



Bank Polski

Centrum
Analiz

Nieruchomości Handlowe

Analizy Nieruchomości

2 lutego 2023

Dodatnia absorpcja, niskie pustostany, lecz nie koniec kłopotów

PODSUMOWANIE:

- Rynek powierzchni handlowych od końca 2021 wykazuje na silne odbicie post-covid.
- Pomimo, że dwukrotne zamknięcie powierzchni handlowych nie zniechęciły kupujących do odwiedzin ani najemców do pozostania w istniejących obiektach (w 1h22 ponownie odnotowano dodatnią absorpcję, jak i powoli spadające pustostany, które pozostają generalnie niskie)...
- ...to aktywność deweloperów od 2019 pozostaje przesunięta w kierunku mniejszych miast oraz małych parków handlowych. Zasoby centrów handlowych powoli spadają już od 4q19.
- W trakcie 1-3q22 referencyjne czynsze wywoławcze pozostały bez zmian, co jednak przy narastającej inflacji EUR oznaczało istotne spadki realne.
- Perspektywy rozwoju dla klasycznych centrów handlowych pozostają słabe. Niska aktywność rozwojowa istniejących, a tym bardziej nowych operatorów handlowych raczej nie będzie skłaniać do dalszego wzrostu zasobów tego typu obiektów.

- Na koniec 3q22 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły 12,55 mln m², z tego 1,73 mln m² w Warszawie.
- Licząc 4q skum zasoby w kraju na koniec 3q22 przy podaży na poziomie około 332 tys. m² wzrosły o 275 tys. m².
- Ponownie odnotowano wyłączenia z zasobów netto (o blisko 57 tys. m²), tempo tego procesu było jednak kilkukrotnie wolniejsze niż w okresach z początku pandemii.
- Na koniec 3q22 ponownie wzrost zasobów był najwyraźniejszy w miastach najmniejszych (o 219 tys. m² r/r). Niemniej, w miastach największych i średnich po raz pierwszy od 1q20 zarejestrowano niewielki wzrost zasobów wynoszący r/r na koniec 3q22 56 tys. m².
- Nadal obserwujemy trend powolnej erozji centrów handlowych, ich poziom osiągnął maksimum w 3q19 (10,6 mln m²). W trakcie 4q21-3q22 powierzchnia CH zmalała o 73 tys. m², do obecnego poziomu 10,28 mln m². Wyłączenia zasobów CH netto w tym okresie wyniosły 106 tys. m².
- Wiodącym formatem nowoczesnego handlu pozostanie centrum handlowe, jednak wraz z budową kolejnych retail parków w małych ośrodkach ta forma

Departament Analiz Ekonomicznych

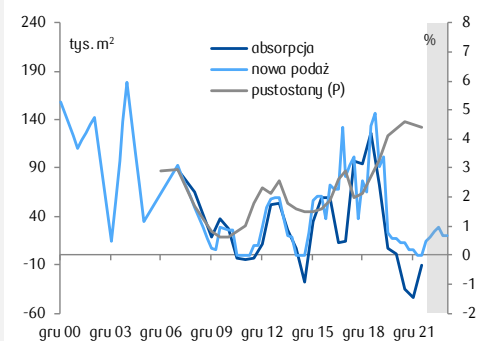
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

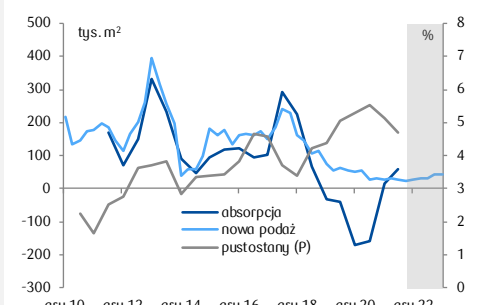
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska

Najważniejsze wskaźniki – największe miasta

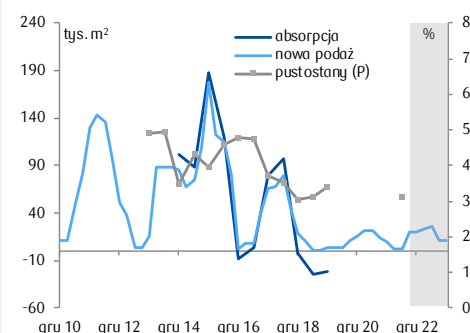


Źródło: Colliers International Polska

handlu będzie silnie zyskiwała na znaczeniu przez kolejne kilka lat.

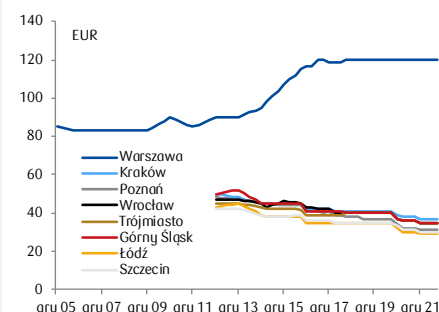
- Na koniec 3h22 licząc 4q skumulowana nowa podaż wzrosła r/r o 12%, wynosząc niemal 332 tys. m². Jest to wynik tylko nieznacznie niższy od średniej z ostatniej czterolatki przedcovidowej (2016-19 średnia nowa podaż wyniosła 347 tys. m²).
- Nowa rzeczywistość podażowa oznacza, że parki handlowe zajęły miejsce centrów handlowych, natomiast miasta z czołowej 15 zostały zastąpione małymi miejscowościami.
- W 1h22 absorpcja na 8 największych rynkach ponownie była dodatnia wynosząc 28 tys. m². Już w 2h21 absorpcja była pozytywna wynosząc dosyć symboliczne 19 tys. m² kończąc jednak okres ujemnej absorpcji, który trwał od 2h19 czyli jeszcze przed wybuchem epidemii.
- Mimo dwóch lockdownów dotyczących centra handlowe można uznać, że wpływ epidemii covid-19 na poziom pustostanów na 15 głównych rynkach pozostał bardzo niewielki. Na koniec 2019 średnio współczynnik pustostanów wynosił 3,99%, na koniec 1h22 współczynnik wzrósł jedynie o 37 pb do 4,36%.
- Patrząc długoterminowo współczynniki pustostanów rosną zasadniczo już od około 2010 i wynikają ze strukturalnych przeobrażeń branży handlowej, jak dotychczas wzrosty te są umiarkowane, a pustostany na prawie wszystkich rynkach pozostają niskie.
- W długim okresie przewidujemy dalsze łagodne wzrosty pustostanów, w krótkim okresie prawdopodobnym scenariuszem jest dalsza niewielka poprawa jako reakcja na koniec epidemii covid.
- W 1-3q22 referencyjne czynsze wywoławcze pozostały bez zmian na wszystkich monitorowanych rynkach w kraju.
- Czynsze referencyjne są obecnie o od 3% do 17% niższe niż przed epidemią. Wyjątkiem jest Warszawa i Lublin, gdzie czynsze są na niezmiennym poziomie.
- Czynsze liczone w PLN spadły znacząco łagodniej ze względu na silne osłabienie się PLN wobec EUR w okresie od wybuchu pandemii. Natomiast biorąc pod uwagę ogólny wzrost indeksu EUR HICP realne czynsze w EUR, zwłaszcza w 2022 spadły istotnie.
- Wraz z restrukturyzacją handlu czynsze referencyjne dotyczące sklepów odzieżowych w centrach handlowych o powierzchni około 100 m² są w grupie najbardziej narażonych na utratę wartości czynszowych.
- Najbezpieczniejsze pod względem utraty wartości czynszowej pozostają centra handlowe typu convenience oraz retail park.
- W naszym przekonaniu spadki czynszów będą długotrwałe. Nawet jeżeli w sytuacji silnej inflacji czynsze nominalne nieznacznie wzrosną, rozwój e-commerce będzie negatywnie oddziaływał na dotychczas najbardziej dochodowy sektor modowy.
- Transformacja centrów handlowych w kierunku obiektów nakierowanych na spędzanie wolnego czasu nie będzie obojętna na przeciętne wartości czynszowe. W centrach handlowych głównym generatorem wysokich czynszów dotychczas były sklepy modowe oraz z akcesoriami damskimi.

Najważniejsze wskaźniki – 7 średnich miast



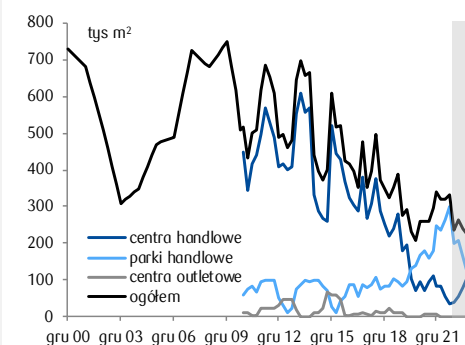
Źródło: Colliers International Polska

Najwyższe czynsze wywoławcze (w EUR miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej według formatu (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Spis treści

Rynek nieruchomości handlowych: Ujemna absorpcja ale nadal niskie pustostany	1
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Zasoby	5
3. Podaż nowych powierzchni	8
4. Absorpcja oraz pustostany	10
5. Czysze	12
6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku powierzchni handlowych w monitorowanych miastach	14
Spis skrótów i pojęć	17

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Rok 2022 zakończył się mocnym akcentem w realnej gospodarce. Wstępne dane GUS pokazały, że wzrost PKB w całym 2022 wyniósł 4,9% (PKO: 4,5%; kons.: 4,6%), co implikuje (zakładając, że szacunki PKB dla pozostałych kwartałów roku nie uległy zmianie), że w samym 4q22 dynamika PKB wyniosła 2,2% r/r wobec 3,6% r/r w 3q22. Dane implikują, że w samym 4q22 konsumpcja prywatna spadła o 1,7% r/r, a inwestycje wzrosły o 5,2% r/r. W samym grudniu sprzedaż detaliczna kontynuowała hamowanie – jej realny wzrost o 0,2% r/r (PKO: 1,2%, kons: 1,4%) był marginalny i niższy niż 1,6% r/r odnotowane w listopadzie. Wzrost sprzedaży został osiągnięty jedynie dzięki napływowi uchodźców z Ukrainy – szacujemy że wydatki przeciętnego, krajowego konsumenta spadają realnie o 3-4% r/r. Prognozujemy, że w 2023 wzrost PKB wyniesie 0,1%, choć po publikacji wstępnych danych za 2022 widzimy, że rosną ryzyka w górę dla naszej prognozy wzrostu PKB w 2023 (0,1%). Spadek aktywności w największym stopniu będzie dotyczyć sektora konsumenckiego. Dużą rolę odegra też ograniczanie zapasów. Relatywnie mniej dotknięte zostaną inwestycje, a eksport pozostanie jasnym punktem. To zapewne efekt czynników strukturalnych (napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych), które skutecznie neutralizują cykliczne spowolnienie rozlewające się po globalnej gospodarce.

