

PLN 7979

Przeciętne mies. wynagrodzenie

Zmiana
r/rPrognoza
12 mies.

€145

Czynsz* (mkw./m-c)

6,45%

Stopa kapitalizacji

Źródło: GUS; Cushman & Wakefield; I kw. 2024;
*czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE I
PROGNOZY 2024 ROKU

1,0%

Wzrost PKB r/r
(IV kw. 2023)

5,3%

Stopa bezrobocia
Polska (marzec 2024)

1,9%

Inflacja r/r (marzec 2024)

6,1%

Wzrost sprzedaży
detalicznej r/r
(luty 2024)

Źródło: GUS

EKONOMIA: wyższe PKB, najniższa inflacja od marca 2019 roku, sprzedaż detaliczna z wysokim wzrostem

Produkt krajowy brutto niewyrównany sezonowo według szacunku za ostatni kwartał 2023 roku zwiększył się realnie o 1% rdr, co jest lepszym wynikiem niż notowane w drugim i trzecim kwartale 2023. Odczyty inflacji w pierwszym kwartale 2024 roku nie przekroczyły 4%, przy czym najniższy z nich wystąpił w marcu i wyniósł 1,9%. Stanowi to najkorzystniejszy wynik od marca 2019 roku. Roczna dynamika sprzedaży detalicznej w grudniu 2023 jeszcze była ujemna, lecz w styczniu i lutym 2024 osiągnęła dodatnie odczyty wynoszące odpowiednio 3,0% r/r oraz aż 6,1% r/r.

PODAŻ: dobre wyniki pierwszego kwartału, a wśród nowych obiektów tylko parki handlowe

Pierwszy kwartał 2024 przyniósł dobre otwarcie roku ze względu na oddanie do użytku 82 tys. mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Statystyki podaży dotyczą obiektów o powierzchni powyżej 5000 mkw. GLA i uwzględniają nowe budynki, ale także rozbudowy i przebudowy. W pierwszym kwartale dokonano otwarcia sześciu nowych parków handlowych. Jednym z nich był OTO Park w Koszalinie o powierzchni aż 38 tys. mkw. To największy park handlowy oddany do użytku od 2013 roku. Powierzchnia pozostałych parków nie przekroczyła 8 tys. mkw. Ponadto pięć obiektów przeszło rozbudowy dostarczając na rynek łącznie ok. 12 tys. mkw. powierzchni. Dodatkowo zakończono przebudowę Parku Handlowego Wysockiego w Białymstoku oraz modernizację Galerii Sieradzkiej.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wynoszą obecnie ok. 16,3 mln mkw. Prognozy dotyczące nowej podaży w 2024 roku są optymistyczne, analizując obiekty będące w budowie można spodziewać się, że wyniki podaży będą zbliżone lub nawet lepsze niż w 2023 roku.

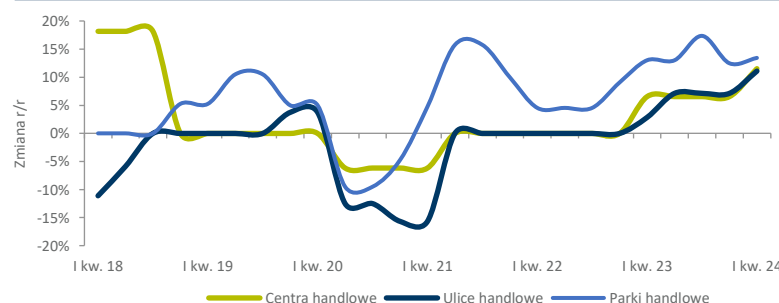
42 obiekty handlowe w budowie o łącznej nowej powierzchni najmu 400 tys. mkw.

