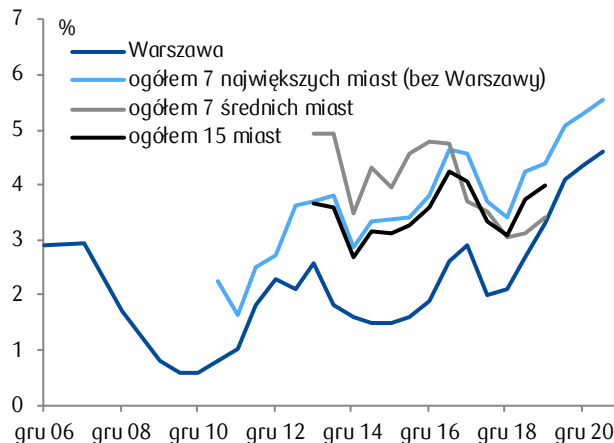
Ostatnie dane dotyczące odwiedzalności CH pozwalają na umiarkowanie pozytywną perspektywę popytu na powierzchnie handlowe.

### Współczynnik pustostanów w ośmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

### Współczynnik pustostanów w podziale na grupy miast



Źródło: Colliers International Polska

## 5. Czynsze

### Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR)	Dynamika czynszów wywoławczych 2h21/2h20 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych 2h21/1h21 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych 1q22/4q21 (%)
Warszawa	120,0	0,0	0,0	0,0
Kraków	37,0	-5,1	-2,6	0,0
Poznań	31,0	-8,8	-3,1	0,0
Wrocław	35,0	-5,4	-2,8	0,0
Trójmiasto	35,0	-5,4	-2,8	0,0
Górny Śląsk	35,0	-5,4	-2,8	0,0
Łódź	29,0	-9,4	-3,3	0,0
Szczecin	30,0	-9,1	-3,2	0,0
Lublin	29,0	0,0	0,0	0,0
Bydgoszcz	32,0	-3,0	-3,0	0,0
Toruń	32,0	-3,0	-3,0	0,0
Białystok	28,0	-3,4	-3,4	0,0
Radom	26,0	-3,7	-3,7	0,0
Kielce	24,0	-4,0	-4,0	0,0
Częstochowa	28,0	-3,4	-3,4	0,0

Źródło: Colliers International Polska

W 2h21 ponownie jak rok wcześniej na wszystkich wiodących rynkach (oprócz Warszawy) nastąpił spadek czynszów wywoławczych<sup>1</sup>. Przewidyujemy, że spadki w czynszach transakcyjnych były jeszcze silniejsze - dane te od 2021 nie są publikowane. Należy zwrócić uwagę, że zmiany w czynszach kwotowane są w EUR, spadający kurs PLN nieznacznie mitygował powyższe spadki.

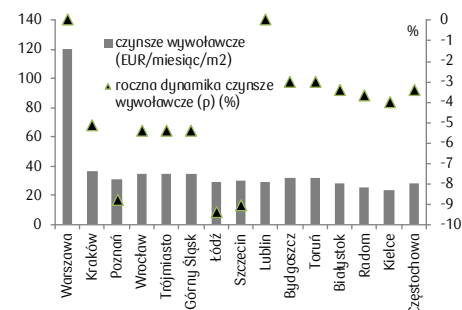
Budżety przewidziane na ekspansję sklepów stacjonarnych pozostały silnie ograniczone już od 2019, pandemia doprowadziła do dalszych ograniczeń. Wielu handlowców redukuje sieci ze względu na długotrwałe trendy wynikające z transformacji handlu w kierunku e-commerce. **Wszystko to powoduje, że czynsze dla sklepów odzieżowych w centrach handlowych pozostają pod presją. Czynsze referencyjne dotyczące sklepów odzieżowych w centrach handlowych o powierzchni około 100 m<sup>2</sup> są w grupie najbardziej narażonych na utratę wartości czynszowych.**

Najbezpieczniejsze pod względem utraty wartości czynszowej pozostają centra handlowe typu convenience oraz retail park, są to również obiekty, których dalsza ekspansja ma miejsce na krajowym rynku.

W naszym przekonaniu spadki czynszów będą trwalsze od epidemii Covid-19. Nawet jeżeli w sytuacji silnej inflacji czynsze nominalne pozostaną stabilne (lub nieznacznie wzrosną), rozwój e-commerce będzie negatywnie oddziaływał na dotychczas najbardziej dochodowy sektor modowy.