RPP przerwała cykl podwyżek stóp procentowych NBP. Od ostatniej podwyżki we wrześniu Rada utrzymywała niezmienną stopę procentową, z referencyjną na poziomie 6,75%. Naszym zdaniem przerwa w cyklu podwyżek stóp przerodzi się w jego koniec, a w 2h23 oczekujemy pierwszych obniżek stóp procentowych, o ile pozwolą na nie warunki rynkowe (sama RPP, jak na razie, obniżek nie zapowiada). W ostatnim czasie zarówno konsensus prognoz analityków, jak i oczekiwania rynkowe przesunęły się w kierunku takiego scenariusza.

Główne banki centralne (poza chińskim PBOC i japońskim BoJ) z determinacją kontynuują cykl zacieśniania polityki pieniężnej, pomimo sygnałów recesji, wygasania części szoków podaźowych i hamowania inflacji. Zarówno Fed, jak i EBC obawiają się, że inflacja bazowa zakotwiczy się na podwyższonym poziomie, co skłoniło oba banki do podnoszenia stóp znacząco powyżej poziomu neutralnego, pomimo ryzyka recesji. Naszym zdaniem spadek inflacji oraz recesja skłonią Fed do szybszego zakończenia cyklu, na poziomie 4,75-5,00%, i mogą zaowocować obniżkami pod koniec 2023. EBC wg nas podniesie stopę refinansową do 3,5% w trakcie 1q23 i na tym zakończy cykl. Uzasadnieniem zdecydowanych działań (jak na EBC) są prognozy uporczywie wysokiej inflacji bazowej przy wierze w „miękkie lądowanie” gospodarki.

Utrzymująca się niepewność co do dalszego przebiegu wojny na Ukrainie a także jedna z najniższych realnych stóp procentowych na świecie nie sprzyjają notowaniom polskich aktywów, w tym złotego, który utrzymuje się na poziomach sugerujących wyraźne niedowartościowanie. Oznacza to, że przez większą część 2023 kurs złotego może się utrzymywać powyżej 4,60 PLN/EUR. Perspektywa szczytu inflacyjnego w 1q23 powinna poprawiać notowania złotego – spodziewamy się lekkiego umocnienia pod koniec roku, do poziomu 4,58 PLN/EUR. Jednocześnie na rynku utrzyma się wysoka zmienność, co oznacza, że złoty może tymczasowo tracić w przypadku dalszych fal gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka na świecie.

Rok 2022 zakończył się mocnym akcentem w realnej gospodarce – wstępne dane GUS pokazały, że wzrost PKB w całym 2022 wyniósł 4,9%. Prognozujemy, że w 2023 wzrost PKB wyniesie 0,1%. Spadek aktywności w największym stopniu będzie dotyczyć sektora konsumenckiego.

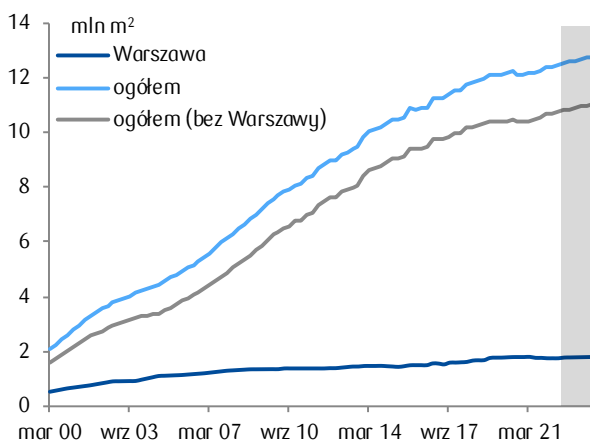
Zakładamy, że stopa referencyjna NBP osiągnęła szczyt we wrześniu 2022 na poziomie 6,75%.

Główne banki centralne na świecie stopniowo kontynuują walkę z inflacją podnosząc dalej stopy procentowe.

Fundamentalne niedowartościowanie złotego utrzymuje się

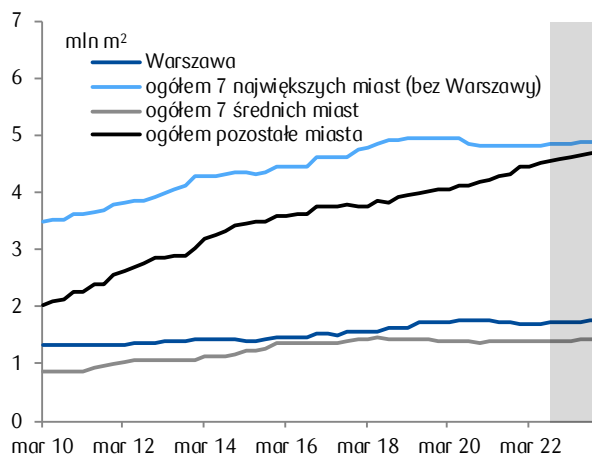
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce oraz w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska

Nowoczesne zasoby handlowe wg grup miast



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 3q22 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej (obiekty o powierzchni najmu ponad 5 tys. m²) wyniosły 12,55 mln m², z tego 1,73 mln m² w Warszawie.

Licząc 4q skum zasoby w kraju na koniec 3q22 przy podaży na poziomie około 332 tys. m² wzrosły o 275 tys. m². Ponownie odnotowano wyłączenia z zasobów netto (o blisko 57 tys. m²). Tempo tego procesu było jednak zdecydowanie wolniejsze niż w 2020, kiedy wyłączenia osiągnęły blisko 260 tys. m², oraz w 2021 kiedy wyłączenia zasobów wyniosły 102 tys. m².

W 2022 ponownie wzrost zasobów był najwyraźniejszy w miastach najmniejszych, lecz również w miastach średnich i największych zarejestrowano niewielki wzrost zasobów wynoszący r/r na koniec 3q22 56 tys. m². Nie wszystkie rodzaje zasobów w miastach dużych i średnich rosły. Nadal odnotowuje się powolny spadek zasobów powierzchni centrów handlowych. Od 2020 najszybszy wzrost zasobów ma miejsce w miastach najmniejszych, za 4q21-3q22 przyrost ten wyniósł 219 tys. m².

Na koniec 3q22 zasoby nowoczesnych pow. handlowych wyniosły 12,55 mln m².

Licząc 4q skum zasoby wzrosły o 275 tys. m².

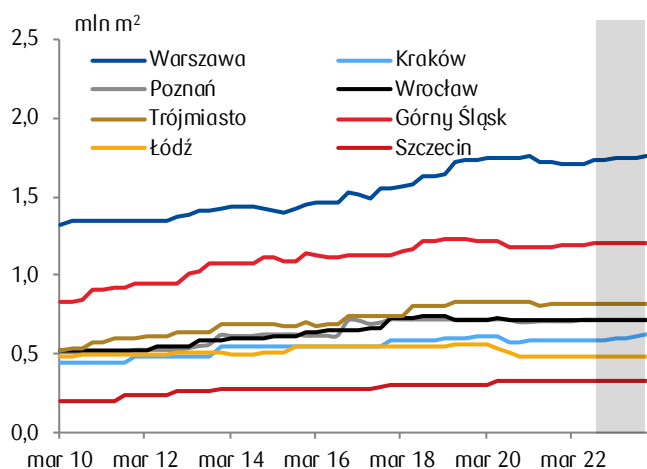
W 2022 wzrost zasobów nie był ograniczony wyłącznie do miast najmniejszych. Nadal przyrost największy w miastach najmniejszych

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m ²)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na 1000 mieszkańców	Wzrost zasobów - 3q22/3q21 (m ²)	Wzrost zasobów - 3q21/3q20 (m ²)	Roczny wzrost			
						zasobów 2018-2021 (m ²)	Wzrost zasobów 2022 (p) (m ²)	Wzrost zasobów 2023 (p) (m ²)	
Warszawa	1 733 532	13,81	652	10 455	-	29 330	38 868	29 283	17 131
Kraków	582 012	4,64	460	-	-	5 200	2 000	7 773	31 093
Poznań	718 895	5,73	705	10 000	-	11 890	2 973	10 000	-
Wrocław	715 531	5,70	694	6 000	-	-	4 368	6 770	3 080
Trójmiasto	818 476	6,52	741	-	-	14 000	17 858	-	-
Górny Śląsk	1 207 480	9,62	446	22 010	-	5 600	16 990	16 860	-
Łódź	489 430	3,90	421	-	-	16 250	16 293	-	-
Szczecin	323 400	2,58	416	-	-	-	7 695	10 959	4 165
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	4 855 224	38,69	535	26 010	-	31 340	16 910	30 445	38 339
Ogółem 8 największych miast	6 588 756	52,50	562	36 465	-	60 670	55 778	59 727	55 469
Lublin	394 137	3,14	604	-	-	7 300	2 502	1 540	6 160
Bydgoszcz	229 522	1,83	429	-	-	-	9 150	821	3 285
Toruń	144 598	1,15	422	-	-	6 700	1 675	-	-
Białystok	214 900	1,71	410	-	-	-	3 650	-	-
Radom	130 340	1,04	350	2 160	-	-	885	-	-
Kielce	157 800	1,26	388	-	-	-	875	-	-
Częstochowa	137 391	1,09	294	17 500	-	21 900	3 425	17 500	-
Ogółem 7 średnich miast	1 408 688	11,22	427	19 660	-	7 900	10 288	19 861	9 445
Ogółem 15 miast	7 997 444	63,72	532	56 125	-	68 570	45 489	79 589	64 915
centra handlowe	10 279 200	81,91	-	73 242	-	81 025	50 377	22 450	92 987
parki handlowe	2 013 603	16,04	-	354 121	-	198 324	160 160	248 197	104 192
centra outletowe	257 240	2,05	-	6 000	-	5 950	4 218	6 000	-
Ogółem	12 550 043	100,00	327	274 879	-	123 249	214 754	219 747	197 179
Ogółem pozostałe miasta	4 552 599	36,28	458	218 754	-	191 819	169 265	140 158	132 264
Ogółem (bez Warszawy)	10 816 511	86,19	-	264 424	-	152 579	175 886	190 464	180 048

