



RESEARCH

**AT A GLANCE
Q2 2020**

RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU¹ W POLSCE

- **Nowa normalność Covid-19 – „odmrożenie” centrów handlowych (4 maja), usług fryzjerskich i kosmetycznych, restauracji i kawiarni (18 maja) oraz klubów fitness i kin (6 czerwca).**
- **Odwiedzalność centrów handlowych po ponownym otwarciu wyższa niż prognozowano i rośnie z każdym tygodniem; obowiązek zastraniania ust i nosa w centrach handlowych.**
- **Fala renegocjacji warunków umów najmu w obiektach handlowych.**
- **Netto przejmuje sieć supermarketów Tesco w Polsce.**

NOWA PODAŻ

Sektor nowoczesnego handlu w Polsce jest w fazie dojrzałości, a tempo jego rozwoju jest zdecydowanie wolniejsze niż jeszcze trzy lata temu. W II kw. 2020 r. przybyło zaledwie ok. 92 tys. m kw. nowej powierzchni, a kolejne 250 tys. m kw. ma zostać oddane do użytku do końca bieżącego roku (o ile obecna sytuacja nie wpłynie na zmianę planów deweloperów). To wolumen znacznie poniżej średniej z ostatnich lat. Najwięcej nowej podaży (50%) przypadło na miasta o liczbie mieszkańców powyżej 400 tys. oraz miasta (28%) o liczbie mieszkańców poniżej 50 tys. Po „odmrożeniu” działalności obiektów handlowych, część najemców wciąż nie otworzyła wszystkich swoich

sklepów w centrach handlowych. Nadal kilka kluczowych sieci handlowych negocjuje warunki działania na nowych zasadach.

Trwa proces konsolidacji w handlu na polskim rynku. Sieć 301 supermarketów Tesco, po zatwierdzeniu przez urząd antymonopolowy, zostanie przejęta przez Salling Group, właściciela sieci Netto. Obecny kryzys zapewne przyspieszy procesy, w konsekwencji których obiekty borykające się ze spadkiem swojej pozycji już przed kryzysem będą musiały się znacznie zmienić, aby kontynuować swoją działalność. Zamknięcie centrum handlowo – rozrywkowego Sukcesja w Łodzi zdaje się wpisywać w ten trend.

KLUCZOWE DANE (lipiec 2020)



ponad **15 mln m²**
ISTNIEJĄCA NOWOCZESNA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA



92 tys. m²
PODAŻ NOWEJ
POWIERZCHNI
W II kw. 2020 r.



480 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE
(2020-2021)



77-81%
ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ
CENTRÓW HANDLOWYCH
(PRCH: 22-28 czerwca 2020, r-d-r)



6,2%
SPADEK SPRZEDAŻY
DETALICZNEJ
(GUS: styczeń-maj 2020, r-d-r)

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

OBIEKTY W BUDOWIE

Na koniec czerwca 2020 r. w budowie było ok. 480 tys. m kw. powierzchni najmu, z czego według wcześniejszych zapowiedzi deweloperów w br. oddane do użytku ma zostać ok. 250 tys. m kw. Około 42% wolumenu budowanej obecnie powierzchni ulokowane jest w miastach o liczbie mieszkańców do 50 tys., a 23% w głównych aglomeracjach. Mimo znacznego zainteresowania inwestorów parkami handlowymi, centra handlowe niezmiennie pozostają dominującym formatem w Polsce stanowiąc 61% wolumenu budowanej obecnie powierzchni, natomiast parki handlowe to 27%. Wśród centrów handlowych w budowie przeważają obiekty małe i średniej wielkości, a tylko pięć z nich ma mieć powierzchnię przekraczającą 20 tys. m kw. Z kolei 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 jest skorelowany z ekspansją sieci dyskontowych, rozwijających się głównie w segmencie małych centrów i parków handlowych o charakterze „convenience”, w miastach o liczbie mieszkańców do 100 tys.

W rozbudowie znajdują się m.in.: Galeria Otawska w Otawie, Designer Outlet Center w Piasecznie oraz Saller Park w Kutnie. W przebudowie znajdują się 3 obiekty po Tesco: Bydgoszcz (nowy właściciel Leroy Merlin), Olsztyn i Starogard Gdański (Castorama).

