



Bank Polski

Centrum
Analiz

Rynek nieruchomości handlowych

Analizy Nieruchomości

23 czerwca 2023

Stabilizacja na niższym poziomie...

PODSUMOWANIE:

- Rynek powierzchni handlowych w 2022 wykazał się wysokim stopniem odporności na zawirowania wynikające z dwóch lat epidemii.
- Procesy zamykania centrów handlowych spowolniły już w 2021. W 2022 odnotowano pozytywną absorpcję oraz niskie i spadające współczynniki pustostanów (4,33%). Stawki czynszowe pozostały nominalnie stabilne, realnie spadając wraz z wysoką inflacją EUR HICP w 2022.
- Długoterminowa przyszłość części obiegów handlowych nadal będzie stała pod znakiem zapytania, a ekspansja centrów handlowych pozostaje niemalże zamrożona. Nowe inwestycje koncentrują się w obszarze parków handlowych.

- Na koniec 2022 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły 12,7 mln m².
- Przy podaży na poziomie około 311 tys. m² zasoby w 2022 wzrosły o 321 tys. m².
- W odróżnieniu od 2021 (kiedy to wyłączone z zasobów 102 tys. m² netto) w 2022 do zasobów dopisano 11 tys. m² netto, a dynamika zamykania obiektów zdecydowanie spowolniła.
- W 2022 wzrost zasobów osiągnął poziom z ostatnich dwóch lat przed pandemią. Struktura wzrostu post covid jest jednak zdecydowanie odmienna, koncentruje się na małych ośrodkach oraz obiektach typu retail park.
- W 2022 nadal zauważalny był trend erozji centrów handlowych. Zjawisko to zdecydowanie spowolniło po rekordowym 2020 i od dwóch lat ustabilizowała się na poziomie około 40 tys. m² netto.
- Wiodącym formatem nowoczesnego handlu stale pozostaje centrum handlowe, niemniej 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.
- W 2022 nowa podaż spadła r/r o 8%, wynosząc 311 tys. m². Mimo spadku jest to wynik nieznacznie wyższy od średniej z lat pandemicznych 2020-2021 (299 tys. m²), lecz mniej niż w ostatniej czterolatce przed-covidowej (2016-19 średnia nowa podaż wyniosła 347 tys. m²). Ekspansja obiektów o największej wartości rynkowej czyli centrów handlowych pozostawała w 2022 symboliczna (15 tys. m²).
- W 2022 nowa podaż mniej niż w 2021 koncentrowała się w miastach spoza

Departament Analiz Ekonomicznych

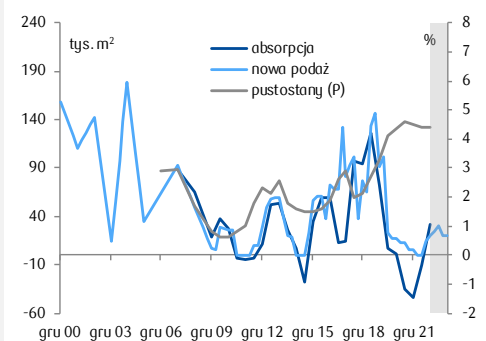
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

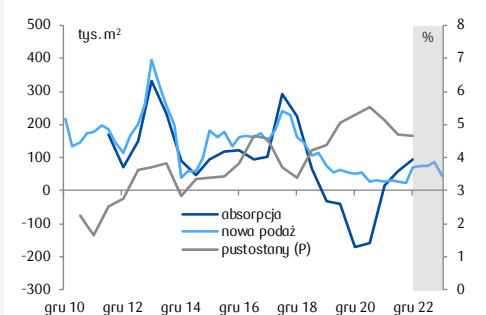
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska

Najważniejsze wskaźniki – największe miasta

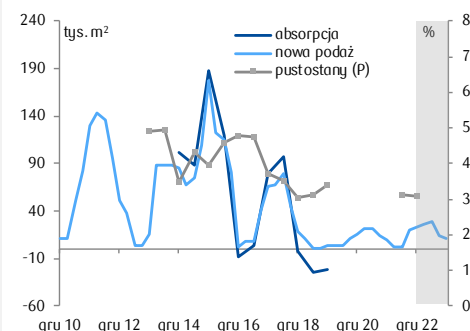


Źródło: Colliers International Polska

pierwszej piętnastki (197 tys. m² w 2022 vs 296 tys. m² w 2021). W 2023 nowa podaż w miastach najmniejszych dalej spadnie podobnie jak zdecydowanie spadnie podaż popularnych w ostatnich latach parków handlowych.

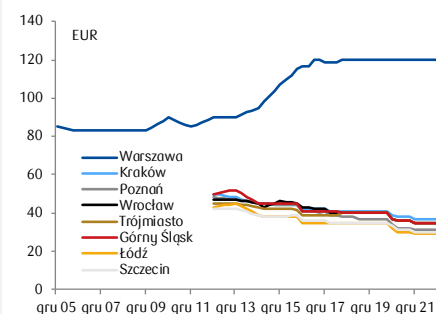
- W 2023 przewidujemy podaż na poziomie około 220-230 tys. m², czyli o około 100 tys. niższym niż w 2022. W 2023 parki handlowe będą odpowiadać za niewiele powyżej 50% nowej podaży, najmniej od 1q20.
- Sytuacja na krajowym rynku pozostaje stosunkowo dobra w porównaniu z rynkami Europy Zachodniej oraz USA, gdzie ekspansja nowoczesnych obiektów handlowych zatrzymała się, a zasoby spadają (o około 3,7% w USA w 2022).
- W 2022 absorpcja na ośmiu największych rynkach była wyraźnie dodatnia wynosząc 124 tys. m² (w tym na 2h22 absorpcję estymujemy na 96 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.
- Absorpcja w trakcie trwania epidemii pozostała blisko powiązana z przyrostem nowych powierzchni netto, a wzrost pustostanów był przejściowy oraz nieznaczny.
- Mimo dwóch lockdownów 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 2022 współczynnik wzrósł jedynie o 34 pb do 4,33%. W trakcie 2022 pustostany na wiodących rynkach spadły o 36 pb. Maksymalny poziom pustostanów w trakcie pandemii wyniósł 5,3% i był osiągnięty w połowie 2021.
- Mimo powyższego, patrząc długoterminowo współczynniki pustostanów rosną powoli już od około 2010 i wynikają ze strukturalnych przeobrażeń branży handlowej. Przewidujemy, że narastające problemy strukturalne drugorzędnych obiektów handlowych będą w przyszłości generować dalsze stopniowe przyrosty pustostanów.
- Sytuacja na szerokim rynku europejskim jak i amerykańskim wskazuje, że przy obecnej niskiej nowej podaży współczynniki pustostanów powracają do poziomów sprzed covid-19.
- W 2022 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 osłabienie się PLN wobec EUR w okresie od wybuchu pandemii do końca 2022. Natomiast biorąc pod uwagę wzrost indeksu EUR HICP realne czynsze w EUR, 2022 odnotowały silne spadki rzędu kilkunastu procent.
- Najbezpieczniejsze pod względem utraty wartości czynszowej pozostają centra handlowe typu convenience oraz retail park, są to również obiekty, których dalsza ekspansja jest przewidziana na krajowym rynku.
- Największa presja na czynsze będzie miała miejsce w centrach handlowych drugorzędnych, dla których przyszłość jako miejsce handlu modym wraz z dalszym rozwojem e-commerce będzie coraz bardziej utrudniona.

Najważniejsze wskaźniki – 7 średnich miast



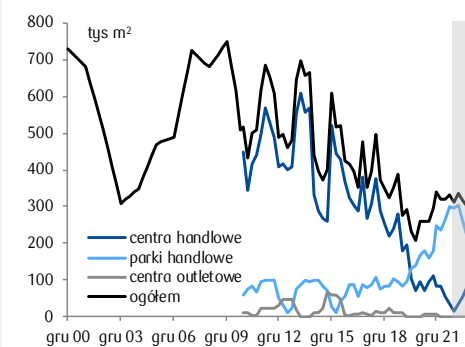
Źródło: Colliers International Polska

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	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
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

Przewidujemy, że każdy kolejny kwartał tego roku przyniesie stopniowe ożywienie krajowej gospodarki, a wzrost PKB w 2024 przekroczy 3%. Na zakończenie spowolnienia wskazują dane o sprzedaży detalicznej oraz płatnościach kartowych klientów PKO Bank Polskiego. Ożywienie będzie związane z szybką odbudową konsumpcji, możliwą dzięki znacznemu spadkowi inflacji i ponownemu realnemu wzrostowi wynagrodzeń, przy utrzymaniu rekordowo niskiego bezrobocia.

