



RESEARCH

AT A GLANCE Q3 2020

RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU¹ W POLSCE

- **Parki handlowe i centra convenience na celowniku sieci handlowych, deweloperów i klientów**
- **Zmiana zachowań klientów – wzrost znaczenia szybkich i wygodnych zakupów**
- **Omnichannel – sprzedaż wielokanałowa przyszłością handlu w nowej rzeczywistości**
- **Długo oczekiwany debiut sieci Primark na polskim rynku**

NOWA PODAŻ

W ciągu ostatnich lat sektor nowoczesnego handlu w Polsce osiągnął fazę dojrzałości, a tempo jego rozwoju zdecydowanie zwolniło. Wybuch epidemii COVID-19 i konsekwencje dla całej gospodarki, a w szczególności segmentu handlowego, dodatkowo wzmacniają ten trend. W III kw. 2020 r. na rynek dostarczono jedynie ok. 21 500 m kw. nowej powierzchni handlowej, a kolejne 200 tys. m kw. ma zostać oddane do użytku do końca bieżącego roku (o ile obecna sytuacja nie wpłynie na zmianę planów deweloperów). Są to wartości znacznie poniżej średniej z ostatnich lat.

Po „odmrożeniu” działalności obiektów handlowych, część najemców wciąż negocjuje warunki działania na nowych zasadach i nadal nie otworzyła wszystkich swoich sklepów w centrach handlowych.

Proces zmian na polskim rynku handlowym znacząco przyspieszył. Tesco sukcesywnie opuszcza kolejne lokalizacje. Część z nich została przejęta przez Kaufland, inne zmienia format handlowy. Sieć Auchan zdecydowała się na zamknięcie części swoich nierentownych placówek. Dotyczy to lokalizacji w Dąbrowie Górniczej, Grudziądzu, Lubinie i Mystowicach.

Zmiana zachowań konsumenckich coraz silniej odbija się na sektorze nowoczesnego handlu. W wyniku pandemii obiekty typu convenience, zyskały na znaczeniu, a grono osób dokonujących zakupów przez internet znacznie się poszerzyło. Sprzedaż wielokanałowa pomaga sieciom handlowym w przetrwaniu obecnych zawirowań, jednak stawia przed nimi wyzwania m.in. w zakresie zmian technologicznych.

KLUCZOWE DANE (wrzesień 2020)



ponad **15** mln m²

ISTNIEJĄCA NOWOCZESNA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA



21 500 m²

PODAŻ NOWEJ
POWIERZCHNI
w III kw. 2020 r.



465 tys. m²

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE
(2020-2021)



81-91%

ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ
CENTRÓW HANDLOWYCH
(PRCH: 21-27 września 2020, r-d-r)



6,1%

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ
INTERNET W SPRZEDAŻY
DETALICZNEJ (GUS: SIERPIEŃ 2020)

1. Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje centra handlowe, centra wyprzedazowe, parki handlowe oraz wolnostojące magazyny handlowe.

OBIEKTY W BUDOWIE

Na koniec września 2020 r. w budowie było ok. 465 tys. m kw. powierzchni najmu, z czego według wcześniejszych zapowiedzi deweloperów w br. oddane do użytku ma zostać jeszcze 196 tys. m kw. Najwięcej powierzchni, bo około 45% wolumenu budowanej obecnie powierzchni ulokowane jest w miastach o liczbie mieszkańców do 50 tys., a tylko 20% w głównych aglomeracjach. Dominującym formatem budowanej obecnie powierzchni handlowej w Polsce pozostają centra handlowe (53%), natomiast udział parków handlowych, mimo znacznego zainteresowania inwestorów, wynosi obecnie 37%. Wśród centrów handlowych w budowie przeważają obiekty małe i średniej wielkości, a tylko cztery z nich mają mieć powierzchnię przekraczającą 20 tys. m kw. W formacie parków handlowych w budowie także dominują projekty małe, o powierzchni najmu 5-10 tys. m kw., ulokowane w miastach o liczbie mieszkańców poniżej 100 tys. Rozwój tego segmentu wynika głównie ze zmieniających się potrzeb klientów w zakresie szybkich, codziennych zakupów (trend ten wzmocniła globalna pandemia) oraz rosnącego nasycenia powierzchnią handlową.

W rozbudowie znajdują się m.in.: Gemini Park Tychy, Galeria Oławska w Oławie, Designer Outlet Center w Piasecznie oraz Saller Park w Kutnie. W przebudowie znajdują się m.in. 4 obiekty po Tesco: Bydgoszcz (nowy właściciel Leroy Merlin), Olsztyn, Tychy i Starogard Gdański.

