

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI

	Zmiana r/r	Prognoza 12 mies.
PLN 8478 Przeciętne mies. wynagrodzenie	▲	▲
€ 160 Czynsz* (mkw./m-c)	▲	▲
6,45% Stopa kapitalizacji	■	■

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

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

	Zmiana r/r	Prognoza 12 mies.
2,7% Wzrost PKB r/r (III kw. 2024)	▲	▲
5,0% Stopa bezrobocia Polska (listopad 2024)	■	▲
4,7% Inflacja r/r (grudzień 2024)	▼	▼
3,1% Wzrost sprzedaży detalicznej r/r (listopad 2024)	▲	■

Źródło: GUS

EKONOMIA: INFLACJA NADAL POWYŻEJ CELU NBP, ROSNĄCE WYNAGRODZENIA I NISKIE BEZROBOCIE

Produkt Krajowy Brutto Polski (PKB) w III kwartale wzrósł o 2,7% r/r. Wyniki za IV kw. nie zostały jeszcze opublikowane przez GUS, ale prognozy wskazują, że dynamika PKB w zakresie Inwestycji i konsumpcji prywatnej przypieszy. Odczyt inflacji za grudzień wyniósł 4,7% r/r. Największy wpływ na wzrost wskaźnika inflacji miały podwyżki związane z użytkowaniem mieszkania oraz nośnikami energii. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w listopadzie 2024 wzrosło nominalnie o 10,5% r/r i wyniosło 8478 zł brutto.

PODAŻ: 530 TYS. MKW. NOWEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W 2024 ROKU, NAJWIĘCEJ OD 2015 ROKU

W 2024 roku deweloperzy dostarczyli na polski rynek handlowy 530 tys. mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. To najlepszy wynik od 2015 roku, kiedy otworzyło się aż ok. 700 tys. mkw. nowej powierzchni. Uwzględniając zamknięcia obiektów, podaż w 2024 roku ukształtowała się na poziomie 481 tys. mkw. (49 tys. mkw. zniknęło z rynku). Statystyki podaży obejmują obiekty o powierzchni powyżej 5000 mkw. GLA i uwzględniają nowe budynki, ale także rozbudowy i przebudowy.

Czwarty kwartał wzbogacił rynek o 12 nowych parków handlowych zlokalizowanych zarówno w dużych aglomeracjach, jak i miastach do 50 tys. mieszkańców. Największym z nich jest Vendo Park Szczecin dewelopera TREI o powierzchni blisko 24 tys. mkw. Trzy obiekty przeszły przebudowę, w tym centrum handlowe Sukcesja w Łodzi, które funkcjonuje obecnie pod nazwą Nowa Sukcesja. Ma wielkość ponad 40 tys. mkw. GLA, a na połowie powierzchni obiektu znajduje się jedna z największych w Europie stref rozrywki. Ponadto cztery obiekty przeszły rozbudowy przyczyniając się do zwiększenia podaży w czwartym kwartale o 16 tys. mkw. Zamknięcie dotyczyło pasażu przy dawnym Tesco w Szczawnie Zdroju. Obiekt ten zostanie przebudowany na centrum handlowe z Leroy Merlin. Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce sięga ok. 16,8 mln mkw.

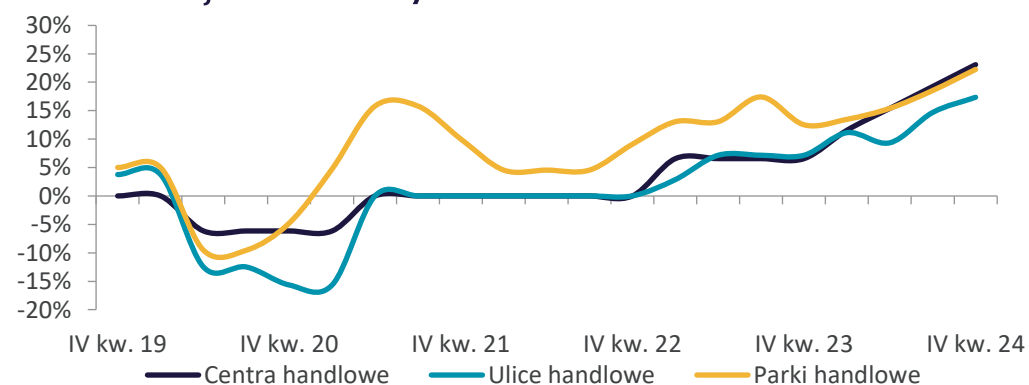
375 TYS. MKW. W BUDOWIE, Z CZEGO 243 TYS. W MIASTACH PONIŻEJ 50 TYS. MIESZKAŃCÓW