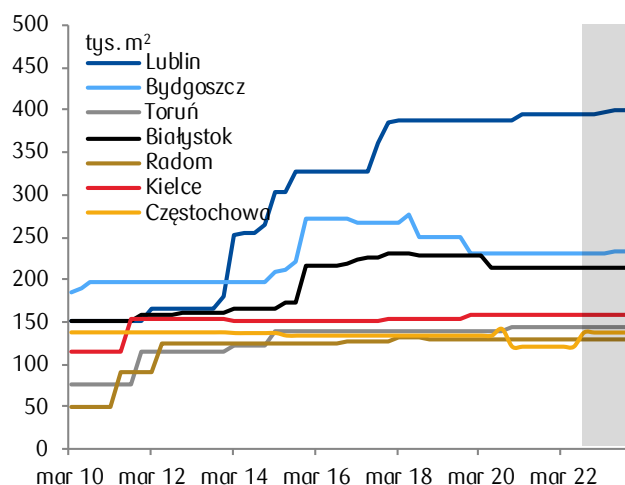
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie i 7 największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w 7 średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska

Nadal obserwujemy trend powolnej erozji centrów handlowych, ich poziom osiągnął maksimum w 3q19 (10,6 mln m²). W trakcie 4q21-3q22 powierzchnia CH zmalała o 73 tys. m², do obecnego poziomu 10,28 mln m². Jednak w tym czasie zamknięto lub z innych powodów wyłączone z bazy danych zasoby na poziomie ponad 106 tys. m² (w 2020 wyłączono blisko 260 tys. m² zasobów CH).

Obserwuje się nie tylko trend redukcji powierzchni centrów handlowych, lecz również od 2q20 globalna powierzchnia handlowa na 15 najważniejszych rynkach przestała rosnąć. Na koniec 2q20 powierzchnia osiągnęła dotychczasowy szczyt 8,1 mln m². Na koniec 1q22 powierzchnia została zredukowana do 7,93 mln m². W ostatnich dwóch kwartałach nastąpiło niewielkie odbicie do obecnej powierzchni 8,0 mln m².

Roczne wyłączenie z użytkowania centrów handlowych zmalało z około 2,5% w 2020 do 1% w 2021 i 2022.

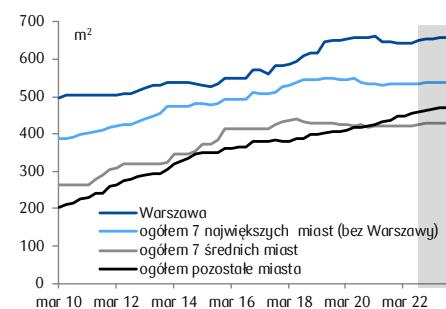
Nowoczesna powierzchnia handlowa na wiodących 15 rynkach od 2020 zasadniczo już nie rośnie.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Roczny wzrost zasobów 2018-2021		Wzrost zasobów 2022 na 1000 mieszkańców (p) (m²)
	Zasoby na 1000 mieszkańców (m²)	na 1000 mieszkańców (m²)	
Warszawa	651,7	14,6	11,0
Kraków	460,5	-1,6	6,1
Poznań	705,5	-2,9	9,8
Wrocław	694,0	-4,2	6,6
Trójmiasto	740,7	16,2	0,0
Górny Śląsk	445,6	6,3	6,2
Łódź	421,2	-14,0	0,0
Szczecin	415,7	9,9	-14,1
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	535,4	1,9	3,4
Ogółem 8 największych miast	561,7	4,8	5,1
Lublin	603,6	3,8	2,4
Bydgoszcz	428,5	-17,1	1,5
Toruń	422,3	4,9	0,0
Białystok	410,1	-7,0	0,0
Radom	350,4	2,4	0,0
Kielce	387,7	2,1	0,0
Częstochowa	294,2	-7,3	37,5
Ogółem 7 średnich miast	426,7	-3,1	6,0
Ogółem 15 miast	532,1	3,0	5,3
Ogółem pozostałe miasta	458,5	17,0	14,1
Wszystkie miasta	502,8	8,6	8,8
Ogółem	326,8	5,6	5,7

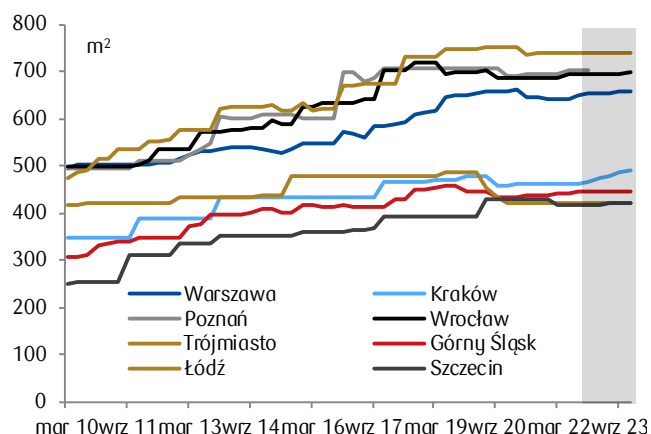
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców według grup miast



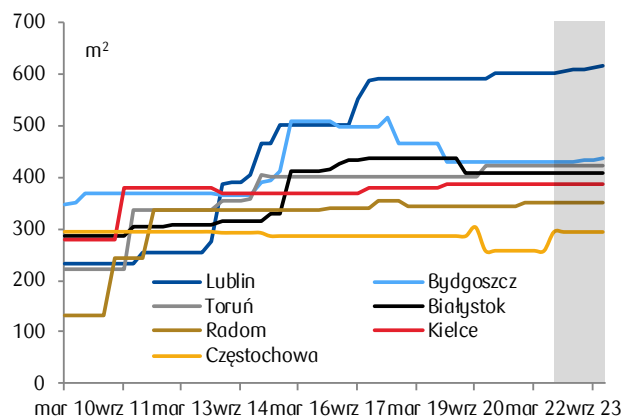
Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców w największych miastach



Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców w średnich miastach



Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe pod koniec 3q22 wynosiły około 503 m² na 1000 mieszkańców terenów zurbanizowanych oraz około 327 m² na 1000 mieszkańców kraju ogółem. **Dystrybucja zasobów jest stosunkowo równomierna.** W mniejszych miastach faktyczny poziom zasobów jest wyższy z racji nieuwzględnienia w statystykach obiektów o powierzchni poniżej 5 tys. m², które występują tam najczęściej. **Należy jednak pamiętać, że występuje wysokie zróżnicowanie pomiędzy typami obiektów handlowych w poszczególnych typach miejscowości.** Obecnie dominującym rodzajem obiektu handlowego, jaki powstaje, jest wariacja niewielkiego parku handlowego, ich występowanie koncentruje się na rynkach najmniejszych.

Pod koniec 3q22 największe nasycenie powierzchniami handlowymi występowało w Trójmieście, Poznaniu oraz we Wrocławiu z wynikami około 700 m² na 1000 mieszkańców. W aglomeracji warszawskiej (652 m² na 1000 mieszkańców) nasycenie było nieznacznie wyższe od średniej dla największych aglomeracji.

Mimo, że wiodącym formatem nowoczesnego handlu pozostanie centrum handlowe przewidujemy, że wraz z budową kolejnych obiektów w konwencji retail parków w małych ośrodkach ta forma handlu będzie zyskiwała na znaczeniu przez kolejne kilka lat. Nasycenie tego typu obiektami jednak jest już dosyć bliskie, a zainteresowanie ich dalszym rozwojem zdecydowanie spadło w trakcie ostatnich 18 miesięcy.

Stosunkowo równomierna dystrybucja zasobów na terenie kraju.

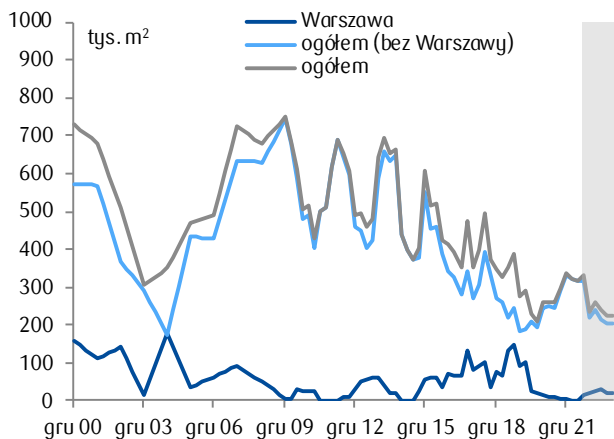
Największe nasycenie w Trójmieście, Poznaniu oraz Wrocławiu.

Parki handlowe pozostają głównym rozwijającym się formatem handlowym.

