

NE RATEZ PAS LE COCHE !

INFORMATIONS ESSENTIELLES
SUR LA POLOGNE ET SON MARCHÉ



ÉTUDE



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



Francusko-Polska Izba Gospodarcza

L'immobilier
d'un monde
qui change

AU COURS DES 25 DERNIÈRES ANNÉES, LA POLOGNE A VÉCU UNE REMARQUABLE TRANSFORMATION D'UN RÉGIME ÉTATIQUE VERS UNE ÉCONOMIE DE MARCHÉ LIBRE.

Des fondements stables, ainsi que l'engagement des Polonais ont permis au pays, non seulement d'éviter la crise financière de 2008, mais aussi de poursuivre son développement et de prospérer à un rythme beaucoup plus rapide que la moyenne européenne.

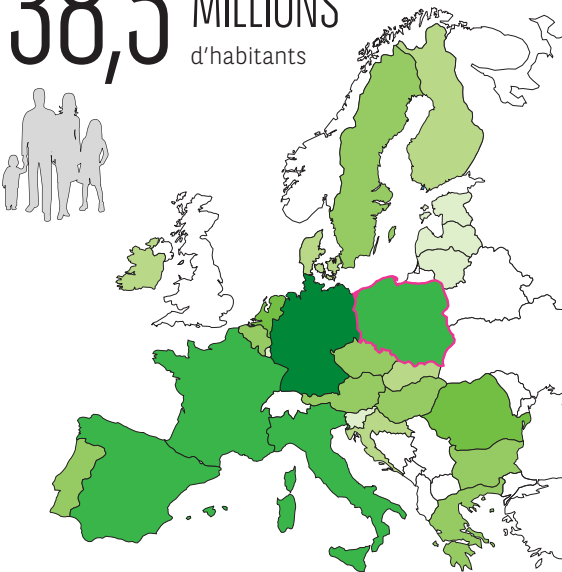
Les facteurs mentionnés ci-dessus soulignent le potentiel important d'expansion du marché de détail en Pologne sur le plan national. Alors que certains aspects demeurent encore à la traîne, d'autres deviennent très compétitifs. Néanmoins, même dans certains concepts de niche, **il y a toujours de l'espace pour le développement intelligent basé sur l'expansion directe**, sur des modèles de franchise efficaces ou sur l'acquisition d'enseignes existantes disposant d'un réseau.

VOICI QUELQUES CHIFFRES QUI CONFIRMENT L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS DU POINT DE VUE DE NOUVELLES MARQUES.

UNE POPULATION IMPORTANTE

5^{ÈME} PAYS DE L'UNION EUROPÉENNE PAR RAPPORT À LA POPULATION*

38,5 MILLIONS d'habitants

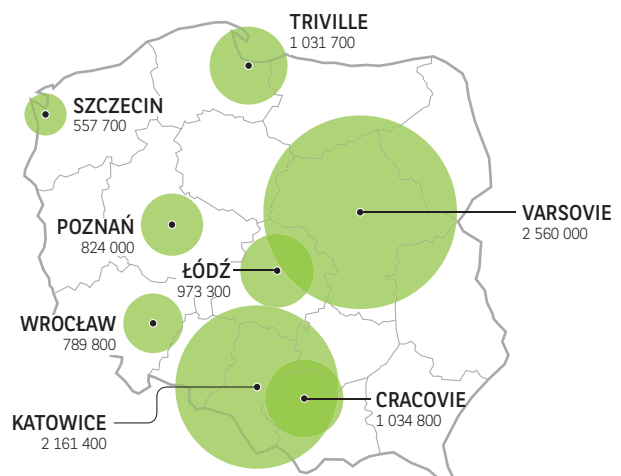


0 3 000 000 6 000 000 12 000 000 20 000 000 70 000 000 82 000 000

*hors Royaume-Uni
Source: Eurostat

8

agglomérations avec une population supérieure à 500 000 habitants. Il y a 2 conurbations de plus de 2 millions et 2 de plus d'1 million d'habitants.