Należy zwrócić uwagę, że transformacja centrów handlowych w kierunku obiektów nakierowanych na spędzanie wolnego czasu nie będzie obojętna na przeciętne wartości czynszowe obiektów handlowych. W centrach handlowych głównym generatorem wysokich czynszów dotychczas były sklepy modowe oraz z akcesoriami dla kobiet.

### Miesięczne czynsze wywoławcze wraz z roczną dynamiką



Źródło: Colliers International Polska

**W 2021 czynsze referencyjne w EUR spadły o około 3-9%.**

**Centra handlowe bazujące na modzie pozostają pod silną presją na dalsze spadki czynszów.**

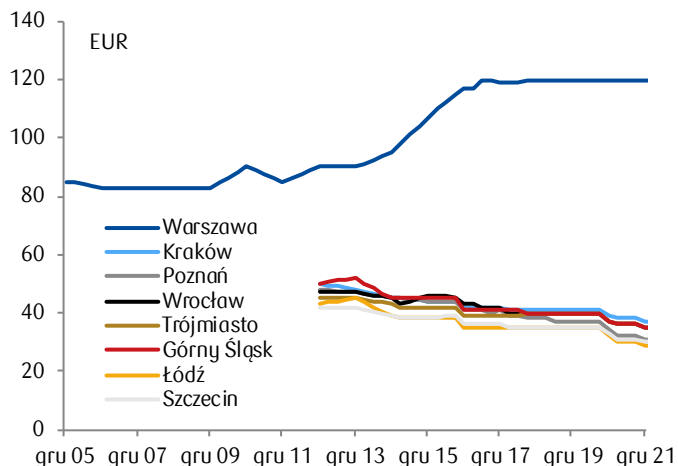
**Małe centra handlowe oraz retail parki są w stanie lepiej utrzymać swoje wartości czynszowe.**

**Przy silnej i utrzymującej się inflacji nie będą to spadki nominalne.**

**Zmiana tenant mix w kierunku rozrywki również będzie negatywnie wpływała na średnie wartości czynszowe.**

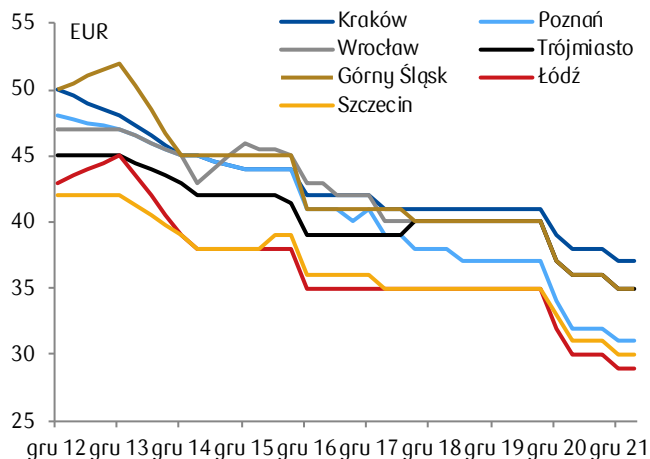
<sup>1</sup> Czynsze w miastach mniejszych nie zostały zaktualizowane, lecz można oczekiwać podobnych spadków na rynkach drugorzędnych. Od 2021 czynsze kwotowane są jedynie jako wywoławcze

### Najwyższe czynsze wywoławcze w EUR miesięcznie za 1 m<sup>2</sup>



Źródło: Colliers International Polska

### Najwyższe czynsze wywoławcze w EUR miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> w siedmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