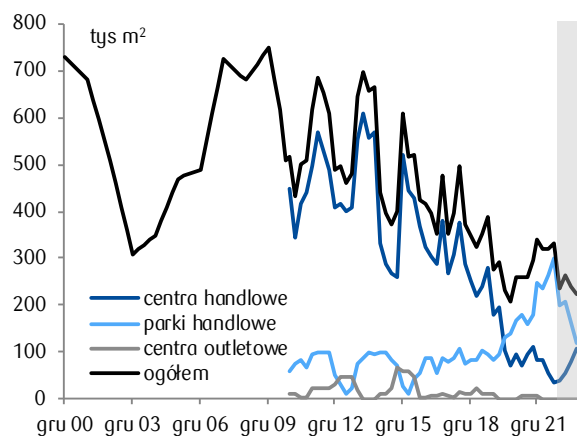
3. Podaż nowych powierzchni

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych (4q skum.)

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej według podziału na formaty (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 3h22 licząc 4q skum nowa podaż wzrosła r/r o 12%, wynosząc blisko 332 tys. m². Jest to wynik nieznacznie wyższy od średniej z lat 2018-2021 (305 tys. m²). Jest to jednak nadal mniej niż w ostatniej czterolatce przed-covidowej (2016-19 średnia nowa podaż wyniosła 347 tys. m²). Wyższa nowa podaż pod koniec 2021 wynika częściowo z opóźnień covidowych na wielu placach budów w sektorze handlowym - z planowanych na 2020 rok 500 tys. m² oddano do użytku zaledwie 52%.

Licząc 4q skum nastąpił wzrost nowej podaży do poziomu jedynie nieznacznie poniżej średniej z ostatnich lat sprzed covid.

Dotychczas w 2022 nowa podaż mimo, że pod względem poziomu nieodstająca znacznie od średniej wieloletniej występowała w strukturze charakterystycznej dla okresu post-covid. Parki handlowe zajęły miejsce centrów handlowych, natomiast miasta z czołowej 15 zostały zastąpione miejscowościami małymi.

Struktura nowej podaży jest zmieniona...

W 1-3q22 nowa podaż wyniosła 180 tys. m² i była wyższa o 62% niż w 1-3q21 struktura była jeszcze silniej niż w 2021 skoncentrowana na parkach handlowych, bo ze 180 tys. m² na PH przypadło 170 tys. m². Podaż ponownie koncentrowała się w miasta spoza pierwszej piętnastki (132 tys. m²), jednak nie tak silnie jak w 1-3q21 kiedy to w miastach najmniejszych oddano do użytku ponad 81% całkowitej nowej podaży.

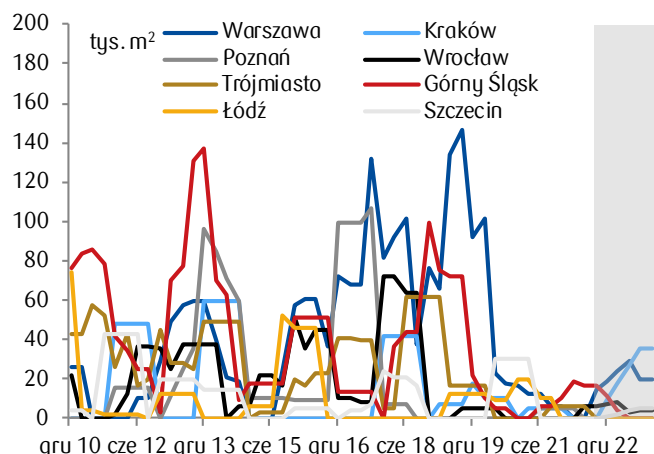
...silnie koncentrując się na miastach najmniejszych oraz parkach handlowych.

Nowa podaż – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 3q22 (m2)	Nowa podaż 3q22 (4q skum) (m2)	Nowa podaż 3q21 (4q skum) (m2)	Roczna nowa podaż 2018-2021 (m2)	Nowa podaż 1h22 (m2)	Nowa podaż 1h21 (m2)	Średnia nowa podaż 1h (2018-2021) (m2)	Nowa podaż 2022 (p) (m2)	Nowa podaż 2023 (p) (m2)
Warszawa	14 000	14 000	5 950	47 603	0	5 950	28 813	18 867	19 467
Kraków	0	0	5 200	5 625	0	5 200	3 000	8 833	35 333
Poznań	0	0	5 300	1 325	0	5 300	1 325	0	0
Wrocław	0	6 000	0	1 325	6 000	0	0	6 875	3 500
Trójmiasto	0	0	6 000	21 125	0	0	19 625	0	0
Górny Śląsk	0	16 050	5 600	33 031	10 900	5 600	16 441	10 900	0
Łódź	0	0	10 000	7 800	0	0	5 300	0	0
Szczecin	0	0	0	7 625	0	0	7 625	1 183	4 733
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	0	22 050	32 100	77 856	16 900	16 100	53 316	27 792	43 567
Ogółem 7 największych miast	14 000	36 050	38 050	125 458	16 900	22 050	82 128	46 658	63 033
Lublin	0	0	7 300	2 450	0	7 300	2 450	1 750	7 000
Bydgoszcz	0	0	0	2 750	0	0	2 750	933	3 733
Toruń	0	0	6 700	1 675	0	0	0	0	0
Białystok	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Radom	0	2 160	0	1 835	0	0	1 295	0	0
Kielce	0	0	0	875	0	0	0	0	0
Częstochowa	17 500	17 500	0	2 050	0	0	0	17 500	0
Ogółem 7 średnich miast	17 500	19 660	14 000	11 635	0	7 300	6 495	20 183	10 733
Ogółem 15 miast	31 500	55 710	52 050	137 093	16 900	29 350	88 623	66 842	73 767
centra handlowe	0	33 160	109 444	152 811	11 150	39 300	80 337	37 567	105 667
parki handlowe	72 700	298 456	179 624	145 339	96 995	83 324	61 774	199 295	118 400
centra outletowe	0	0	5 950	7 238	0	5 950	7 238	0	0
Ogółem	72 700	331 616	295 018	305 387	108 145	128 574	149 348	236 862	224 067
Ogółem pozostałe miasta	41 200	275 906	242 968	168 294	91 245	99 224	60 725	170 020	150 300
Ogółem (bez Warszawy)	58 700	317 616	289 068	257 784	108 145	122 624	120 535	217 995	204 600

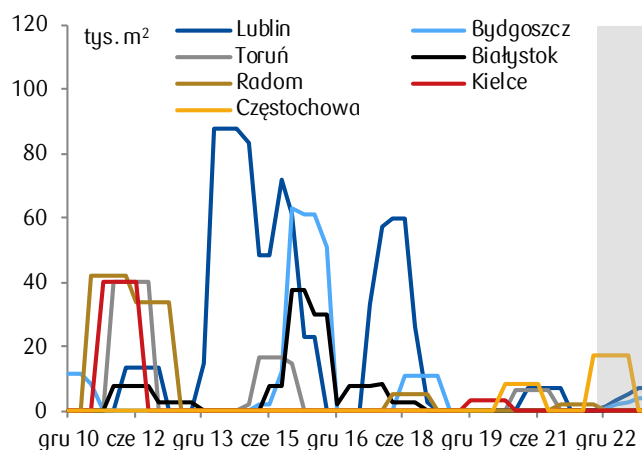
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych w największych miastach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych pow. handlowych w 7 średnich miastach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

W perspektywie końca 2023 nowa podaż będzie koncentrować się na małych obiektach, głównie w postaci parków handlowych, ale już nie tak silnie jak w 2021 i 2022. Kontynuowana będzie również podaż obiektów nieuwzględnionych w statystykach poniżej 5 tys. m². W 2023 przewidujemy podaż na poziomie około 220-230 tys. m², czyli o około 10 tys. niższym niż całkowita nowa podaż spodziewana w 2022.

W 2024 wraz z narastającym nasyceniem mniejszych ośrodków przewidujemy dalszy spadek nowej podaży. Nadal preferowanym formatem będzie park handlowy w mniejszym mieście.

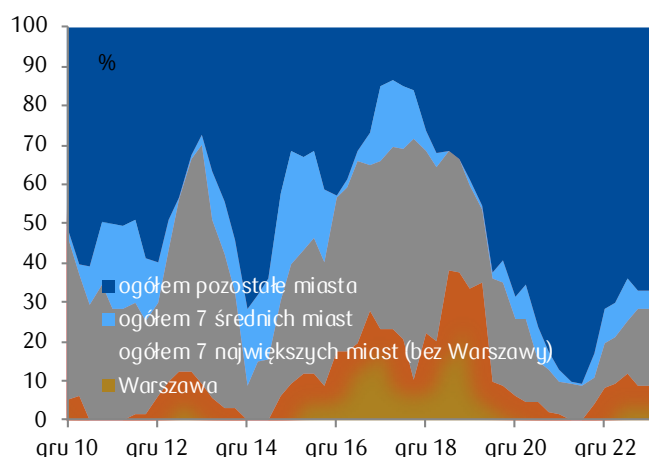
Sytuacja na krajowym rynku pozostaje stosunkowo dobra w porównaniu z rynkami Europy Zachodniej oraz USA (gdzie nowa podaż została w dużym stopniu ograniczona jeszcze przed epidemią covid-19). Obecnie realizowane projekty w Polsce w dużym stopniu są nakierowane na handel codzienny, który w najmniejszym stopniu jest dotknięty migracją w kierunku e-commerce. Długoterminowa perspektywa pozostaje jednak negatywna i cały czas narażona na dalszą ekspansję e-commerce w nowe obszary handlu tradycyjnego.

W 2023 ponownie podaż będzie koncentrować się na małych obiektach (nie tak silnie jak w 2022) i niewielkich miastach.

Podaż w 2024 ponownie spadnie wraz nasycaniem się rynku niewielkich parków handlowych.