Source: GUS

DES FONDEMENTS ÉCONOMIQUES SOLIDES

LE PIB EN 2015 A ATTEINT

428 MILLIARDS D'EUROS

7^{ème} rang au sein de l'UE, devant la Belgique et l'Autriche.²

LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE EN 2015

POLOGNE **3,6%**
ZONE EURO **2,2%**

LA CROISSANCE CUMULÉE de l'économie polonaise a dépassé

45% au cours des 10 dernières années, à comparer aux 7,8% dans l'ensemble de la zone euro.³

LE TAUX DE CHÔMAGE

- Poznań – **2,1%**
- Varsovie, Katowice – **3,0%**
- Wrocław – **3,1%**
- Gdańsk – **3,8%**
- Cracovie – **3,9%**

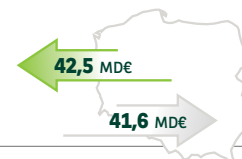
Le taux de chômage moyen dans les grandes villes est très faible, ce qui est bien inférieur au niveau national qui se situait à 8,3% au mois d'août 2016.¹



Depuis 2007, la Pologne a été et continuera d'être **le plus grand bénéficiaire des fonds européens**, attirant 102 milliards d'euros entre 2007 et 2013, puis **106 milliards d'euros** entre 2014 et 2020.



En 2015 la Pologne affiche une tendance positive en ce qui concerne son bilan commercial, les exportations atteignant **42,5 milliards d'euros** (une croissance annuelle de 7,8%) et les importations 41,6 milliards d'euros (une croissance de 3,9%).¹



LA CONFIANCE DES INVESTISSEURS



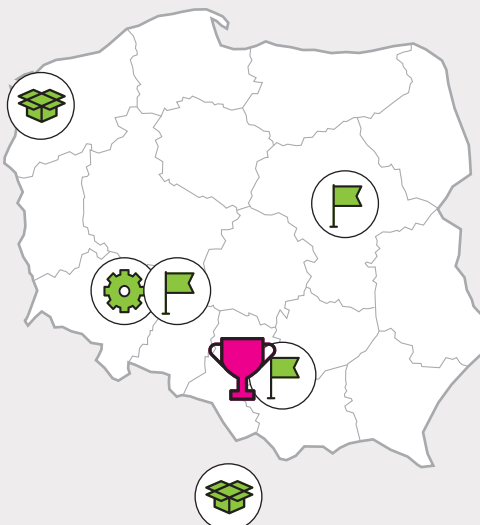
Selon la **2016 European Attractiveness Survey** de EY, la Pologne se trouve en **5^{ème}** position en termes de nombre de projets d'IDE et en **2^{ème}** en termes de création de postes liés aux IDE.



Cracovie a été élue **1^{ère}** ville en Europe et **9^{ème}** dans le monde parmi les villes les plus attrayantes selon *Tholon's Top 100 Outsourcing Destinations 2015*. Les secteurs tels que l'Externalisation des Processus Métiers (BPO), les Centres de Services Partagés, l'Information, la Communication, la Technologie, la Recherche et le Développement ont noté une croissance d'environ 20% par an au cours de ces dernières années.⁵



Google possède trois centres de R&D en Pologne : Wrocław (2005), Cracovie (2007) et Varsovie (2011). En 2015, la société a également inauguré le Campus Warsaw, un site de promotion des start-up.



Daimler investit **500 millions d'euros** dans une nouvelle usine de production de moteurs. Il s'agira de la deuxième usine de moteurs du groupe située en dehors de l'Allemagne. Cette décision a fait écho à celles de Volkswagen, Fiat, Toyota et General Motors, qui ont déjà tous investi en Pologne.



Avec une population de **1,5 million d'étudiants**, la Pologne est une destination appréciée par les acteurs internationaux souhaitant établir leurs centres de recherche et de développement. Des sociétés telles que Samsung Electronics, Sanofi, GE Engineering Design Center, Roche et Delphi ont déjà ouvert des hubs R&D importants.



Un hub international de Zalando sera situé à Szczecin (120 000 m² de surface de stockage) en plus des deux hubs pleinement opérationnels d'Amazon déjà installés, desservant la zone PECO.

UN MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE EN PLEIN ESSOR

LE FLUX DES TOURISTES PROGRESSE EN POLOGNE

16,7 MILLIONS
de touristes
en 2015

Varsovie et Cracovie sont en tête, avec respectivement 3 et 2,9 millions.¹



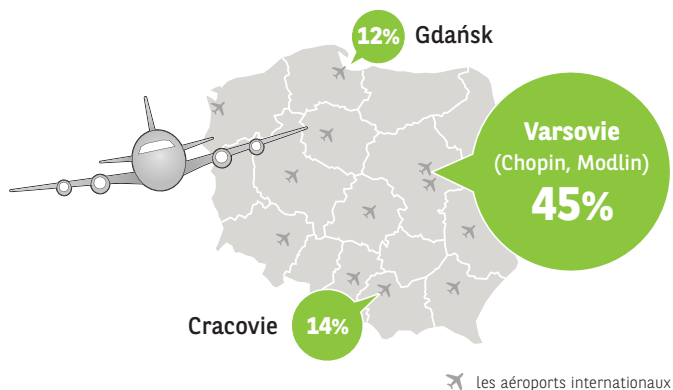
En 2015, un touriste étranger dépensait

402 EUROS

en moyenne pendant son séjour en Pologne, mais les visiteurs d'outre-mer (USA, Canada, Japon ou Australie) dépensaient 1 238 euros. Environ 54% de l'ensemble des dépenses des touristes étaient consacrées au marché de détail et à la restauration.¹