Główne banki centralne finalizują cykl zacieśniania monetarnego, ale nie powiedziały jeszcze ostatniego słowa. Fed po raz pierwszy wstrzymał się z podwyżką stóp (pozostały na poziomie 5,0-5,25%). EBC jeszcze nie dotarł do tej fazy (st. ref. w czerwcu wzrosła do 4,0%), ale pozostałe do dokonania zacieśnienie jest już raczej marginalne. Za finalizowaniem podwyżek przemawiają osłabienie bieżących procesów inflacyjnych i duża skala dokonanego już zacieśnienia.

Rada podtrzymuje elastyczne i zależne od danych podejście w polityce pieniężnej, w warunkach utrzymującej się wysokiej niepewności dot. kształtowania się procesów inflacyjnych oraz polityki pieniężnej na świecie. W naszym scenariuszu bazowym zakładamy, że RPP zakończyła cykl, ze względu na obecnie niskie prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka, które wymagałyby dalszych podwyżek stóp (np. wystąpienie szoków podaźowych na rynku surowców, wyraźny wzrost presji inflacyjnej na świecie, nadmierna deprecjacja złotego). Nadal przewidujemy, że Rada dokona pierwszej obniżki stóp przed końcem 2023, najpewniej w listopadzie, po zapoznaniu się z kolejną projekcją.

Trwa spektakularna poprawa pozycji zewnętrznej polskiej gospodarki. Odwrócenie cyklu zapasów wystarczyło, by saldo handlowe znowu stało się dodatnie. Skutki normalizacji cen surowców dopiero zaczynają się uwidaczniać, co zapowiada dalszą dynamiczną poprawę równowagi zewnętrznej. Inwestycja Intelu potwierdza, że *nearshoring* i *friendshoring* nie są pustymi hasłami.

Szacujemy, że każdy kolejny kwartał tego roku przyniesie stopniowe ożywienie krajowej gospodarki.

Główne banki centralne na świecie kończą normalizację polityki pieniężnej.

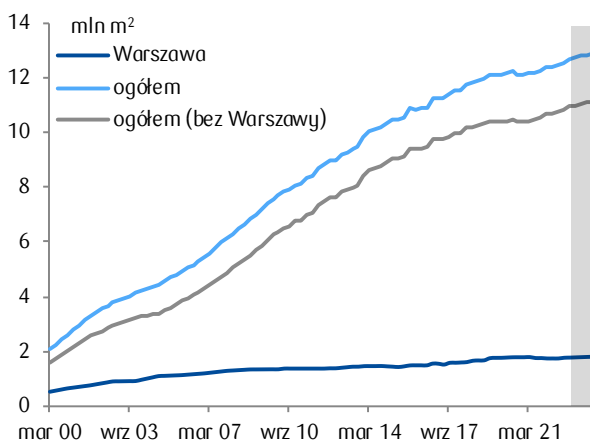
Od października RPP trwa w trybie „pauzy” w cyklu podwyżek stóp (st. ref. 6,75%), ale naszym zdaniem cykl został już zakończony, a kolejnym ruchem będzie obniżka.

Spektakularna poprawa pozycji zewnętrznej polskiej gospodarki.

Wskaźnik		1q23	2q23	3q23	4q23	1q24	2022	2023	2024
Realny PKB (% r/r)	% r/r	-0,3	-0,1	0,4	2,7	2,1	5,1	0,7	3,2
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	-5,2	-3,0	-1,3	2,1	2,2	5,1	-1,7	2,8
Konsumpcja prywatna	% r/r	-2,0	-3,0	-1,0	1,0	2,5	3,3	-1,3	3,6
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	5,5	3,0	2,0	5,4	2,8	5,0	4,1	2,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,4	5,0	5,0	5,2	5,4	5,2	5,2	5,2
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	13,3	12,4	11,3	12,1	10,8	12,9	12,3	9,9
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	17,0	13,2	10,7	8,0	7,8	14,4	12,2	6,6
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	12,0	11,6	10,0	8,1	6,5	9,1	10,4	4,9
Stopa referencyjna NBP	%	6,75	6,75	6,75	6,50	6,25	6,75	6,50	4,75
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	6,89	6,95	6,95	6,70	6,45	7,02	6,70	4,95
Główna stopa Fed	%	5,00	5,25	5,00	4,75	4,25	4,50	4,75	3,50
Stopa refinansowa EBC	%	3,50	4,00	4,00	4,00	3,50	2,50	4,00	3,00

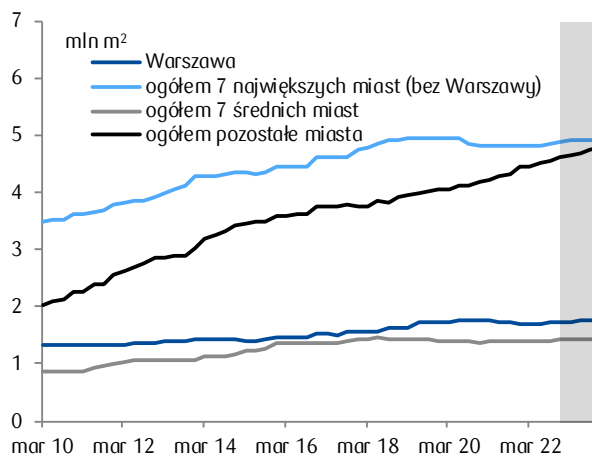
2. Zasoby

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 2022 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej (obiekty o powierzchni najmu ponad 5 tys. m²) wyniosły 12,7 mln m², z tego 1,74 mln m² w Warszawie.

W 2022 zasoby w kraju przy podaży na poziomie około 311 tys. m² wzrosły o 321 tys. m². W odróżnieniu od 2021 kiedy wyłączono z zasobów 102 tys. m² netto, w 2022 do zasobów dopisano 11 tys. m² netto. Najgorszym rokiem pod względem wyłączania z zasobów pozostaje 2020 z poziomem 260 tys. m² netto.

W 2022 wzrost zasobów zasadniczo osiągnął poziom z ostatnich dwóch lat sprzed pandemii (por. tabela poniżej), lecz struktura wzrostu była zupełnie inna. W 2018-19 najszybciej przyrastały zasoby centrów handlowych natomiast w 2022 parków handlowych. W 2018-19 przyrost koncentrował się w piętnastu największych rynkach natomiast w 2022 w miastach najmniejszych. W porównaniu z latami covidowymi 2020-21 w 2022 dominacja rynków najmniejszych nie była już tak silnie zarysowana.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m ²)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na 1000 mieszkańców	Wzrost zasobów - 4q22/3q22 (m ²)	Wzrost zasobów - 4q22/2q22 (m ²)	Roczny wzrost zasobów 2018-2019 (m ²)		Roczny wzrost zasobów 2020-2021 (m ²)		Wzrost zasobów 2022 (m ²)	Wzrost zasobów 2023 (p) (m ²)
Warszawa	1 739 732	13,70	654	6 200	31 200	89 309	-	11 573	31 200	30 976	
Kraków	630 012	4,96	498	48 000	48 000	8 650	-	12 650	48 000	7 322	
Poznań	718 895	5,66	705	-	-	-	-	5 945	10 000	-	
Wrocław	720 781	5,67	699	5 250	5 250	2 850	-	5 886	11 250	-	
Trójmiasto	818 476	6,44	741	-	-	39 250	-	3 535	-	-	
Górny Śląsk	1 207 480	9,51	446	-	14 100	45 653	-	7 973	16 860	-	
Łódź	489 430	3,85	421	-	-	6 000	-	38 585	-	8 996	
Szczecin	323 400	2,55	416	-	-	140	-	9 250	12 000	4 998	
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	4 908 474	38,65	541	53 250	67 350	96 843	-	65 324	74 110	21 316	
Ogółem 8 największych miast	6 648 206	52,34	567	59 450	98 550	186 151	-	76 896	105 310	52 292	
Lublin	394 437	3,11	604	300	300	1 354	-	3 650	300	7 392	
Bydgoszcz	229 522	1,81	429	-	-	18 300	-	-	-	-	
Toruń	150 198	1,18	439	5 600	5 600	-	-	3 350	5 600	-	
Białystok	214 900	1,69	410	-	-	300	-	7 000	-	-	
Radom	130 340	1,03	350	-	-	690	-	1 080	-	-	
Kielce	157 800	1,24	388	-	-	1 750	-	-	-	-	
Częstochowa	139 391	1,10	298	2 000	19 500	-	-	6 850	19 500	-	
Ogółem 7 średnich miast	1 416 588	11,15	429	7 900	25 400	14 807	-	5 770	25 400	7 392	
Ogółem 15 miast	8 064 794	63,50	537	67 350	123 950	171 345	-	82 666	130 710	59 684	
centra handlowe	10 284 100	80,97	4 900	4 900	4 900	223 182	-	122 429	40 797	75 046	
parki handlowe	2 159 977	17,01	146 374	146 374	244 474	82 237	-	238 083	368 523	131 450	
centra outletowe	257 240	2,03	-	-	18 000	5 460	-	2 975	6 000	-	
Ogółem	12 701 317	100,00	331	151 274	231 374	310 879	-	118 630	321 726	206 497	
Ogółem pozostałe miasta	4 636 523	36,50	467	83 924	107 424	139 534	-	201 296	191 016	146 812	
Ogółem (bez Warszawy)	10 961 585	86,30	467	145 074	200 174	221 570	-	130 202	290 526	175 521	

