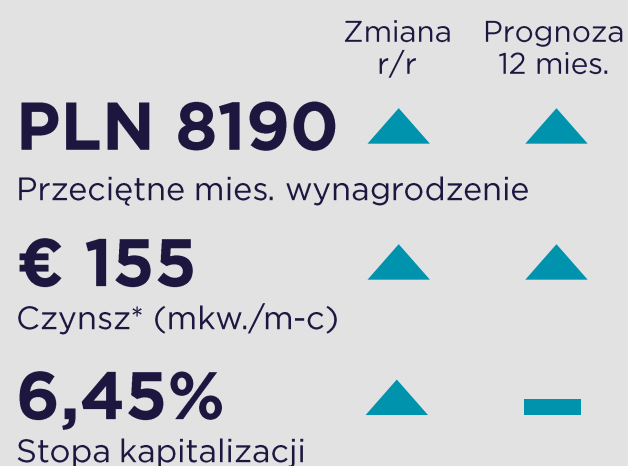
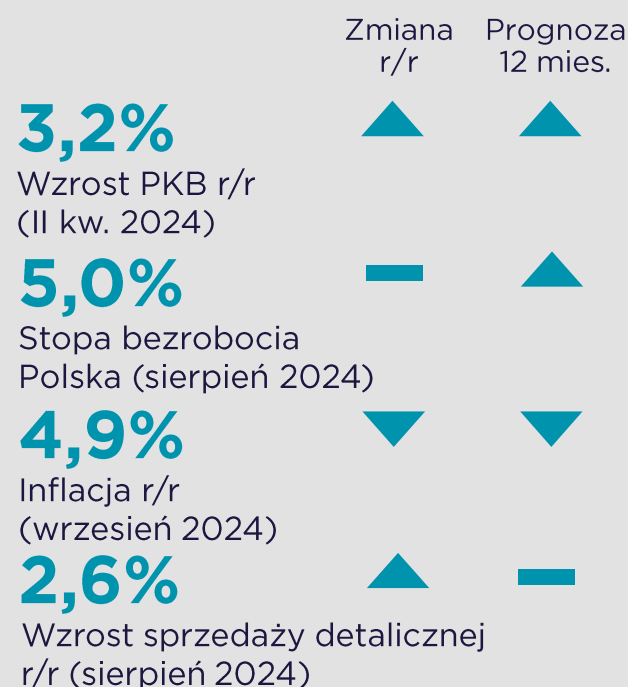


PODSTAWOWE WSKAŹNIKI



Źródło: GUS; Cushman & Wakefield; III kw. 2024;
*czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS

EKONOMIA: GOSPODARKA PRZYSPIESZA – ROŚNIE PKB, SKOK INFLACJI PRZEZ EFEKT BAZY, SPRZEDAŻ DETALICZNA NA PLUSIE

Korzystne wyniki gospodarcze oraz rosnące wskaźniki konsumpcji, inwestycji i eksportu przekładają się na wzrost PKB realnie o 3,2% (II kw. 2024/II kw. 2023). Inflacja we wrześniu sięgnęła prawie 5% r/r odnotowując najwyższy wynik w tym roku. Głównego powodu należy upatrywać m.in. w odmrożeniu cen energii oraz wprowadzeniu bezpłatnych leków. Sprzedaż detaliczna w cenach stałych w sierpniu była wyższa niż przed rokiem o 2,6%.

PODAŻ: 102 TYS. OTWARTEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W TRZECIM KWARTALE

Kolejny kwartał wyróżnił się wysoką aktywnością deweloperską w sektorze handlowym. Wszystkie nowe otwarcia dotyczyły formatu parków handlowych. Trzeci kwartał dostarczył na rynek 102 tys. mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Statystyki podaży obejmują obiekty o powierzchni powyżej 5000 mkw. GLA i uwzględniają nowe budynki, ale także rozbudowy i przebudowy.

Klienci mogą odwiedzić siedem nowych parków handlowych zlokalizowanych zarówno w dużych aglomeracjach, jak i miastach do 50 tys. mieszkańców. Największe obiekty oddał do użytku deweloper Acteeum i były to parki handlowe BIG Gorzów oraz BIG Ostróda, obydwa o powierzchni ok. 25 000 mkw. GLA. Zadebiutował również San Park Piaseczno dostarczając na rynek Mysiadła ok. 18 500 mkw. Wraz z budynkami Castoramy, OBI, Biedronki i Selgrosa, które zostały wybudowane wcześniej, tworzy kompleks przekraczający 45 000 mkw. GLA. Dodatkowo rozbudowy trzech parków handlowych w Radomsku, Skarżysko-Kamiennej i Sycowie przyczyniły się do zwiększenia podaży o 5700 mkw.

Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce sięga ok. 16,6 mln mkw. Według prognoz cały 2024 rok zamknie się z nową podażą na poziomie ok. 460 tys. mkw. GLA.

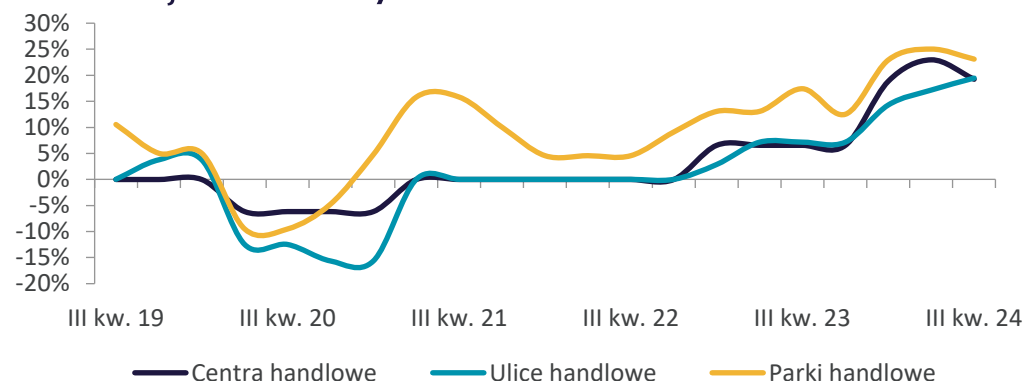
350 TYS. MKW. W BUDOWIE, Z CZEGO 150 TYS. W AGLOMERACJACH POWYŻEJ 400 TYS. MIESZKAŃCÓW

Deweloperzy są w trakcie budowy 44 obiektów handlowych, przy czym 26 to będą zupełnie nowe budynki, 14 przypadnie na rozbudowy, a 4 - na przebudowy istniejących już obiektów. Analizując przyszłą podaż pod względem lokalizacji można zauważyć, że najwięcej powierzchni buduje się w województwach śląskim (55 tys. mkw.) oraz mazowieckim (54 tys. mkw.). Ponadto 37% powierzchni w budowie znajduje się w miastach i miejscowościach poniżej 50 tys. mieszkańców, zaś 43% w największych aglomeracjach powyżej 400 tys. mieszkańców.

POPYT: AŻ 10 NOWYCH MAREK HANDLOWYCH WKACZA DO POLSKI

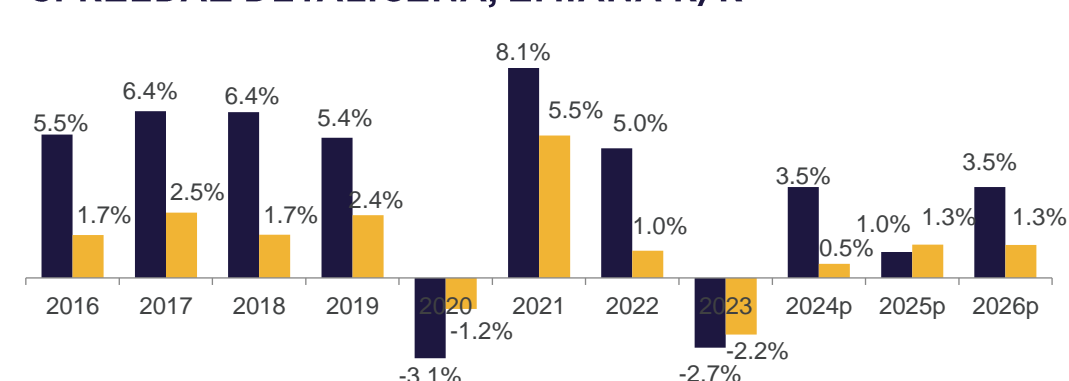
Trzeci kwartał zaowocował debiutem 10 brandów planujących dalszy rozwój w naszym kraju i były to: Arket, Bulgari, Carpatree, Dior Fashion, Dreame, GAP, Greek House, Rebernia, TAG Heuer oraz Tissot. 7 z nich otworzyło pierwszy sklep w Warszawie.

