

Przegląd rynku
nieruchomości

Polska
Luty 2014



Podsumowanie 2013 r.



Accelerating success.



Spis treści

Zarys ogólny 2013	3
Prognoza 2014	3
Gospodarka.....	4
Rynek hotelowy	5
Rynek inwestycyjny	7
Rynek gruntów inwestycyjnych.....	9
Rynek biurowy	10
Rynek magazynowy	13
Rynek handlowy	16



Monika Rajska – Wolińska

Managing Partner | Polska
monika.rajska@colliers.com

“2013 r. przyniósł rekordowy wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym – ponad 3 mld EUR. Miniony rok charakteryzował się dużą aktywnością najemców biurowych – wynajęto ponad 970 tys. m² powierzchni. Był to również czas otwarć dużych projektów handlowych, m.in. Galerii Katowickiej, Poznań City Center oraz gdyńskiego Centrum Riviera. Dla rynku magazynowego był to okres wydłużających się procesów decyzyjnych zarówno najemców, jak i deweloperów. Jedną z najbardziej spektakularnych transakcji na tym rynku było wynajęcie przez firmę Castorama 50 tys. m² w obiekcie typu BTS firmy Panattoni, w której uczestniczyła firma Colliers International.”

- Monika Rajska – Wolińska

Zarys ogólny 2013

- > Gospodarka – ekonomiści oceniają, że cały 2013 r., przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej.
- > Rynek hotelowy – 2013 r. okazał się być pozytywnym czasem dla operatorów hotelowych w Polsce, na co duży wpływ miał wzrost gospodarczy oraz rozwój sektora BPO.
- > Rynek inwestycyjny – łączny wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne zbliżył się do 3,3 mld EUR, stanowiąc 22% wzrost w porównaniu do 2012 r.
- > Rynek gruntów inwestycyjnych – w 2013 r. ceny gruntów na większości rynków ustabilizowały się.
- > Rynek biurowy – całkowite zasoby biurowe na dziewięciu głównych rynkach w Polsce wzrosły do 6,3 mln m².
- > Rynek magazynowy – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce ukształtowała się na poziomie 7,76 mln m².
- > Rynek handlowy – całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęły na koniec 2013 r. poziom 9,84 mln m².

Prognozy 2014

- > Gospodarka – specjaliści przewidują, że w 2014 r. tempo wzrostu gospodarczego wyniesie 3,1%.
- > Rynek hotelowy – w 2014 r. zaobserwujemy znaczną ofertę prywatnych, samodzielnie operowanych obiektów hotelowych wystawionych na sprzedaż.
- > Rynek inwestycyjny – spodziewany średni wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym w najbliższych latach będzie oscylował w przedziale 2,5-3,0 mld EUR.
- > Rynek gruntów inwestycyjnych – prognozuje się, że w 2014 r. odnotujemy relatywnie wysoką dynamikę zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych głównie w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście.
- > Rynek biurowy – nowa podaż planowana do ukończenia w bieżącym roku jest szacowana na około 600 tys. m².
- > Rynek magazynowy – obecnie w budowie znajduje się blisko 707 tys. m², z czego 91% zostało już wynajęte.
- > Rynek handlowy – w budowie znajduje się ok. 690 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego blisko 130 tys. m² to rozbudowy istniejących projektów.