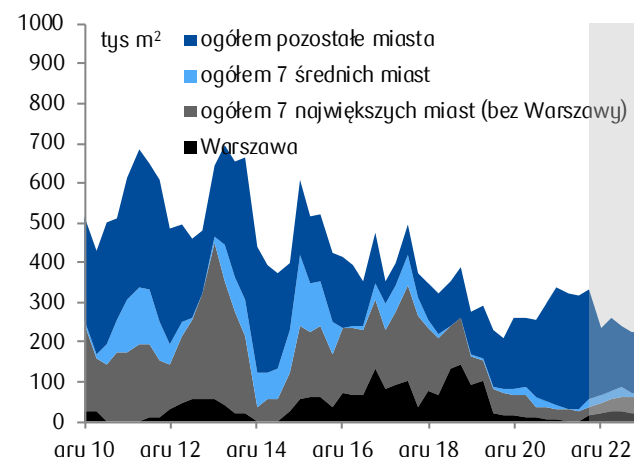
Nowa podaż na polskim rynku pod względem szerokiego rynku europejskiego i amerykańskiego odstaje pozytywnie.

Dystrybucja nowej podaży pow. handlowych pomiędzy grupami miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż pow. handlowych w grupach miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

4. Absorpcja oraz pustostany

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja 1h22 (m2)	Absorpcja 1h21 (m2)	Średnia absorpcja 1h 2018-2021 (m2)	Średnia roczna absorpcja 2018-2021 (m2)	Współczynnik pustostanów1h22 (%)	Dynamika wsp. pustostanów 1h22/2h21 (pp)	Dynamika wsp. pustostanów 1h22/1h21 (pp)	Średni współczynnik pustostanów (2018-2021) (%)
Warszawa	1 709	-32 362	20 017	30 907	4,40	-0,10	-0,20	3,46
Kraków	2 619	13 995	6 304	1 956	1,90	-0,45	-0,90	4,24
Poznań	7 682	-1 488	-5 778	-9 018	9,00	0,20	0,40	6,48
Wrocław	16 758	-7 450	-10 655	-8 942	4,00	-1,55	-3,10	4,85
Trójmiasto	-1 637	-27 145	11 065	12 846	6,30	0,20	0,40	4,60
Górny Śląsk	12 786	6 494	19 537	20 618	3,40	-0,85	-1,70	4,11
Łódź	-734	489	-6 046	-14 886	4,10	0,15	0,30	4,46
Szczecin	-10 921	-335	6 275	6 809	3,40	-0,20	-0,40	2,40
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	26 553	-15 440	20 701	9 383	4,70	-0,42	-0,84	4,60
Ogółem 8 największych miast	28 262	-47 802	40 719	40 290	4,62	-0,33	-0,67	4,30
Lublin					3,60			
Bydgoszcz					6,30			
Toruń					0,90			
Białystok					2,60			
Radom					1,90			
Kielce					2,70			
Częstochowa					1,10			
ogółem 7 średnich miast					3,13			
ogółem 15 miast					4,36			

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 1h22 absorpcja na 8 największych rynkach¹ ponownie była dodatnia wynosząc 28 tys. m². Już w 2h21 absorpcja była dodatnia wynosząc 19 tys. m² kończąc okres ujemnej absorpcji który trwał od 2h19, czyli jeszcze sprzed wybuchu epidemii. Szczyt ujemnej absorpcji wystąpił w 2h20 na poziomie 146 tys. m², miało to jednak miejsce przy bardzo silnej redukcji zasobów o 137 tys. m². Mimo epidemii absorpcja cały czas jest blisko powiązana z przyrostem nowych powierzchni netto.

Powyższe zjawisko potwierdzają dane za cały okres pandemii (od końca 2019 do połowy 2022). Dla tego okresu dostępne są dane również dla 7 średnich rynków. Na 8 największych rynkach skumulowana absorpcja wyniosła negatywne 169 tys. m² przy spadku zasobów na poziomie 142 tys. m². Na 7 średnich rynkach skumulowana absorpcja w tym czasie wyniosła ujemne 7,3 tys. m² przy spadku zasobów na poziomie 11,5 tys. m².

Po dwuletniej przerwie absorpcja za 2h21 oraz 1h22 była dodatnia.

Absorpcja cały czas jest blisko skorelowana z przyrostem zasobów.

W okresie braku monitoringu półrocznej absorpcji dla 7 średnich miast, skumulowana absorpcja na tych rynkach była tylko nieznacznie ujemna.

Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

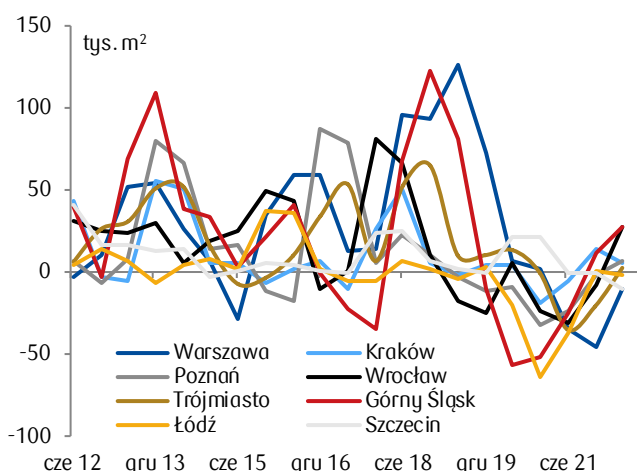
Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

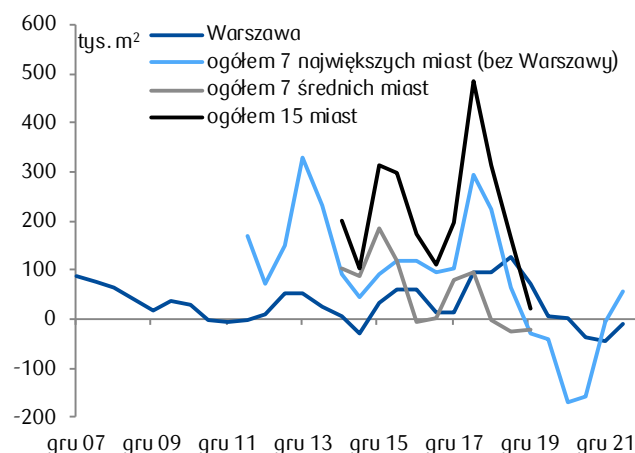
¹ Na koniec 1h2022 monitoring pustostanów oraz absorpcji został wykonany ponownie dla 15 rynków lecz ze względu na brak danych porównawczych za poprzedni okres monitoringu czyli za 1h2021, co ponownie uniemożliwia podsumowania półrocznej oraz rocznej absorpcji dla siedmiu średnich rynków. Absorpcja dla 1h2022 dla ośmiu głównych rynków jest jedynie estymacją ze względu na brak przeprowadzenia monitoringu na koniec 2021.

Absorpcja (4q skum) w największych miastach



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja w podziale na grupy miast (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Mimo dwóch lockdownów dotyczących centra handlowe można uznać, że wpływ epidemii covid-19 na poziom pustostanów powierzchni handlowych na 15 głównych rynkach pozostał bardzo niewielki. Na koniec 2019 średnio współczynnik pustostanów wynosił 3,99%, na koniec 1h2022 współczynnik wzrósł jedynie o 37 pb do 4,36%.

Rynek (8 największych rynków, dla których zbierane były dane w trakcie epidemii) odnotował maksymalny współczynnik pustostanów na koniec 1h21 wynoszący 5,30%. Obecnie współczynnik wynosi 4,62%.

Patrząc długoterminowo współczynniki pustostanów rosną zasadniczo już od około 2010 i wynikają ze strukturalnych przeobrażeń branży handlowej. Wzrosty te są umiarkowane, a pustostany na prawie wszystkich rynkach pozostają niskie.

Czynnikiem hamującym przyszłe wzrosty pustostanów jest trwałe ograniczenie podaży oraz kontynuacja wyłączenia z użytku obiektów marginalnych.

Ostatnie dane wskazujące na zarówno wyższe obroty, jak i wyższą odwiedzalność centrów handlowych grudniu 2022 w porównaniu z grudniem 2019 pozwalają mieć nadzieję, że transformacja handlu detalicznego w Polsce będzie miała łagodniejszy przebieg niż na rozwiniętych rynkach zachodnich.

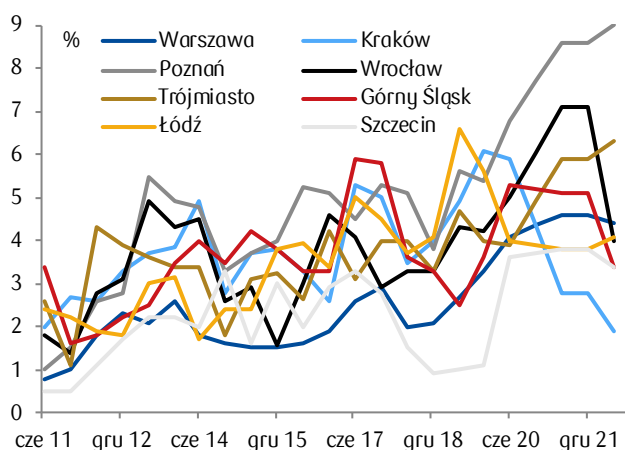
Pustostany na koniec 1h22 wyniosły 4,36 %, rosnąc zaledwie o 37 pb w porównaniu sprzed covid-19.

Rekordowo wysokie pustostany w trakcie covid-19 dla 8 wiodących rynków wyniosły 5,3%.

Proces narastania strukturalnych pustostanów rozpoczął się w 2020 i będzie powolny.