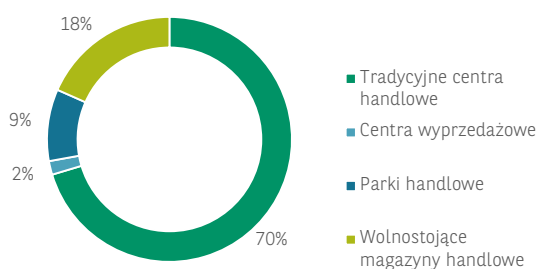
ODWIEDZALNOŚĆ I NOWI NAJEMCY

Zgodnie z danymi PRCH* w pierwszym tygodniu ponownego otwarcia centrów handlowych odwiedzalność w badanych obiektach wyniosła 53-68% (zależnie od dnia tygodnia), w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 r. W kolejnych tygodniach wartość ta systematycznie rośnie i w ósmym tygodniu po zniesieniu obostrzeń średni footfall w poszczególne dni tygodnia osiągnął 77-81% wartości ubiegłorocznej. Dotychczas klientów najszybciej odzyskują obiekty małej i średniej wielkości (do 40 000 m kw. powierzchni najmu), które zależnie od dnia tygodnia zanotowały odwiedzalność na poziomie 79-84% wartości z 2019 r. Branża rozrywkowa, nadal działająca w specjalnym trybie obostrzeń sanitarnych, odnotowała drastyczny spadek popytu – po ponownym otwarciu wróciło niecałe 6% klientów. W kolejnych miesiącach możemy obserwować dalsze problemy w tym sektorze.

W II kw. 2020 r. tylko 3 marki zadebiutowały na rynku polskim: Urban Outfitters (moda), Modivo (moda) i Ulla Popken (moda). Równocześnie 4 marki zdecydowały się na wycofanie się z Polski: Camaieu (moda), Papa Diego i Van Dog (gastronomia) oraz Mole Mole (księgarnie).

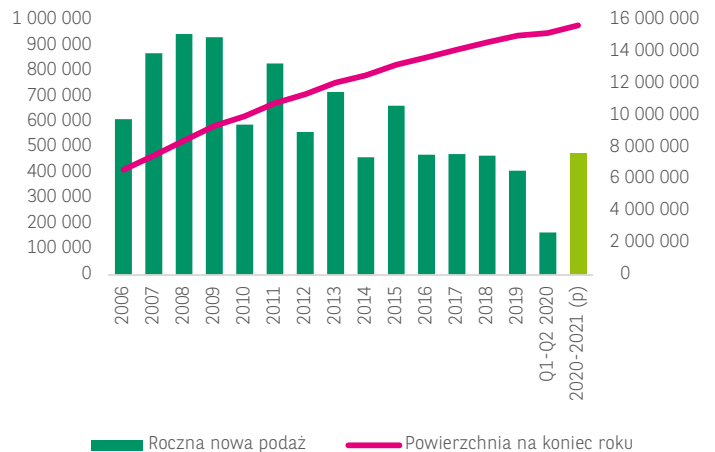
* Dane PRCH pochodzą z 90 obiektów z całej Polski, reprezentujących ok. 25% całej powierzchni GLA

PODZIAŁ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ WG FORMATÓW



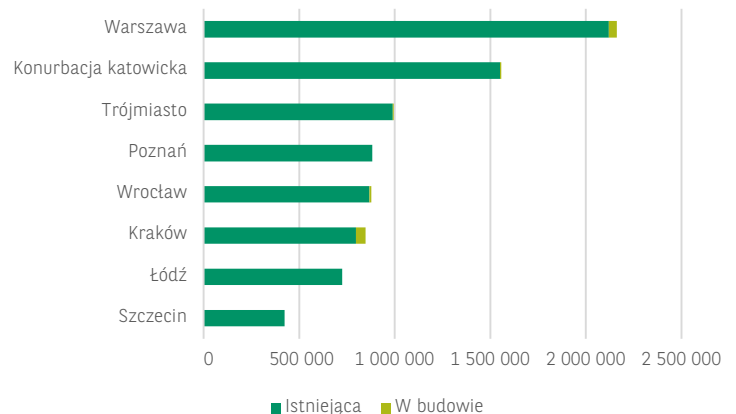
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

ZASÓB I NOWA PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ (m²)



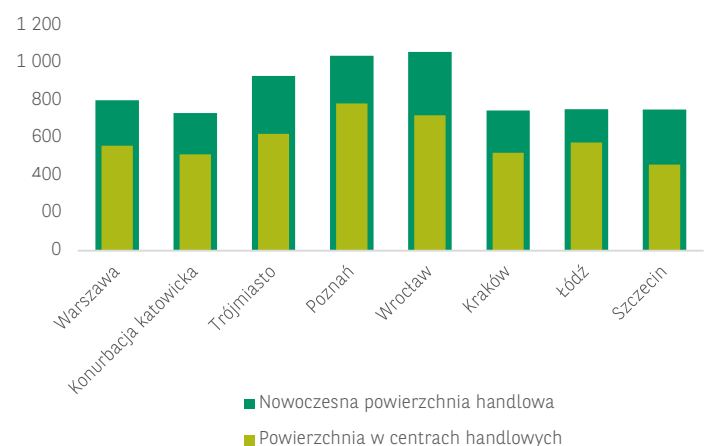
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, p – prognoza

