

PLN 7335

Przeciętne mies. wynagrodzenie

Zmiana r/r



Prognoza 12 mies.



€130

Czynsz* (mkw./m-c)



6,00%

Stopa kapitalizacji



Źródło: GUS; Cushman & Wakefield; II kw. 2023;
*czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE I PROGNOZY 2023 ROKU

-0,3%

Spadek PKB r/r (I kw. 2023)

Zmiana r/r



Prognoza 12 mies.



5,0%

Stopa bezrobocia Polska (czerwiec 2023)



11,5%

Inflacja r/r (czerwiec 2023)



-4,7%

Spadek sprzedaży detalicznej r/r (czerwiec 2023)



Źródło: GUS, p - prognoza

EKONOMIA: najwyższy kwartalny wzrost polskiej gospodarki w Europie i hamująca inflacja

PKB Polski odnotował najwyższy kwartalny wzrost wyrównany sezonowo w Europie sięgający według szacunków GUS 3,9% (I kw. 2023/ IV kw. 2022). Nie przekłada się to jednak na dodatnią dynamikę PKB w skali roku, gdyż porównanie I kw. 2023/ I kw. 2022 wykazało niewielki spadek o 0,3%. Inflacja nadal jest w trendzie hamującym, od marca roczne wzrosty maleją prawie we wszystkich kategoriach. W czerwcu odczyt inflacji wyniósł 11,5%, a dla porównania w rekordowym lutym 18,4% r/r. Sprzedaż detaliczna w czerwcu 2023 spadła o 4,7% wobec czerwca 2022 roku.

PODAŻ: pierwsze półrocze z podażą na poziomie 136 tys. mkw. nowej powierzchni handlowej

W drugim kwartale 2023 roku polski rynek handlowy wzbogacił się o ok. 70 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni, biorąc pod uwagę obiekty większe niż 5000 mkw. Analizując kwartalne statystyki podaży to drugi najniższy wynik od 2015 roku, tylko w II kw. 2017 roku oddano do użytku mniej powierzchni handlowej. Drugi kwartał przyniósł otwarcia sześciu nowych obiektów, rozbudowy dwóch istniejących parków handlowych oraz jedną przebudowę. Nowe obiekty obejmują centrum handlowe Bawelnianka oraz pięć parków handlowych w Bytowie, Dzierżonowie, Lublinie, Ostrzeszowie i Piotrkowie Trybunalskim. Zakończono także rozbudowy dwóch parków handlowych – Aura Parku w Nakle and Notecią oraz Nowych Bielaw w Toruniu. Ponadto dobiegła końca modernizacja galerii Atrium Promenada, która w nowej odsłonie funkcjonuje od kwietnia. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce sięgają już nieco ponad 16,1 mln mkw. Do końca roku rynek nowoczesnej powierzchni handlowej dodatkowo powiększy się o około 300 tys. mkw.

47 obiektów handlowych w budowie o łącznej nowej powierzchni najmu 460 tys. mkw.

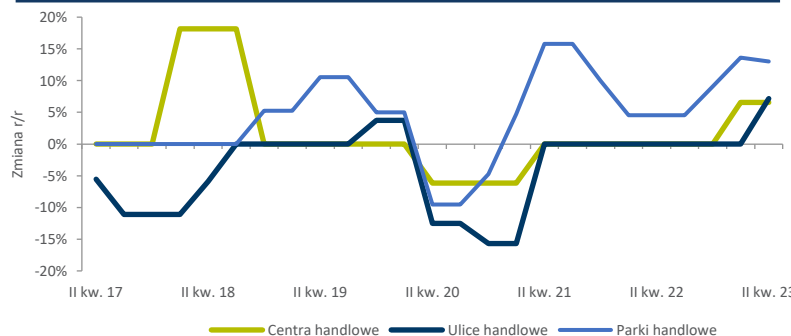
Według stanu na koniec czerwca 2023 roku w budowie było ok. 460 tys. mkw. powierzchni handlowej z terminem otwarcia zaplanowanym na lata 2023-24. 360 tys. mkw. zostanie zlokalizowane w 37 nowych obiektach, przy czym dominującym formatem nadal pozostają parki handlowe, których w budowie jest 30. Pozostałe 100 tys. mkw. przypada na rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów. Obecnie prowadzone są rozbudowy 6 parków handlowych oraz dwóch centrów: Bonarki City Center i Galerii Wołomin, a przebudowie poddawane są trzy obiekty po Tesco i Sukcesja w Łodzi.

