



RESEARCH

**AT A GLANCE  
Q4 2019**

## RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU<sup>1</sup> W POLSCE

- **Ograniczona wielkość nowej podaży. Dominują projekty małe o charakterze „convenience”.**
- **Zakaz handlu w niedziele stymuluje strukturalne zmiany na rynku. Przejęcia sposobem na szybki rozwój sieci.**
- **Modernizacje, przebudowy i rozbudowy, szersza oferta gastronomii i rozrywki to trendy na najbliższe kilka lat.**

### NOWA PODAŻ

Rynek nowoczesnego handlu w Polsce wszedł w fazę dojrzałości i jego rozwój stymuluje zmiany jakościowe a nie ilościowe, stąd wielkość nowej podaży z roku na rok ulega znacznemu ograniczeniu. W 2019 r. wolumen powierzchni przyrósł o ok. 410 tys. m kw., znacząco poniżej średniej z ostatnich pięciu lat, wynoszącej niemal 500 tys. m kw. Ponad połowa nowej podaży została dostarczona

w głównych aglomeracjach, w dużej mierze za sprawą otwarcia w Warszawie Galerii Młociny. Kolejne 25%, zazwyczaj w formie małych parków lub centrów handlowych, przypadło na rynki miast o liczbie mieszkańców do 100 tys., co potwierdza nieustannie zainteresowanie deweloperów i najemców tymi lokalizacjami. W 2019 r. do listy miast z nowoczesną ofertą dołączyły np.

Chełmno, Drawsko Pomorskie czy Śrem. Stały wzrost siły nabywczej Polaków stymuluje rozwój branży wyposażenia domu i ogrodu. W 2019 r. operatorzy z tego segmentu otworzyli 13 nowych sklepów wielkopowierzchniowych, poszerzając swoją działalność nawet w miejscowościach o liczbie mieszkańców poniżej 50 tys.

### KLUCZOWE DANE (styczeń 2020)



**15 mln m<sup>2</sup>**

ISTNIEJĄCA NOWOCZESNA  
POWIERZCHNIA  
HANDLOWA



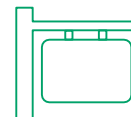
**410 tys. m<sup>2</sup>**

PODAŻ NOWEJ  
POWIERZCHNI  
W 2019 r.



**430 tys. m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE



**4%**

WSKAŹNIK  
POWIERZCHNI  
NIEWYNAJĘTEJ<sup>2</sup>



**5,4%**

WZROST  
SPRZEDAŻY  
DETALICZNEJ

(GUS: cały 2019, r-d-r)

1. Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje centra handlowe, centra wyprzedażowe, parki handlowe oraz wolnostojące magazyny handlowe.  
2. PRCH, dot. miast o populacji powyżej 150 000 mieszkańców; wakaty w centrach handlowych, parkach handlowych i centrach wyprzedażowych.

## OBIEKTY W BUDOWIE

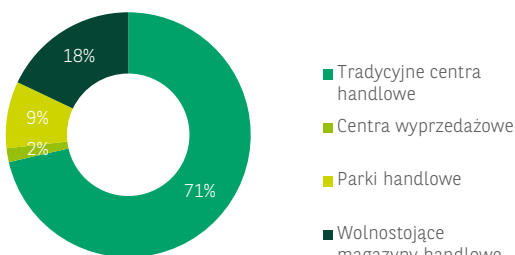
Na koniec 2019 r. w budowie było ok. 430 tys. m kw. powierzchni najmu, z czego w br. otwarte ma zostać 340 tys. m kw. Będzie to najmniejsza wielkość nowej podaży od ponad 20 lat. Z wolumenu budowanej obecnie powierzchni najwięcej, niemal 70%, zostanie dostarczone w miastach o liczbie mieszkańców do 100 tys. Warto podkreślić wysoki udział formatu parków handlowych, których obecnie buduje się ponad 20. Dominują projekty małe, o powierzchni najmu 5-10 tys. m kw., ulokowane w miastach o liczbie mieszkańców do 100 tys. Rozwojowi tego segmentu sprzyja wysoki poziom zainteresowania ze strony pręźnie rozwijających się sieci dyskontów, oferujących asortyment typu „convenience”. Wśród obecnie budowanych centrów handlowych również przeważają obiekty małe, o rozmiarze do 20 tys. m kw., a tylko cztery z projektów będą oferować większą powierzchnię. W perspektywie najbliższych kilku lat nie jest spodziewane otwarcie żadnego dużego centrum handlowego.

Modernizacje, przebudowy, rozbudowy i repozycjonowanie istniejących centrów i parków handlowych to trendy dominujące obecnie na rynku. Rosnące wymagania klientów zmuszają właścicieli obiektów do nieustannego poszukiwania i wprowadzania do swojej oferty nowych marek, usług gastronomicznych i elementów rozrywkowych. W rozbudowie jest również cieszące się ogromną popularnością wśród klientów centrum wyprzedażowe Designer Outlet w podwarszawskim Piasecznie.