Według stanu na koniec pierwszego kwartału 2024 roku w budowie było ok. 400 tys. mkw. GLA powierzchni handlowej. W ramach otwarcia nowych obiektów na rynek zostanie dostarczone ok. 310 tys. mkw., zaś pozostałe 90 tys. to rozbudowy i przebudowy. Centra handlowe stanowią 18% powierzchni w budowie, dominującym formatem pozostają niezmiennie parki handlowe z 76% udziałem. Wśród największych obiektów, których budowa lub przebudowa trwa można wymienić centrum handlowe Nowa Sukcesja w Łodzi (35 tys. mkw.), park handlowy Silwana w Gorzowie Wielkopolskim (26 tys. mkw.) oraz park handlowy BIG Ostróda (25 tys. mkw.).

POPYT: powitanie pięciu nowych marek na polskim rynku handlowym

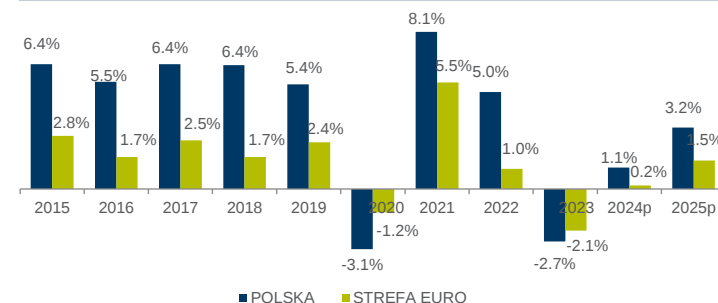
W pierwszym kwartale 2024 roku zadebiutowało pięć nowych brandów planujących w Polsce rozwój sieci handlowych. Debiuty dotyczyły następujących marek: Jack & Jones, House of Diamond, Kamalion, Made by Society oraz Hesburger. Jednocześnie zarejestrowano jedno wyjście z polskiego rynku holenderskiej marki Hunkemöller.

CZYNsze, ZMIANA R/R



Źródło: Cushman & Wakefield

SPRZEDAŻ DETALICZNA, ZMIANA R/R



Źródło: Eurostat, GUS, Moody's; p - prognoza



SPRZEDAŻ DETALICZNA: po bardzo słabym 2023 roku nastąpiło odbicie i powrót na ścieżkę wzrostu

Według wskaźnika publikowanego przez GUS sprzedaż detaliczna w cenach stałych w pierwszym kwartale uległa znaczącej poprawie. 2023 rok notował wysokie roczne spadki sprzedaży tylko z jednym miesiącem na plusie. Początek 2024 roku napawa optymizmem, gdyż w styczniu wzrost sprzedaży detalicznej wyniósł 3,0%, a w lutym aż 6,1%.

Analiza sprzedaży detalicznej w lutym 2024 wykazała, że tylko dwie kategorie spośród ośmiu wyróżnionych odnotowały spadki. W przypadku tekstyliów, odzieży i obuwia, czyli produktów szczególnie ważnych z punktu widzenia prosperowania centrów handlowych, niestety odnotowano spadek aż o 21,5% r/r. Na minusie była także kategoria meble, RTV i AGD (-5,2%). Z kolei najwyższe wzrosty sprzedaży detalicznej w lutym wystąpiły dla pojazdów samochodowych, motocykli i ich części (26,6%) oraz kategorii "pozostałe" (23,0%). Co ciekawe, po wielu miesiącach spadków w 2023 roku w grupie prasa i książki zarejestrowano wzrost sprzedaży o 2,9% r/r.

Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej w lutym wyniósł 8,6%. Względem stycznia odnotowano niewielki spadek o 0,2 p.p., natomiast w porównaniu do poprzedniego roku sprzedaż przez internet skurczyła się bardzo nieznacznie, bo jedynie o 0,1 p.p. Kategorie handlowe z najwyższym udziałem e-commerce to multimedia (obejmujące prasę, książki, sprzedaż w sklepach wyspecjalizowanych), sektor mody oraz meble, RTV i AGD.

ODWIEDZALNOŚĆ I OBROTY: statystyki potwierdzają, że klienci chętnie odwiedzają centra handlowe i dużo w nich wydają

Odwiedzalność w centrach i parkach handlowych w pierwszym kwartale 2024 wyniosła średnio ok. 420 tys. klientów w przeliczeniu na jeden obiekt. To lepszy wynik niż w poprzednich latach. W porównaniu do 2023 zaobserwowano 17,1% wzrost liczby odwiedzających, zaś zestawiając 2022 rok wzrost ten wyniósł 5,5%. Najlepszym miesiącem pod względem liczby klientów był marzec (ok. 455 tys. osób).