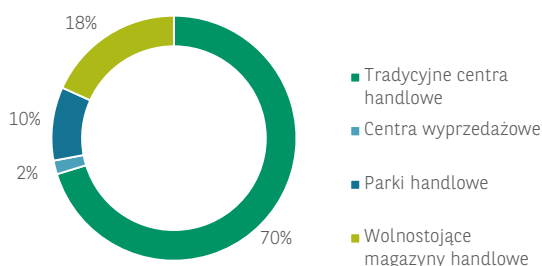
ODWIEDZALNOŚĆ I NOWE MARKI

Zgodnie z danymi PRCH* w ostatnim tygodniu września średnia odwiedzalność w badanych obiektach wyniosła 81%-91% (zależnie od dnia tygodnia) wartości z analogicznego okresu roku ubiegłego. Wynik ten jest o kilka punktów procentowych lepszy od notowanego w poprzedzającym tygodniu, co wskazuje na tendencję wzrostową. Małe i średnie centra handlowe lepiej sobie radzą w obecnej rzeczywistości i szybciej wracają do poziomów z 2019 r. Lepiej wygląda też sytuacja w badanej kategorii dużych i bardzo dużych obiektów handlowych. Pod względem położenia geograficznego, najtrudniejsza sytuacja jest w regionie wschodnim, gdzie wyniki odwiedzalności są o kilka punktów procentowych poniżej średniej.

W III kw. 2020 r. nastąpił długo oczekiwany debiut marki Primark. Pierwszy sklep został otwarty w Galerii Młociny w Warszawie. W lipcu swój pierwszy „hard dyskontowy” sklep w Polsce otworzyła rosyjska sieć dyskontów Mere. W tym samym czasie Hebe podjęło decyzję o likwidacji działalności aptek w swoich drogeriach. Natomiast czeska sieć sklepów sportowych Sportisimo ma w Polsce już tylko jedną lokalizację.

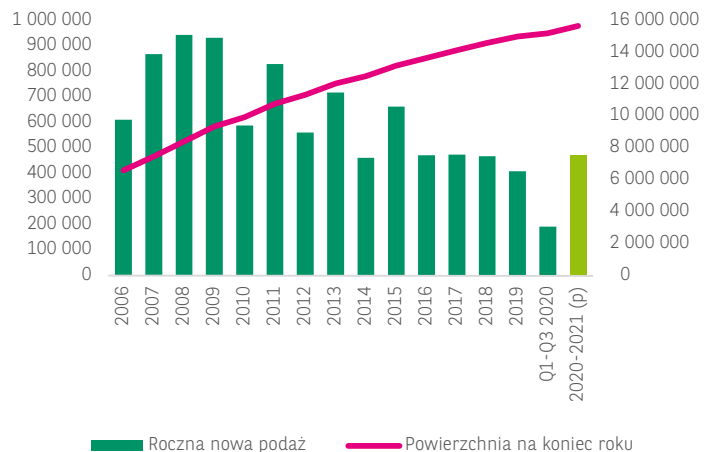
* Dane PRCH pochodzą z 106 obiektów z całej Polski, reprezentujących ok. 33% całej powierzchni GLA

PODZIAŁ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ WG FORMATÓW



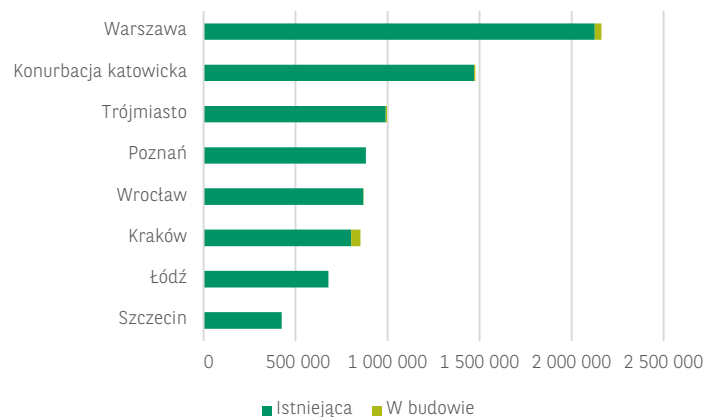
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

ZASÓB I NOWA PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ (m²)



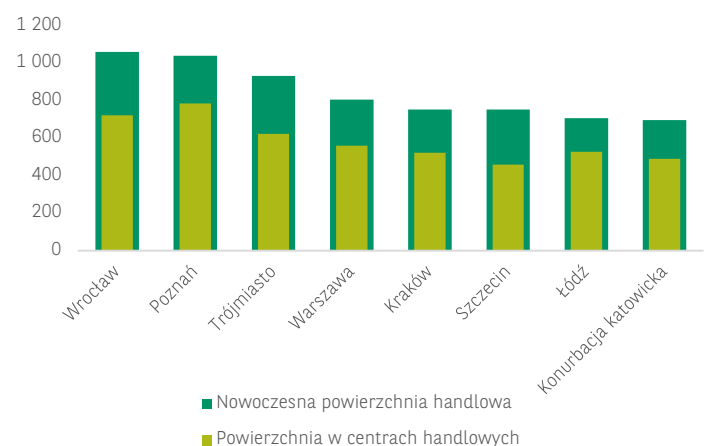
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, p - prognoza

