

**€ 1 248**

Przeciętne mies. wynagrodzenie

Zmiana  
r/r



Prognoza  
12 mies.



**280**

Nasylenie (m kw./1 000 mieszk.)



**5,35%**

Stopa kapitalizacji



Źródło: Moody's; Cushman & Wakefield; Q2 2021

### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE II KW. 2021 R.

**10,04%**

PKB

Zmiana  
r/r



Prognoza  
12 mies.



**5,31%**

Stopa bezrobocia  
Polska



**3,87%**

Stopa bezrobocia  
Warszawa



**2,98%**

Sprzedaż detaliczna



Źródło: Eurostat, Moody's

### 123 000 m kw. nowej powierzchni handlowej w II kw. 2021; dominują niewielkie parki handlowe i wolnostojące magazyny handlowe

W II kw. 2021 r. zasoby powierzchni handlowej powiększyły się w ramach wszystkich formatów o 123 000 m kw. Na nową podaż składało się łącznie dziesięć obiektów, z których największy to IKEA w Szczecinie (29 000 m kw.). Pozostałe obiekty oddane do użytku w tym kwartale to: centrum handlowe Sekunda w Jędrzejowie (13 000 m kw.), Galeria Odyseja w Brzesku (11 500 m kw.), Vendo Park w Koszalinie (8 200 m kw.), Park Handlowy Saller w Nowej Soli (8 000 m kw.), Arkadia Park w Łęborku (5 700 m kw.), Vendo Park w Piekarach Śląskich (5 600 m kw.), Castorama w Rzeszowie (17 000 m kw.), Castorama w Olsztynie (9 000 m kw.) i Leroy Merlin w Gorzowie Wielkopolskim (10 000 m kw.). Wszystkie trzy nowo otwarte markety budowlane to powierzchnia handlowa, która wróciła do zasobów w ramach przekształcenia zamkniętych w ostatnich miesiącach centrów handlowych Tesco. Dodatkowo dwa obiekty handlowe rozbudowano: Galeria Ostrovia w Ostrowie Wielkopolskim (o 2 500 m kw.) oraz Park S1 w Kutnie (o 3 800 m kw.).

Jednocześnie w II kw. 2021 r. cztery kolejne obiekty Tesco zostały zamknięte w związku z procesem wycofywania się sieci z Polski (w Bytomiu, Głogowie, Kaliszu i Lubinie). Zamknięto także market budowlany Castorama w Rzeszowie, zamiast którego powstała nowa placówka tej sieci w innej lokalizacji miasta (wspomniana powyżej).

Łącznie w pierwszej połowie 2021 r. oddano do użytku prawie 200 000 m kw. powierzchni handlowej. Jednocześnie w wyniku zamknięć placówek Tesco, 70 000 m kw. wycofano z rynku.

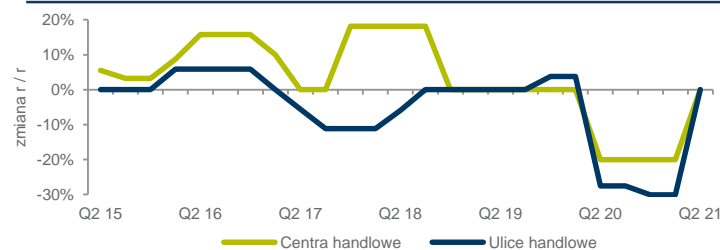
### 30 nowych obiektów w budowie, z których ponad połowę stanowią parki handlowe

Ponad 450 000 m kw. powierzchni handlowej jest obecnie w trakcie budowy z terminem otwarcia zaplanowanym na 2021-2022 r. Największe budowane obiekty to między innymi: park handlowy Koszalin Power Center (38 000 m kw.), wielofunkcyjny obiekt Fabryka Norblina w Warszawie (26 000 m kw. powierzchni handlowej) oraz park handlowy Galeria Andrychów (24 000 m kw.). Prawie połowa budowanej obecnie powierzchni handlowej zostanie dostarczona na rynki mniejszych miast o populacji poniżej 100 000 mieszkańców. W dalszym ciągu będziemy więc obserwować proces uzupełniania istniejącej podaży mniejszymi centrami codziennych zakupów oraz małymi parkami handlowymi.