Analizując wpływy finansowe najemców centrów handlowych w pierwszym kwartale można zauważyć, że po uśrednieniu są one dosyć zbliżone do zeszłorocznych. W styczniu 2024 średnie obroty sięgnęły aż 972 PLN netto na mkw., co wskazuje na nominalny wzrost o 4,3% r/r. Luty był nieco gorszy, gdyż odnotowano obroty na poziomie 849 PLN netto/mkw. Inflacja przestała powodować, że obroty w ujęciu realnym są na kilkuprocentowym minusie. Nastroje konsumenckie nie pogorszyły się w stosunku do poprzednich miesięcy.

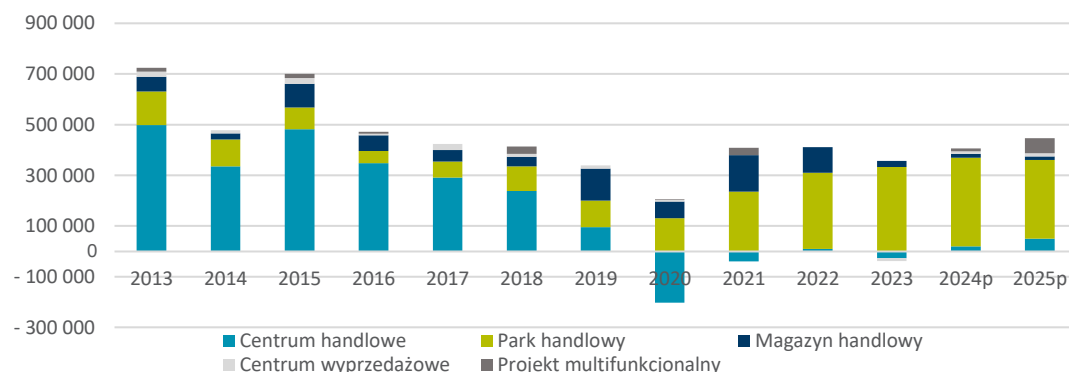
CZYNSZE: parki handlowe notują najwyższe wzrosty

We wszystkich trzech badanych sektorach handlowych, czyli galeriach, parkach i na ulicach handlowych zaobserwowano wzrosty średnich czynszów rok do roku. Porównanie I kw. 2024 do I kw. 2023 wykazało, że w parkach handlowych zwiększyły się one najbardziej - o 13,5%, podczas gdy dynamika czynszów w centrach i na ulicach handlowych ukształtowała się na poziomie ok. 11% rdr. Powyższa analiza dotyczy obiektów z grupy „prime”, czyli tych o najmocniejszej pozycji na lokalnym rynku. Relatywnie wysokie wzrosty czynszów na początku 2024 roku wynikają z corocznych indeksacji czynszów, za którymi idą wyższe stawki w nowych umowach.

WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W I KW. 2024 ROKU

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
OTO Park/ Koszalin	Park handlowy	Acteum/ Falcon	38 000
Port A-Centrum/ Pyskowice	Park handlowy	P.A. Nova/ ALDI	8 000
Rock Park/ Przeworsk	Park handlowy	Rock Capital	6 800
Atut/ Dawidy Bankowe	Park handlowy	KG Group	6 000
Smart Park/ Syców	Park handlowy	Smart Park Żerański	6 000
M Park/ Ilawa	Park handlowy	LCP Properties	5 400