Deweloperzy są w trakcie budowy 50 obiektów handlowych, przy czym 34 to będą zupełnie nowe budynki, 13 przypadnie na rozbudowy, a 3 - na przebudowy istniejących już obiektów. Analizując przyszłą podaż pod względem lokalizacji można zauważyć, że najwięcej powierzchni buduje się w województwach śląskim (52 tys. mkw.) oraz mazowieckim (42 tys. mkw.). Co ciekawe, aż 65% powierzchni w budowie znajduje się w miastach i miejscowościach poniżej 50 tys. mieszkańców, zaś 21% w największych aglomeracjach powyżej 400 tys. mieszkańców.

POPYT: 26 MAREK HANDLOWYCH DEBIUTUJE W POLSCE W 2024 ROKU

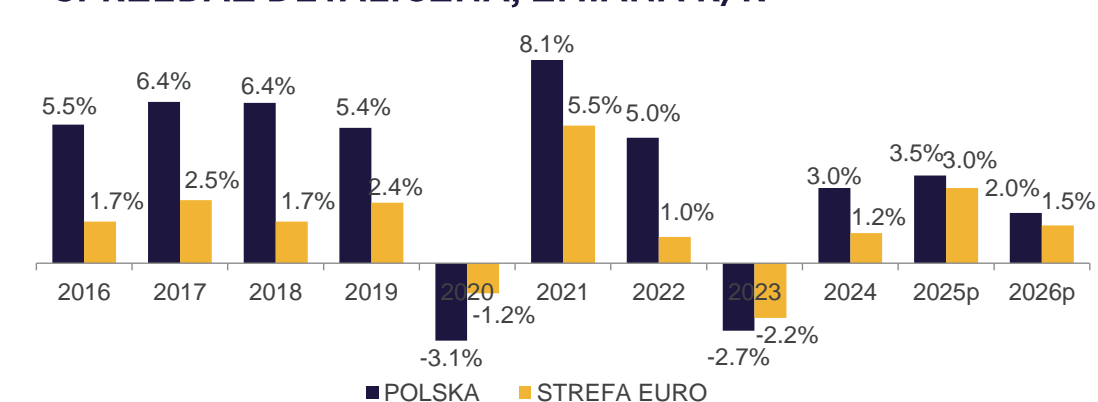
W całym 2024 roku nasz rynek powitał 26 nowych brandów, co stanowi podobną liczbę jak w 2023 roku, kiedy odnotowano 30 nowych wejść. Czwarty kwartał 2024 przyniósł debiuty marek takich jak: MR.DIY, Santoni, Isei, Andre Tan, PHOme!, Atac Hiper Discount by Auchan, a także powrót na polski rynek marki Calliope. Cztery z nowych marek wybrało na pierwszą lokalizację Warszawę, dwa - Poznań, zaś Mr. DIY - Zabrze.

CZYNSZE, ZMIANA R/R



Źródło: Cushman & Wakefield

SPRZEDAŻ DETALICZNA, ZMIANA R/R



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

SPRZEDAŻ DETALICZNA: 2024 ROK POD ZNAKIEM WZROSTÓW SPRZEDAŻY I ROSNĄCEGO OPTYMIZMU KONSUMENTÓW

Rok 2024 był lepszy pod względem sprzedaży detalicznej od 2023 roku. Przyczyn należy dopatrywać się w niższej inflacji, wyższych średnich wynagrodzeniach i co za tym idzie poprawie nastrojów konsumenckich. Według najnowszych danych opublikowanych przez GUS, w czwartym kwartale sprzedaż detaliczna wzrosła w październiku o 1,3%, zaś w listopadzie o 3,1%. W okresie styczeń-listopad 2024 r. sprzedaż wzrosła r/r o 2,7%.