CZYNSZE, ZMIANA R/R



Źródło: Cushman & Wakefield

SPRZEDAŻ DETALICZNA, ZMIANA R/R



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

■ POLSKA ■ STREFA EURO

SPRZEDAŻ DETALICZNA: UTRZYMANIE POZYTYWNEGO TRENDU W TRZECIM KWARTALE

Dynamika sprzedaży detalicznej w trzecim kwartale 2024 była dodatnia i według najnowszych danych opublikowanych przez GUS wyniosła 4,4% rdr w lipcu oraz 2,6% rdr w sierpniu. Wyniki za wrzesień nie są jeszcze dostępne. Dla porównania trzeci kwartał poprzedniego roku notował spadki na poziomie -4,0% rdr w lipcu i -2,7% rdr w sierpniu.

Badając sprzedaż detaliczną w cenach stałych w sierpniu 2024, można zauważyć, że najwyższe wzrosty względem sierpnia poprzedniego roku wystąpiły w przypadku kategorii Pojazdy samochodowe, motocykle i ich części (+15,7%) oraz grupy Pozostałe (13,9%). Farmaceutyki, kosmetyki i sprzęt ortopedyczny osiągnęły dodatnią dynamikę na poziomie 11,2% rdr. Rokroczne spadki wystąpiły w czterech kategoriach. Najgorszy wynik odnotowano dla Tekstyliów, odzieży i obuwia (-13,6% rdr). Kolejno ujemną sprzedaż detaliczną wykazały: Meble, RTV i AGD (-5,3% rdr), Prasa i książki (-1,9% rdr) oraz Żywność, napoje i wyroby tytoniowe (-0,4% rdr). Wskaźniki nastrojów konsumenckich są lepsze niż rok temu, co ma odzwierciedlenie w wyższych wydatkach społeczeństwa. Według najnowszego odczytu z lipca obecna wartość BWUK jest wyższa o 10,9 pp. w odniesieniu do lipca 2023.

Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej w sierpniu wyniósł 8,0%. Względem poprzedniego roku odnotowano niewielki wzrost o 0,7 p.p. Kategorie handlowe z najwyższym udziałem e-commerce to multimedia (obejmujące prasę, książki, sprzedaż w sklepach wyspecjalizowanych), sektor mody oraz meble, RTV i AGD.

ODWIEDZALNOŚĆ I OBROTY: STABILIZACJA LICZBY KLIENTÓW I ICH WYDATKÓW W CENTRACH HANDLOWYCH

Odwiedzalność w centrach handlowych w okresie lipiec-sierpień 2024 wyniosła średnio ok. 450 tys. klientów w przeliczeniu na jeden obiekt. Ten wynik jest podobny do poprzednich lat. W porównaniu do 2023 zaobserwowano nieznaczny, 1-procentowy spadek rdr liczby odwiedzających, zaś zestawiając 2022 rok nastąpił 4-procentowy wzrost. Najlepsze wskaźniki zmian odwiedzalności rok do roku odnotowały centra największe (o powierzchni najmu powyżej 60 tys. mkw. powierzchni najmu). Wstępne wyniki za wrzesień pokazują dalsze kilkuprocentowe spadki odwiedzalności rok do roku, które wynikać mogą z wyjątkowo dobrej pogody, przekładającej się na niższą skłonność do odwiedzin w centrum handlowym i zakupów jesiennych kolekcji.

W okresie lipiec-sierpień 2024 średnie obroty najemców centrów handlowych przekroczyły 1100 PLN netto na mkw. Obroty w trzecim kwartale 2024 były nominalnie średnio wyższe o 4% w porównaniu do 2023 roku, a po uwzględnieniu inflacji realne średnie obroty odpowiadają zeszłorocznym poziomom. Najwyższy wzrost obrotów handlowych został zanotowany w przypadku najmniejszych centrów handlowych (nominalny średni wzrost o 5%, co przekłada się na realny wzrost obrotów o ok. 1%).