Gospodarka

Zarys ogólny 2013

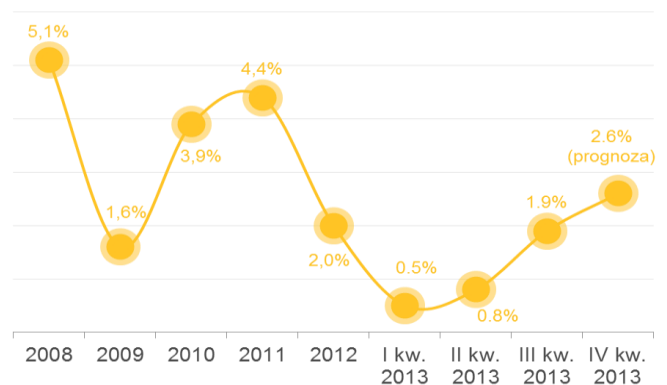
- > Choć nie zostały jeszcze opublikowane ostateczne roczne wyniki polskiej gospodarki, ekonomiści oceniają, że cały 2013 r., przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej.
- > Według szacunków analityków głównych instytucji bankowych, produkt krajowy brutto wzrósł w IV kwartale o co najmniej 2,5% rok do roku. Roczna stopa wzrostu w 2013 r. wyniosła 1,6%.
- > Ostatnie miesiące 2013 r. nie przyniosły zmian w decyzjach Rady Polityki Pieniężnej. Obecna, utrzymywana od lipca 2013 r., stopa referencyjna to 2,5%.
- > Inflacja w 2013 r. wyniosła 0,9%, czyli o 2,8 p.p. mniej niż roczne tempo wzrostu cen na koniec 2012 r. Po raz kolejny odnotowano wynik niższy od prognoz, jednak nadal spodziewany jest stopniowy wzrost inflacji.
- > Według wstępnych danych MPiPS, stopa bezrobocia w grudniu 2013 r. wzrosła o 0,2 punktu procentowego w porównaniu z listopadem 2013 r. i wyniosła 13,4%. Taką samą wartość wskaźnika odnotowano na koniec 2012 r.

Prognozy 2014

- > Specjaliści BZ WBK przewidują, że w 2014 r. tempo wzrostu gospodarczego wyniesie 3,1%.
- > Zgodnie ze styczniowym komunikatem Rady Polityki Pieniężnej, stopy procentowe pozostaną na niezmiennym poziomie co najmniej do końca pierwszej połowy 2014 r.
- > Ministerstwo Gospodarki prognozuje, że stopa bezrobocia w grudniu 2014 r. wyniesie 13,8%.

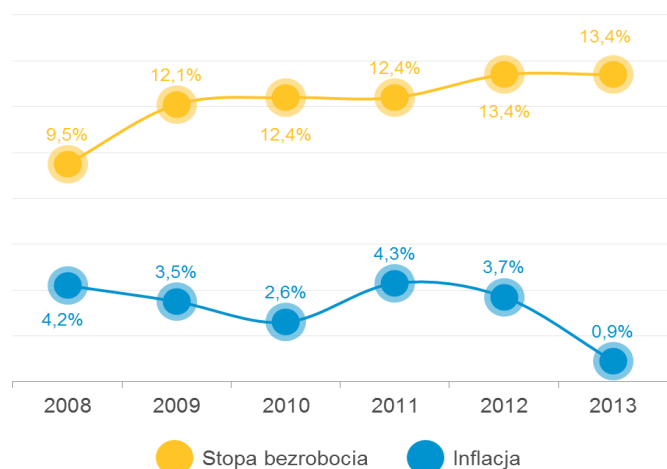
- > Analitycy, którzy wzięli udział w badaniu prowadzonym przez NBP w grudniu 2013 r. prognozują wzrost inflacji do 1,7% w 2014 r. oraz 2,4% w roku kolejnym.

Tempo wzrostu PKB (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, BZ WBK

Stopa bezrobocia oraz inflacja (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, MPiPS



Rynek hotelowy

Zarys ogólny 2013

- > Rok 2013 okazał się być pozytywnym czasem dla operatorów hotelowych w Polsce. Duży wpływ na taki stan rzeczy miała kontynuacja wzrostu gospodarczego Polski oraz rozwój sektora BPO w miastach takich jak Łódź, Kraków czy Szczecin.
- > Utrzymujący się pozytywny efekt „halo” i promocja kraju, jaką przyniosła organizacja mistrzostw UEFA Euro 2012 także przyczyniły się do osiągnięcia dobrych wyników przez operatorów hotelowych w 2013 r. Warszawskie lotnisko im. Fryderyka Chopina przekroczyło historyczną liczbę 10 mln obsłużonych pasażerów.
- > Warszawskie hotele w segmencie 5 gwiazdek odnotowały dobre wyniki, z ADR na poziomie około 98 EUR, które co prawda było niższe niż w 2012 r. (-16%), jednak poprawie uległ wskaźnik średniego obłożenia, który wyniósł około 78,5%.
- > Spadek wartości wskaźnika ADR jest rezultatem kombinacji naturalnej korekty rynku po UEFA EURO 2012 oraz mniejszego popytu na noclegi, generowanego przez sektor MICE w pierwszej połowie roku.

