

Kluczowe informacje

- I kw. 2021 r. przywitał sektor handlowy kolejnym lockdownem
- Administracyjna ingerencja w ustalenia „wynajmujący - najemca„ nie doszła do skutku
- Utrwała się zmiana zachowań zakupowych podczas pandemii
- Dyskonty rosną w siłę
- Ruszyła polska wersja platformy Amazon.pl

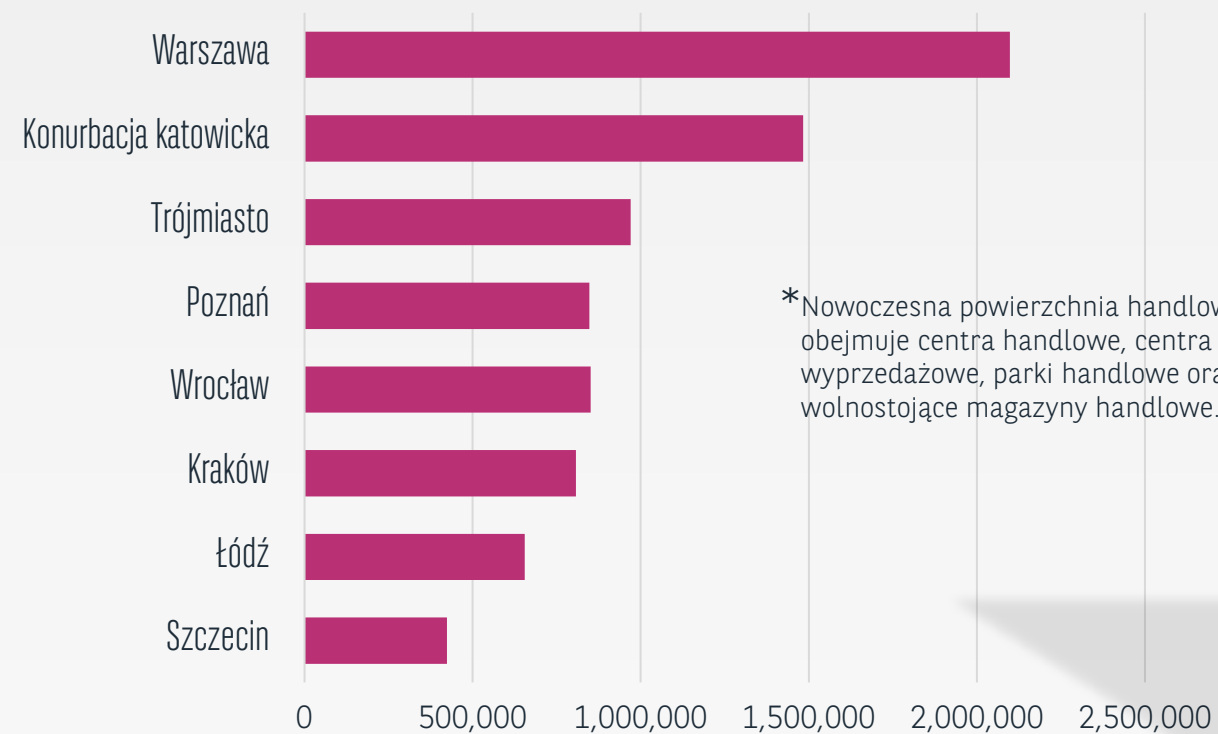
TOP 3 OTWARCIA

1. Agata Meble Jelenia Góra (11 000 m², Agata Meble)
2. Castorama Tychy (10 000 m², Castorama)
3. Castorama Ruda Śląska (8000 m², Castorama)

TOP 3 W BUDOWIE

1. Karuzela Kołobrzeg (30 000 m², Karuzela Holding, II kw. 2021 r.)
2. Galeria Andrychów (24 000 m², Acteeum & Equilis, III kw. 2021 r.)
3. Fabryka Norblina Warszawa (24 000 m², Capital Park, II kw. 2021 r.)

Nowoczesna powierzchnia handlowa* w głównych aglomeracjach



*Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje centra handlowe, centra wyprzedażowe, parki handlowe oraz wolnostojące magazyny handlowe.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



76%

ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ
CENTRÓW HANDLOWYCH

(PRCH: 08-13 Marzec 2021 r, w odniesieniu do danych z 2019 r.)