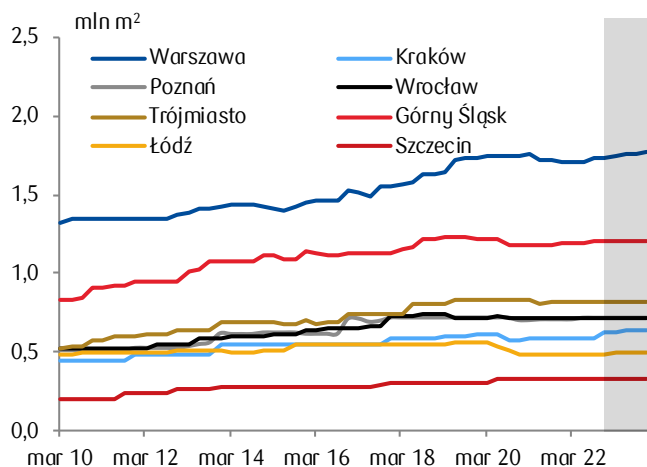
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Na koniec 2022 zasoby nowoczesnych pow. handlowych wyniosły 12,7 mln m².

W 2022 zasoby wzrosły o 321 tys. m².

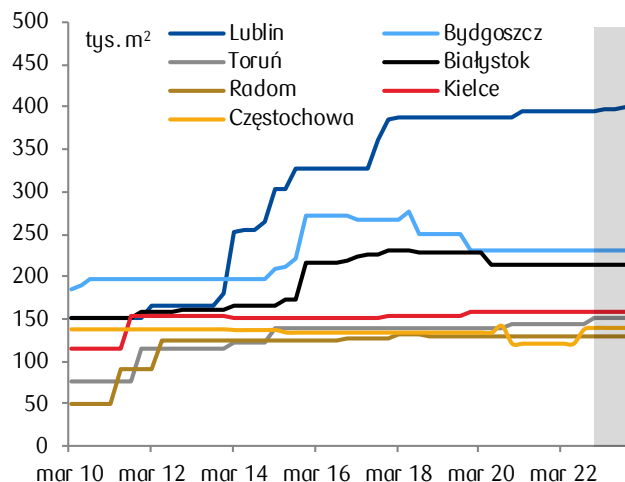
W 2022 wzrost zasobów koncentrował się znów w parkach handlowych oraz w miastach najmniejszych.

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

W 2022 nadal obserwujemy trend powolnej erozji centrów handlowych, ich poziom osiągnął maksimum w 3q19 (10,60 mln m²). W trakcie 4q19-4q22 powierzchnia CH zmalała o 313 tys. m², do obecnego poziomu 10,36 mln m². W samym 2022 zasoby centrów handlowych zmniejszyły się o około 41 tys. m² przy nowej podaży na poziomie około 15 tys. m². Ogólnie erozja powierzchni centrów handlowych zdecydowanie spowolniła po rekordowym roku 2020 i od dwóch lat ustabilizowała się na poziomie około 40 tys. m². W 2023 możliwy jest jednak niewielki przyrost powierzchni centrów handlowych w miastach poza główną piętnastką.

Obserwuje się nie tylko trend redukcji powierzchni centrów handlowych, od 3q19 globalna powierzchnia handlowa na 15 najważniejszych rynkach przestała rosnąć. Na koniec 3q19 powierzchnia osiągnęła dotychczasowy szczyt 8,12 mln m². Na koniec 1q22 powierzchnia została zredukowana do 7,93 mln m². W ostatnich trzech kwartałach nastąpiło niewielkie odbicie do obecnej powierzchni 8,06 mln m².

Roczne wyłączenie z użytkowania centrów handlowych zmalało z około 2,5% w 2020 do 1% w 2021 i 0,5% w 2022.

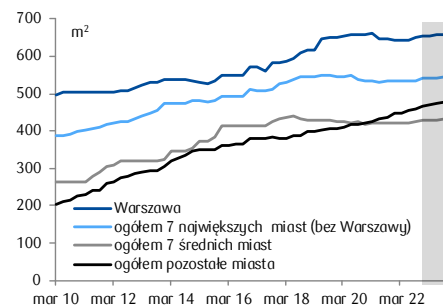
Nowoczesna powierzchnia handlowa na wiodących 15 rynkach ustabilizowała się od 2019 (z niewielkim spadkiem w 2021).

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby na 1000 mieszkańców (m ²)	Roczny wzrost zasobów 2018-2021 na 1000 mieszkańców (m ²)	Wzrost zasobów 2022 na 1000 mieszkańców (m ²)
Warszawa	654,0	14,6	11,7
Kraków	498,4	-1,6	38,0
Poznań	705,5	-2,9	9,8
Wrocław	699,1	-4,2	10,9
Trójmiasto	740,7	16,2	0,0
Górnny Śląsk	445,6	6,3	6,2
Łódź	421,2	-14,0	0,0
Szczecin	415,7	9,9	-15,4
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	541,2	1,9	8,2
Ogółem 8 największych miast	566,8	4,8	9,0
Lublin	604,0	3,8	0,5
Bydgoszcz	428,5	-17,1	0,0
Toruń	438,6	4,9	16,4
Białystok	410,1	-7,0	0,0
Radom	350,4	2,4	0,0
Kielce	387,7	2,1	0,0
Częstochowa	298,5	-7,3	41,8
Ogółem 7 średnich miast	429,1	-3,1	7,7
Ogółem 15 miast	536,6	3,0	8,7
Ogółem pozostałe miasta	466,9	17,0	19,2
Wszystkie miasta	508,9	8,6	12,9
Ogółem	330,8	5,6	8,4

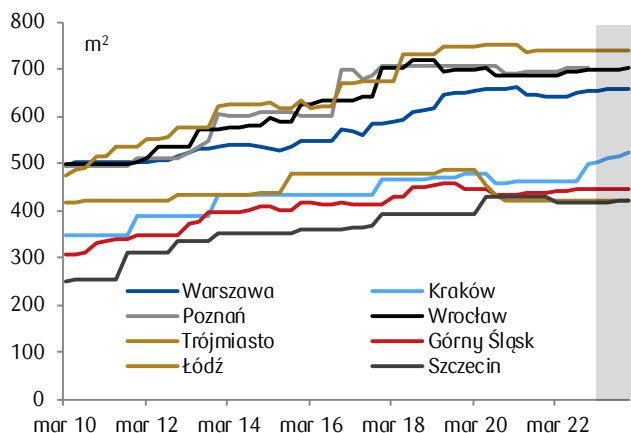
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Nowoczesne zasoby handlowe na 1000 mieszkańców według grup miast



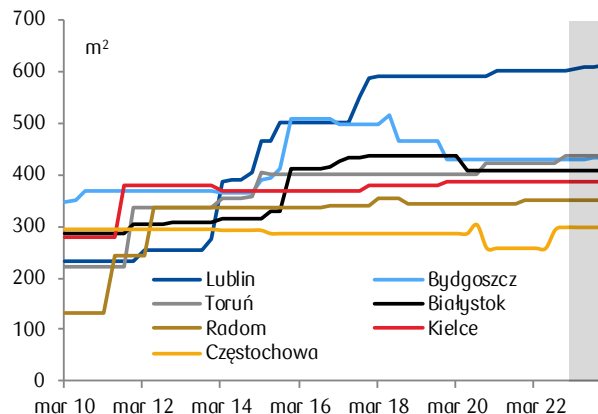
Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank

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 2022 wynosiły około 509 m² na 1000 mieszkańców terenów zurbanizowanych oraz około 331 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 pozostaje wariacja niewielkiego parku handlowego, ich występowanie koncentruje się na rynkach najmniejszych.

Pod koniec 2022 największe nasycenie powierzchniami handlowymi występowało w Trójmieście, Poznaniu oraz we Wrocławiu z wynikami około 700 m² na 1000 mieszkańców. W aglomeracji warszawskiej (654 m² na 1000 mieszkańców) nasycenie było nieznacznie wyższe od średniej dla największych aglomeracji.

Mimo, że wiodącym formatem nowoczesnego handlu pozostanie centrum handlowe to 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. W 2023 prawdopodobnie zasoby parków handlowych będą rosły dwu- lub nawet trzykrotnie wolniej niż w 2022.