CZYSZSZE: ROKROCZNE WZROSTY CZYSZÓW WE WSZYSTKICH TRZECZ SEGMENTACH RYNKU HANDLOWEGO

Analiza czynszów za najlepsze obiekty typu “prime” wykazała ich systematyczny wzrost. Porównując trzeci kwartał 2024 do trzeciego kwartału 2023 można zauważyć, że w przypadku centrów handlowych wzrost ten wyniósł 19% rdr, a średni poziom czynszu sięgnął 155 EUR/ mkw./ miesiąc. W lokalach zlokalizowanych na ulicach handlowych również zaobserwowano 19% wzrost czynszów. Nieco wyższy rokroczny wzrost odnotowano dla parków handlowych – 23% rdr.

PUSTOSTANY: POZNAŃ I WROCŁAW Z NAJWYŻSZYM WSKAŹNIKIEM POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

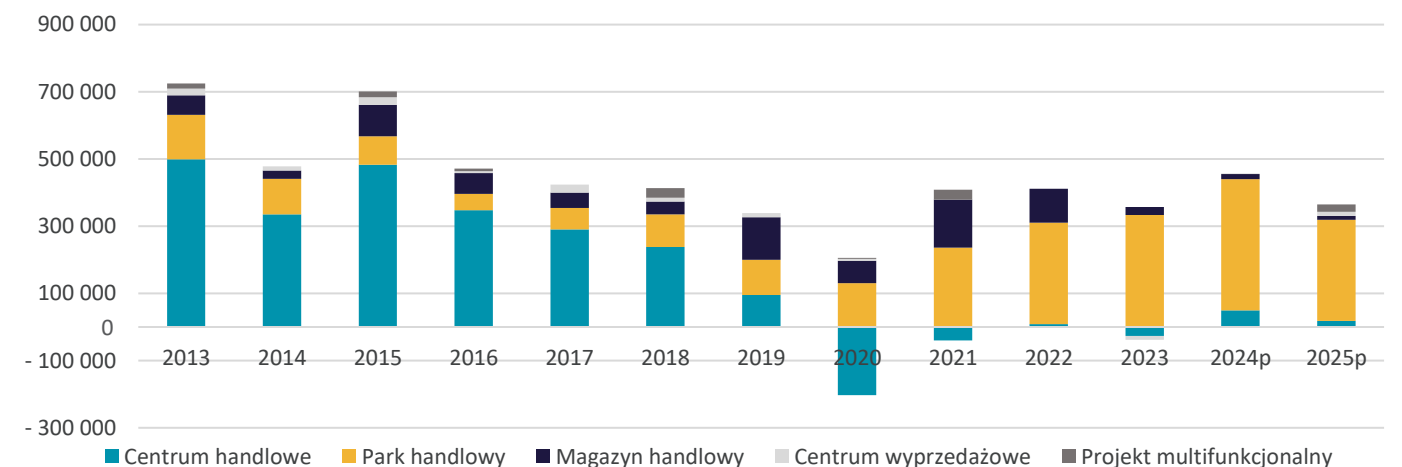
Badanie obejmowało osiem największych aglomeracji w Polsce i wykazało, że wskaźnik pustostanów według stanu na trzeci kwartał 2024 wyniósł 3,2%. W poprzednim roku był on nieznacznie wyższy – 3,6%. Poznań nadal pozostaje na niechlubnym prowadzeniu pod względem poziomu pustostanów, który wyniósł w tym mieście 4,6%. Wrocław z kolei odnotował wskaźnik 4,0%. Najmniej dostępnej powierzchni do wynajęcia jest w Łodzi, zaledwie 1,1%.

WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W III KW. 2024 ROKU

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
BIG Gorzów / Gorzów Wielkopolski	Park handlowy	Acteeum	25 600
BIG Ostróda / Ostróda	Park handlowy	Acteeum	25 000
San Park Piaseczno / Mysiadło	Park handlowy	ED SAN III Sancak	18 500
S1 / Przemysł	Park handlowy	Saller	8000
Wojko Park / Wojkowice	Park handlowy	Spółka Wojkowice Park	7500
Quantum Park S1 / Łódź	Park handlowy	Saller	6500