30,4 MILLIONS
DE PASSAGERS DESSERVIS
L'ANNÉE DERNIÈRE



LE NOMBRE DE PASSAGERS DESSERVIS DANS LES AÉROPORTS INTERNATIONAUX

a augmenté de

48%

dans l'ensemble au cours des 5 dernières années, pour atteindre 30,4 millions en 2015.⁴



LE MARCHÉ HÔTELLIER EST EN PLEIN ESSOR

Le nombre d'hôtels 4* a augmenté, de 180 en 2011 à 321 en 2015. Dans la catégorie 5*, le nombre d'hôtels a augmenté en passant à 57 à fin 2015, alors qu'il était de 45 en 2011.

NOMBRE D'HÔTELS EN FONCTION DU STANDARD

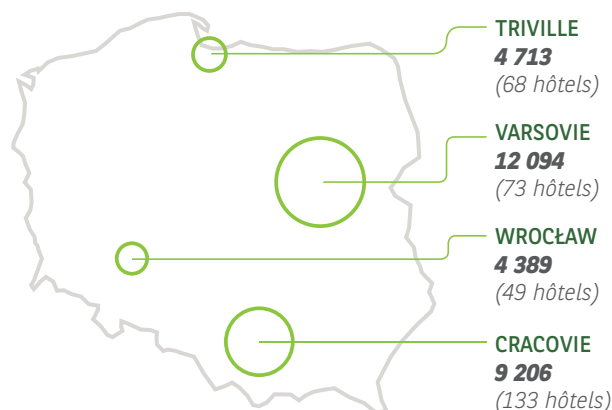
45	☆☆☆☆☆	57
180	☆☆☆☆	321
845	☆☆☆	1,108
518	☆☆	565
174	☆	158

IL Y A 5 ANS

L'ANNÉE DERNIÈRE

Source: GUS

NOMBRE DE CHAMBRES D'HÔTEL DANS CERTAINES VILLES



Source: GUS

TOUT FAVORISE
LE DÉVELOPPEMENT
DES AFFAIRES
EN POLOGNE!

LES INDICATEURS ET PERFORMANCES DU MARCHÉ DE DÉTAIL

LE POUVOIR D'ACHAT



En 2015, le pouvoir d'achat à Varsovie était supérieur de **18%** par rapport à celui de Prague.⁶



Le pouvoir d'achat à Varsovie constitue **20%** de l'ensemble du pouvoir d'achat en Pologne.⁶



LE POUVOIR D'ACHAT DANS CERTAINES VILLES VS. LA MOYENNE DU PAYS (2014)⁶



Le pouvoir d'achat dans les grandes villes est de **15 à 25%** supérieur par rapport à la moyenne nationale polonaise.⁶

PLUS DE

47 000

PERSONNES DÉCLARENT POSSÉDER DES LIQUIDITÉS D'UNE VALEUR DE **1 À 8 MILLIONS D'EUROS**

Dont 75% résident dans l'agglomération de Varsovie.⁷

LE VOLUME DES VENTES SUR LE MARCHÉ DES PRODUITS DE LUXE/ HAUT DE GAMME

↑ **3,4** MILLIARDS D'EUROS
Une croissance annuelle de 13%⁷

Les ventes de voitures de luxe et premium ont augmenté de **21%** entre 2014 et 2015, BMW gardant sa position de leader. Jaguar et Lexus ont noté la croissance la plus forte avec respectivement 49,1% et 45,9%.⁹

LE CHIFFRE D'AFFAIRES GLOBAL

2 352 € par m² et par année

Dans les grandes villes, l'indicateur du chiffre d'affaires se situe 15-25% au-dessus de la moyenne et dans le cas des meilleurs centres, le niveau de performance peut même être supérieur.

C'est à Varsovie que le chiffre d'affaires reste le plus élevé, en particulier dans les secteurs des services et santé et beauté, atteignant respectivement des chiffres d'affaires de 10 824 et 6 144 euros par mètre carré par an.