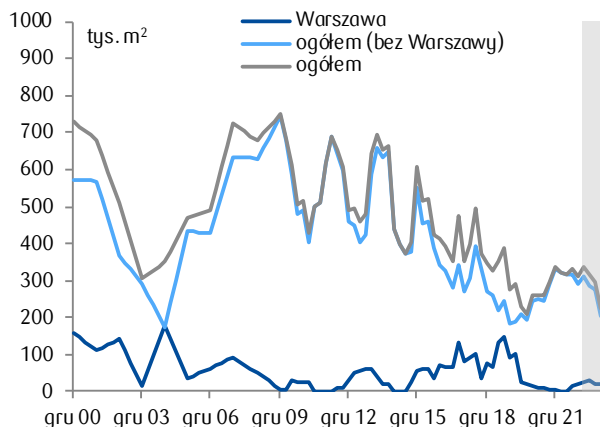
Stosunkowo równomierna dystrybucja zasobów na terenie kraju.

Największe nasycenie w Trójmieście, Poznaniu oraz Wrocławiu.

Parki handlowe pozostają głównym rozwijającym się formatem handlowym, lecz nasycenie jest już blisko.

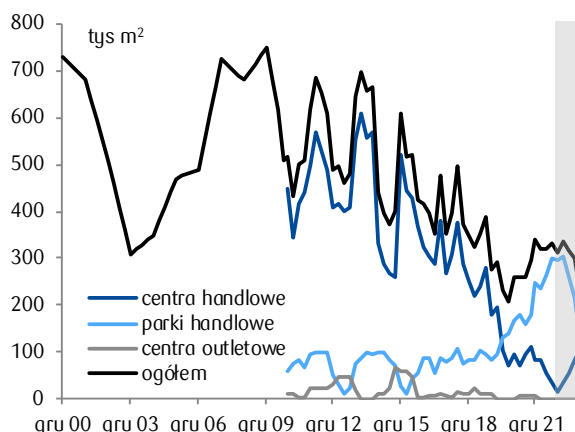
3. Podaż nowych powierzchni

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



Źródło: Colliers International Polska

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



Źródło: Colliers International Polska

W 2022 nowa podaż spadła r/r o 8%, wynosząc 311 tys. m². Jest to wynik nieznacznie wyższy od średniej z lat pandemicznych 2020-2021 (299 tys. m²). Jest to jednak nadal mniej niż w ostatniej czterolatce przed-covidowej (2016-19 średnia nowa podaż wyniosła 347 tys. m²).

W 2022 nowa podaż spadła nieznacznie r/r wynosząc 311 tys. m².

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 2022 nowa podaż trochę mniej niż w 2021 koncentrowała się w miastach spoza pierwszej piętnastki (197 tys. m² w 2022 vs 296 tys. m² w 2021). W 2023 nowa podaż w miastach najmniejszych ponownie spadnie podobnie jak zdecydowanie spadnie podaż popularnych w ostatnich latach parków handlowych.

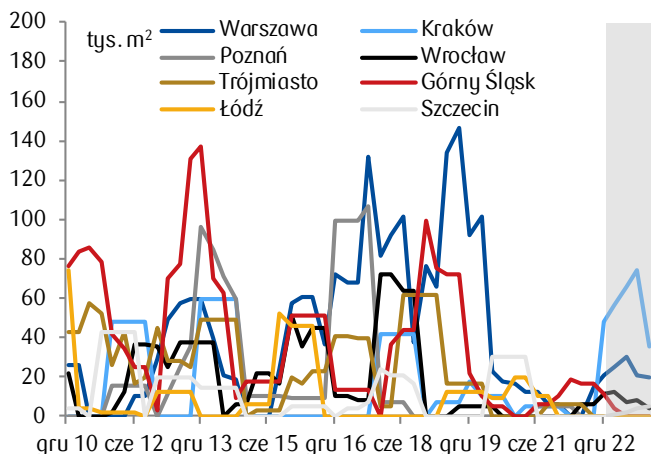
...silnie koncentrując się na miastach najmniejszych oraz parkach handlowych.

Nowa podaż – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 4q22 (m2)	Nowa podaż 2h21 (m2)	Nowa podaż 2h22 (m2)	Roczna nowa podaż 2018-18 (m2)	Roczna nowa podaż 2020-21 (m2)	Nowa podaż 2022 (m2)	Nowa podaż 2023 (p) (m2)
Warszawa	6 200	0	20 200	83 980	11 225	20 200	19 467
Kraków	48 000	0	48 000	8 650	2 600	48 000	35 333
Poznań	0	0	0	0	2 650	0	0
Wrocław	5 250	0	5 250	2 650	0	11 250	3 500
Trójmiasto	0	6 000	0	39 250	3 000	0	0
Górny Śląsk	0	5 150	0	60 687	5 375	10 900	0
Łódź	0	0	0	6 000	9 600	0	0
Szczecin	0	0	0	0	15 250	0	4 733
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	53 250	11 150	53 250	117 237	38 475	70 150	43 567
Ogółem 8 największych miast	59 450	11 150	73 450	201 217	49 700	90 350	63 033
Lublin	0	0	0	1 250	3 650	0	7 000
Bydgoszcz	0	0	0	5 500	0	0	3 733
Toruń	5 600	0	5 600	0	3 350	5 600	0
Białystok	0	0	0	0	0	0	0
Radom	0	2 160	0	2 590	1 080	0	0
Kielce	0	0	0	1 750	0	0	0
Częstochowa	0	0	17 500	0	4 100	17 500	0
Ogółem 7 średnich miast	5 600	2 160	23 100	11 090	12 180	23 100	10 733
Ogółem 15 miast	65 050	13 310	96 550	212 307	61 880	113 450	73 767
centra handlowe	3 600	45 054	3 600	216 794	88 827	14 750	105 667
parki handlowe	126 650	165 461	199 350	83 165	207 513	296 345	118 400
centra outletowe	0	0	0	11 500	2 975	0	0
Ogółem	130 250	210 515	202 950	311 459	299 315	311 095	224 067
Ogółem pozostałe miasta	65 200	197 205	106 400	99 153	237 435	197 645	150 300
Ogółem (bez Warszawy)	124 050	210 515	182 750	227 479	288 090	290 895	204 600

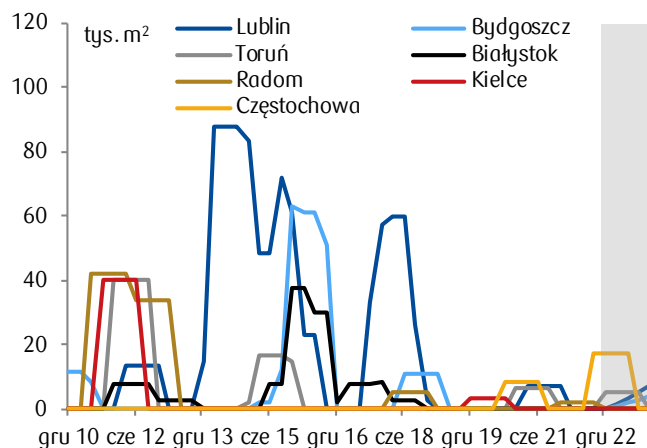
Źródło: Colliers International Polska

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 100 tys. niższym niż nowa podaż w 2022. W 2023 parki handlowe będą odpowiadać za nieznacznie powyżej 50% nowej podaży, najmniej od 1q20.

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

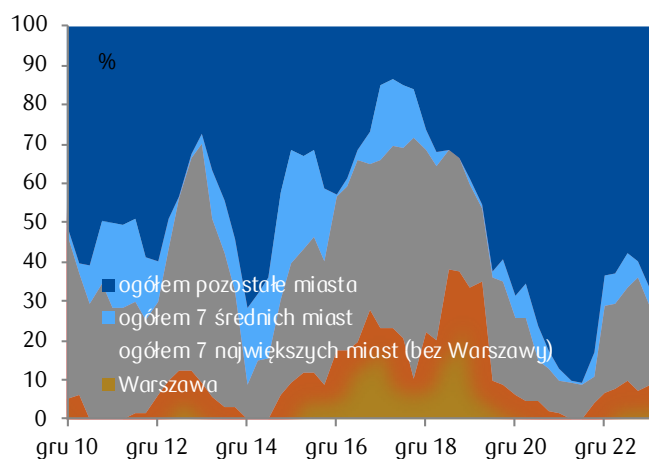
Sytuacja na krajowym rynku pozostaje stosunkowo dobra w porównaniu z rynkami Europy Zachodniej oraz USA (gdzie nowa podaż została w dużym stopniu ograniczona jeszcze przed epidemią covid-19). Obecnie realizowane projekty w Polsce w dużym stopniu są nakierowane na handel codzienny, który w najmniejszym 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 (lecz nie tak silnie jak w 2021-22) i będzie niższa niż w 2022.