## POPYT NAJEMCÓW

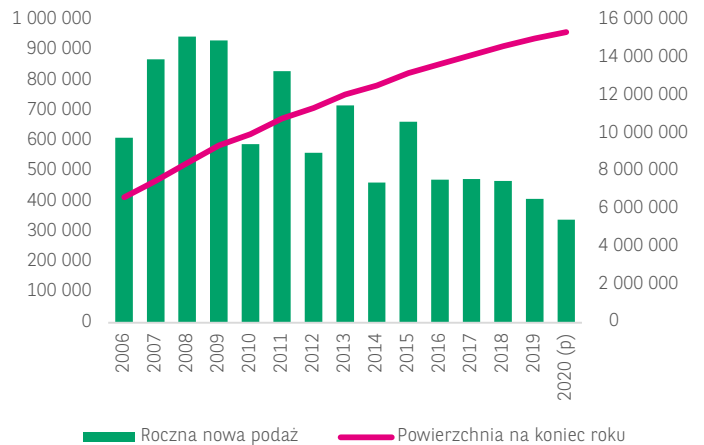
Od trzech lat średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych na głównych rynkach jest stabilny i nie przekracza 4%. Pogłębia się różnica w poziomie pustostanów pomiędzy obiektami wiodącymi w swojej kategorii a aktywami o gorszej kondycji. Pomimo obowiązującego od prawie dwóch lat zakazu handlu w niedziele, stabilna sytuacja na polskim rynku nowoczesnego handlu, systematycznie rosnąca siła nabywczą konsumentów i stabilne perspektywy rozwoju stanowią magnes dla nowych sieci i konceptów handlowych, gastronomicznych i rozrywkowych, których w 2019 r. zadebiutowało w Polsce ponad 20, jak np. Corneliani, Monki, Teilor, Filippa Fabiani, Carrefour Bio, Under Armour, TEP Factor czy WeekDay. Na 2020 r. otwarcia zapowiedziały Primark i Urban Outfitters, a także luksusowe marki Channel i Dior, które mają dołączyć do Hermesa, otwartego w ub. roku w prestiżowej lokalizacji na Krakowskim Przedmieściu w Warszawie.

## PODZIAŁ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ WG FORMATÓW



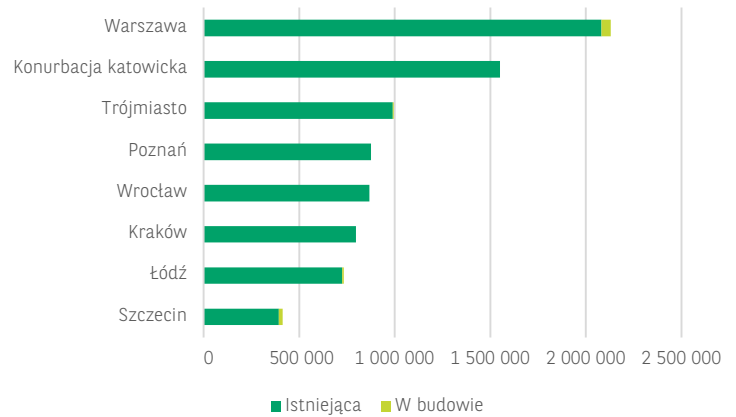
Źródło: BNP Paribas Real Estate

## ZASÓB I NOWA PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ (m<sup>2</sup>)



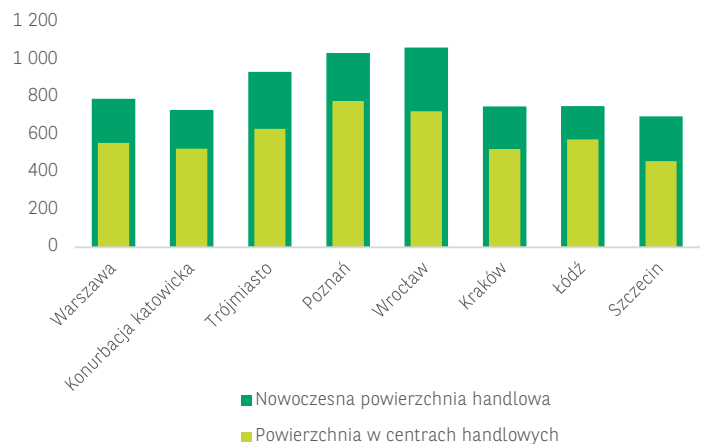
Źródło: GUS, Oxford Economics, p – prognoza

## NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (m<sup>2</sup>)



Źródło: BNP Paribas Real Estate

## NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ (m<sup>2</sup>/1 000 mieszk.)



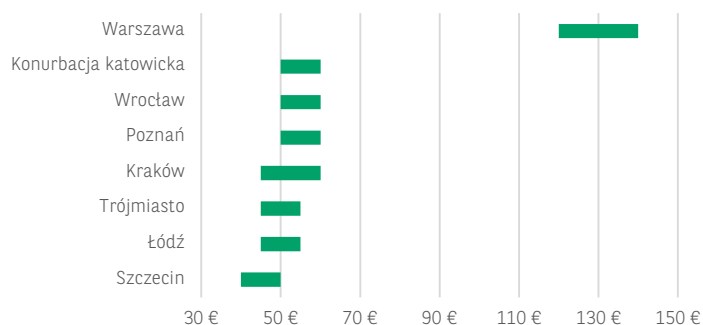
Źródło: BNP Paribas Real Estate

## STAWKI CZYNYSZU

W ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy stawki czynszu typu „prime” w wiodących centrach handlowych w Warszawie nieznacznie wzrosły i obecnie oscylują w zakresie 120-140 €/m kw./m-c, natomiast na rynkach pozostałych głównych aglomeracji są stabilne i kształtują się w zakresie 40-60 €/m kw./m-c.

Zdecydowanie większe zróżnicowanie dotyczy obiektów niższej klasy, zwłaszcza tych, które wskutek niesprzyjających uwarunkowań rynkowych borykają się ze spadkiem odwiedzalności i obrotów. Ich pozycja rynkowa ulega znacznemu osłabieniu a najemcy wywierają silną presję na obniżenie obciążeń czynszowych. W rezultacie obiekty takie są pierwsze w kolejce do przemodelowania oferty i ich repozycjonowania.

## STAWKI CZYNYSZU TYPU „PRIME” W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Źródło: BNP Paribas Real Estate

## WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W 2018-2019

OBIEKT	TYP	LOKALIZACJA	POPULACJA (tys. mieszkańców)	DEWELOPER	POWIERZCHNIA NAJMU (m kw.)
Galeria Młociny	SC	Warszawa	ponad 400	Echo Investment / EPP	76 000
Forum Gdańsk	SC	Gdańsk	ponad 400	Blackstone	62 000
Galeria Libero	SC	Katowice	ponad 400	Echo Investment	42 000
Gemini Park	SC	Tychy, Konurbacja katowicka	ponad 400	Gemini Holding	36 600
Stara Ujeźdźzalnia	SC	Jarostaw	poniżej 50	CD Locum	28 500
Nowa Stacja	SC	Pruszków, Aglomeracja Warszawy	ponad 400	ECC Real Estate	27 000
Centrum Janki (rozbudowa)	SC	Janki, Aglomeracja Warszawy	ponad 400	Cromwell	21 000
Morski Park Handlowy (rozbudowa)	P	Gdańsk	ponad 400	Liebrecht&wood	16 500
Silesia Outlet	OC	Gliwice, Konurbacja katowicka	ponad 400	6B47 Real Estate Investors	12 000
Galeria Hosso	SC	Świebodzin	poniżej 50	Hosso Holding	12 000
Tkalnia	SC	Pabianice, Aglomeracja Łodzi	ponad 400	A&A	12 000

## GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE (styczeń 2020)

OBIEKT	TYP	LOKALIZACJA	POPULACJA (tys.)	DEWELOPER	PLANOWANE OTWARCIE	POWIERZCHNIA NAJMU (m kw.)
Color Park	SC	Nowy Targ	poniżej 50	Nowotarska	2020	28 000
Fabryka Norblina	SC	Warszawa	ponad 400	Capital Park	2021	24 000
Bawetnianka (wznowienie budowy)	SC	Bęchatów	50-100	Gbb Invest	2021	23 000
Galeria Podhalańska	SC	Nowy Targ	poniżej 50	FPUH Bryjax	2020	22 000
Karuzela	P	Ełk	50-100	Mitiska REIM / Karuzela Holding	2020	21 000

SC – centrum handlowe, P – park handlowy, OC – centrum wyprzedażowe  
Źródło: BNP Paribas Real Estate

# 6 BUSINESS LINES in Europe

## A 360° vision

### AUTOR

**Patrycja Dzikowska**

Head of Research & Consultancy, Central and Eastern Europe

[patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas](mailto:patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

**Erik Drukker**

Chief Executive Officer

Central and Eastern Europe

[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

**Mateusz Skubiszewski**

Deputy Head of Capital Markets

Central and Eastern Europe

[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

**Michał Pszkit**

Head of Property Management

Central and Eastern Europe

[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

**Fabrice Paumelle**

Head of Retail

Central and Eastern Europe

[fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas](mailto:fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas)

**Anna Pływacz**

Associate Director

Retail Leasing Department

[anna.plywacz@realestate.bnpparibas](mailto:anna.plywacz@realestate.bnpparibas)

**Izabela Mucha, MRICS**

Head of Valuation

Central and Eastern Europe

[izabela.muchoa@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.muchoa@realestate.bnpparibas)

**BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.**

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa

Tel. +48 22 653 44 00

[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

#BEYONDBUILDINGS



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | INVESTMENT MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | VALUATION | CONSULTING



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world