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

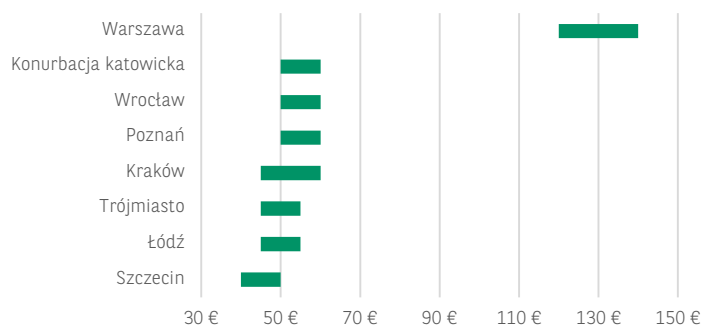


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

STAWKI CZYNSZU

W ciągu ostatnich kilku lat stawki czynszu typu „prime” w wiodących centrach handlowych w Warszawie stopniowo rosły i na koniec 2019 r. oscyływały pomiędzy 120 a 140 €/m kw./m-c, natomiast na rynkach pozostałych głównych aglomeracji zawierały się w przedziale 40-60 €/m kw./m-c. Konsekwencje obecnego globalnego kryzysu dla sektora handlowego mają odzwierciedlenie w silnej presji najemców na obniżenie obciążeń czynszowych. Spadek poziomu czynszów może dotknąć nawet obiekty najlepsze w swojej klasie. W mniejszym stopniu sytuacja to może dotyczyć obiektów o charakterze „convenience”, centrów wyprzedazowych czy wyspecjalizowanych wolnostojących obiektów handlowych, których pozycja rynkowa wydaje się obecnie bardziej stabilna. Najbliższe kwartały będą testem dla wielu podmiotów rynkowych, zarówno po stronie najemców jak i właścicieli obiektów.

STAWKI CZYNSZU TYPU „PRIME” W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (€/m²/miesiąc)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W 2018-2020

| OBIEKT | TYP | LOKALIZACJA | POPULACJA (tys. mieszkańców) | DEWELOPER | ROK | POWIERZCHNIA NAJMU (m kw.) |
|----------------------------------|-----|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------|----------------------------|
| Galeria Młociny | SC | Warszawa | ponad 400 | Echo Investment / EPP | 2019 | 76 000 |
| Forum Gdańsk | SC | Gdańsk | ponad 400 | Blackstone | 2018 | 62 000 |
| Galeria Libero | SC | Katowice | ponad 400 | Echo Investment | 2018 | 42 000 |
| Gemini Park | SC | Tychy, Konurbacja katowicka | ponad 400 | Gemini Holding | 2018 | 36 600 |
| Stara Ujeżdźalnia | SC | Jarostaw | poniżej 50 | CD Locum | 2019 | 28 500 |
| Nowa Stacja | SC | Pruszków, Aglomeracja Warszawy | ponad 400 | ECC Real Estate | 2018 | 27 000 |
| Park Kujawia | P | Włocławek | 100-200 | Rank Progress / Omega Investments | 2020 | 25 500 |
| Centrum Janki (rozbudowa) | SC | Janki, Aglomeracja Warszawy | ponad 400 | Cromwell | 2019 | 21 000 |
| Galeria Chełm | SC | Chełm | 50-100 | Acteeum / Equilis | 2020 | 18 000 |
| Morski Park Handlowy (rozbudowa) | P | Gdańsk | ponad 400 | Liebrecht&wood | 2019 | 16 500 |
| Elektrownia Powiśle | SC | Warszawa | ponad 400 | White Star Real Estate | 2020 | 15 000 |
| Factory Gliwice | OC | Gliwice, Konurbacja katowicka | ponad 400 | 6B47 Real Estate Investors | 2019 | 12 000 |
| Galeria Hosso | SC | Świebodzin | poniżej 50 | Hosso Holding | 2018 | 12 000 |
| Tkalnia | SC | Pabianice, Aglomeracja łódzka | ponad 400 | A&A | 2019 | 12 000 |
| Rondo Hakena Park | P | Szczecin, Aglomeracja szczecińska | ponad 400 | DHNS | 2020 | 10 200 |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE (CZERWIEC 2020)

| OBIEKT | TYP | LOKALIZACJA | POPULACJA (tys.) | DEWELOPER | PLANOWANE OTWARCIE | POWIERZCHNIA NAJMU (m kw.) |
|---------------------------------|-----|-------------|------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Karuzela Kołobrzeg | SC | Kołobrzeg | poniżej 50 | Karuzela Holding | 2021 | 30 000 |
| Color Park | SC | Nowy Targ | poniżej 50 | Nowotarska | 2020 | 27 000 |
| Fabryka Norblina | SC | Warszawa | ponad 400 | Capital Park | 2021 | 24 000 |
| Bawelnianka (wznowienie budowy) | SC | Betchatów | 50-100 | Gbb Invest | 2021 | 23 000 |
| Karuzela Etk | SC | Etk | 50-100 | Mitiska REIM/Karuzela Holding | 2020 | 21 000 |

SC - centrum handlowe, P - park handlowy, OC - centrum wyprzedazowe

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

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.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 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