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

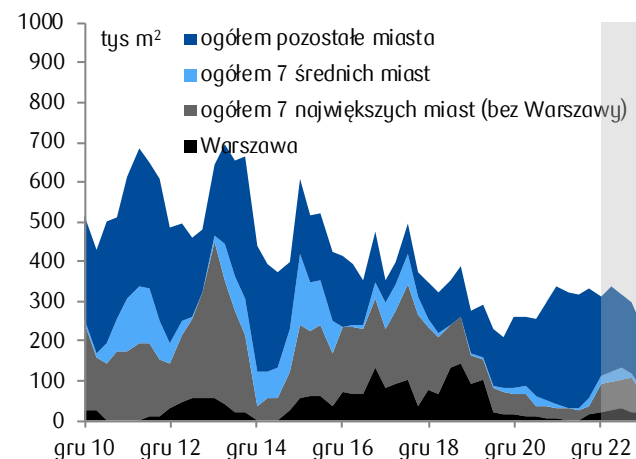
Nowa podaż na polskim rynku pod względem szerokiego rynku europejskiego i amerykańskiego odstaje pozytywnie.

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 2h22 (m2)	Absorpcja 2h21 (m2)	Absorpcja 2022 (m2)	Roczna absorpcja 2018-2019 (m2)	Roczna absorpcja 2020-2021 (m2)	Współczynnik pustostanów (%)	Dynamika współ. pustostanów 2h22/2h21 (pp)	Średni współczynnik pustostanów (2018-2021) (%)
Warszawa	29 827	-	12 167	31 536	83 255	-	21 442	4,40
Kraków	47 088	-	2 619	49 707	4 877	-	966	1,90
Poznań	-	-	1 418	7 682	360	-	17 675	9,00
Wrocław	5 040	-	10 998	21 798	7 456	-	10 428	4,00
Trójmiasto	-	-	4 009	1 637	37 680	-	11 988	6,30
Górny Śląsk	13 621	-	15 008	26 407	56 358	-	15 122	3,40
Łódź	-	-	734	734	2 614	-	32 386	4,10
Szczecin	-	-	671	10 921	2 728	-	10 890	3,40
Ogółem 7 największych miast (bez Warszawy)	65 749	31 152	92 302	96 441	77 675	-	4,67	0,45
Ogółem 8 największych miast	95 576	18 985	123 837	179 696	99 117	-	4,60	0,36
Lublin	-	289	-	-	4 193	-	-	3,60
Bydgoszcz	-	-	-	-	20 362	-	-	6,30
Toruń	-	5 550	-	-	689	-	-	0,90
Białystok	-	-	-	-	2 238	-	-	2,60
Radom	-	-	-	-	4 861	-	-	1,90
Kielce	-	-	-	-	1 324	-	-	2,70
Częstochowa	-	19 286	-	-	601	-	-	1,10
ogółem 7 średnich miast	25 124	-	-	-	12 134	-	-	3,10
ogółem 15 miast	120 700	-	-	-	167 562	-	-	4,33

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 2022 absorpcja na 8 największych rynkach¹ była dodatnia wynosząc 124 tys. m² (w tym na 2h22 absorpcję estymujemy na 96 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 miejsce przy bardzo silnej redukcji zasobów o 137 tys. m². Mimo epidemii absorpcja cały czas pozostała 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.

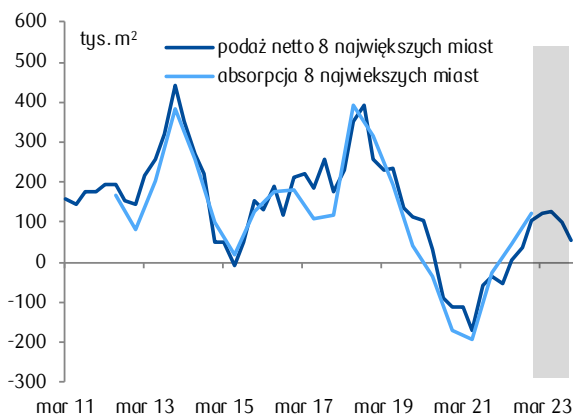
Mimo dwóch lockdownów dotyczących centra handlowe można uznać, że wpływ epidemii covid-19 na poziom pustostanów powierzchni handlowych na 15 głównych rynkach pozostał bardzo niewielki.

Absorpcja na głównych rynkach była dodatnia oraz rozpędza się.

Absorpcja cały czas jest blisko skorelowana z przyrostem zasobów.

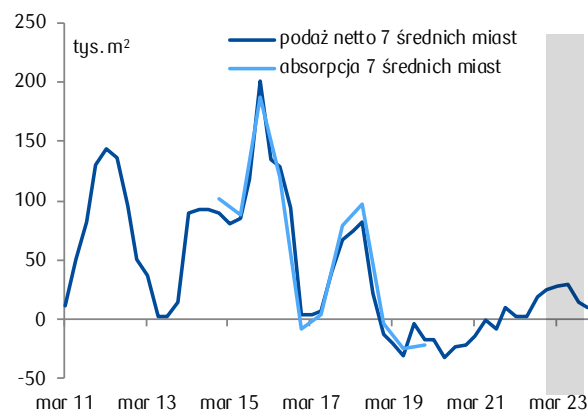
W okresie braku monitoringu półrocznej absorpcji dla 7 średnich miast, skumulowana absorpcja na tych rynkach była tylko nieznacznie ujemna.

Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

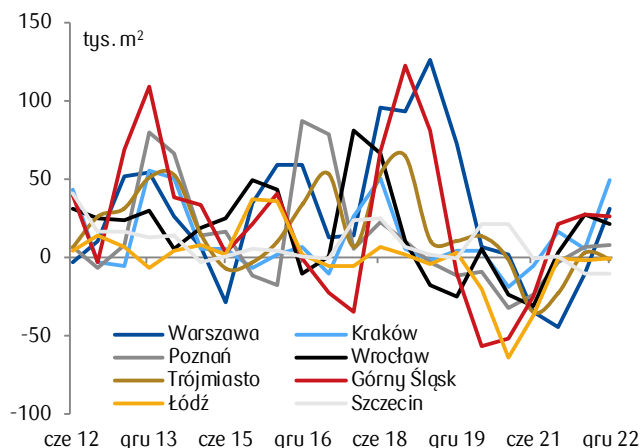
Absorpcja (4q skum.) na tle podaży netto



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

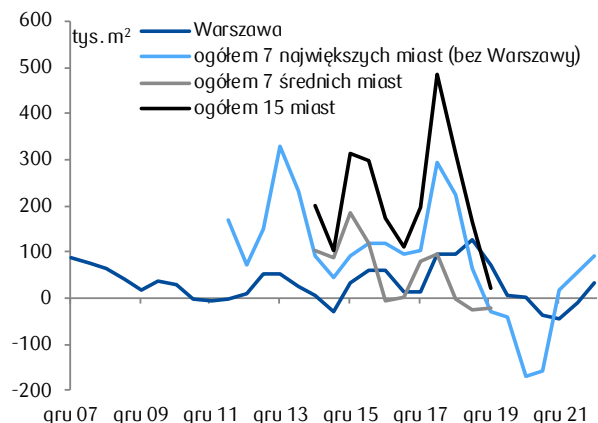
¹ Na koniec 1h2022 monitoring pustostanów oraz absorpcji został wykonany ponownie dla 15 rynków lecz ze względu na brak danych porównawczych za poprzedni okres monitoringu czyli za 1h2021, co ponownie uniemożliwia podsumowania półrocznej oraz rocznej absorpcji dla siedmiu średnich rynków. Absorpcja dla 2h2022 dla ośmiu głównych rynków jest jedynie estymacją ze względu na brak przeprowadzenia monitoringu na koniec 2022.

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

Na koniec 2019 średni współczynnik pustostanów wynosił 3,99%, zaś na koniec 2022 współczynnik wzrósł jedynie o 34 pb do 4,33%. W trakcie 2022 pustostany na wiodących rynkach spadły o 36 pb.

Na wiodących rynkach odnotowano maksymalny współczynnik pustostanów na koniec 1h21 wynoszący 5,30%. Obecnie współczynnik wynosi 4,60%.

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

Sytuacja na szerokim rynku europejskim, jak i amerykańskim również wskazuje, że przy obecnej niskiej nowej podaży współczynniki pustostanów powracają do poziomów sprzed covid (6,6% w UE oraz 5,6% w USA).

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 w 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.