Analizując sprzedaż detaliczną w cenach stałych w listopadzie 2024, można zauważyć, że najwyższe wzrosty względem listopada poprzedniego roku wystąpiły w przypadku kategorii Pojazdy samochodowe, motocykle i ich części (+19,6% r/r) oraz grupy Pozostałe (+13,1% r/r). Farmaceutyki, kosmetyki i sprzęt ortopedyczny osiągnęły dodatnią dynamikę na poziomie 7,1% r/r. Rokroczne spadki wystąpiły w trzech kategoriach. Najgorszy wynik odnotowano dla Tekstyliów, odzieży i obuwia (-12,9% r/r). Ponadto ujemną sprzedaż detaliczną wykazały: Meble, RTV i AGD (-5,2% r/r) oraz Żywność, napoje i wyroby tytoniowe (-0,4% r/r).

Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej w listopadzie wyniósł 10,7%. Względem listopada poprzedniego roku odnotowano spadek o 1 p.p.

ODWIEDZALNOŚĆ I OBROTY W 2024 ROKU: STABILIZACJA LICZBY KLIENTÓW I ICH WYDATKÓW W CENTRACH HANDLOWYCH

Średnia odwiedzalność w centrach handlowych w 2024 roku wyniosła średnio ok. 410 tys. klientów w przeliczeniu na jeden obiekt i odpowiada ona średniej odwiedzalności w 2023 roku. Warto zauważyć, że najlepiej pod kątem odwiedzalności radzą sobie największe centra handlowe (powyżej 60 tys. mkw.) oraz najmniejsze (poniżej 20 tys. mkw.). Obiekty dużej i średniej wielkości doświadczyły niewielkiego (-1%) spadku odwiedzalności. Wrocław, Kraków i Warszawa – w tych aglomeracjach odnotowano najwyższe wzrosty odwiedzalności rok do roku, zaś najniższe na rynkach trójmiejskim i poznańskim.

W 2024 średnie obroty najemców centrów handlowych przekroczyły 1050 PLN netto na mkw. i były nominalnie średnio wyższe o ok. 4,5% niż w 2023 roku. Biorąc pod uwagę średnią inflację na poziomie 3,6% jest to niewielki realny wzrost obrotów. Najwyższy wzrost obrotów handlowych został zanotowany w przypadku największych centrów handlowych. Przyglądając się bliżej największym aglomeracjom najlepiej radziły sobie centra handlowe w Krakowie, Łodzi i na Śląsku. Wyniki nominalnej sprzedaży najemców różnią się także znacząco w zależności od kategorii produktowej. Najlepsze wyniki notowały takie kategorie handlowe, jak: usługi (10%), zdrowie i uroda (9%), rozrywka (7%) czy specjalistyczne sklepy spożywcze (5%). Moda i restauracje odnotowały odpowiednio 3 i 4-procentowe wzrosty. Najślabsze wzrosty wynoszące ok. 1% dotyczą sieci sprzedających meble i artykuły wyposażenia wnętrz, sklepów elektronicznych oraz supermarketów.

CZYNsze: 2024 ROK OZNACZAŁ DLA NAJEMCÓW KONFRONTACJĘ Z KOLEJNYMI WZROSTAMI CZYNszÓW

Analizując stawki czynszów w najlepszych centrach handlowych typu “prime” można zauważyć, że wzrosły one o ok. 23% r/r. Oprócz corocznej indeksacji o inflację przyczynami wyższych czynszów był wysoki popyt na powierzchnie handlowe oraz poczynione modernizacje i zwiększenie atrakcyjności wielu obiektów. Najlepsze parki handlowe odnotowały podobny wzrost czynszów o 22% r/r. Równie istotny format handlowy stanowią lokale na topowych ulicach handlowych w Polsce (high streets), w przypadku których wzrost czynszów wyniósł 17%.