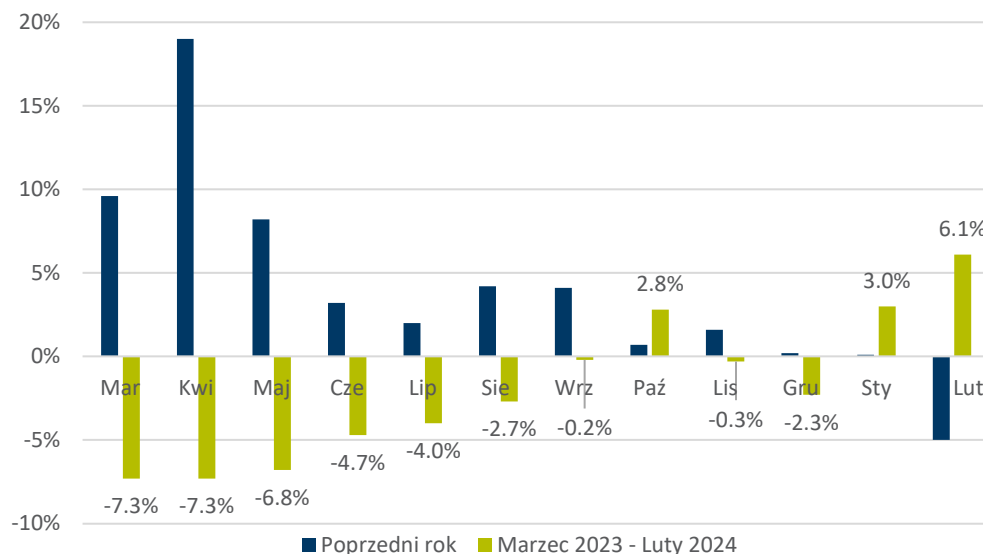
PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI W PODZIALE NA FORMATY





SPRZEDAŻ DETALICZNA

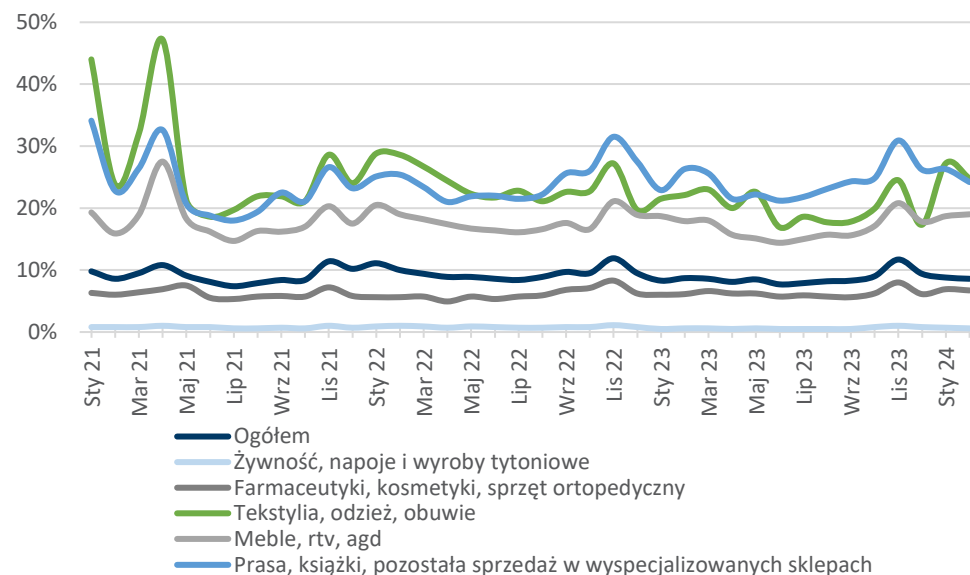
(ZMIANA % R/R; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2021 - 2024)



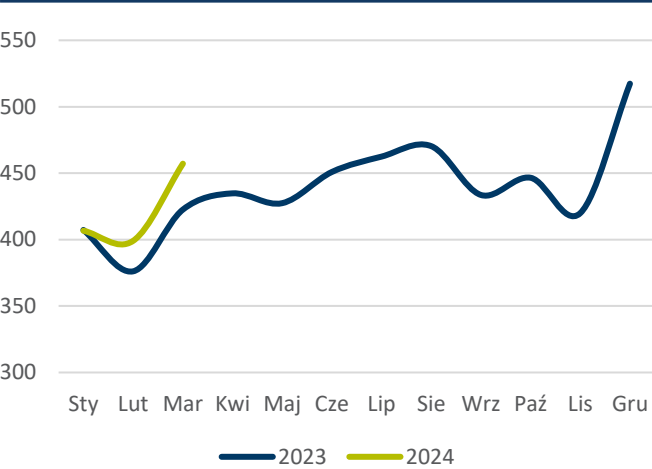
Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA II KW. 2024 R.