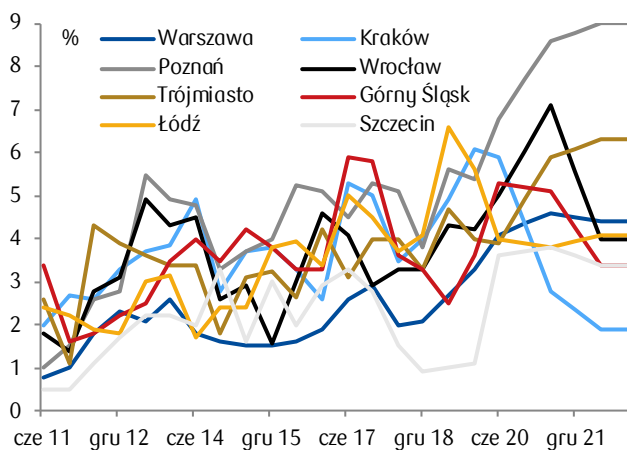
Pustostany na koniec 2022 wyniosły 4,33 %, rosnąc zaledwie o 34 pb w porównaniu sprzed covid-19.

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

Proces narastania strukturalnych pustostanów rozpoczął się w 2010 i będzie powolny.

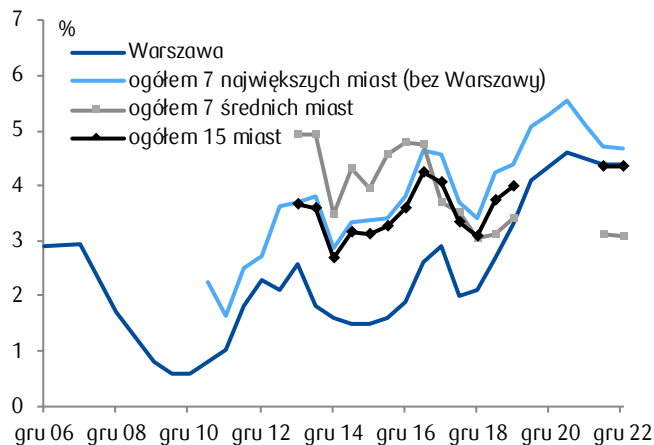
Dane dotyczące odwiedzalności CH post-covid pozwalają na umiarkowanie pozytywną perspektywę popytu na powierzchnie handlowe.

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

Źródło: Colliers International Polska

W 2022 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 wzrost indeksu EUR HICP realne czynsze w EUR, w 2022 spadły istotnie. Należy brać pod uwagę, że obecnie czynsze dla większości istniejących umów najmu były przedmiotem indeksacji inflacją w strefie Euro.

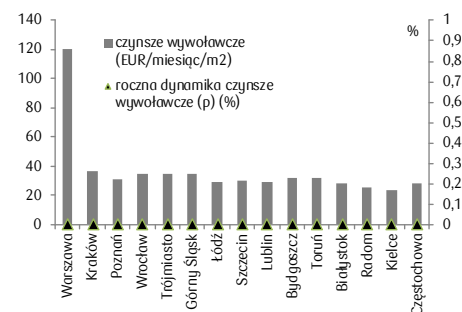
Budżety przewidziane na ekspansję sklepów stacjonarnych pozostały silnie ograniczone już od 2019, pandemia doprowadziła do dalszych ograniczeń, w okresie post-pandemicznym sytuacja nie poprawiła się znacząco. Wszystko to powoduje, że czynsze dla sklepów odzieżowych w centrach handlowych pozostają pod 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 jest przewidziana na krajowym rynku.

W naszym przekonaniu presja na obniżki czynszów realnych będzie długotrwała, nawet jeżeli w sytuacji silnej inflacji czynsze nominalne jeszcze wzrosną. Presja będzie miała miejsce w centrach handlowych drugorzędnych, dla których przyszłość jako miejsce handlu modowego wraz z dalszym rozwojem e-commerce będzie coraz bardziej utrudnione. Ze względu na powyższe, przewidujemy że zróżnicowanie pomiędzy czynszami referencyjnymi, a czynszami średnimi dla większości obiektów będzie stopniowo wzrastać.

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

Miesięczne czynsze wywoławcze wraz z roczną dynamiką



Źródło: Colliers International Polska

W 2022 czynsze referencyjne w EUR pozostały niezmiennione.

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

Licząc w PLN spadki czynszów zdecydowanie łagodniejsze...

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

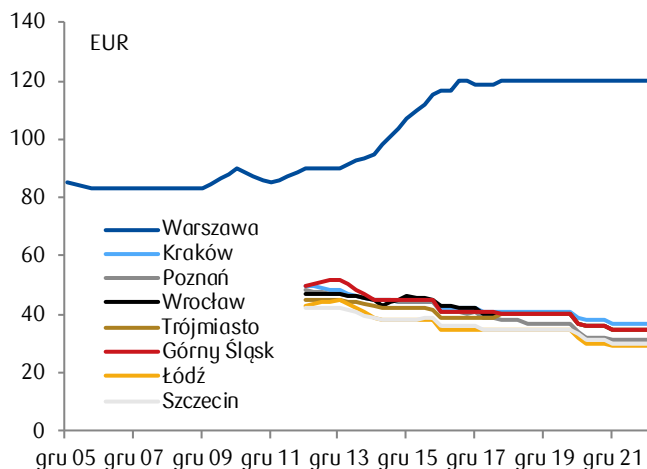
Centra handlowe bazujące na modzie pozostają pod presją na spadki czynszów, obecnie jest to mitygowane nadal wysoką inflacją.

Małe centra handlowe oraz retail parki pozostają najlepiej przygotowane, by utrzymać wartości czynszowe.

Presja na spadki czynszów będzie najsilniejsza w przypadku drugorzędnych centrów handlowych.

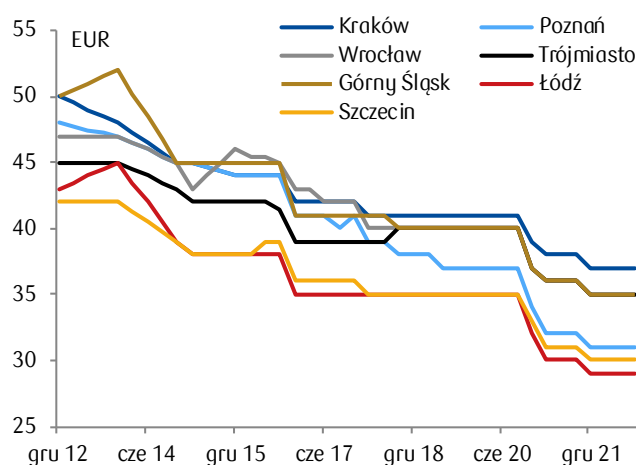
Zmiana tenant mix w kierunku rozrywki również będzie negatywnie wpływała na średnie wartości czynszowe.

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

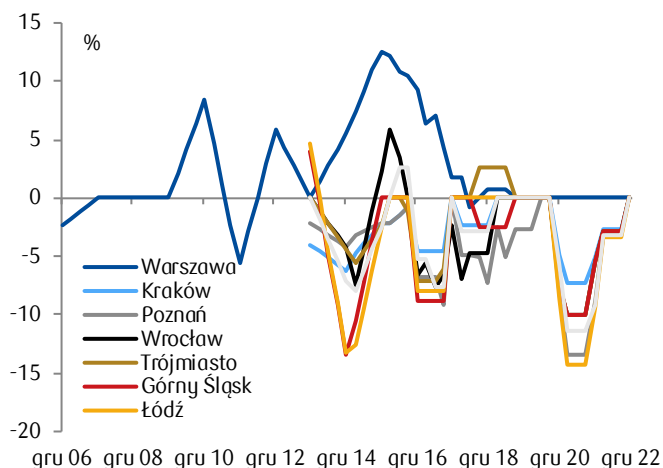
Czynsze obecnie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pomiędzy Warszawą i pozostałymi rynkami². Szczególnie dużą różnicę obserwujemy w podsektorze najlepszych lokali handlowych. W przypadku innych typów lokali różnica pomiędzy Warszawą, a regionami jest istotnie mniejsza. W Warszawie jak dotychczas panowały nietypowe warunki podażowe z bardzo nietypową pozycją obiektu Złote Tarasy na mapie handlowej stolicy. Ze względu na odejście dewelopera od projektu T22, sytuacja ta się utrwali co najmniej do końca tej dekady.

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

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%. Przewidyujemy, że po epidemii różnice w czynszach wywoławczych oraz transakcyjnych są o co najmniej kilka punktów procentowych wyższe.