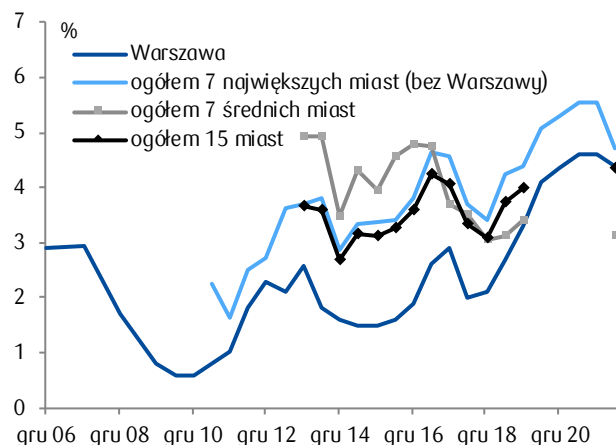
Dane dotyczące odwiedzalności CH post-covid pozwalają na umiarkowanie pozytywną perspektywę popytu na powierzchnie handlowe.

Współczynnik pustostanów w ośmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów w podziale na grupy miast



Źródło: Colliers International Polska

5. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR)	Dynamika czynszów wywoławczych r/r (%)	Dynamika czynszów wywoławczych 1h22/2h21 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych 3q22/2q22 (%)
Warszawa	120,0	0,0	0,0	0,0
Kraków	37,0	-2,6	0,0	0,0
Poznań	31,0	-3,1	0,0	0,0
Wrocław	35,0	-2,8	0,0	0,0
Trójmiasto	35,0	-2,8	0,0	0,0
Górny Śląsk	35,0	-2,8	0,0	0,0
Łódź	29,0	-3,3	0,0	0,0
Szczecin	30,0	-3,2	0,0	0,0
Lublin	29,0	0,0	0,0	0,0
Bydgoszcz	32,0	-3,0	0,0	0,0
Toruń	32,0	-3,0	0,0	0,0
Białystok	28,0	-3,4	0,0	0,0
Radom	26,0	-3,7	0,0	0,0
Kielce	24,0	-4,0	0,0	0,0
Częstochowa	28,0	-3,4	0,0	0,0

Źródło: Colliers International Polska

W 1-3q22 referencyjne czynsze wywoławcze pozostały bez zmian na wszystkich monitorowanych rynkach w kraju. Czynsze efektywne pozostają obecnie poza zakresem monitoringu. Czynsze wywoławcze spadły na większości rynków o kilka procent w 2021 oraz na wiodących rynkach o kilka kolejnych procent w 2020. Czynsze referencyjne są obecnie o od 3% do 17% niższe niż przed epidemią. Wyjątkiem jest Warszawa i Lublin, gdzie czynsze są na niezmiennym poziomie.

Czynsze liczone w PLN spadły znacząco łagodniej ze względu na silne osłabienie się PLN wobec EUR w okresie od wybuchu pandemii. Natomiast biorąc pod uwagę ogólny wzrost indeksu EUR HICP realne czynsze w EUR, zwłaszcza w 2022 spadły istotnie. Należy brać pod uwagę że obecnie czynsze dla większości istniejących umów najmu są lub w niedalekiej przyszłości będą przedmiotem indeksacji inflacją w strefie Euro.

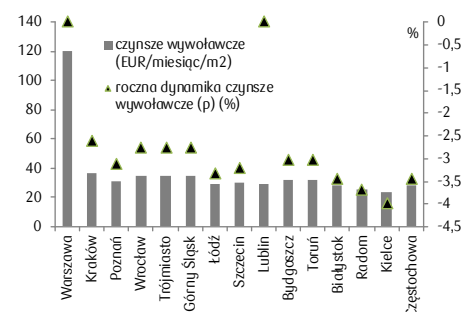
Budżety przewidziane na ekspansję sklepów stacjonarnych pozostały silnie ograniczone już od 2019, pandemia doprowadziła do dalszych ograniczeń, w okresie post-pandemicznym sytuacja nie poprawiła się znacząco. **Wszystko to powoduje, że czynsze dla sklepów odzieżowych w centrach handlowych pozostają pod presją.** Czynsze referencyjne dotyczące sklepów odzieżowych w centrach handlowych o powierzchni około 100 m² są w grupie najbardziej narażonych na utratę wartości czynszowych.

Najbezpieczniejsze pod względem utraty wartości czynszowej pozostają centra handlowe typu convenience oraz retail park, są to również obiekty, których dalsza ekspansja ma miejsce na krajowym rynku.

W naszym przekonaniu spadki czynszów będą długotrwałe. **Nawet jeżeli w sytuacji silnej inflacji czynsze nominalne nieznacznie wzrosną**, rozwój e-commerce będzie negatywnie oddziaływał na dotychczas najbardziej dochodowy sektor modowy.

Należy zwrócić uwagę, że transformacja centrów handlowych w kierunku obiektów nakierowanych na spędzanie wolnego czasu nie będzie obojętna na przeciętne wartości czynszowe obiektów handlowych. W centrach handlowych głównym generatorem wysokich czynszów dotychczas były sklepy modowe oraz z akcesoriami damskimi.

Miesięczne czynsze wywoławcze wraz z roczną dynamiką



Źródło: Colliers International Polska

W 1-3q22 czynsze referencyjne w EUR pozostały niezmiennie.

Od początku pandemii czynsze spadły o 3-17% (niezmiennie w Warszawie i Lublinie).

Licząc w PLN spadki czynszów zdecydowanie łagodniejsze...

...lecz ma to miejsce w otoczeniu silnie inflacyjnym.

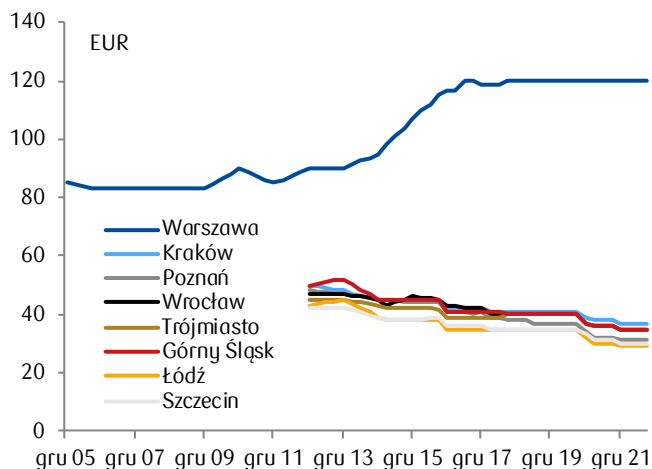
Centra handlowe bazujące na modzie pozostają pod presją na spadki czynszów, obecnie jest to mitygowane ogólnym wzrostem poziomu cen.

Małe centra handlowe oraz retail parki są obecnie lepiej przygotowane, by utrzymać swoje wartości czynszowe.

Przy silnej i utrzymującej się inflacji nie będą to spadki nominalne.

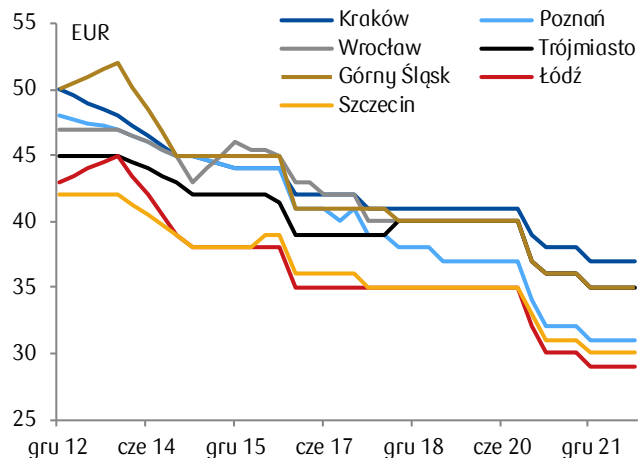
Zmiana tenant mix w kierunku rozrywki również będzie negatywnie wpływała na średnie wartości czynszowe.

Najwyższe czynsze wywoławcze w EUR miesięcznie za 1 m²



Źródło: Colliers International Polska

Najwyższe czynsze wywoławcze w EUR miesięcznie za 1 m² w siedmiu największych miastach



Źródło: Colliers International Polska

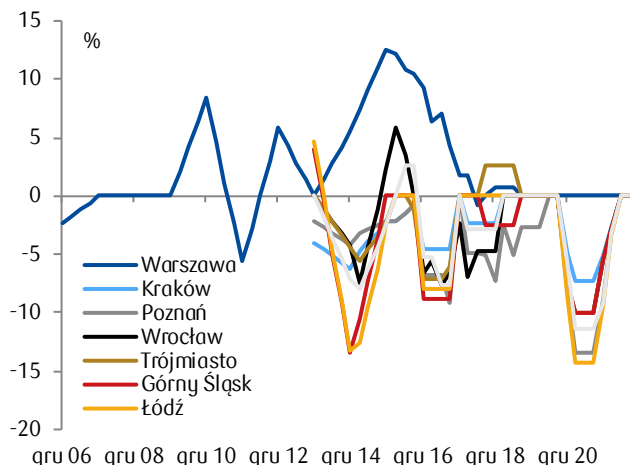
Czynsze obecnie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pomiędzy Warszawą i pozostałymi rynkami². Szczególnie dużą różnicę obserwujemy w subsektorze najlepszych lokali handlowych. W przypadku innych typów lokali różnica pomiędzy Warszawą, a regionami jest istotnie mniejsza. W Warszawie jak dotychczas panowały nietypowe warunki podaży z bardzo nietypową pozycją obiektu Złote Tarasy na mapie handlowej stolicy.

W obiektach handlowych efektywne czynsze transakcyjne dotychczas były o około 15% niższe od czynszów wywoławczych. W Warszawie ze względu na wyjątkowo niski współczynnik pustostanów różnica ta stanowiła około 10%. Przewidywamy, że po epidemii różnice w czynszach wywoławczych oraz transakcyjnych są o co najmniej kilka punktów procentowych wyższe.