9,5%

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ
INTERNET W SPRZEDAŻY
DETALICZNEJ

(GUS: Marzec 2021 r.)

ponad 15 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
HANDLOWA

66 tys. m²
NOWA PODAŻ
I kw. 2021

390 tys. m²
POWIERZCHNIA HANDLOWA
W BUDOWIE

(z terminem oddania do końca 2021 r.)

Prognozy ekonomiczne IV kw. 2021

		Trend	Zmiana r/r
	PKB	4,5%	↑ ↓
	Stopa bezrobocia	6,5%	↑ ↑
	Konsumpcja prywatna	6,3%	↑ ↓
	Wynagrodzenia w przedsiębiorstwach	5,5%	↑ ↑
	Inflacja (CPI)	3,4%	↑ ↑

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, Marzec 2021

”

Rząd chciał pomóc najemcom w centrach handlowych, wynajmujący protestowali.

Rząd zaproponował 80 % obniżkę czynszu w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności oraz 50 % obniżkę w okresie 3 miesięcy po jego zakończeniu, w obiektach handlowych powyżej 2000 mkw. Ostatecznie wycofał się z tego projektu. Z jednej strony była to propozycja wsparcia dla najemców, z drugiej zaś uderzała w wynajmujących. Nieruchomości handlowe są finansowane w 70-80 % z kredytów bankowych, a umowy najmu są zabezpieczeniem spłacanych kredytów. Obniżenie łącznej wartości umów najmu, nawet o 10- 20% mogło doprowadzić do niewypłacalności wynajmującego. Rząd po raz kolejny chciał przerzucić koszty wprowadzanych lockdownów na właścicieli centrów handlowych, jednocześnie nie proponując im żadnej pomocy. Ostatecznie wycofał się z tej propozycji.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

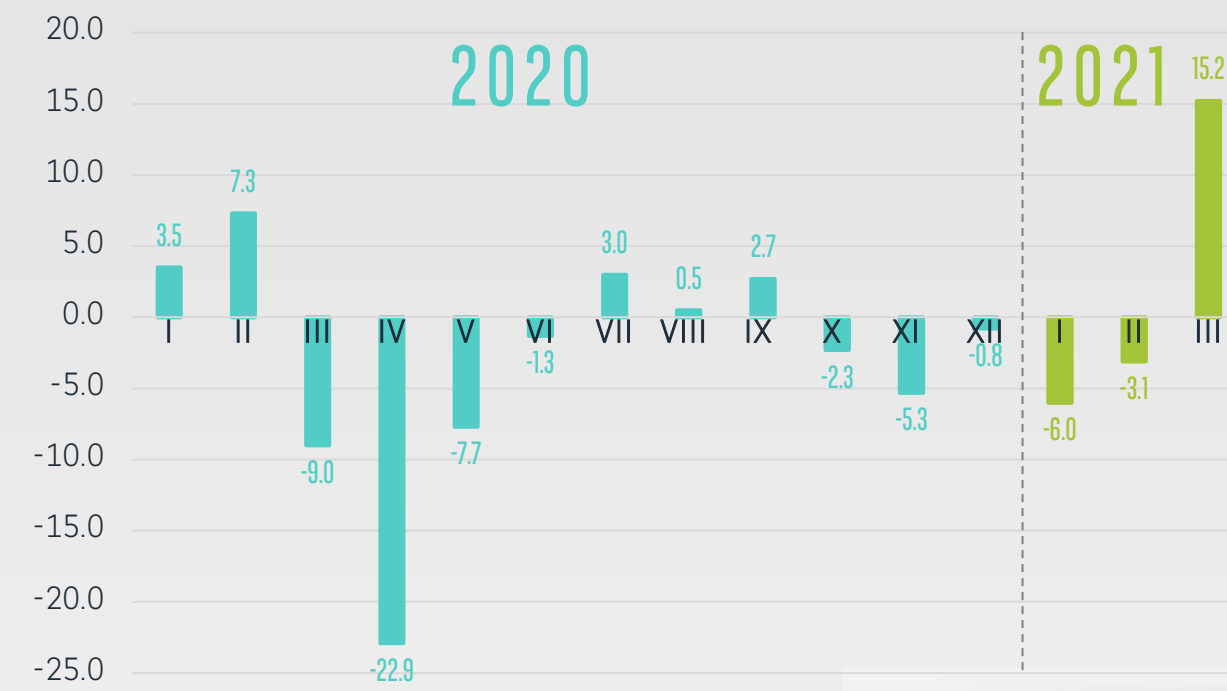
Zamknięte galerie handlowe dały się we znaki gospodarce. Styczeń przyniósł spadek konsumpcji z dynamiką na poziomie zbliżonym do maja 2020 r. Wprowadzenie restrykcji administracyjnych, skumulowanie ferii zimowych w jednym terminie dla całego kraju oraz niska mobilność obywateli musiały znaleźć swoje odzwierciedlenie w najnowszych danych dotyczących sprzedaży detalicznej. Najgłębszy spadek sprzedaży detalicznej w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. odnotowały, podobnie jak w poprzednich miesiącach podmioty handlujące tekstyliami, odzieżą i obuwiem. Z kolei w marcu 2021 r. sprzedaż detaliczna odnotowała największy skok od 13 lat, o 15,2% (r/r), a udział sprzedaży przez internet wzrósł do 9,5%.