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

Roczna dynamika zmian najwyższych czynszów wywoławczych



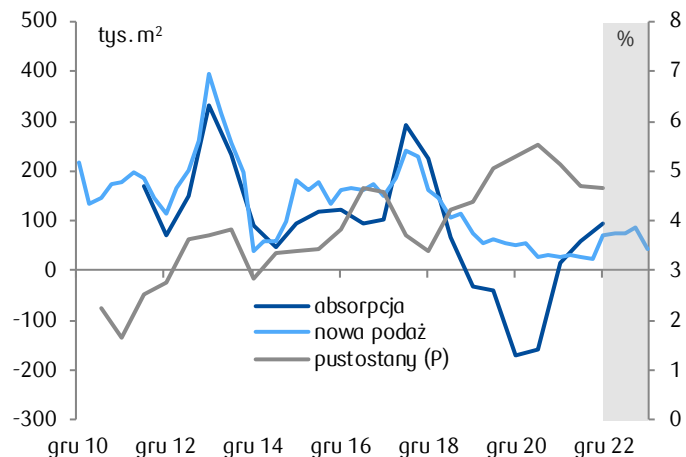
Źródło: Colliers International Polska

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

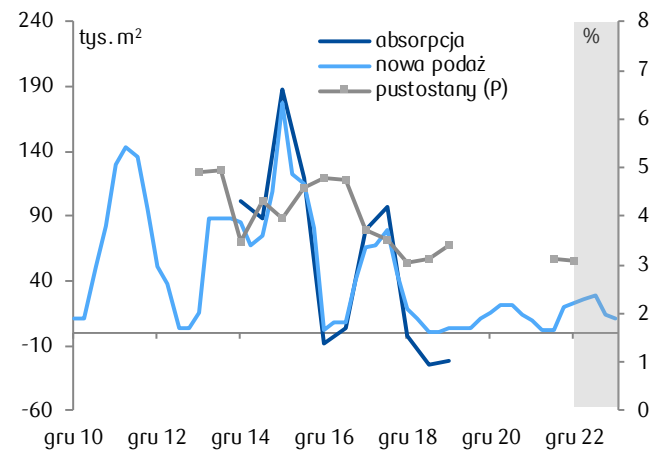
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

Największe miasta



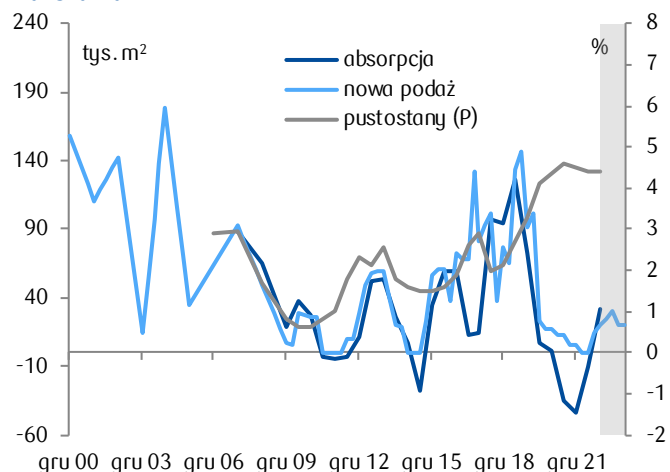
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Siedem średnich miast



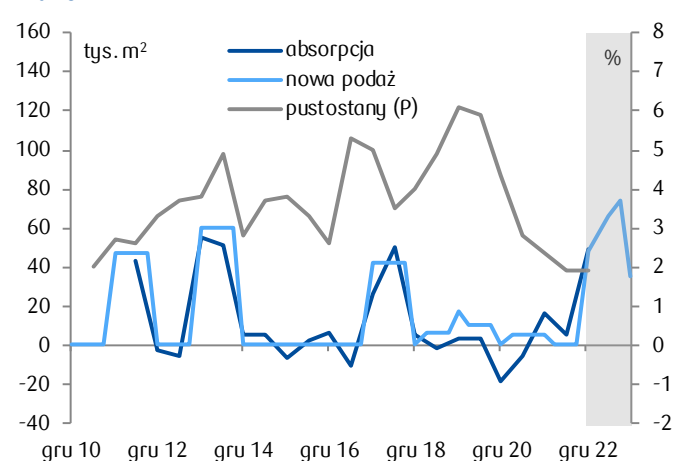
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Warszawa



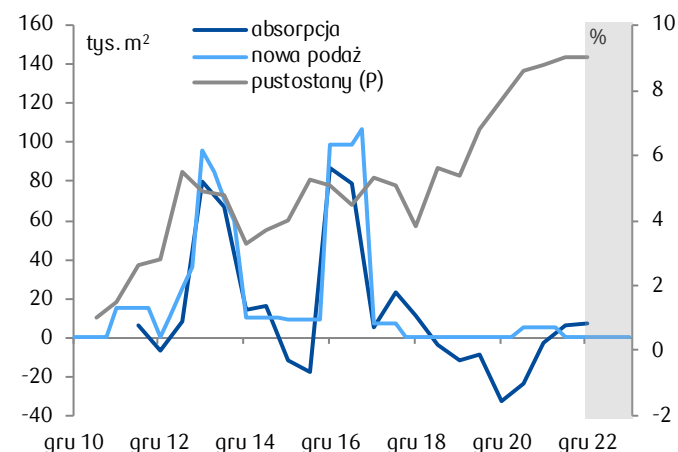
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Kraków



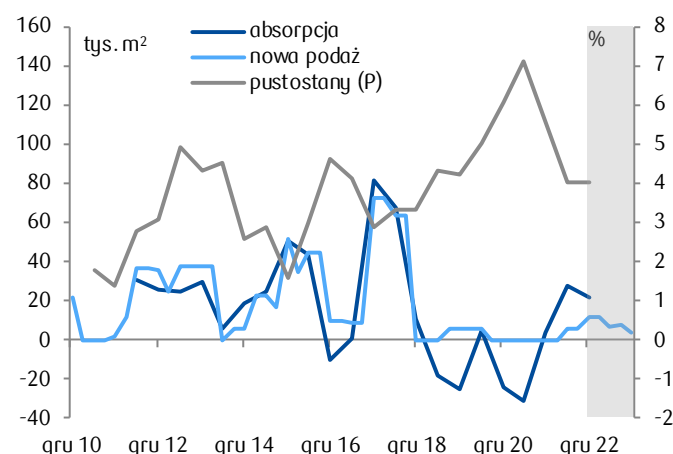
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Poznań



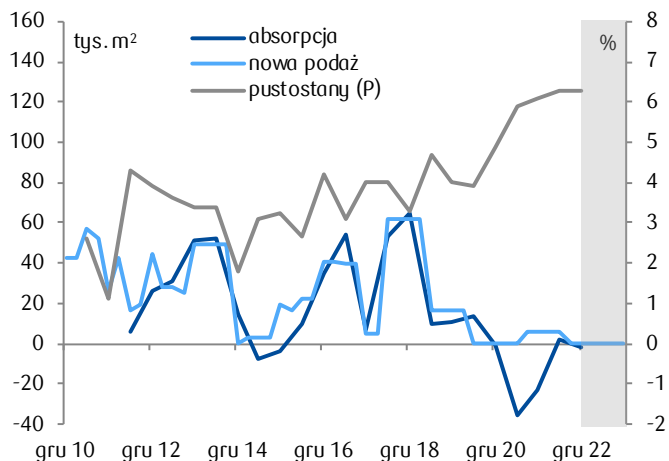
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Wrocław



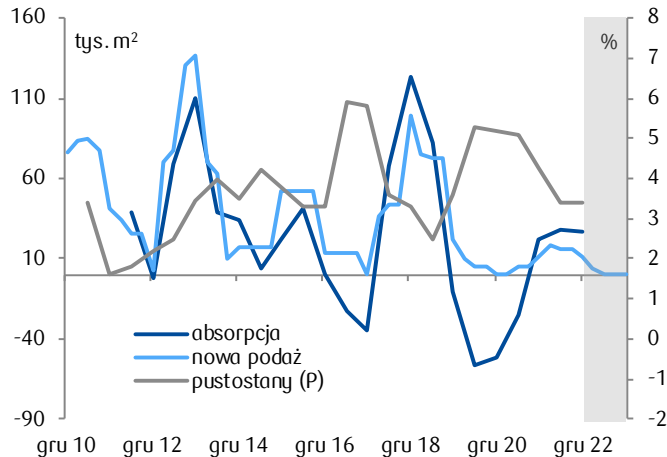
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Trójmiasto



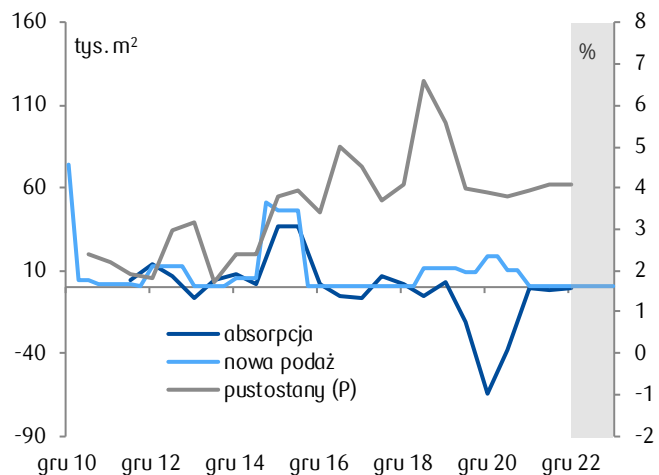
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Aglomeracja katowicka