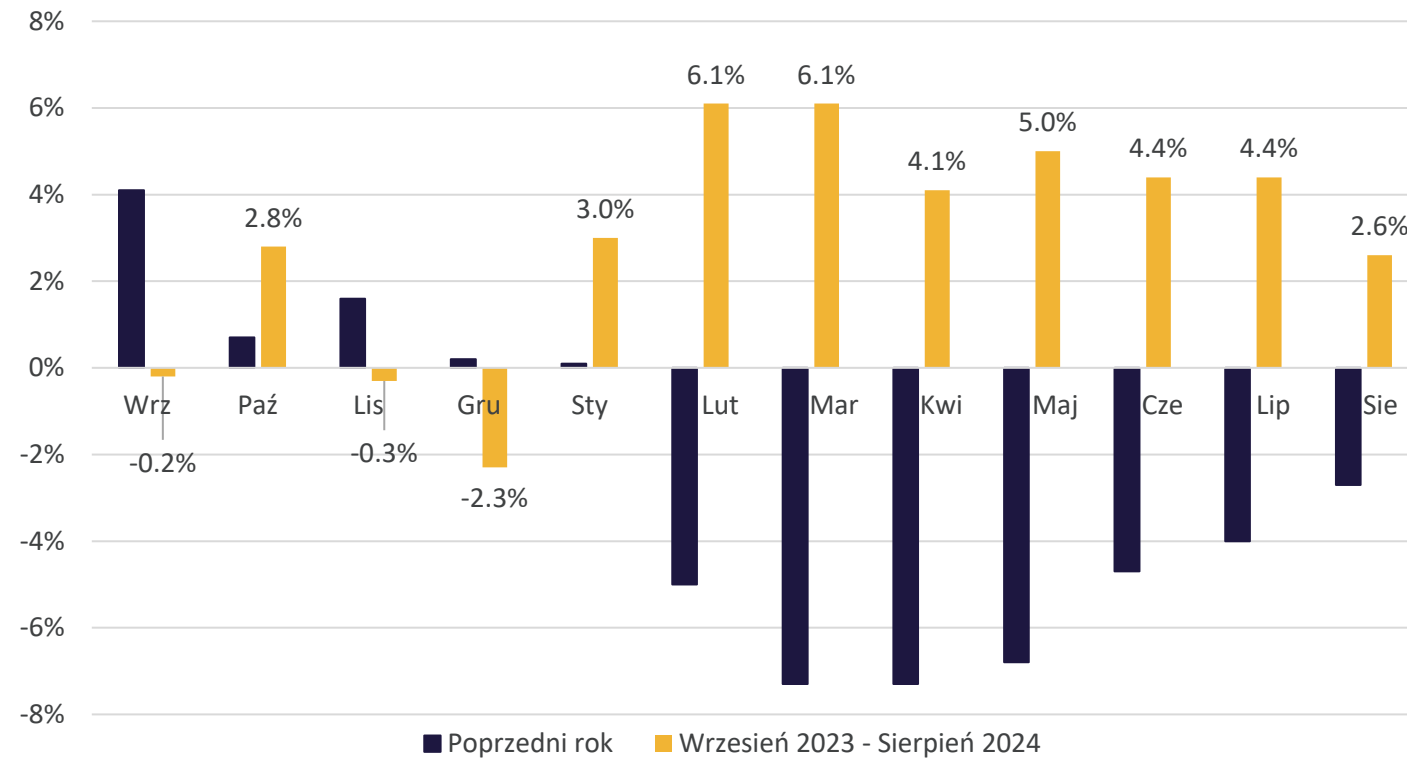
Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI W PODZIALE NA FORMATY