Przegląd głównych miast

- > Warszawa – sektor hotelowy w Warszawie cieszył się bardzo dobrym rokiem. Duży popyt na pokoje generowany był przez segment biznesowy i segment małych konferencji, ze szczególnym nasileniem w drugiej połowie roku, co związane było z odbywającą się w mieście Konferencją Narodów Zjednoczonych ds. Zapobiegania Zmianom Klimatu (COP 19). Warszawskie hotele w segmencie 5 gwiazdek odnotowały dobre wyniki, z ADR na poziomie około 98 EUR, które w stosunku do 2012 r. było niższe (-16%), jednak wskaźniki średniego

obłożenia uległy poprawie i wyniosły 78,5%. Również segment 4-gwiazdkowy cieszył się dobrym rokiem. Średnie obłożenie w 2013 r. w tym segmencie osiągnęło poziom około 73,3%, przy ADR wynoszącym około 81,5 EUR. W październiku tego roku pierwszych gości przyjął dysponujący 116 pokojami hotel Hampton by Hilton, natomiast w sierpniu 2013 r. zakończyła się budowa wielofunkcyjnej inwestycji SwedeCenter, w której skład wchodzi oferujący 206 pokoi hotel Sound Garden. W 2014 r. hotele w stolicy powinny nadal odnotowywać dobre wyniki. Poszczególne obiekty mogą doświadczyć nieznacznego spadku ADR oraz RevPAR, jednak wskaźniki obłożenia powinny pozostać na niezmiennym poziomie.

- > Kraków – zarówno hotele markowe, jak i obiekty niezależne działające w Krakowie cieszyły się bardzo dobrym rokiem. Duży popyt ze strony segmentu wypoczynkowego oraz generowanego przez dynamiczny rozwój sektora BPO sprawiają, że Kraków staje się jedną z najczęściej odwiedzanych całorocznych destynacji w Polsce. Poziom średniego obłożenia w segmencie hoteli 4-gwiazdkowych osiągnął około 73%, przy ADR na poziomie 71,5 EUR. Segment 5-gwiazdkowy również miał dobre wyniki z obłożeniem na poziomie 74% i ADR wynoszącym około 94 EUR. Jedynym nowym hotelem otwartym w 2013 r. był PURO, oferujący 138 pokoi. Do inwestycji w budowie należą Hilton Garden Inn na lotnisku w Balicach oraz DoubleTree by Hilton i Hampton by Hilton. Ponadto, budowane są obecnie Centrum Kongresowe ICE oraz Kraków EXPO, które oddane zostaną do użytkowania w połowie 2014 r. Szacuje się, że w 2014 r. Kraków odnotuje wzrost poziomu obłożenia oraz wskaźnika RevPAR. Miasto wciąż zajmuje pierwszą pozycję na liście najchętniej odwiedzanych destynacji wypoczynkowych w Polsce.
- > Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot) – również dla Trójmiasta rok 2013 okazał się bardzo dobry. Sezon letni przedłużył się dzięki niezwykle korzystnej pogodzie, co sprawiło, że 2013 r. też był jednym z najlepszych pod względem sprzedaży pokoi w większości markowych hoteli w Trójmieście. Gdańsk zakończył rok ze średnim

obłożeniem na poziomie 66% we wszystkich kategoriach i średnią stawką ADR wynoszącą 65 EUR. Markowe obiekty 5-gwiazdkowe osiągnęły 69% średniego obłożenia, przy ADR wynoszącym 87 EUR. Od listopada 2013 r. na rynku obecny jest nowy gracz, dysponujący 116 pokojami hotel Hampton by Hilton zlokalizowany przy lotnisku w Gdańsku. Szacujemy, że 5-gwiazdkowy segment hotelowy w Sopocie działał na poziomie 64% średniego obłożenia oraz średniej stawce za pokój w wysokości 97 EUR. Jedynym obiektem budowanym obecnie na terenie Trójmiasta jest hotel PURO, który po otwarciu w ostatnim kwartale 2014 r. zaoferuje 108 nowych pokoi.