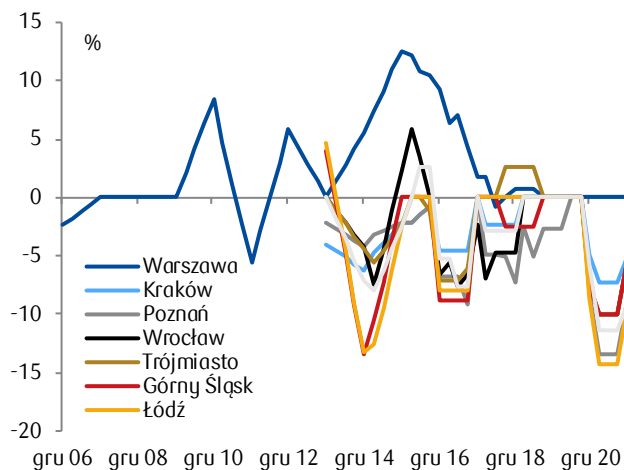
Czynsze obecnie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pomiędzy Warszawą i pozostałymi rynkami<sup>2</sup>. Szczególnie dużą różnicę obserwujemy w subsektorze najlepszych lokali handlowych. W przypadku innych typów lokali różnica pomiędzy Warszawą a regionami jest istotnie mniejsza. W Warszawie jak dotychczas panowały nietypowe warunki podażowe z bardzo nietypową pozycją obiektu Złote Tarasy na mapie handlowej stolicy.

W obiektach handlowych efektywne czynsze transakcyjne dotychczas były o około 15% niższe od czynszów wywoławczych. W Warszawie ze względu na wyjątkowo niski współczynnik pustostanów różnica ta stanowiła około 10%. Przypuszczamy, że od początku epidemii relacja ta została zaburzona, a różnice w czynszach wywoławczych oraz transakcyjnych są o co najmniej kilka punktów procentowych wyższe.

Znaczna różnica w czynszach referencyjnych pomiędzy stolicą, a wiodącymi rynkami wynika z ograniczonej podaży w centrum Warszawy.

Rozwarstwienie pomiędzy czasami wywoławczymi, a efektywnymi (dotychczas około 15%) prawdopodobnie uległo powiększeniu.

### Roczna dynamika zmian najwyższych czynszów wywoławczych



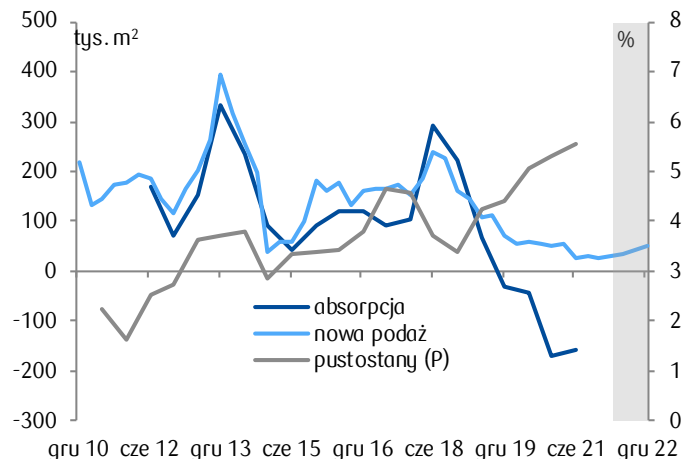
Źródło: Colliers International Polska

<sup>2</sup> Monitorowane przez PINK czynsze dotyczą najlepszych lokali handlowych o pow. najmu 100-150 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na modę. Czynsze za takie lokale potrafią być wielokrotnie wyższe niż czynsze za lokale dla najemców typu anchor lub supermarket. Dla większych lokali zróżnicowanie w poziomie czynszów pomiędzy Warszawą oraz miastami regionalnymi nie jest formalnie monitorowane, ale zróżnicowanie tych czynszów jest istotnie mniejsze.

## 6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku powierzchni handlowych w monitorowanych miastach

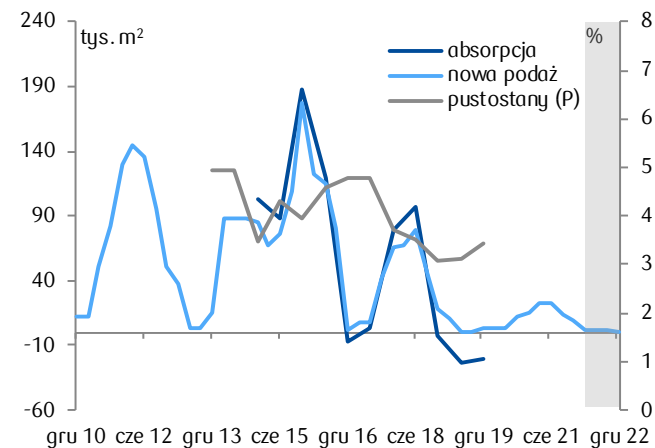
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