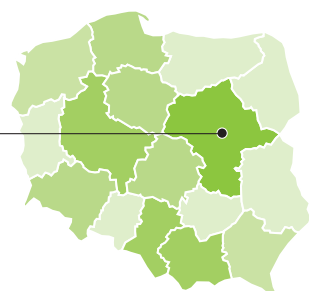
Dans la capitale, les ventes des détaillants dans le secteur de la mode se situent à 2 844 euros par mètre carré par an.¹⁰

19 827

LE NOMBRE DE PERSONNES GAGNANT PLUS D'UN MILLION PAR AN

3 384 millionnaires vivent à Varsovie⁸

NOMBRE DE MILLIONNAIRES PAR VOÏVODIE

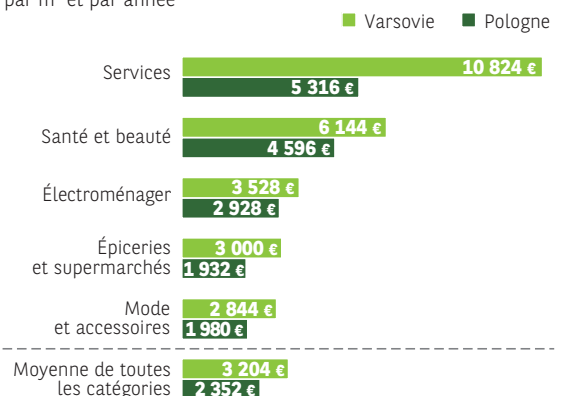


0 5 500

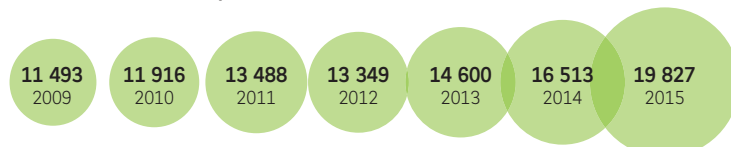
Source: Izby Skarbowe

CA PAR CATÉGORIE À VARSOVIE COMPARÉ À LA MOYENNE POLONAISE

€ par m² et par année



NOMBRE DE POLONAIS QUI GAGNENT PLUS DE 1 MILLION DE PLN PAR AN



Source: Office fiscal

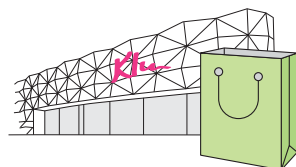
Source: PRCH Turnover Index

LA MATRICE DES DÉTAILLANTS

1 250 MARQUES PRÉSENTES EN POLOGNE

Il existe environ 1 250 marques en Pologne – deux fois moins que sur les marchés matures de l'Europe occidentale.

Les 350 plus grandes marques occupent bien au-delà de **75%** de la surface commerciale utile des centres commerciaux existants.



ENVIRON **50** NOUVEAUX ENTRANTS



sont apparus en Pologne entre l'année 2015 et le premier semestre de 2016. 5 marques uniquement s'en sont retirées sur la même période.

OPPORTUNITÉS DANS DES CATÉGORIES DE DÉTAILLANTS SÉLECTIONNÉES

	HAUT DE GAMME		GRANDE CONSOMMATION		DISCOUNT	
	CC	RP	CC	RP	CC	RP
Accessoires et bijouterie	●	●	●	●	●	●
Enfants et maternité	●	●	●	●	●	●
Bricolage	na	na	●	●	●	●
Équipement électronique	●	●	●	●	●	●
Mode - lingerie	●	●	●	●	●	●
Mode - hommes	●	●	●	●	●	●
Mode - mixte	●	●	●	●	●	●
Mode - femmes	●	●	●	●	●	●
Santé et beauté	●	●	●	●	●	●
Accessoires maison	●	●	●	●	●	●
Articles maison	na	●	●	na	●	na
Cuir et sacs	●	●	●	●	●	●
Multimédias	na	●	●	●	na	na
Chaussures	●	●	●	●	●	●
Équipement sportif	●	●	●	●	●	●

● mature
● prospectif
● extensif
na - non applicable

CC - Centre Commercial
RP - Rue principale

Sources:
1. GUS / 2. Eurostat / 3. BNP Paribas / 4. Civil Aviation Authority / 5. ABSL / 6. GFK Purchasing Power / 7. Offices fiscaux / 8. KPMG / 9. premiummoto.pl / 10. PRCH

Tous droits réservés. Le rapport a été préparé par BNP Paribas Real Estate. Toutes les données fournies dans la publication ont été soigneusement vérifiées, toutefois les auteurs du rapport ne peuvent être tenus pour responsables des dommages ou pertes qui peuvent survenir suite à l'utilisation des données publiées. La reproduction, la modification ou l'utilisation d'une partie ou de l'ensemble du contenu sans l'autorisation des auteurs de la publication est interdite en vertu des dispositions de la loi applicable. Il est permis de citer le contenu de la publication uniquement en indiquant clairement la source.