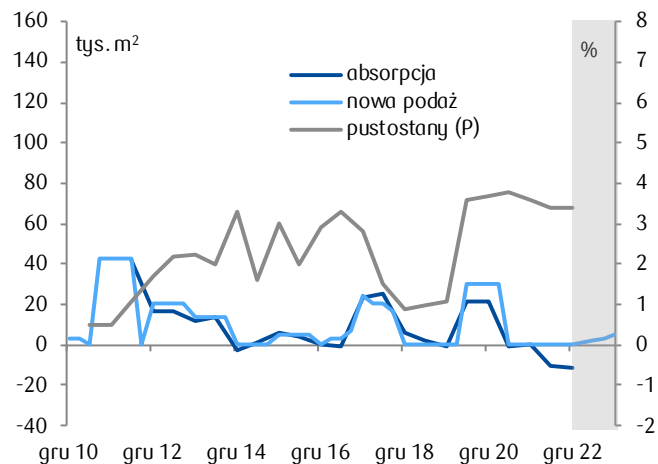
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Łódź



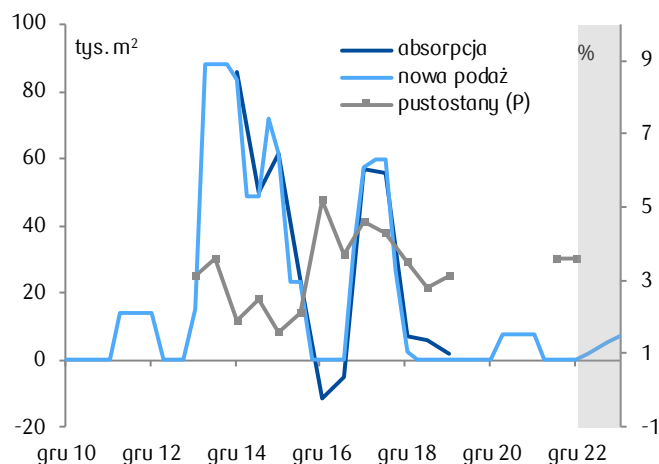
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Szczecin



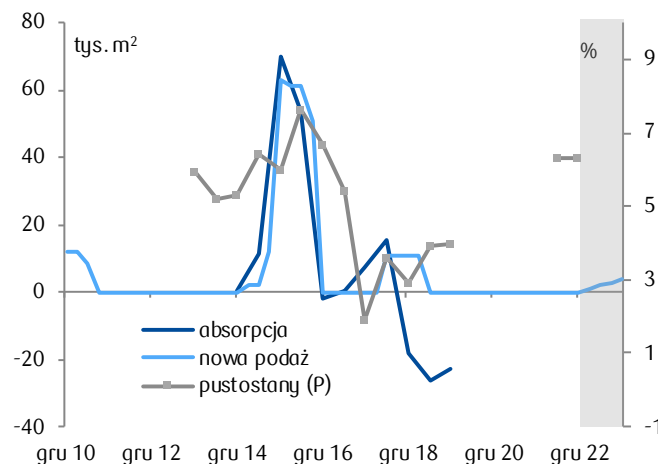
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Lublin



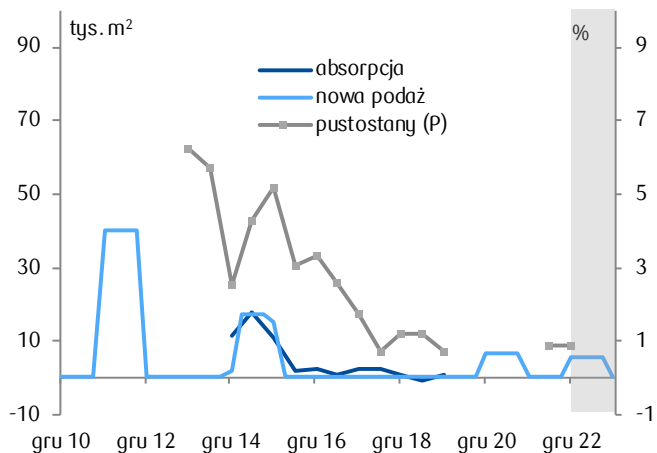
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Bydgoszcz



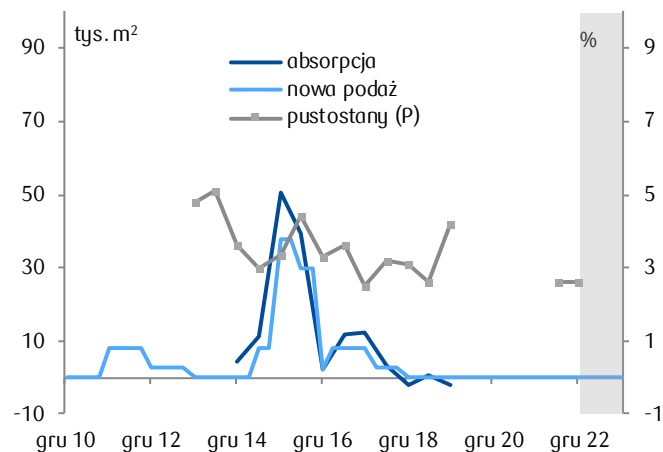
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Toruń



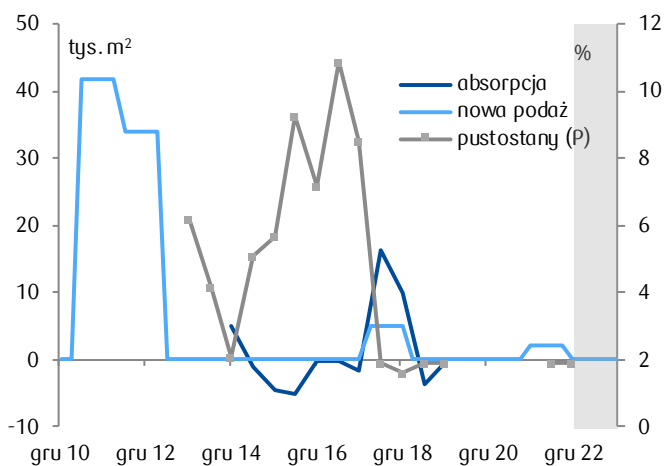
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Białystok



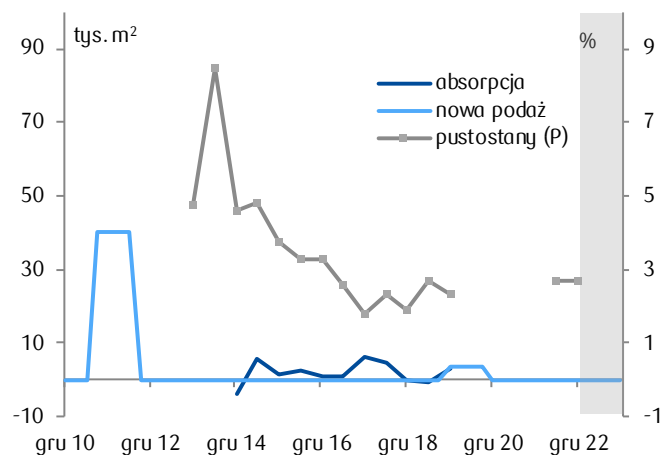
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Radom



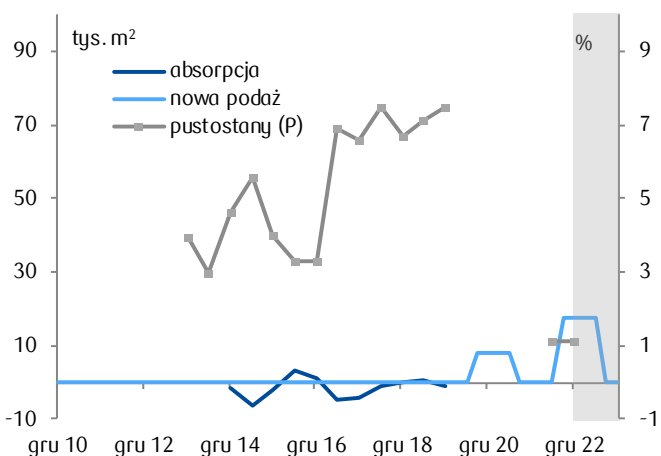
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

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.