- > Poznań – w porównaniu do 2012 r. hotele w Poznaniu doświadczyły umiarkowanej poprawy wyników. Była ona związana głównie z rozwojem sektora BPO w mieście oraz generowanymi przez ten sektor noclegami korporacyjnymi. W 2013 r. część hoteli w Poznaniu poprawiła wyniki. Liderami na rynku są Sheraton, IBB Andersia, City Park, IBIS i Campanille. Średnie obłożenie dla wszystkich kategorii wyniosło około 55% przy średnim ADR na poziomie 67 EUR. Najlepiej prosperujący hotel zakończył rok ze średnim obłożeniem wynoszącym 66% i ADR 91 EUR. Wyzwaniem dla Poznania jest podtrzymanie i promowanie swoich konkurencyjnych zalet jako destynacji MICE. Poznań powinien dążyć do wszelkich starań, aby repositionować swoją obecność w tym lukratywnym segmencie. Jedyny obiekt realizowany w Poznaniu to hotel marki PURO, którego otwarcie planowane jest w połowie 2014 r. Hotel doda do rynku 168 nowych pokoi.
- > Szczecin – w porównaniu do 2012 r. hotele w Szczecinie osiągnęły dobre wyniki. Średnie obłożenie wyniosło 64%, a średnia stawka za pokój 57 EUR. Hotel Radisson Blu pozostaje rynkowym liderem i choć z powodów finansowych nie udało mu się dokończyć renowacji pokoi, cieszył się on najlepszym od momentu otwarcia w 1992 r. poziomem obłożenia. Dla hoteli działających w mieście korzystne było również zakończenie działalności hotelu Neptun i Arkona oraz brak nowych otwarć. W planach nie ma większych inwestycji i nowych projektów, które mogłyby znacząco wpłynąć na rynek hotelowy w Szczecinie.
- > Łódź – tak jak w roku poprzednim, w 2013 r. Łódź była miejscem organizacji głównie mniejszych regionalnych i lokalnych konferencji, które nie generowały dużej liczby noclegów. Podobnie jak w 2012 r. jednym z najlepiej prosperujących hoteli na rynku był mieszczący się w centrum handlowym Manufaktura Hotel Andel's. Hotel będący liderem rynku zdołał osiągnąć 57% średniego obłożenia oraz 75 EUR ADR. Przewidujemy, że negatywny wpływ na działalność hotelu Andel's w 2014 r. może mieć otwarty w marcu hotel DoubleTree by Hilton. Średnia dla wszystkich kategorii hoteli w mieście w 2013 r. wyniosła 51% obłożenia i 62 EUR ADR. W marcu 2013 r. działalność rozpoczął oferujący 197

pokoi, 4-gwiazdkowy hotel DoubleTree by Hilton. W maju dodatkowych 161 pokoi przyniosło otwarcie hotelu Novotel.

- > Wrocław – odnotowano znaczącą poprawę wyników, co było związane głównie z promocją i efektem "halo" po mistrzostwach UEFA Euro 2012. Wzrost popytu na noclegi gości korporacyjnych wynika z wejścia na rynek nowych podmiotów z sektora BPO. Hotele markowe osiągnęły 66% poziomu obłożenia oraz ADR w wysokości 63 EUR. Obiekty 5-gwiazdkowe (Radisson Blu, Sofitel, Granary, Monopol i Platinum Palace) zdołały osiągnąć średnią stawkę za pokój w wysokości 88 EUR, przy średnim obłożeniu na poziomie 66%. Jak wspominaliśmy w zeszłym roku, Wrocław wygrał konkurs na Europejską Stolicę Kultury 2016. To nie tylko wielkie osiągnięcie miasta, ale również olbrzymia szansa wykreowania Wrocławia na topową destynację kulturalną w Unii Europejskiej. Po kłopotach związanych z finansowaniem wznowiono budowę 191 pokojowego hotelu marki DoubleTree by Hilton. Ukończenie obiektu planowane jest na pierwszy kwartał 2015 r. Prognozujemy, że dla rynku hotelowego we Wrocławiu 2014 r. będzie zbliżony do roku 2013.
- > Katowice – katowickie hotele zakończyły rok z wynikiem 50,7% średniego obłożenia i ADR w wysokości ok. 59 EUR. Rynkowym liderem jest hotel Angelo.