Najwięcej powierzchni najmu będącej obecnie w budowie dostarczą obiekty: Koszalin Power Center (38 tys. mkw.), Nowa Sukcesja w Łodzi (35 tys. mkw), Karuzela w Białej Podlaskiej (28 tys. mkw) i Gorzów Power Center (26 tys. mkw).

POPYT: drugi kwartał z 7 nowymi markami w Polsce

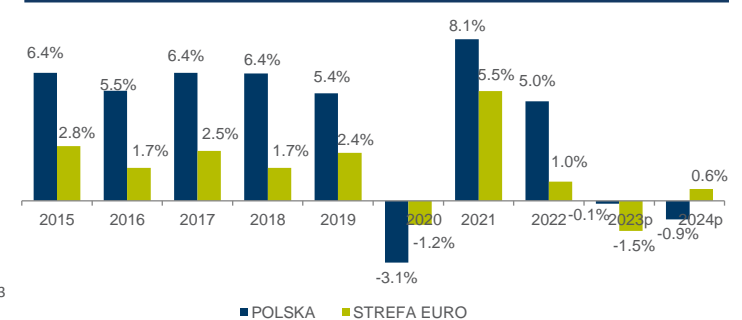
Drugi kwartał był bogatszy w debiuty nowych marek w porównaniu do pierwszego, gdyż miały miejsce otwarcia sklepów siedmiu nowych sieci handlowych. Na polski rynek w drugim kwartale weszły: Woolworth, Hugo, Helly Hansen, Nuumo, Bob Snail oraz dwie marki działające w Polsce dotychczas wyłącznie online otworzyły pierwsze stacjonarne sklepy: Centrumrowerowe.pl oraz Rowery elektryczne Engwe.

CZYNSZE, ZMIANA R/R



Źródło: Cushman & Wakefield

SPRZEDAŻ DETALICZNA, ZMIANA R/R



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

SPRZEDAŻ DETALICZNA: drugi kwartał na minusie

Dynamika sprzedaży detalicznej w drugim kwartale była ujemna i obserwowano bardzo wysokie roczne spadki. Uśredniony wynik był gorszy niż w pierwszym kwartale. Odczyty wyniosły w kwietniu -7,3%, w maju -6,8%, a w czerwcu -4,7%. W ujęciu miesięcznym sprzedaż detaliczna wzrosła w czerwcu o 0,9%.

Analiza czerwcowej sprzedaży detalicznej w cenach stałych w poszczególnych kategoriach wykazała, że najwyższe spadki roczne zarejestrowano w placówkach zajmujących się prasą i książkami (16,6%) oraz meblami, RTV i AGD (14,4%). Kolejne wysokie spadki rok do roku wystąpiły również w kategoriach Pozostałe (12,6%) oraz Paliwa stałe, ciekłe i gazowe (8,3%). Handel żywnością, napojami i wyrobami tytoniowymi skurczył się o 3,8% r/r. W przypadku tekstyliów, odzieży i obuwia roczny spadek nie był wysoki, gdyż wyniósł 1,9%. Farmaceutyki, kosmetyki i sprzęt ortopedyczny stanowią jedyną grupę towarów, dla której dynamika nie była ujemna, a utrzymała się na niezmiennym poziomie względem czerwca 2022. W kategoriach szczególnie ważnych dla rynku centrów handlowych wyniki sprzedaży detalicznej poprawiły się w porównaniu do poprzedzającego miesiąca (maja 2023), gdyż wzrosty wyniosły dla mody 5,5%, zaś dla kategorii zdrowie i uroda 1,6%. Dodatkowo odbicie względem maja wystąpiło także w przypadku żywności, napojów i wyrobów tytoniowych (2,1%) oraz pojazdów samochodowych i motocykli (2,9%).

Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej w czerwcu 2023 roku wyniósł 7,7%. Porównanie do maja 2023 wykazało spadek o 0,8 pp. W odniesieniu do czerwca 2022 roczny spadek wyniósł 0,9 pp. Kategorie handlowe z najwyższym udziałem sprzedaży przez internet to multimedia (obejmujące prasę, książki, sprzedaż w sklepach wyspecjalizowanych), sektor mody oraz meble, RTV i AGD.

ODWIEDZALNOŚĆ I OBROTY: dużo klientów, nominalne wzrosty i realne spadki obrotów

Odwiedzalność w centrach i parkach handlowych w drugim kwartale 2023 wyniosła średnio 428 tys. osób w przeliczeniu na 1 obiekt handlowy. W porównaniu do pierwszego kwartału stanowi to 8,6% wzrost. Z kolei rok do roku (Q2 2023/ Q2 2022) dynamika odwiedzalności również była dodatnia i wyniosła 3,0%. W czerwcu 2023 średnia liczba klientów sięgnęła 441 tys. osób. Najwyższe wzrosty dotyczyły największych galerii o powierzchni GLA ponad 60 000 mkw. W czerwcu 2023 roku odwiedziło je średnio około 1020 tys. osób na 1 obiekt handlowy, o 27% więcej niż w analogicznym miesiącu poprzedniego roku, natomiast średnia dla całego drugiego kwartału była w największych centrach handlowych o ok. 12% wyższa niż w II kw. 2022 roku.

Obroty najemców w nowoczesnych obiektach handlowych w maju 2023 wyniosły średnio 1037 PLN netto na mkw. powierzchni, co jest nominalnie dobrym wynikiem zarówno w porównaniu do poprzednich miesięcy, jak i w odniesieniu do maja 2022 (wzrost o 3,8% r/r). Jednak realnie, po uwzględnieniu inflacji obroty wykazują spadek o 9,2% r/r. W kwietniu 2023 wynik obrotów osiągnął poziom 1056 PLN netto/ 1 mkw. Wzrost cen nadal mocno wpływa na wyniki obrotowe osiągnięte przez centra handlowe.

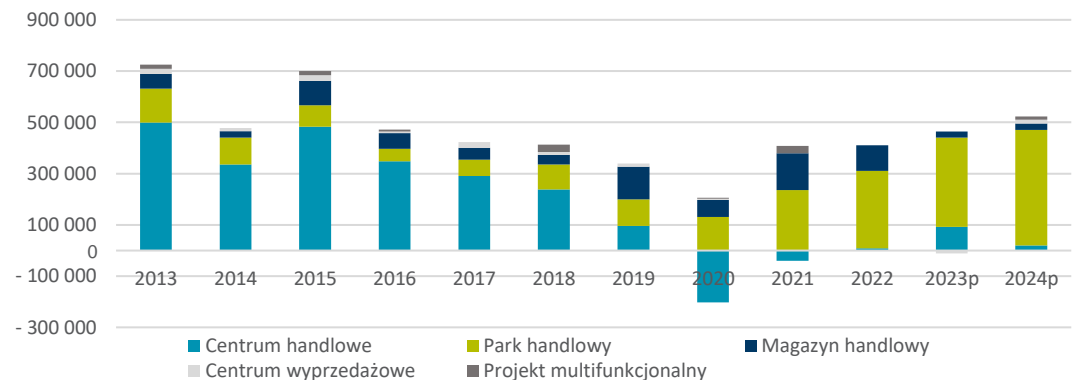
CZYNSZE: pozytywna dynamika czynszów w segmencie parków handlowych

Drugi kwartał 2023 charakteryzował się dodatnią dynamiką czynszów we wszystkich sektorach handlowych w porównaniu rok do roku. W porównaniu do I kwartału odnotowano niewielkie wzrosty jedynie w sektorze parków handlowych, dotyczy to jednak tylko najlepszych lokali w najlepszych obiektach. Gorsza koniunktura na rynku konsumenckim i niższe realne obroty najemców są głównymi czynnikami zwiększającymi presję na obniżkę czynszów w obiektach spoza grupy „prime”.

WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W II KW. 2023 ROKU

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
Galeria Bawelnianka/ Bełchatów	Centrum handlowe	GBB Invest	22 000
Aripark/ Bytów	Park handlowy	Sputnik	12 000
S1 Park Handlowy/ Dzierżonów	Park handlowy	Retail Partners/ Saller	8 100
N-Park/ Piotrków Trybunalski	Park handlowy	Napollo	7 700
Otrzeszów Plaza/ Ostrzeszów	Park handlowy	K&K Group/ Scallier	6 400

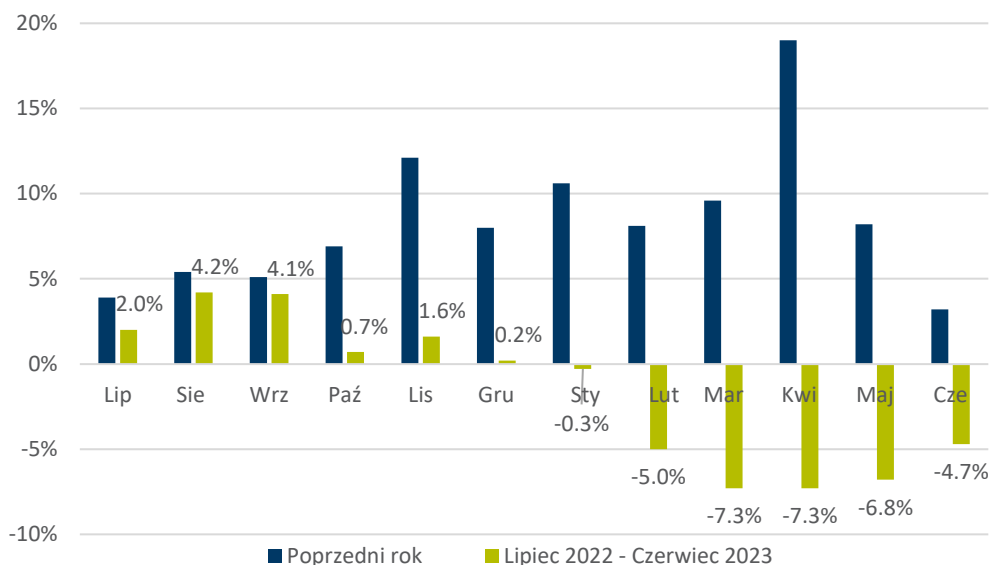
Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI W PODZIALE NA FORMATY

Źródło: Cushman & Wakefield, p-prognozy

SPRZEDAŻ DETALICZNA

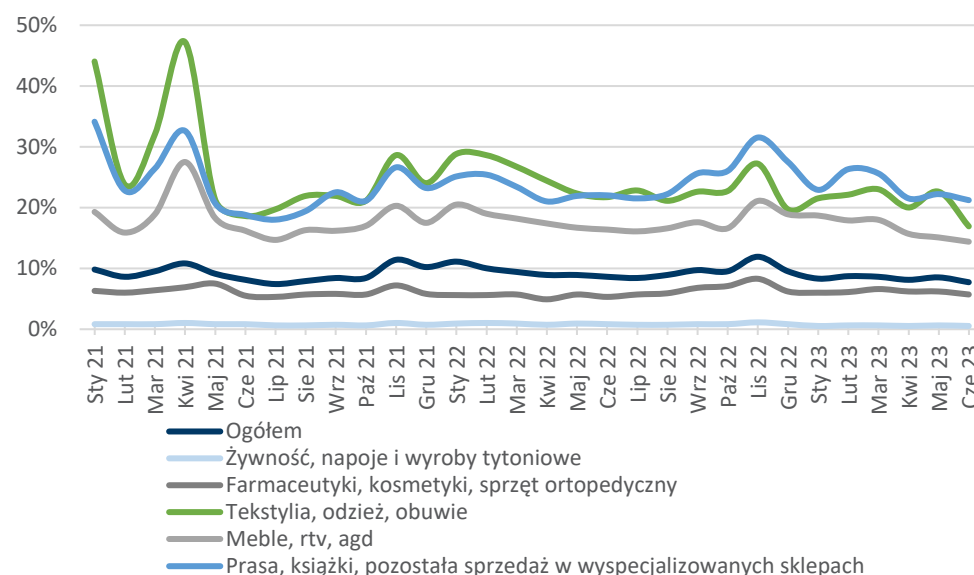
(ZMIANA % R/R; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2021, 2022, 2023)