### Trzy debiuty międzynarodowych marek

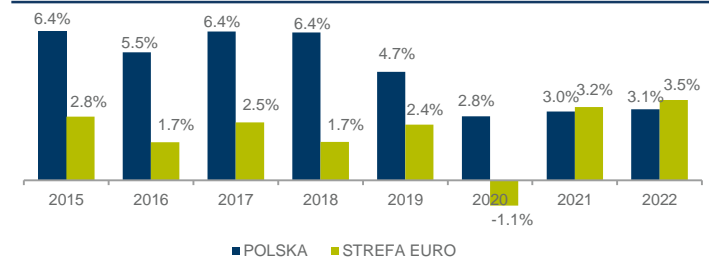
W II kw. 2021 r. na polskim rynku handlowym zadebiutowały trzy międzynarodowe marki: Camicissima – włoski producent koszul (Galeria Mokotów), Yargici – turecka marka oferująca odzież damską, akcesoria i artykuły dekoracyjne dla domu (Galeria Mokotów) oraz pierwszy własny sklep LEGO w Westfield Arkadia.

### CZYNsze



Źródło: Cushman & Wakefield

### SPRZEDAŻ DETALICZNA ZMIANA R/R



Źródło: Eurostat, Moody's

### Dalszy wzrost sprzedaży detalicznej i spadek udziału e-commerce

Zgodnie z danymi GUS, sprzedaż detaliczna w cenach stałych w czerwcu 2021 r. była wyższa niż przed rokiem o 8,6% (wobec spadku o 1,3% w czerwcu 2020 r.). W porównaniu z majem 2021 r. miał miejsce wzrost sprzedaży detalicznej o 3,5%.

Ogółem, w pierwszej połowie 2021 r. sprzedaż wzrosła r/r o 7,8% (wobec spadku o 5,2% w 2020 r.).

W czerwcu 2021 r. największy wzrost sprzedaży detalicznej w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. odnotowały podmioty handlujące tekstyliami, odzieżą i obuwiem (o 22,3% wobec spadku o 3,7% przed rokiem).

Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej przed pandemią oscylował w Polsce w granicach 5%-6%. W wyniku kolejnych obostrzeń nakładanych na branżę i wielu tygodni całkowitego zakazu handlu drogą stacjonarną dla wielu sklepów handel internetowy był jedynym kanałem dystrybucji. Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej osiągał w tych okresach rekordowe (dla Polski) wyniki 11,9% w kwietniu 2020 r. i 11,4% w listopadzie 2020 r. Jednocześnie wraz z luzowaniem obostrzeń konsumenci wracali do handlu stacjonarnego, o czym świadczyć może wyraźne wyhamowanie dynamiki sprzedaży online wraz z kończącymi się kolejnymi lockdownami i luzowaniem obostrzeń w działalności centrów handlowych.

W czerwcu 2021 r. odnotowano spadek wartości sprzedaży detalicznej przez Internet w cenach bieżących (o 8,2%). Udział tej sprzedaży zmniejszył się z 9,1% w maju 2021 r. do 8,1% w czerwcu 2021 r. Spadek udziału sprzedaży przez Internet zaobserwowano w większości grup, przy czym największy wykazały przedsiębiorstwa zaklasyfikowane do grupy „tekstyli, odzież i obuwie” (o 2,7 pp.)

### Odwiedzalność w centrach handlowych w czerwcu 2021 już tylko o 8% niższa niż przed pandemią i o 19% wyższa niż rok temu

Umiarkowany optymizm rynku powierzchni handlowych w Polsce potwierdzają dane o odwiedzalności w centrach i parkach handlowych, która w maju 2021 r. była średnio o 37% wyższa niż w roku ubiegłym i o 15% niższa niż w roku 2019, przed pandemią. W czerwcu 2021 r. odwiedzalność również przewyższała poziom z roku 2020 (o 19%), a jednocześnie była niższa niż w czerwcu 2019 r. już tylko o 8%.