### Największe miasta



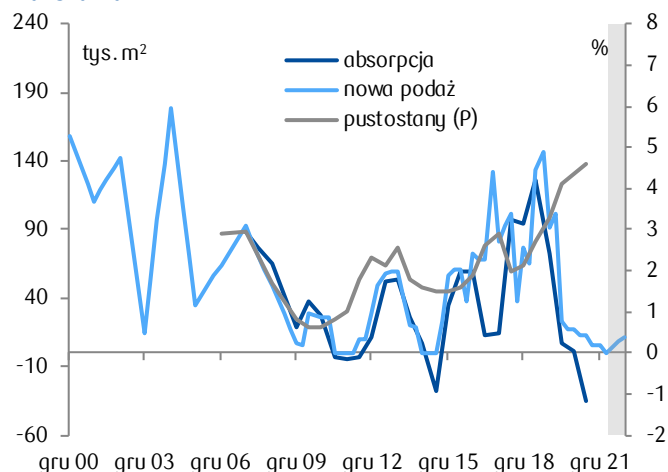
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Siedem średnich miast



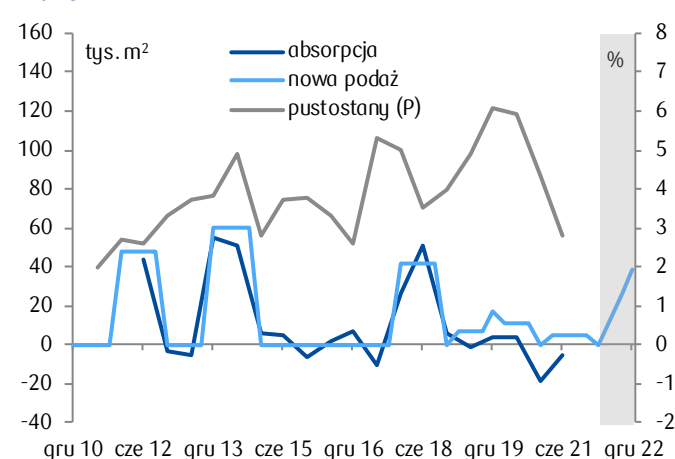
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Warszawa



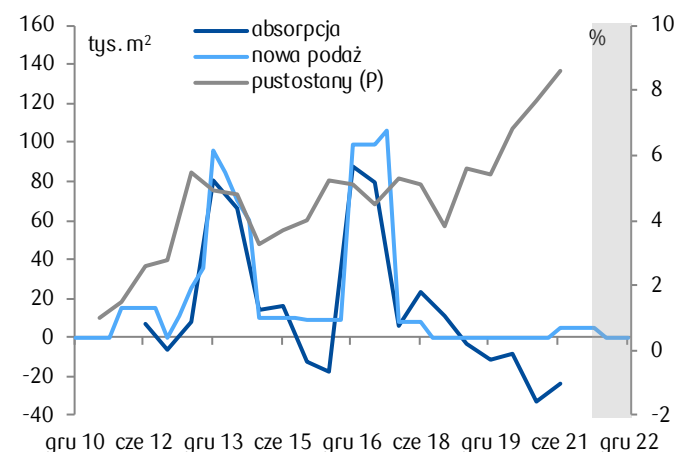
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Kraków



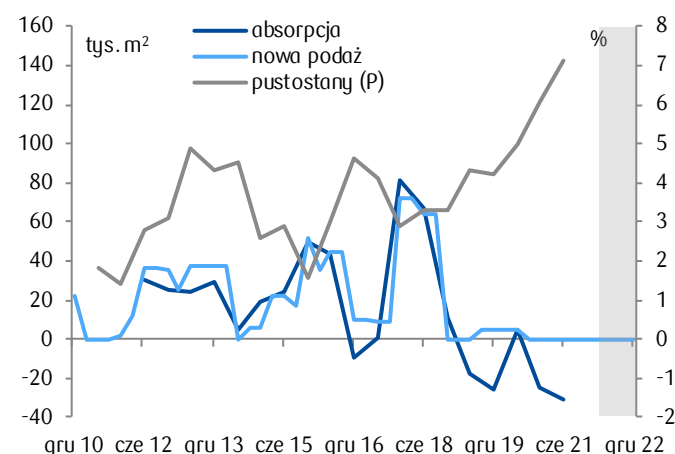
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Poznań