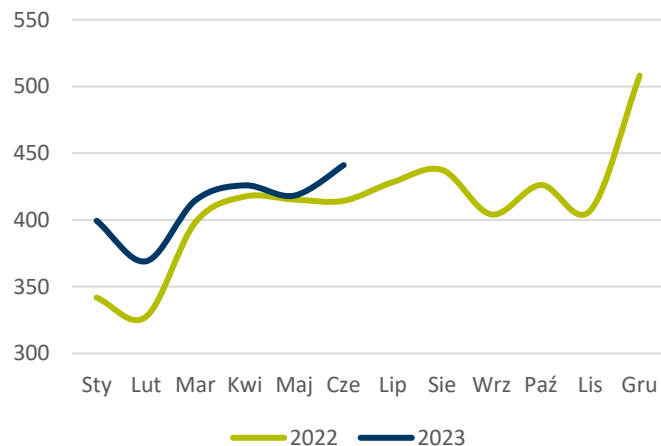


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

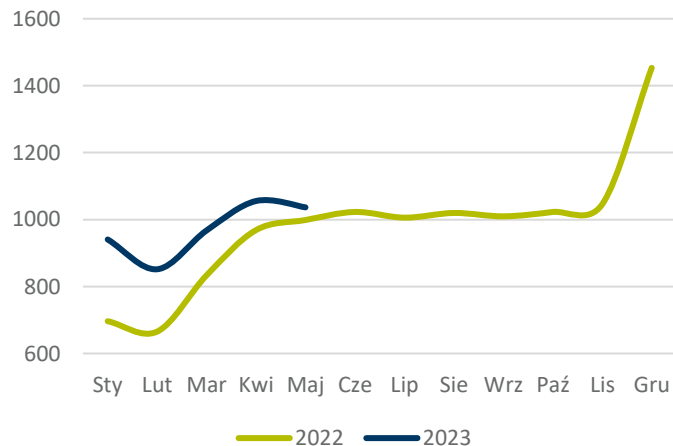
NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA III KW. 2023 R

OBIEKT	MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
Karuzela	Biała Podlaska	Park handlowy	28 000	Karuzela Holding
Go! Park	Jasło	Park handlowy	7 500	WMJ Invest
CH Jaworzyna	Krynica-Zdrój	Centrum handlowe	7 000	Prywatny deweloper
Galeria Hosso	Żary	Centrum handlowe	6 500	Grupa Hosso
Quantum Park	Łódź	Park handlowy	6 500	Quantum Development
Park handlowy Keya	Giżycko	Park handlowy	5 100	AMIZG Invest
Park Handlowy S1	Lubaczów	Park handlowy	5 000	Saller

Źródło: Cushman & Wakefield

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


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

OBROTY NOMINALNE W CENTRACH HANDLOWYCH
(PLN/ mkw.)


Źródło: Cushman & 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	2 319 900	1 380 500	494	6,00%
Warszawa poza centrum				6,50%
Aglomeracja Śląska	1 556 300	1 063 500	530	6,50%
Trójmiasto	986 200	646 500	579	6,50%
Poznań	920 600	693 600	790	6,75%
Wrocław	870 100	557 400	627	6,50%
Kraków	806 600	535 400	476	6,50%
Łódź	640 800	466 800	514	6,50%
Szczecin	452 800	263 300	496	7,10%
Polska	16 104 200	10 589 800	276	6,00%

Źródło: Cushman & Wakefield

EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Associate Director, Head of Research
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com
EWELINA STARUCH
Analyst, Consulting & Research
ewelina.staruch@cushwake.com
PAULINA BAUER
Associate, Head of Retail
Retail Asset Services I Poland
paulina.bauer@cushwake.com
cushmanwakefield.com
PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w ok. 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2022 roku jej przychody wyniosły 10,1 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za swoją kulturę i działania na rzecz różnorodności, równego traktowania i inkluzji, a także ESG oraz inne inicjatywy, Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień i nagród w konkursach branżowych czy biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/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.