PUSTOSTANY: TORUŃ, KIELCE I RZESZÓW Z NAJNIŻSZYM ODSETKIEM WAKATÓW

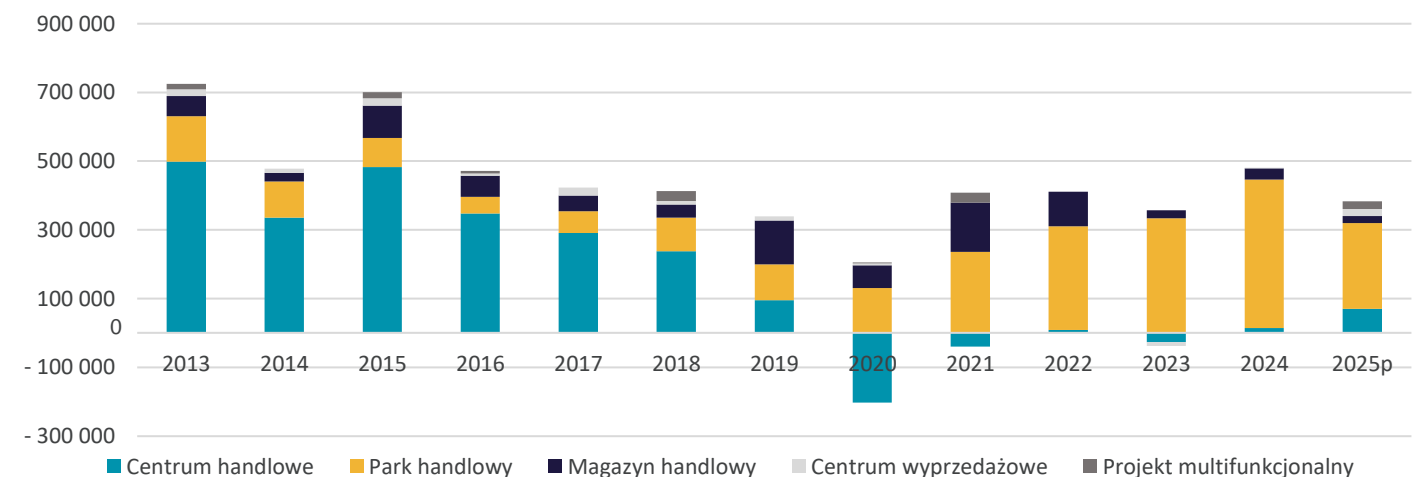
Poziom pustostanów został zbadany w szesnastu największych aglomeracjach w Polsce i wyniósł w 2024 roku 3%. W porównaniu do wyników z 2023 roku nastąpił spadek o 0.3 p.p. Najwyższy odsetek powierzchni niewynajętej znajdował się w Lublinie (4,8%) oraz Poznaniu (4,6%). Z kolei najniższe wskaźniki pustostanów charakteryzowały Toruń (0,8%), Kielce (0,8%) i Rzeszów (0,9%).

WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W IV KW. 2024 ROKU

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
Nowa Sukcesja / Łódź	Centrum handlowe	Amush	42 000
Vendo Park / Szczecin	Park handlowy	TREI RE	24 000
Comfy Park Bielik / Bielsko-Biała	Park handlowy	Redkom/ Mallson	17 000
N-park / Tarnobrzeg	Park handlowy	Napollo	13 500
Aura Park / Garwolin	Park handlowy	PKB Inwest Budowa	11 000
S1 / Świdnica	Park handlowy	Saller	11 000
Forteczna Park / Toruń	Park handlowy	ARD	10 000