Sprzedaż detaliczna

zmiana % r/r, 2020/2019 i 2021/2020, w cenach stałych

AT A GLANCE

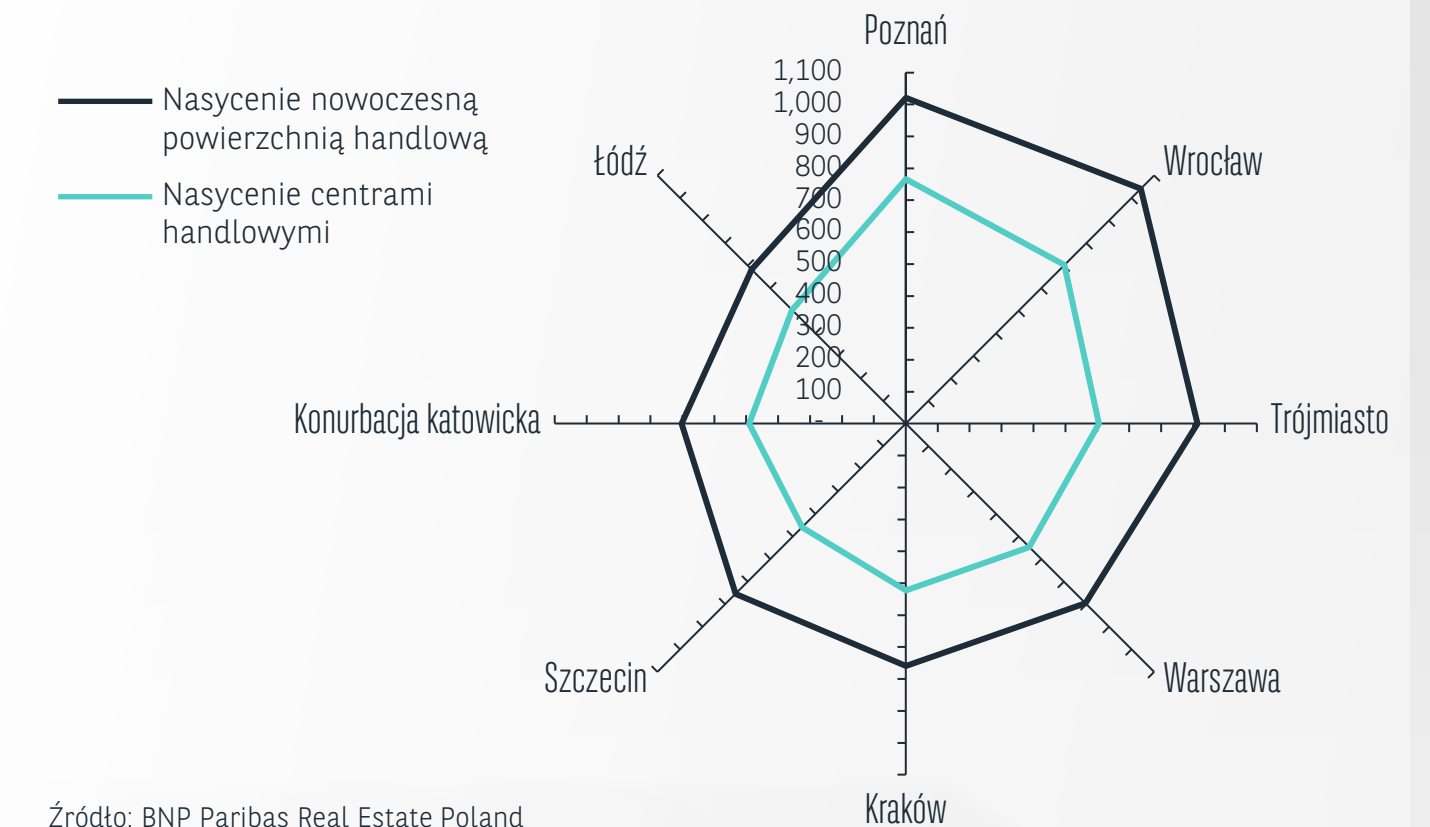
I kw. 2021



Źródło: GUS

Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m² powierzchni najmu / 1000 mieszkańców)

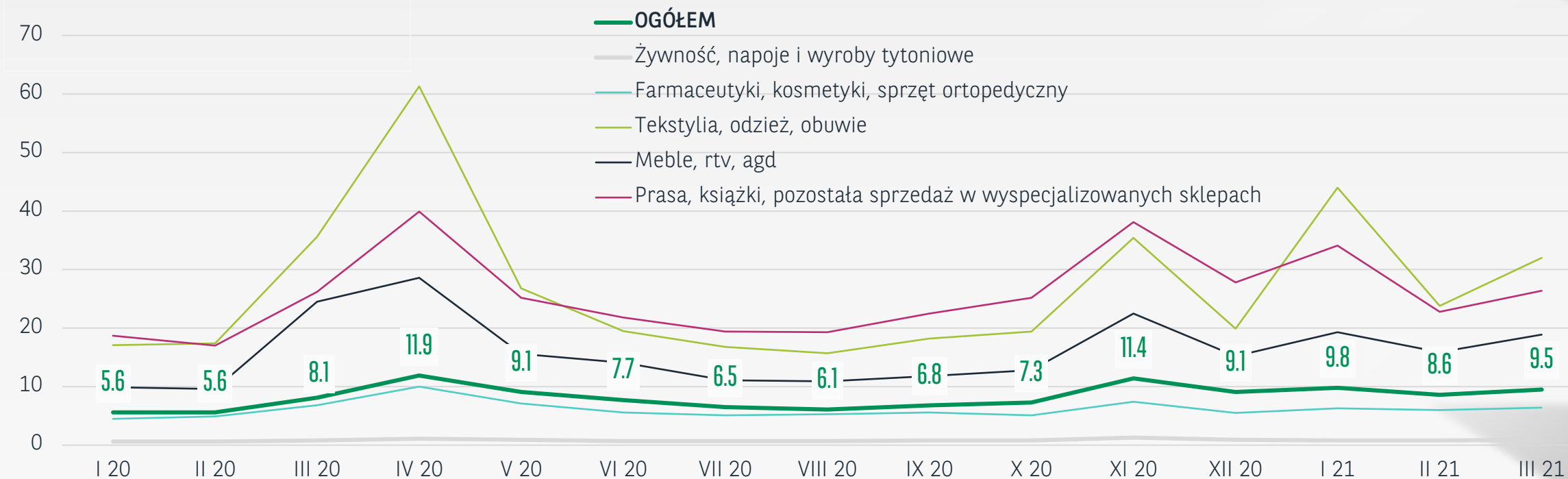


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Najwyższe wskaźniki nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową odnotowano w aglomeracjach wrocławskiej i poznańskiej, gdzie kształtują się one odpowiednio na poziomie 1041 m kw. i 1021 m kw./1000 mieszkańców, najmniejsze natomiast w konurbacji Katowickiej i Łódzkiej (odpowiednio 703 m kw. i 683 m kw./1000 mieszkańców).

Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

(w %; ceny bieżące, 2020-2021)

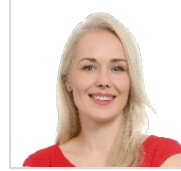


Źródło: GUS

Pandemia akceleratorem cyfrowej transformacji branży handlowej

Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej przed pandemią w Polsce oscylował w granicach 5-6%. W wyniku kolejnych obostrzeń nakładanych na branżę i wielu tygodni całkowitego zakazu handlu drogą stacjonarną, dla wielu sklepów handel internetowy był jedynym kanałem dystrybucji. W lutym 2021 r. udział ten spadł do poziomu 8,6%, z 9,8% całości sprzedaży odnotowanej w styczniu, natomiast w marcu wzrósł do poziomu 9,5%. Szacuje się, że średnioroczny udział e-commerce w handlu detalicznym w Polsce wyniesie 12%. Należy jednak pamiętać, że e-commerce oznacza konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych, co może okazać się czynnikiem wyzwaniem dla części uczestników rynku.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

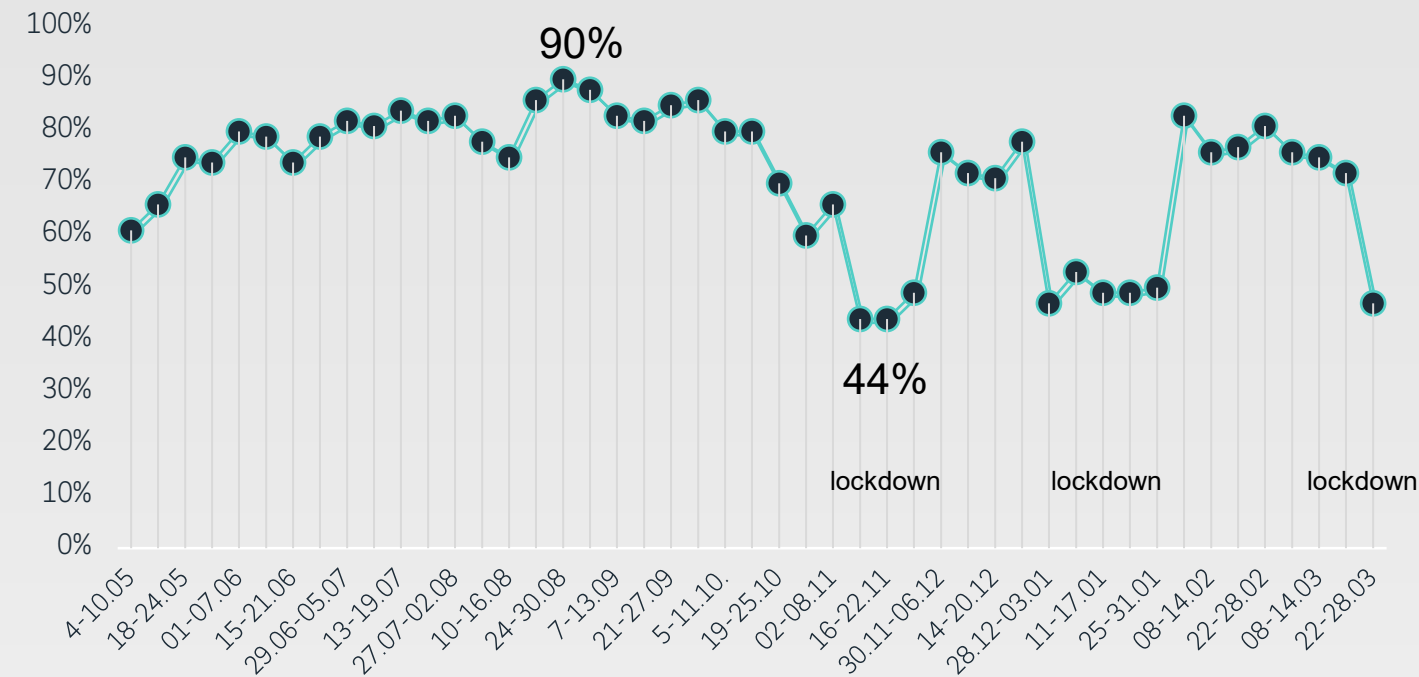
Dyrektor Działu
Business Intelligence Hub & Consultancy

2021 (podobnie jak 2020) będzie rokiem rozkwitu lokalnych zakupów i obiektów typu convenience.

Globalna pandemia odbiła się znacząco na zachowaniach konsumentów. Żyjemy lokalnie i takie też miejsca wybieramy na codzienne zakupy: dyskonty, małe osiedlowe sklepiki, a także parki handlowe czy centra convenience położone blisko domu. W efekcie jest to najszybciej rozwijający się sektor rynku w dobie pandemii i obiekty te radzą sobie lepiej niż duże galerie handlowe. Ok 40% budowanej obecnie powierzchni stanowią parki handlowe o powierzchni najmu 5-10 tys. m kw., ulokowane w miastach o liczbie mieszkańców do 100 tys. Takie też produkty doceniają dziś inwestorzy.