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

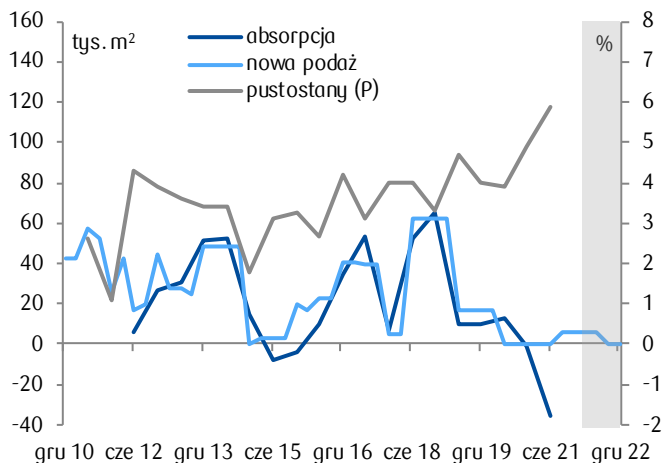
### Wrocław



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

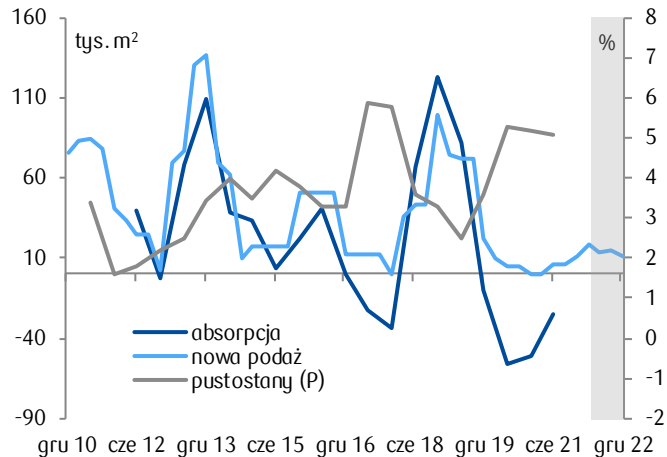


### Trójmiasto



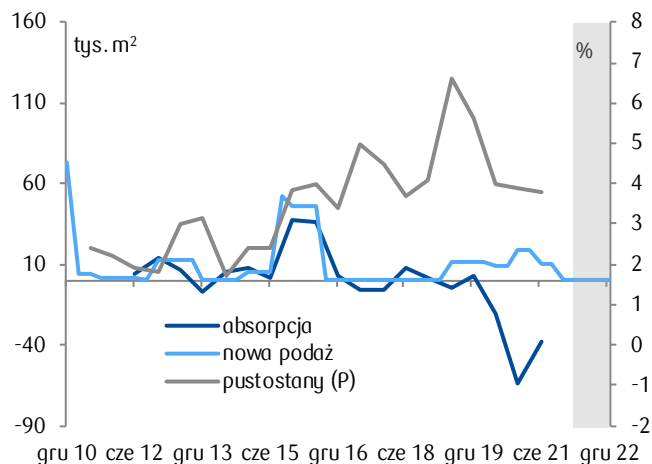
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Aglomeracja katowicka



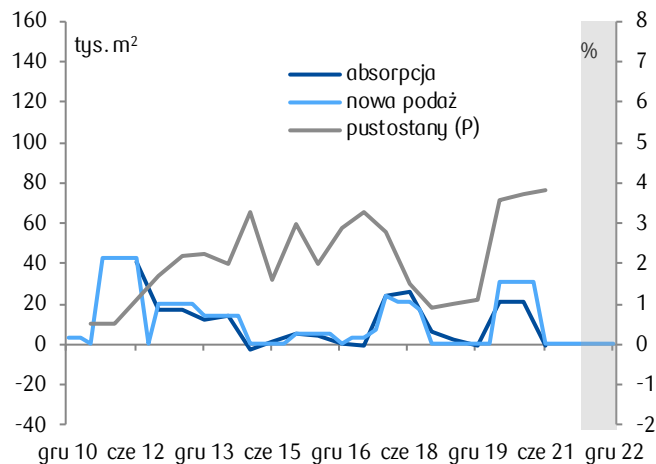
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Łódź