Prognozy 2014

- > W 2014 r. zaobserwujemy znaczną ofertę prywatnych, samodzielnie operowanych obiektów hotelowych wystawionych na sprzedaż. Przewidujemy również, że niektóre hotele markowe zmienią właściciela, podobnie jak to miało miejsce w 2013 r.
- > Pozytywnym aspektem w 2014 r. będzie pewien spadek cen budowy hoteli w Polsce, co związane jest z sytuacją sektora budowlanego.
- > Podtrzymujemy nasze zeszłoroczne rekomendacje, wskazujące na optymistyczną przyszłość dla hoteli 1-, 2-i 3-gwiazdkowych w większości regionów i miast Polski.
- > Do marek ekonomicznych, które wejdą do Polski lub będą kontynuować swój rozwój należą B&B, Best Western, Hampton by Hilton, Ibis Styles i Moxy (nowa marka sieci Marriott).



Rynek inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne	
Wolumen transakcji	3,3 mld EUR
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości	
Biura	ok. 6,00 - 6,25%
Obiekty handlowe	ok. 6,00%
Magazyny	do 7,50%

Zarys ogólny 2013

- > Łączny wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne zbliżył się do 3,3 mld EUR, stanowiąc wzrost o 22% w porównaniu do 2012 r. oraz przekraczając poziom z 2007 r.
- > Polska ponownie utrzymała pozycję regionalnego lidera pod względem łącznego wolumenu transakcji oraz płynności rynku.
- > Kilka dużych transakcji dotyczących zarówno portfeli, jak i pojedynczych nieruchomości podkreśla rosnącą dojrzałość rynku.

Stopy zwrotu

- > Spodziewamy się, że inwestorzy będą nadal oferować wyższe ceny w zamian za większą długość przepływów pieniężnych generowanych przez nabywane nieruchomości.
- > Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu oscylują w granicach 6,00% - 6,25%, natomiast na Mokotowie (drugiej pod względem wielkości dzielnicy biurowej w mieście) pomiędzy 7,50% - 7,75%.
- > Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości handlowych wynoszą od ok. 6% w Warszawie i największych miastach regionalnych do 8,5% za mniejsze, nowoczesne centra handlowe w mniejszych miastach regionalnych.

- > Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości logistycznych (tylko w wybranych lokalizacjach) wynoszą poniżej 7,5%, dla których cena jest determinowana przez przepływy pieniężne generowane przez wieloletnie umowy najmu. W przypadku nieruchomości, które charakteryzują się krótszym czasem trwania umów najmu, stopy zwrotu są ok. 50-75 punktów bazowych wyższe.

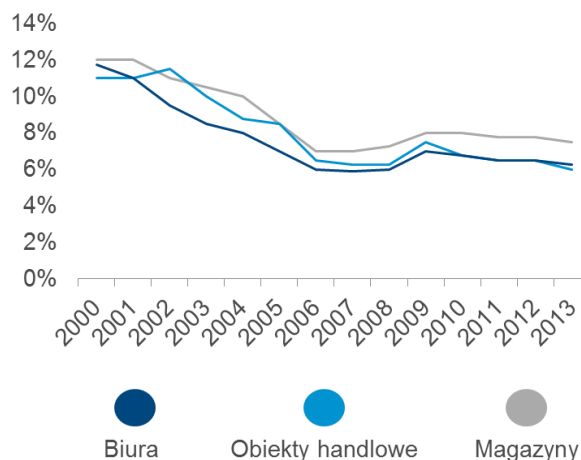
Wolumen

- > Całkowity wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne zbliżył się do 3,3 mld EUR, przekraczając poziom z 2007 r.
- > Rynek odnotował ponad 65 transakcji. Rynki regionalne stanowiły w 2013 r. ok. 55% łącznej wartości transakcji.