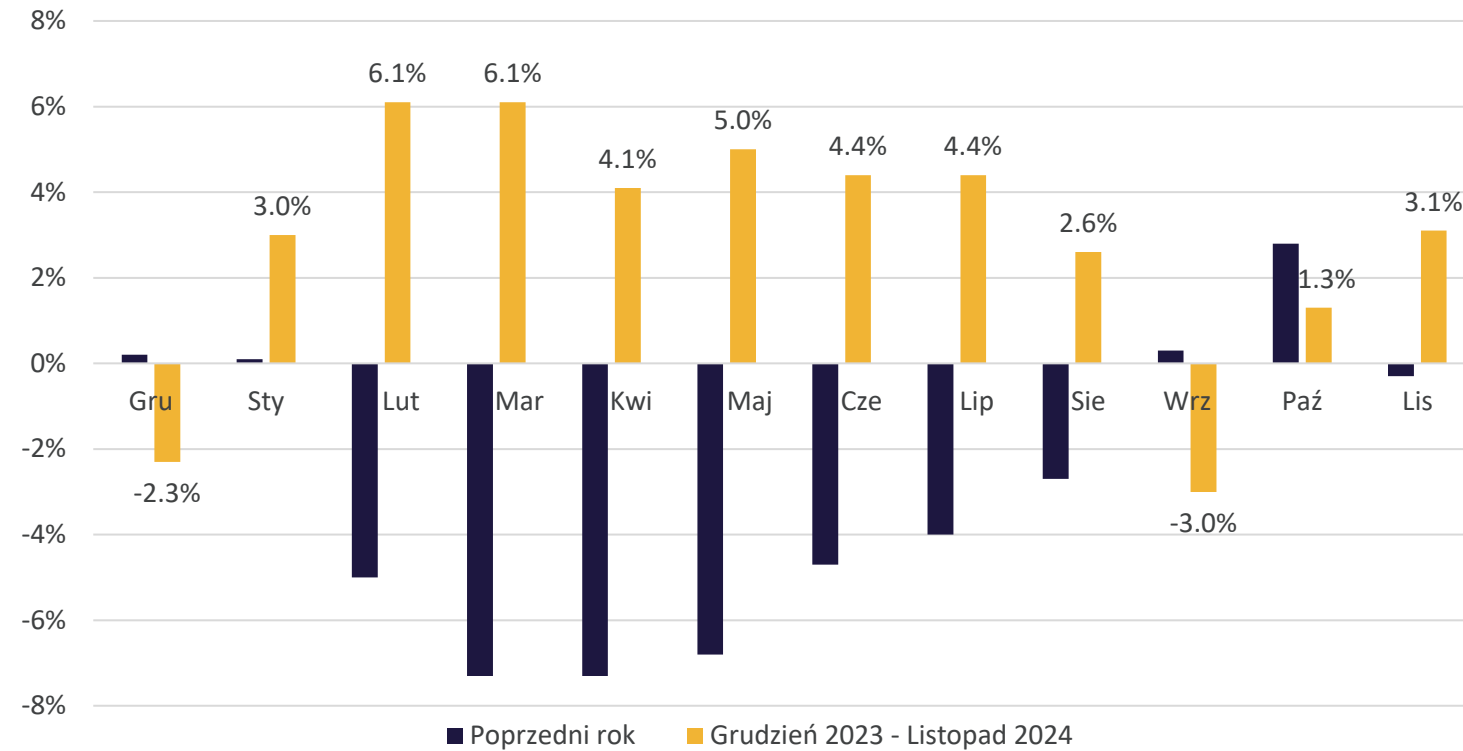
Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI W PODZIALE NA FORMATY