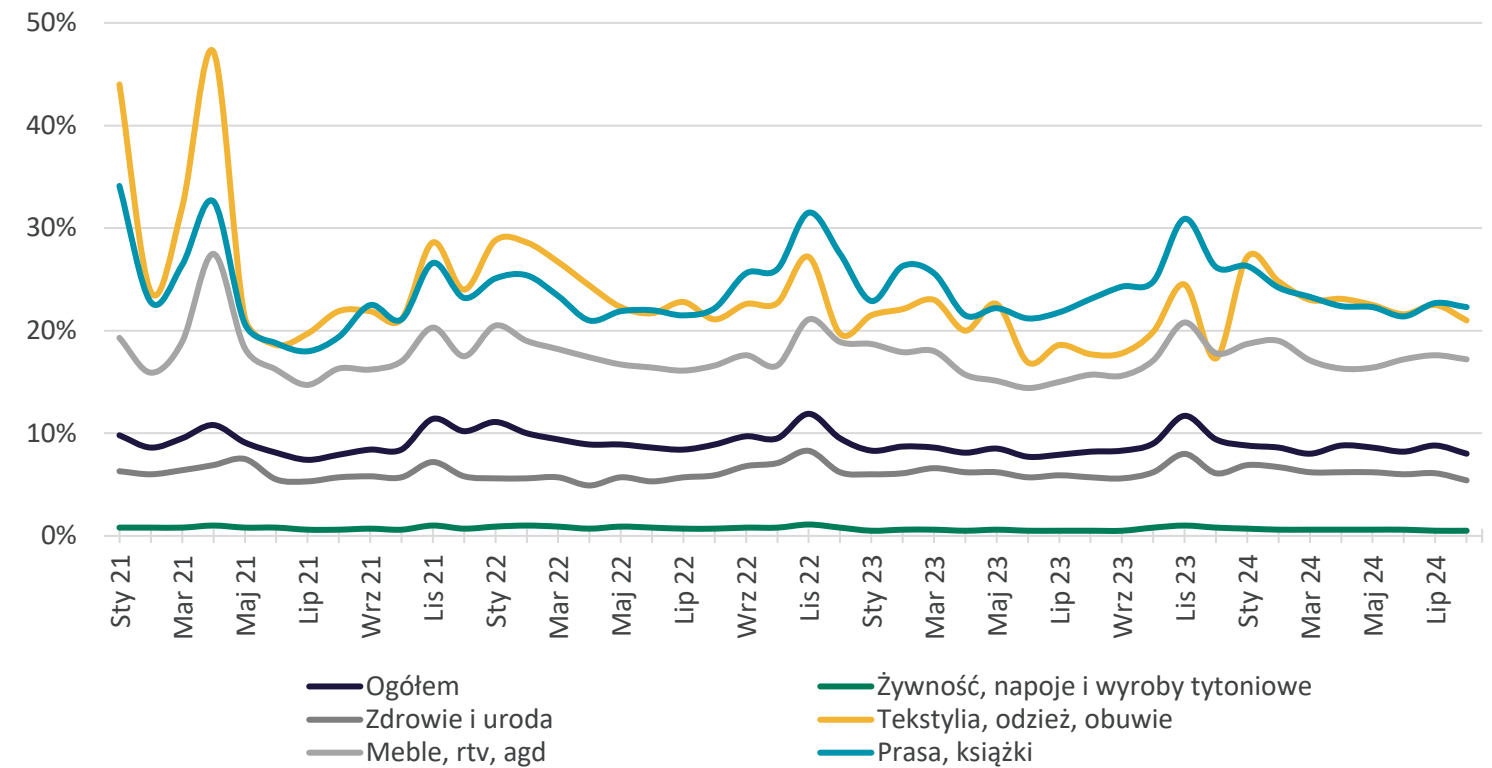
Źródło: Cushman & Wakefield, p-prognoza

**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 - 2024)**



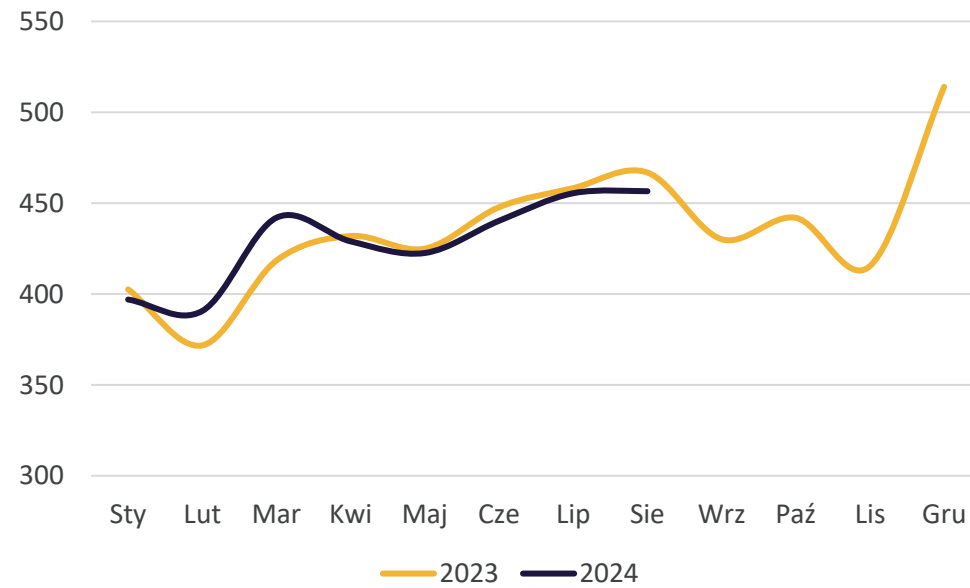
Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA IV KW. 2024 R.