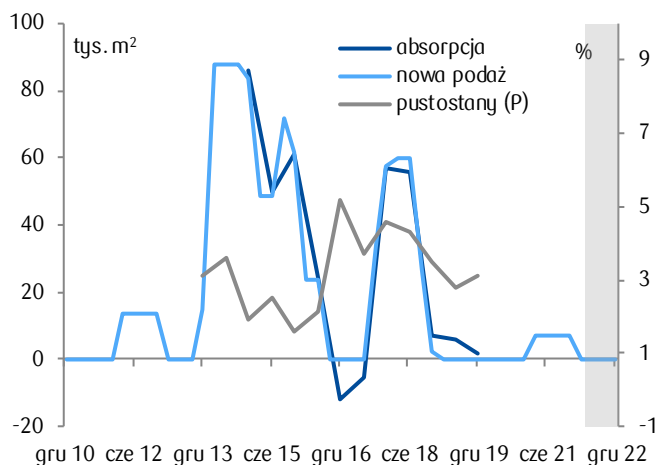
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Szczecin



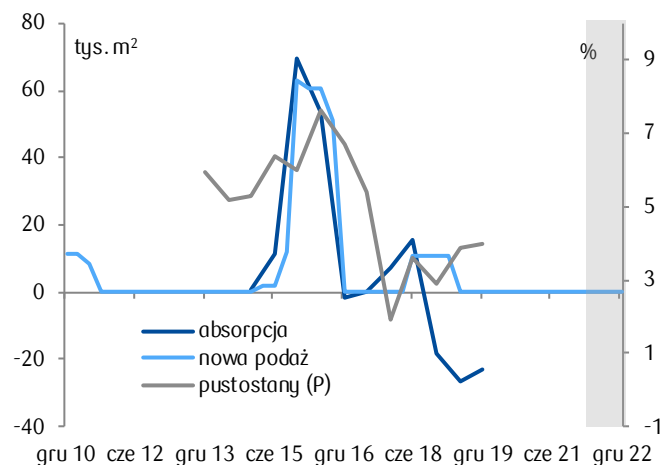
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Lublin



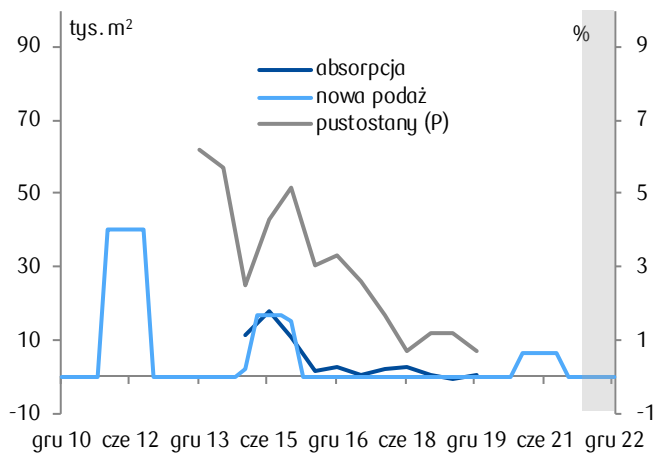
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Bydgoszcz



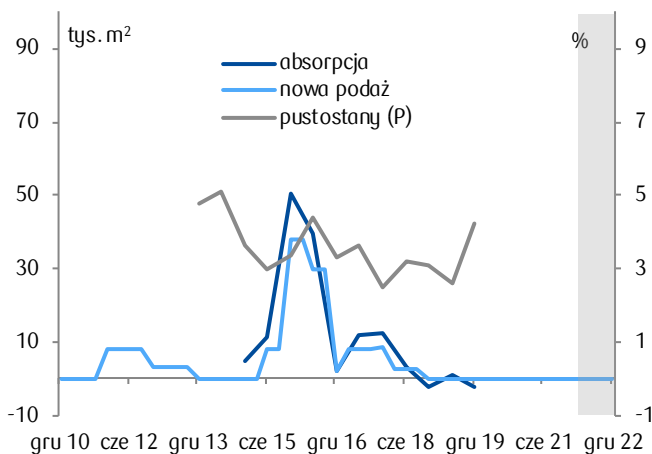
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