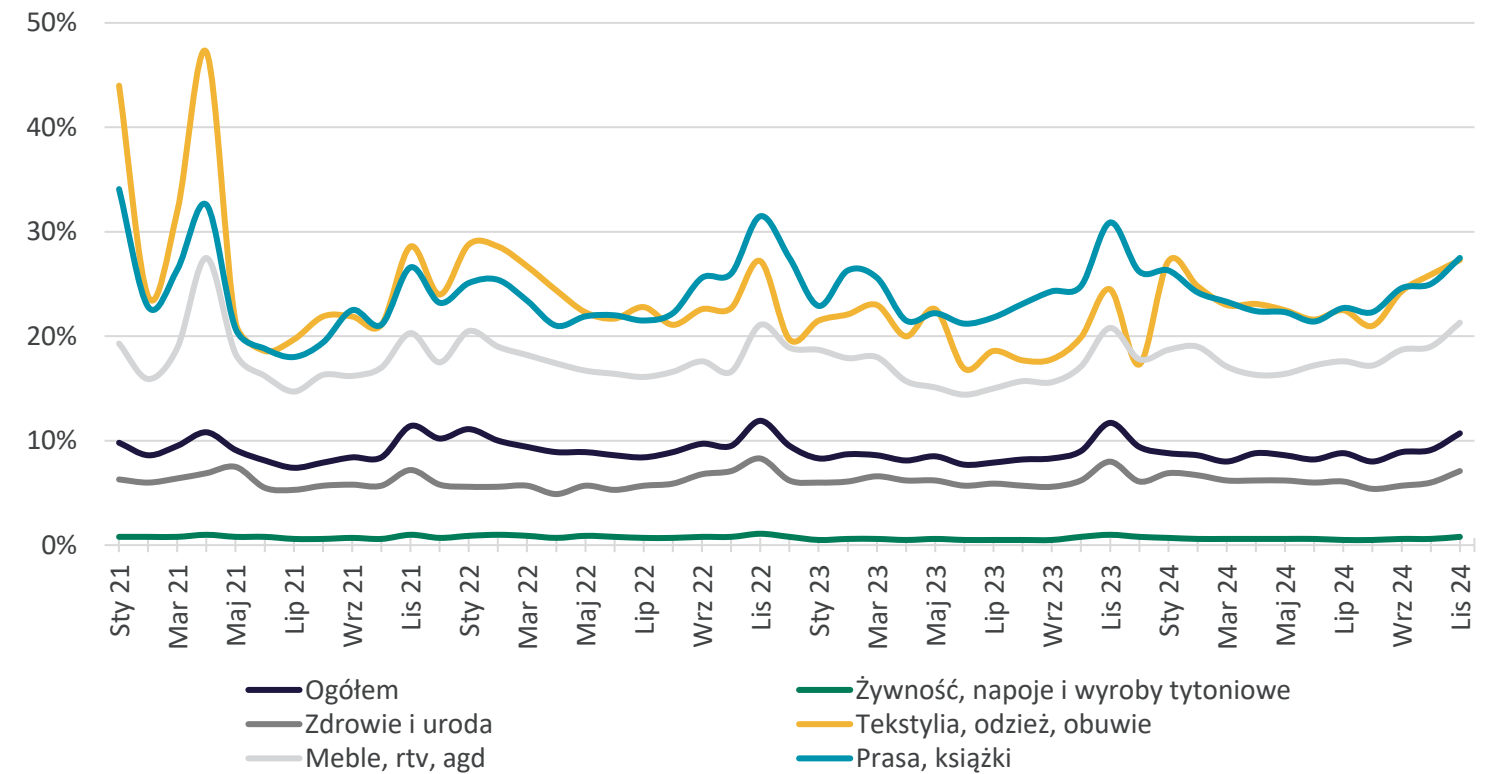
Źródło: Cushman & Wakefield, p-prognoza

**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)**



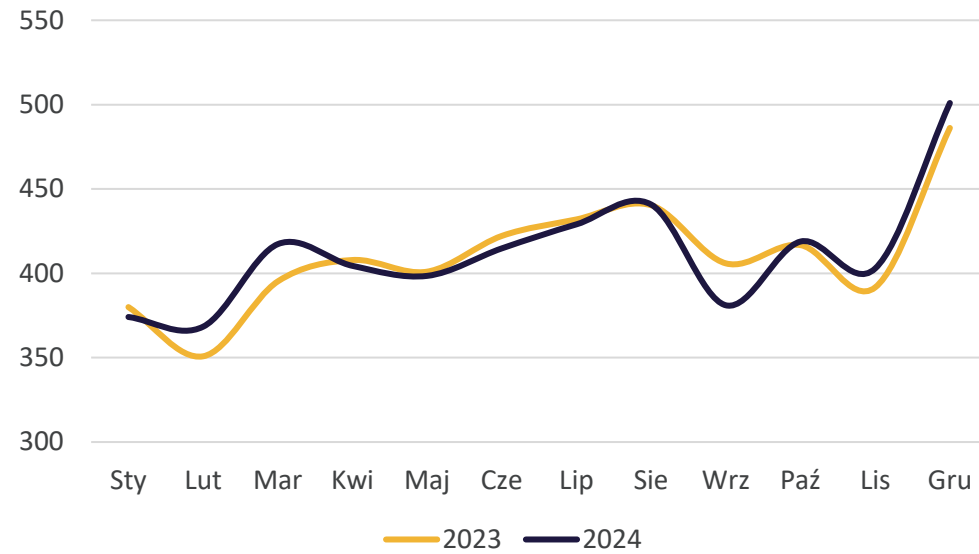
Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA I KW. 2025 R.