Znaczna różnica w czynszach referencyjnych pomiędzy stolicą, a wiodącymi rynkami wynika z ograniczonej podaży w centrum Warszawy.

Rozwarstwienie pomiędzy czasami wywoławczymi, a efektywnymi (dotychczas około 15%) prawdopodobnie uległo powiększeniu.

Roczna dynamika zmian najwyższych czynszów wywoławczych



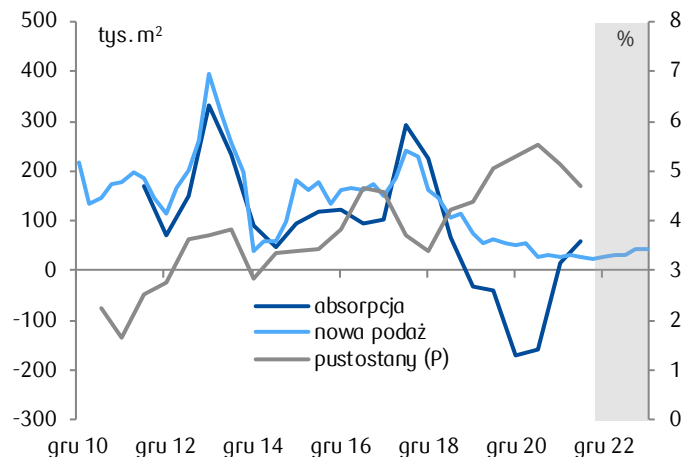
Źródło: Colliers International Polska

² Monitorowane przez PINK czynsze dotyczą najlepszych lokali handlowych o pow. najmu 100-150 m² z przeznaczeniem na modę. Czynsze za takie lokale potrafią być wielokrotnie wyższe niż czynsze za lokale dla najemców typu anchor lub supermarket. Dla większych lokali zróżnicowanie w poziomie czynszów pomiędzy Warszawą oraz miastami regionalnymi nie jest formalnie monitorowane, ale zróżnicowanie tych czynszów jest istotnie mniejsze.

6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku powierzchni handlowych w monitorowanych miastach

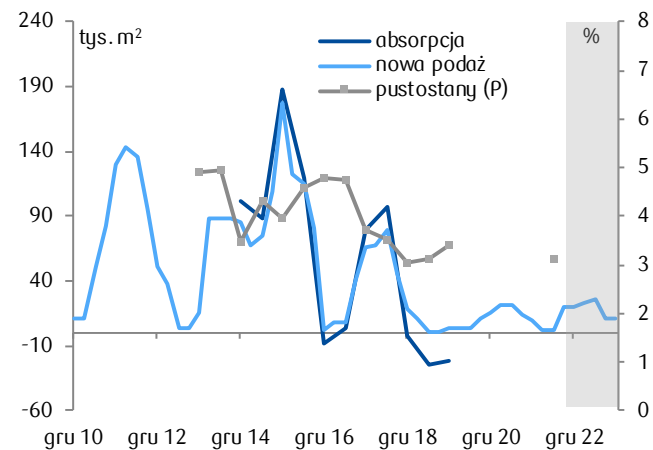
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

Największe miasta



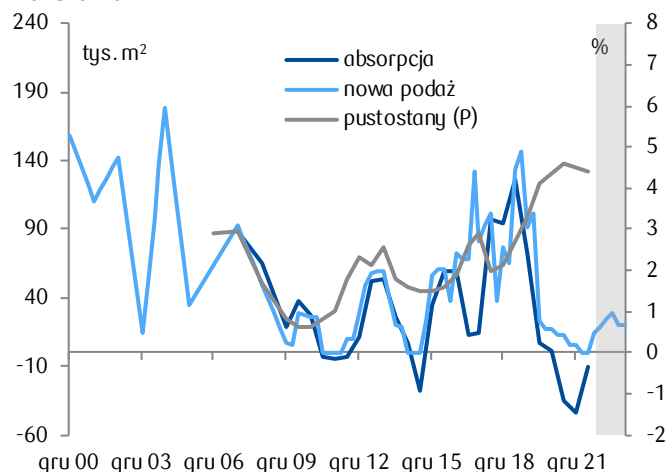
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Siedem średnich miast



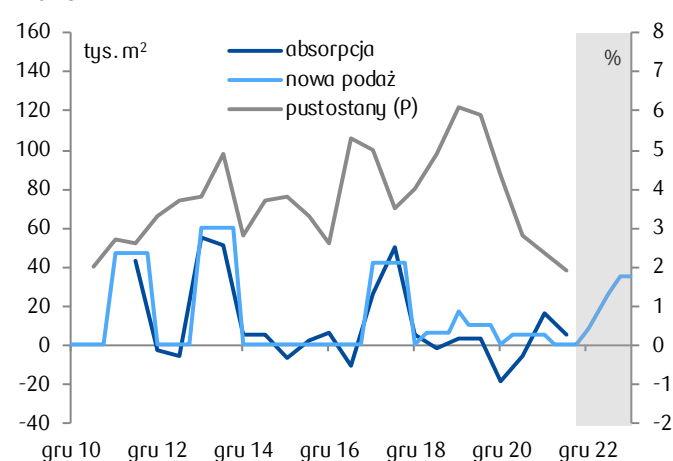
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Warszawa



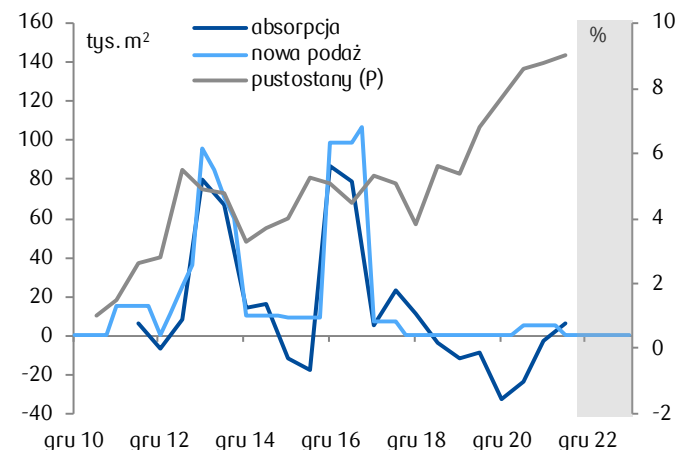
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Kraków



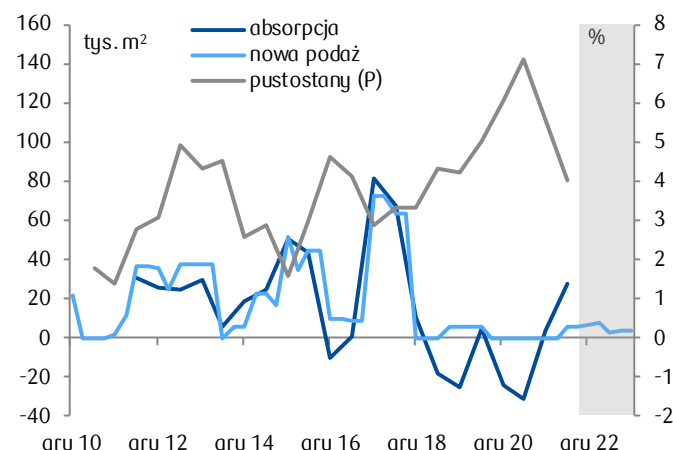
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Poznań



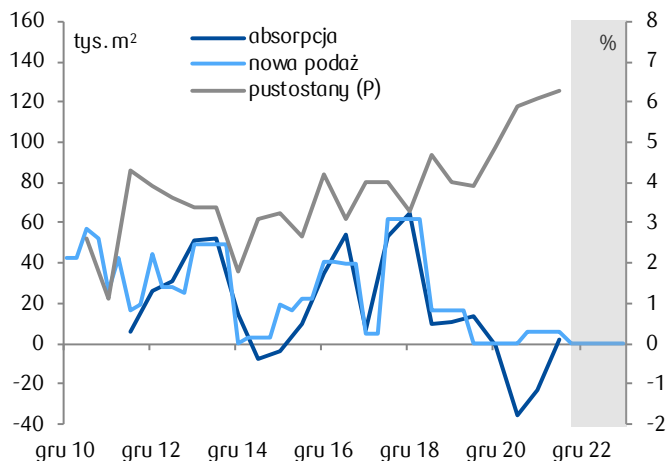
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Wrocław



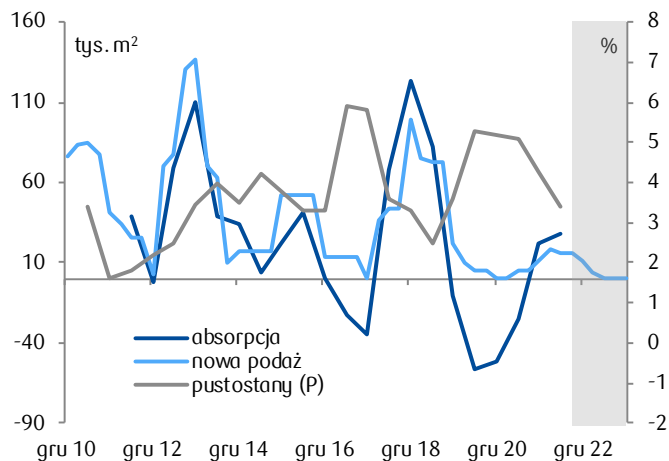
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Trójmiasto