**Toruń**



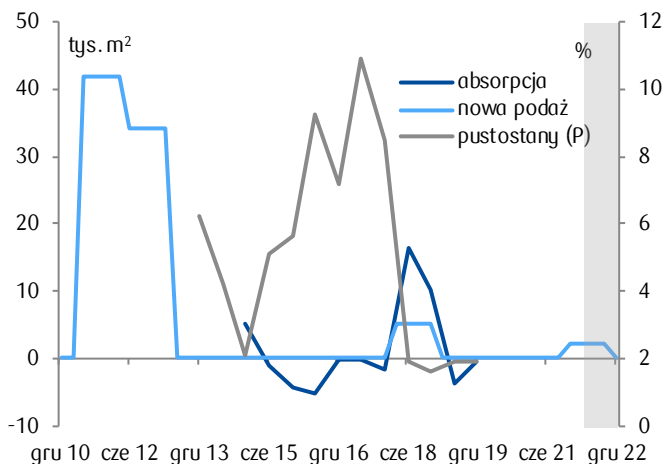
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

**Białystok**



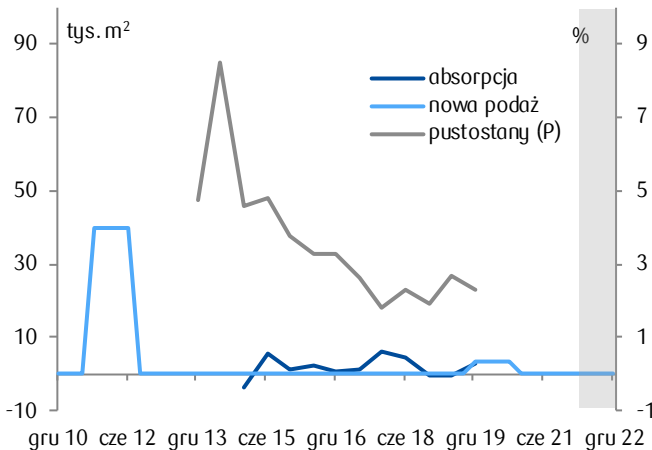
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

**Radom**



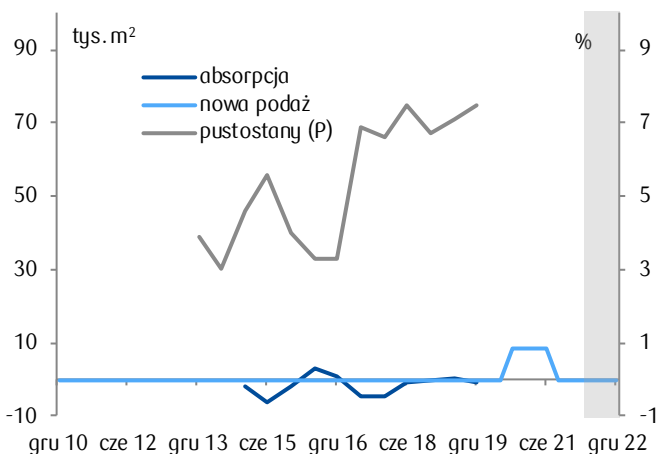
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

**Kielce**



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

**Częstochowa**



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Spis skrótów i pojęć

**Absorpcja** – popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie handlowe) liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

**Affordability ratio** – relacja obrotów generowanych przez sklep do czynszu najmu płaconego przez operatora sklepu.

**Czynsze efektywne** – liczone jak czynsze wywoławcze; uwzględniają typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenie wnętrz, kontrybucja finansowa i inne.

**Czynsze wywoławcze** – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych dodatkowo płatnych. W raporcie przedstawiono czynsze typu „prime” liczone za najlepsze obiekty handlowe. Czynsze wywoławcze liczone są dla typowej umowy najmu na 5 lat dla 100-150 m<sup>2</sup> powierzchni najmu.

**Nasylenie** – liczba m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej dzielona przez liczbę mieszkańców.

**PRCH** – Polska Rada Centrów Handlowych, zrzeszenie skupiające firmy związane z branżą centrów oraz ulic handlowych. Rada publikuje dane dotyczące obrotów oraz odwiedzalności centrów handlowych w Polsce.

**PINK** – Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych – Instytucja będąca między innymi forum wymiany danych rynkowych zrzeszająca wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