### Skumulowana wartość obrotów w miesiącach styczeń-maj 2021 r. o 23% niższa niż w roku ubiegłym

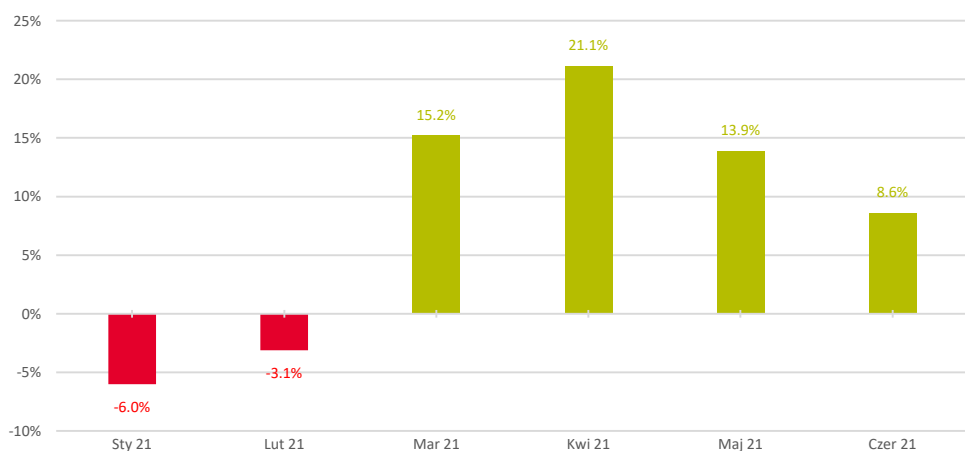
Dane o obrotach w centrach handlowych pokazują, że poziom sprzedaży w maju 2021 r. był wyższy o 24% niż w roku ubiegłym, a jednocześnie o 16% niższy niż w analogicznym miesiącu 2019 r. Skumulowany spadek obrotów w okresie styczeń-maj 2021 r. wyniósł średnio 23% w porównaniu do roku poprzedniego.

### NAJWIĘKSZE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W II KW. 2021 R.

| OBIEKT / MIASTO                 | FORMAT                        | DEWELOPER        | POWIERZCHNIA HANDLOWA (M KW.) | DATA OTWARCIA |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
| IKEA / Szczecin                 | Wolnostojący magazyn handlowy | IKEA             | 29 000                        | Q2 2021       |
| Castorama / Rzeszów             | Wolnostojący magazyn handlowy | Kingfisher       | 17 000                        | Q2 2021       |
| Sekunda / Jędrzejów             | Centrum handlowe              | Vanstar          | 13 000                        | Q2 2021       |
| Galeria Odyseja / Brzesko       | Centrum handlowe              | E. Leś           | 11 500                        | Q2 2021       |
| Leroy Merlin / Gorzów Wlkp.     | Wolnostojący magazyn handlowy | Leroy Merlin     | 10 000                        | Q2 2021       |
| Castorama / Olsztyn             | Wolnostojący magazyn handlowy | Kingfisher       | 9 000                         | Q2 2021       |
| Vendo Park / Koszalin           | Park handlowy                 | TREI Real Estate | 8 200                         | Q2 2021       |
| Park Handlowy Saller / Nowa Sól | Park handlowy                 | Saller           | 8 000                         | Q2 2021       |
| Arkadia Park / Łęborg           | Park handlowy                 | Arka Bud Invest  | 5 700                         | Q2 2021       |

### SPRZEDAŻ DETALICZNA

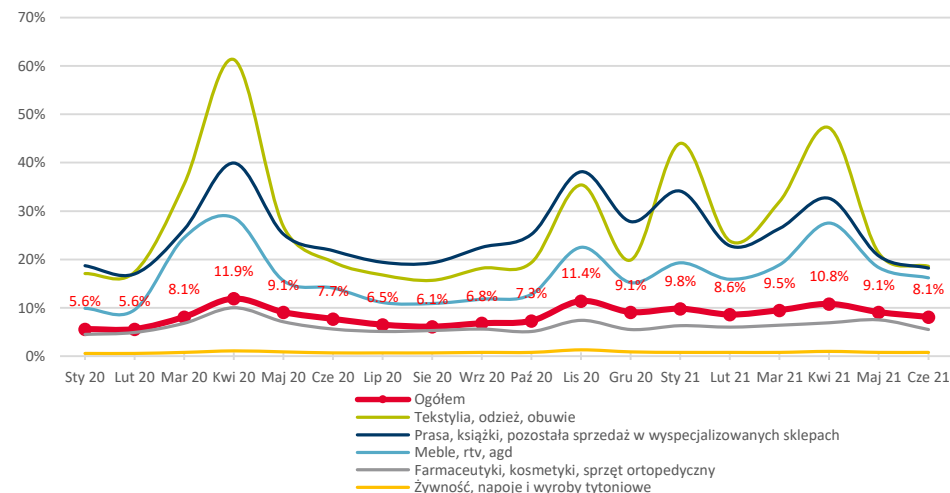
(ZMIANA % R/R; 2021/2020; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

### UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2020, 2021)



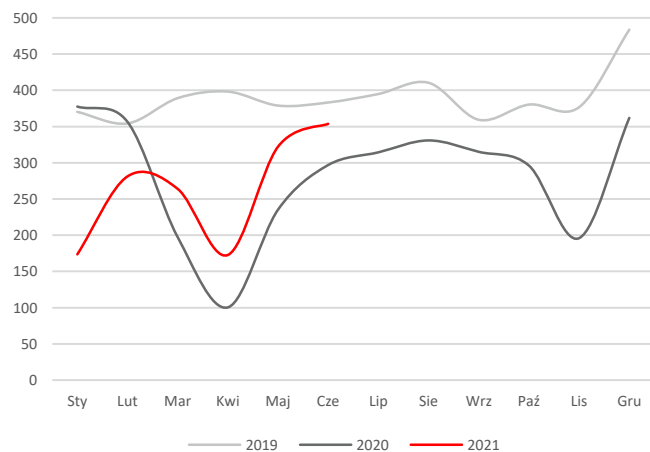
Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

### NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM OTWARCIA NA 2021/2022 R.

| OBIEKT / MIASTO                  | FORMAT                | DEWELOPER             | POWIERZCHNIA HANDLOWA (M KW.) | DATA OTWARCIA |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------|
| Koszalin Power Center / Koszalin | Park handlowy         | Acteum Central Europe | 38 000                        | 2022          |
| Fabryka Norblina / Warszawa      | Obiekt wielofunkcyjny | Capital Park          | 26 000                        | 2021          |
| Galeria Andrychów / Andrychów    | Park handlowy         | Acteum Central Europe | 24 000                        | 2021          |
| Galeria Bawelnianka / Bełchatów  | Centrum handlowe      | GBB Invest            | 23 000                        | 2022          |
| Karuzela / Kołobrzeg             | Centrum handlowe      | Karuzela Holding      | 20 000                        | 2022          |
| Park Handlowy Saller / Lipnik    | Park handlowy         | Saller                | 18 000                        | 2021          |
| PH Panova / Ząbkowice Śląskie    | Park handlowy         | P.A. Nova             | 10 000                        | 2021          |

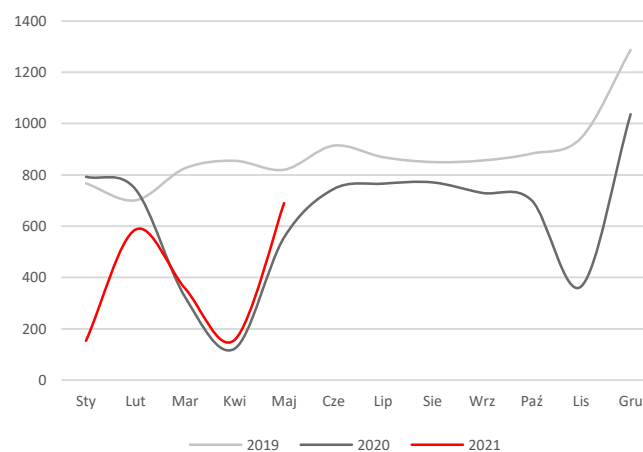
Źródło: Cushman & Wakefield

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



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

### OBROTY W CENTRACH HANDLOWYCH (PLN / M MW.)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

### STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU HANDLOWEGO

| AGLOMERACJA           | CENTRA HANDLOWE (M KW.) | CENTRA HDNLOWE W BUDOWIE (M KW.) | NASYCENIE (M KW./1 000 MIESZK.) | PRIME YIELD |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Warszawa centrum      | 1 631 857               | 0                                | 530                             | 5,35%       |
| Warszawa poza centrum |                         |                                  |                                 | 5,80%       |
| Katowice              | 1 112 743               | 6 600                            | 518                             | 5,80%       |
| Poznań                | 693 554                 | 0                                | 845                             | 6,00%       |
| Wrocław               | 692 006                 | 0                                | 865                             | 6,00%       |
| Gdańsk                | 658 171                 | 0                                | 636                             | 6,00%       |
| Kraków                | 535 394                 | 0                                | 518                             | 5,80%       |
| Łódź                  | 466 842                 | 0                                | 498                             | 6,00%       |
| Szczecin              | 263 286                 | 0                                | 473                             | 6,50%       |

Źródło: Cushman & Wakefield

#### KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research  
[katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto:katarzyna.lipka@cushwake.com)

#### MAŁGORZATA DZIUBIŃSKA

Associate Director  
Consulting & Research  
[malgorzata.dziubinska@cushwake.com](mailto:malgorzata.dziubinska@cushwake.com)

#### BEATA KOKELI

Partner, Head of Retail Agency Poland  
[beata.kokeli@cushwake.com](mailto:beata.kokeli@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](https://cushmanwakefield.com)

#### PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 50 tysięcy pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2020 roku jej przychody wyniosły 7,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.