OBIEKT	MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
Galeria Goplana	Leszno	Park handlowy	15 200	Prestige MGC Invest
S1 Bytom (przebudowa Tesco)	Bytom	Park handlowy	14 200	Saller
Galeria Kwiatowa	Tychy	Park handlowy	12 000	Komart Investments
Karuzela Jastrzębie-Zdrój	Jastrzębie-Zdrój	Park handlowy	11 300	Karuzela Holding/ Mitiska
Karuzela Świebodzin	Świebodzin	Park handlowy	11 000	Karuzela Holding
Kępno City Mall	Kępno	Park handlowy	8 600	Lech-Pol Invest
Park Handlowy Alfred Wojkowice	Wojkowice	Park handlowy	7 500	Wojkowice Park

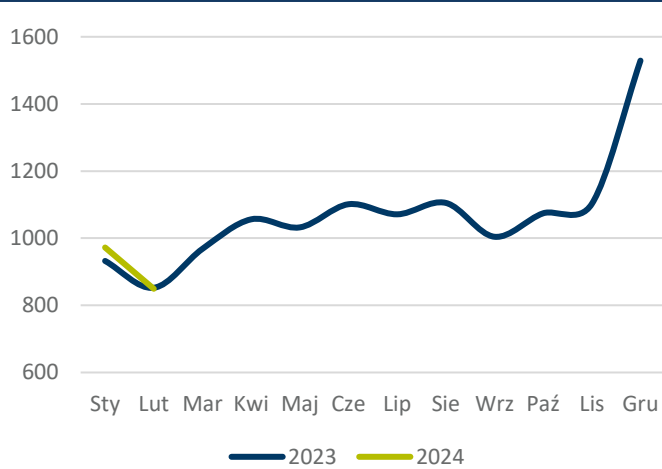
Źródło: Cushman & Wakefield

ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH
(ŚREDNIA LICZBA ODWIEDZAJĄCYCH NA CENTRUM; W TYSIĄCACH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

OBROTY NOMINALNE W CENTRACH HANDLOWYCH
(PLN/ mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH

AGLOMERACJA	WSZYSTKIE FORMATY HANDLOWE (mkw.)	CENTRA HANDLOWE (mkw.)	NASYCENIE POWIRZCHNIĄ W CENTRACH HANDLOWYCH (mkw./ 1000 MIESZK.)	STOPA KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE OBIEKTY
Warszawa centrum	2 388 200	1 415 800	506	6,45%
Warszawa poza centrum				7,00%
Agglomeracja Śląska	1 529 800	1 017 600	507	7,00%
Trójmiasto	981 500	630 800	565	7,00%
Poznań	866 600	693 600	728	7,15%
Wrocław	846 800	527 400	594	7,00%
Kraków	806 600	535 400	476	7,00%
Łódź	640 800	466 800	514	7,00%
Szczecin	446 600	257 100	484	7,55%
Polska	16 311 800	10 446 300	272	6,45%

Źródło: Cushman & Wakefield

EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Associate Director, Head of Research
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

EWELINA STARUCH
Analyst, Strategic Consulting & Research
ewelina.staruch@cushwake.com

PAULINA BAUER
Associate, Head of Retail
Retail Asset Services I Poland
paulina.bauer@cushwake.com

cushmanwakefield.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w ok. 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2023 roku jej przychody wyniosły 9,5 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za swoją kulturę i działania na rzecz różnorodności, równego traktowania i inkluzywności, a także ESG oraz inne inicjatywy, Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień i nagród w konkursach branżowych czy biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake)

©2024 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone.
Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.