OBIEKT	MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
Designer Outlet Kraków	Kraków	Centrum wyprzedażowe	21 000	KG Group/ Peakside
S1 Włocławek	Włocławek	Park handlowy	13 000	Saller
Park Nowa Sól	Nowa Sól	Park handlowy	10 000	Anchoram
Leroy Merlin	Tarnobrzeg	Magazyn handlowy	7500	Napollo
Osada Park Handlowy	Żyrardów	Park handlowy	7100	Mabrok K.Kuran
Galeria Hosso (rozbudowa)	Police	Centrum handlowe	7000	Hosso Holding
Park Handlowy Żagań	Żagań	Park handlowy	6500	Genesis Property/ Falcon Investment Management

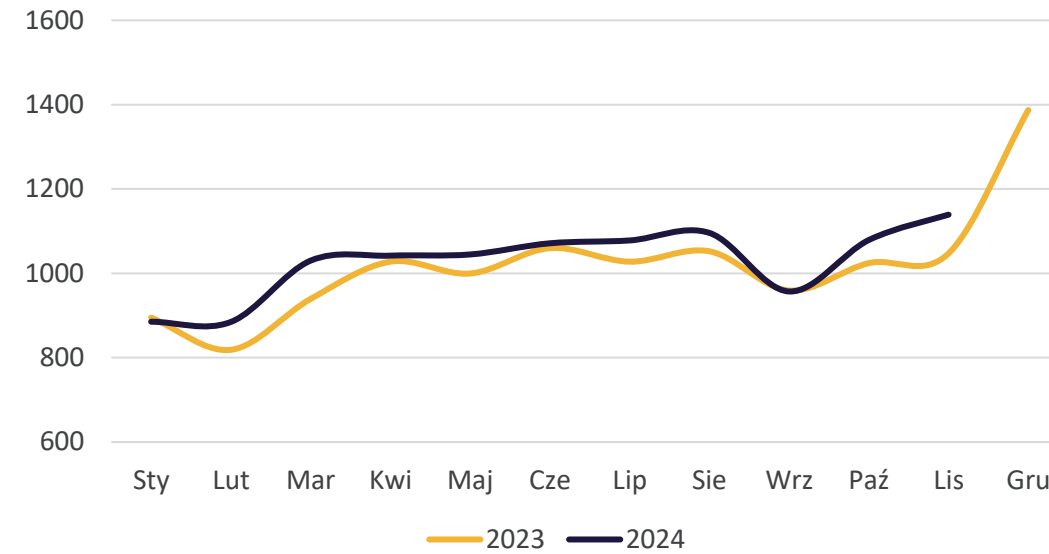
Źródło: Cushman & Wakefield

**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	2 415 600	1 415 800	504	6,45%
Warszawa poza centrum				7,00%
Aglomeracja Śląska	1 568 900	1 017 600	513	7,00%
Trójmiasto	1 007 500	630 800	563	6,90%
Poznań	877 100	643 100	731	7,00%
Wrocław	872 300	527 400	589	6,70%
Kraków	806 600	535 400	473	6,90%
Łódź	692 300	508 800	566	6,90%
Szczecin	471 100	257 100	488	7,45%
Polska	16 810 000	10 489 000	273	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.

©2025 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.