N'oubliez pas!

LE SUCCÈS DU MARCHÉ DÉPEND FORTEMENT DE LA MATRICE DE FACTEURS SUIVANTE :

Modèle d'affaires opérationnel (magasins en propre, reprise d'une marque existante, revente de marques multiples, master franchisé, franchisé).

Concurrents existants et futurs.

Offre et assortiment adaptés aux conditions locales.

Réseau (grille d'emplacements).

Cadre juridique et fiscal.

CONTACT



Patrick Delcol

Président Directeur Général
Europe Centrale et Orientale
BNP Paribas Real Estate
patrick.delcol@bnpparibas.com



Fabrice Paumelle

Responsable Retail
Europe Centrale et Orientale
BNP Paribas Real Estate
fabrice.paumelle@bnpparibas.com



Natasa Mika

Directrice, Retail
BNP Paribas Real Estate
natasa.mika@bnpparibas.com



L'AUTEUR

Anna Staniszewska

Responsable Recherche et Conseil
Europe Centrale et Orientale
BNP Paribas Real Estate
anna.staniszewska@bnpparibas.com



Nadia Bouacid

Directrice Appui aux entreprises
Chambre de Commerce
et d'Industrie France Pologne
nadia.bouacid@ccifp.pl



Lilla Bacha

Responsable Appui aux entreprises
Chambre de Commerce
et d'Industrie France Pologne
lilla.bacha@ccifp.pl

Chambre de Commerce et d'Industrie France Pologne (CCIFP)



Francusko-Polska Izba Gospodarcza

Chambre de Commerce et d'Industrie France
Pologne (CCIFP)
8, rue Widok, 00-023 Varsovie, Pologne
Tél. : +48 22 690 68 80
www.ccifp.pl

La Chambre de Commerce et d'Industrie France Pologne (CCIFP) a été créée en 1994 et regroupe actuellement près de 500 entreprises, tant françaises que polonaises. Nous sommes l'une des chambres bilatérales les plus actives de Pologne constituant une excellente plateforme d'échange d'expériences et de meilleures pratiques en affaires.

Le Service Appui aux Entreprises de la CCIFP soutient le développement des affaires sur les marchés à l'étranger. Grâce à notre réseau étendu des contacts en France et en Pologne, à nos experts qualifiés et à double culture, vous pouvez obtenir l'aide nécessaire au développement de vos affaires.

NOUS POUVONS NOTAMMENT :

- Elaborer des analyses sectorielles et des études de marché.
- Rechercher des partenaires, distributeurs et sous-traitants.
- Louer des bureaux et postes de travail, y compris dans le cadre du programme français VIE.
- Aider à créer une entreprise.
- Représenter l'entreprise dans ses relations commerciales dans le cadre de la prestation commerciale à temps partagé.

BNP Paribas Real Estate

L'un des leaders mondiaux dans le domaine de l'immobilier qui offre à ses clients des services complexes couvrant l'ensemble de la chaîne immobilière : Promotion Immobilière, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. 3 800 professionnels présents dans 36 pays vous donnent des informations fiables sur leurs marchés respectifs, proposant des solutions locales à des problématiques globales.

BNP Paribas Real Estate dans la région PECO vous propose des services tels que : Letting Advisory, Property Management, Capital Markets et l'expertise pour toutes les classes d'actifs commerciaux tels que la logistique, l'activité de bureau ou de détail. Grâce à nos départements de recherche, nous fournissons à nos clients des rapports ad hoc et des données vous permettant de prendre des décisions à long terme.

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
Atrium Tower, al. Jana Pawła II 25
00-854 Varsovie, Pologne
Tel.: +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

*BNP Paribas Real Estate est membre de BNP Paribas Banking Group
KRS 0000123245 Tribunal de district de la ville de Varsovie, XIIème chambre commerciale du Registre Judiciaire National,
Regon 011890235, NIP 527-11-37-593
Capital : 14.200.000 PLN*



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**