OBIEKT	MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
Nowa Sukcesja	Łódź	Centrum handlowe	35 000	Amush Investment Group
Vendo Park	Szczecin	Park handlowy	20 200	TREI
N-Park	Tarnobrzeg	Park handlowy	13 500	Napollo
Park handlowy Garwolin	Garwolin	Park handlowy	11 000	PKB Inwest Budowa
Forteczna Park	Toruń	Park handlowy	10 000	ARD
M Park	Pionki	Park handlowy	9 300	LCP Properties
Osada Park handlowy	Żyrardów	Park handlowy	7 200	Mabrok K. Kuran

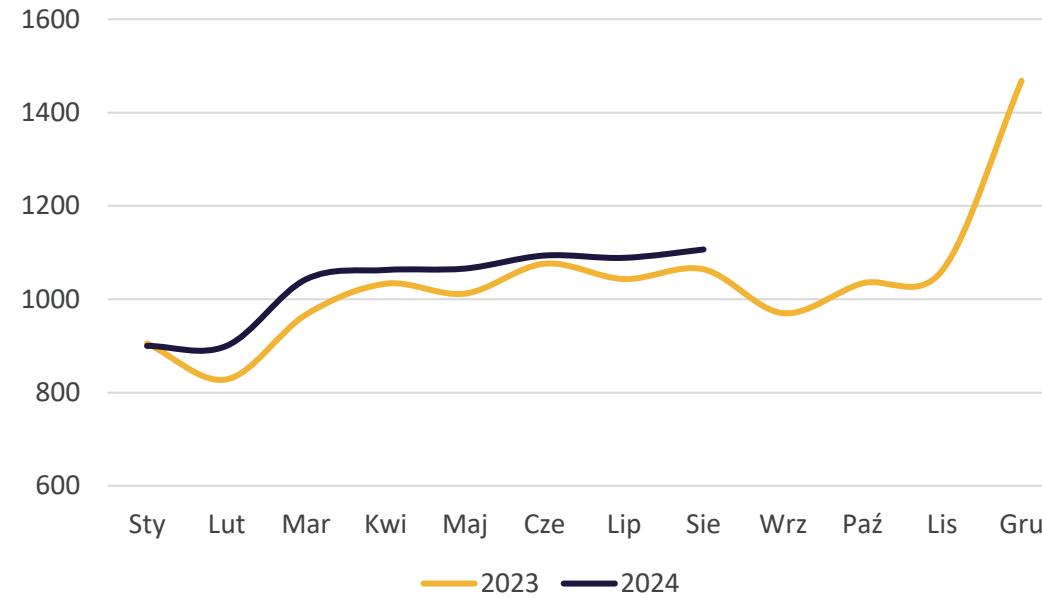
Źródło: Cushman & Wakefield

**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	2 400 200	1 415 800	504	6,45%
Warszawa poza centrum				7,00%
Aglomeracja Śląska	1 563 500	1 017 600	513	7,00%
Trójmiasto	1 005 500	630 800	563	7,00%
Poznań	877 600	639 600	727	7,15%
Wrocław	846 800	527 400	589	7,00%
Kraków	806 600	535 400	473	7,00%
Łódź	650 300	466 800	520	7,00%
Szczecin	447 300	257 100	488	7,55%
Polska	16 565 300	10 464 000	272	6,45%

Źródło: Cushman & Wakefield

EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Associate Director, Head of Research
Tel: +48 606 116 006
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

EWELINA STARUCH

Senior Analyst, Strategic Consulting & Research
Tel: +48 722 250 076
ewelina.staruch@cushwake.com

PAULINA BAUER

Associate, Head of Retail
Retail Asset Services I Poland
Tel: +48 884 222 399
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 2023 roku jej przychody wyniosły 9,5 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 inkluzywności, 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.

©2024 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.