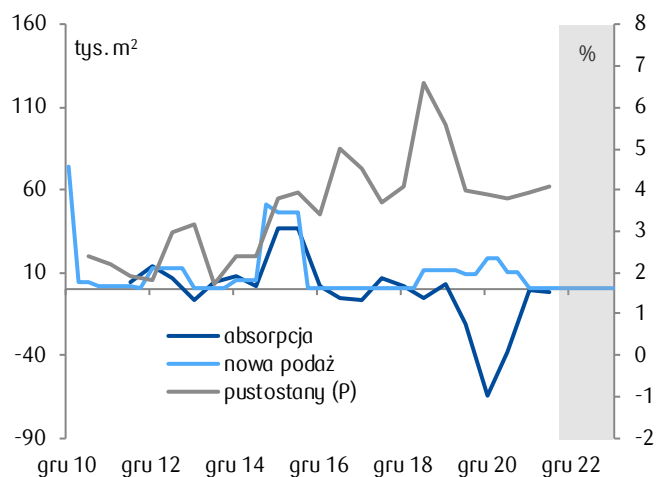
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Aglomeracja katowicka



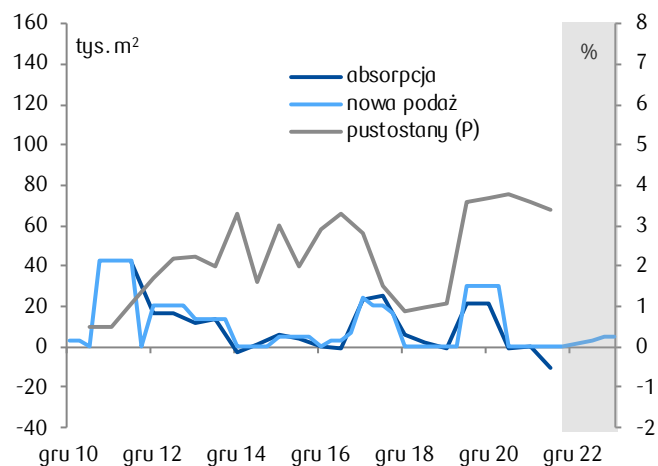
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Łódź



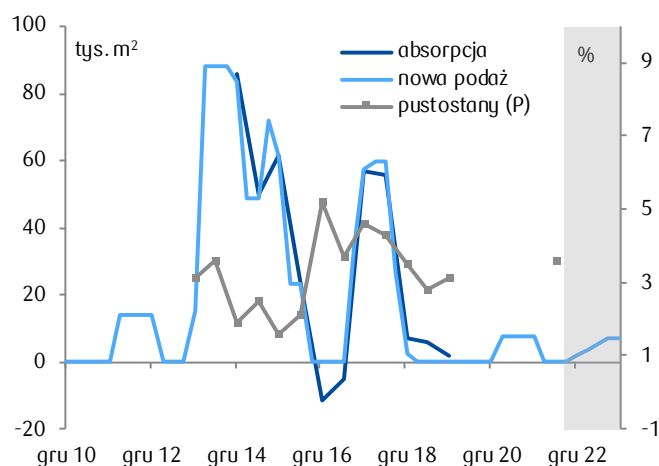
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Szczecin



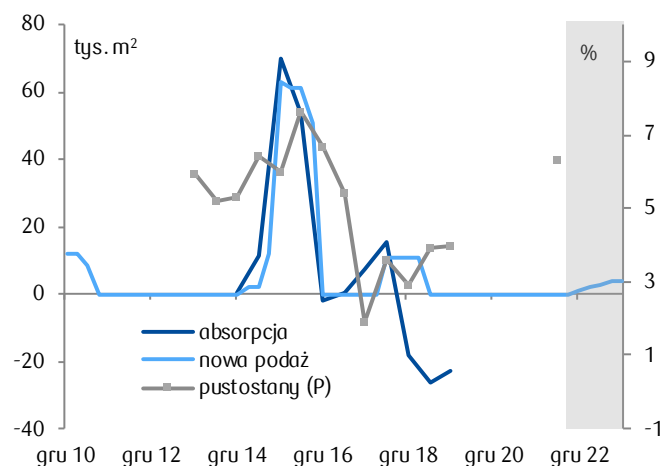
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Lublin



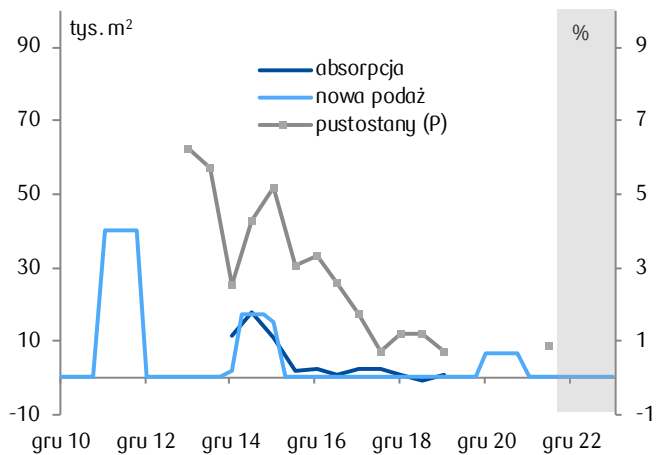
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Bydgoszcz



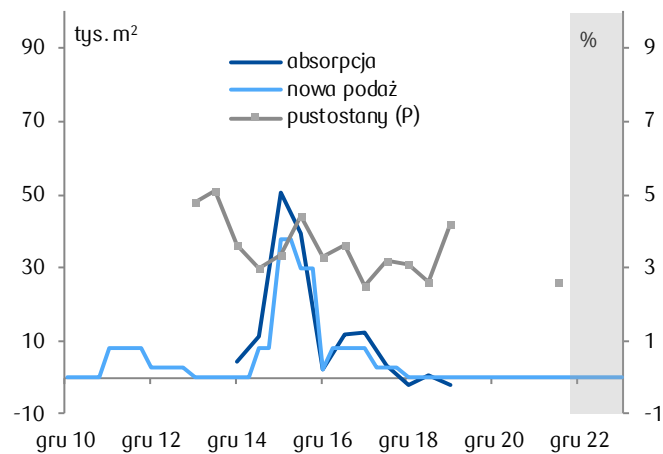
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Toruń



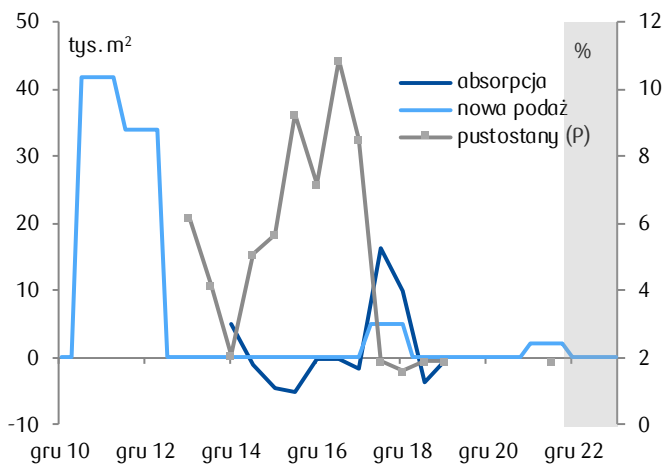
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Białystok



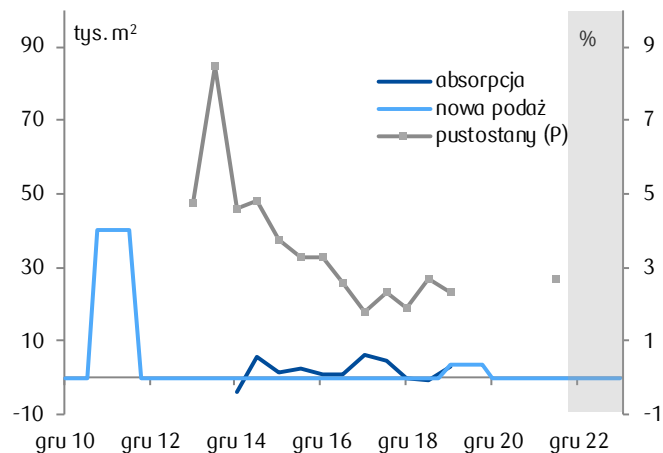
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Radom



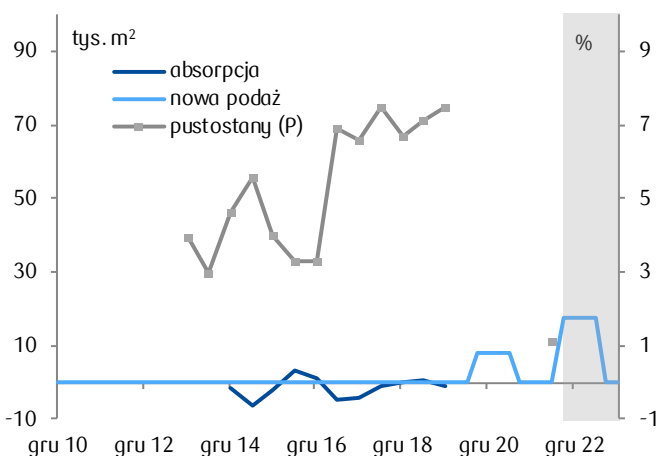
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Kielce



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Częstochowa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Spis skrótów i pojęć

Absorpcja – popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie handlowe) liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

Affordability ratio – relacja obrotów generowanych przez sklep do czynszu najmu płaconego przez operatora sklepu.

Czynsze efektywne – liczone jak czynsze wywoławcze; uwzględniają typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenie wnętrz, kontrybucja finansowa i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1 m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych dodatkowo płatnych. W raporcie przedstawiono czynsze typu „prime” liczone za najlepsze obiekty handlowe. Czynsze wywoławcze liczone są dla typowej umowy najmu na 5 lat dla 100-150 m² powierzchni najmu.

Nasylenie – liczba m² nowoczesnej powierzchni handlowej dzielona przez liczbę mieszkańców.

PRCH – Polska Rada Centrów Handlowych, zrzeszenie skupiające firmy związane z branżą centrów oraz ulic handlowych. Rada publikuje dane dotyczące obrotów oraz odwiedzalności centrów handlowych w Polsce.

PINK – Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych – Instytucja będąca między innymi forum wymiany danych rynkowych zrzeszająca wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