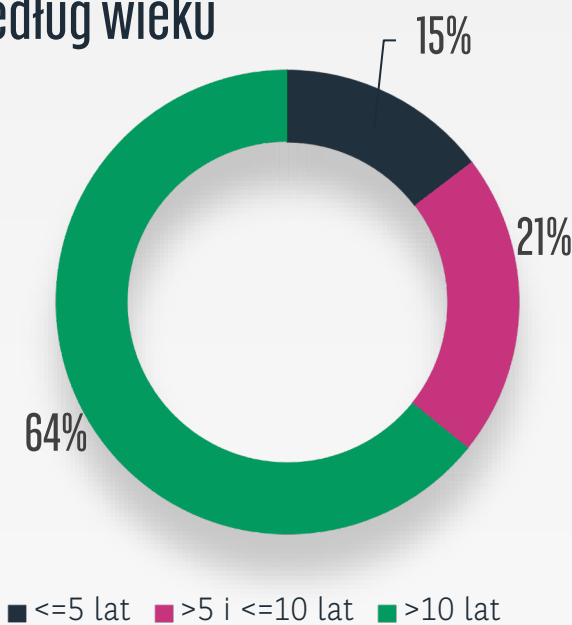
Odwiedzalność centrów handlowych

% odwiedzalności: maj – grudzień 2020 r. w porównaniu do 2019 r., styczeń – luty 2021 r. w porównaniu do 2020 r., marzec 2021 r. w porównaniu do 2019 r.



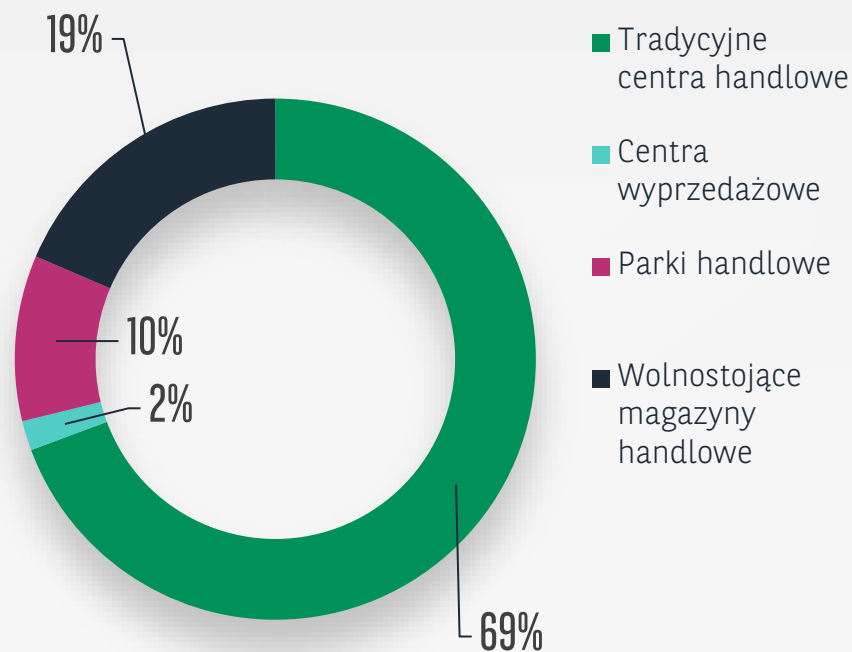
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, na podstawie danych PRCH

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” **Pozycja dyskontów (spożywczych i niespożywczych) w Polsce umacnia się od lat, a pandemia sprawiła że cieszą się jeszcze większą popularnością.** W I kw. 2021 r. na rynku dyskontów zadebiutował nowy gracz – polska sieć hard dyskontów Vollmart. W Siedlcach otworzyła swój pierwszy sklep i planuje dalszy rozwój w kanale stacjonarnym i online.

” **W marcu zadebiutowała w Polsce polska wersja platformy Amazon.** Wejście giganta do Polski zmieni rynek handlu internetowego w naszym kraju.

AT A GLANCE

I kw. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń
Konsultant,
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

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

Natasa Mika
Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Handlowych
natasa.mika@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

Małgorzata Fibakiewicz
Dyrektor Działu Business Intelligence Hub
& Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas



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
#BEYONDBUILDINGS

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

**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