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ (m²/1 000 mieszk.) W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

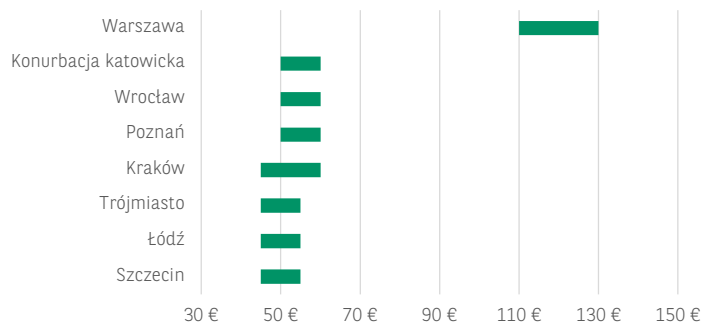
STAWKI CZYNSZU

Przed wybuchem pandemii COVID-19 czynsze typu prime* w wiodących centrach handlowych w Warszawie osiągały 110-130 EUR/m kw./miesiąc. W pozostałych miastach regionalnych stawki te mieściły się w przedziale 45-60 EUR/m kw./miesiąc. W obecnej sytuacji rynkowej presja najemców na obniżenie stawek czynszu bardzo się nasiliła, co w perspektywie może spowodować znaczącą korektę wysokości stawek czynszu.

Stawki czynszu w parkach handlowych oraz obiektach typu convenience oscylują obecnie na poziomie 8-12 EUR/m kw./miesiąc dla lokali w wielkości ok. 1000-2000 m kw.

* Dotyczy lokali ok. 100 m kw., z kategorii „moda i akcesoria”, w wyekspozowanej lokalizacji w centrum handlowym

STAWKI CZYNSZU TYPU „PRIME” W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH PRZED WYBUCHEM COVID-19 (€/m²/miesiąc)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W 2020

OBIEKT	TYP	LOKALIZACJA	POPULACJA (tys. mieszkańców)	DEWELOPER	ROK	POWIERZCHNIA NAJMU (m kw.)
Park Kujawia	P	Włocławek	100-200	Rank Progress / Omega Investments	2020	25 500
Galeria Chełm	SC	Chełm	50-100	Acteum / Equilis	2020	18 000
Elektrownia Powiśle	SC	Warszawa	ponad 400	White Star Real Estate	2020	15 000
Rondo Hakena Park	P	Szczecin, Aglomeracja szczecińska	ponad 400	DHNS	2020	10 500
Park Handlowy Mieszka	P	Szczecin, Aglomeracja szczecińska	ponad 400	J.P. Development	2020	10 200
Galeria Kupiecka	SC	Otwock, Aglomeracja Warszawy	ponad 400	WOT Invest	2020	9 100
Park Handlowy Chojnice	P	Chojnice	poniżej 50	Saller	2020	8 500
Vendo Park	P	Jawor	poniżej 50	Trei Real Estate	2020	6 700
Park Handlowy Nowe Babice (II faza)	P	Nowe Babice, Aglomeracja Warszawy	ponad 400	RWS Investment Group	2020	6 500

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE (WRZESIEŃ 2020)

OBIEKT	TYP	LOKALIZACJA	POPULACJA (tys.)	DEWELOPER	PLANOWANE OTWARCIE	POWIERZCHNIA NAJMU (m kw.)
Karuzela Kołobrzeg	SC	Kołobrzeg	poniżej 50	Karuzela Holding	2021	30 000
Galeria Wieliczka	SC	Wieliczka	ponad 400	Inmax Deweloper	2021	30 000
Fabryka Norblina	SC	Warszawa	ponad 400	Capital Park	2021	24 000
Bawełnianka (wznowienie budowy)	SC	Bęłchatów	50-100	Gbb Invest	2021	23 000
Galeria Wiślanka	SC	Żory	50-100	Błysk Investment Group	2020	19 500

SC – centrum handlowe, P – park handlowy, OC – centrum wyprzedażowe

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Fabrice Paumelle

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych
Europa Środkowo-Wschodnia
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Anna Pływacz

Zastępca Dyrektora
Dział Wynajmu Powierzchni Handlowych
anna.plywacz@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

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

ul. Grzybowska 78, 00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
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.

Erik Drukker

Prezes Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Europa Środkowo-Wschodnia
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
Europa Środkowo-Wschodnia
izabela.mucha@realestate.bnpparibas



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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world