Wolumen według sektorów

- > Rynek nieruchomości handlowych stanowił 47% łącznego wolumenu w 2013 r., głównie z uwagi na skalę transakcji

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości



Źródło: Colliers International

sprzedaży Galerii Dominikańskiej, Silesia City Center, Wola Park czy Galerii Kazimierz. Biurowce odnotowały 38% udział w rynku, natomiast 12% przypadło na nieruchomości logistyczne.

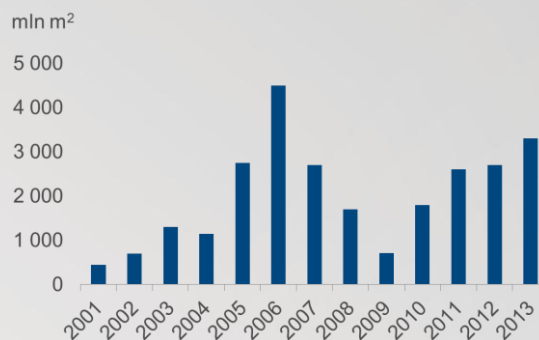
Opisy transakcji

- > Do największych transakcji na rynku należy zaliczyć nabycie Silesia City Center przez JV pomiędzy Allianz oraz ECE, Galerii Kazimierz przez Invesco, Wola Park przez Inter IKEA Centre Group oraz Galerii Dominikańskiej przez Atrium Real Estate.
- > Rynek nieruchomości logistycznych odnotował kilka istotnych transakcji, w tym sprzedaż centrum logistycznego H&M pod Poznaniem za 64 mln EUR – największą pojedynczą transakcją dotyczącą magazynów w 2013 r.
- > Rynek nieruchomości biurowych odnotował kilka transakcji powyżej 100 mln EUR, w tym nabycie budynku biurowego Senator przez Union Investment, New City przez Hines oraz Mokotów Nova przez Tristan Capital Partners. Transakcje o łącznej wartości ok 200 mln EUR zostały sfinalizowane w miastach regionalnych, potwierdzając wzrastające zainteresowanie inwestorów budynkami biurowymi poza Warszawą.

Prognozy 2014

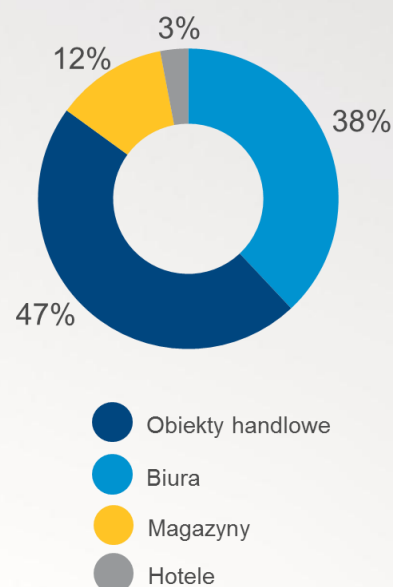
- > Polska jest uważana za atrakcyjny rynek inwestycyjny z dalszym potencjałem wzrostu zarówno w krótkim, jak i długim okresie. Spodziewamy się, że pozycja regionalnego lidera pod względem wartości transakcji, płynności rynku oraz dostępności finansowania dłużnego na najlepsze nieruchomości, zostanie utrzymana.
- > Prognozujemy, że średni wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym w najbliższych latach będzie oscylował w przedziale 2,5 – 3,0 mld EUR, a wartość pojedynczych transakcji będzie wzrastała. Naszym zdaniem poziom stóp zwrotu za najlepsze nieruchomości z renomowanymi najemcami oraz długim czasem trwania umów najmu pozostaną niezmiennione, z uwagi na fakt, że długoterminowy strumień pieniężny gwarantowany przez nieruchomości charakteryzujące się w/w cechami eliminuje wymóg rekomercjalizacji, obniżając poziom ryzyka dla inwestora. Powyższe trendy są uzależnione od dostępności na sprzedaż nieruchomości odpowiedniej jakości, dostępności finansowania dłużnego, jak i rozwoju sytuacji makroekonomicznej.
- > Rynek będzie się charakteryzował postępującą dywersyfikacją portfela inwestorów, w tym kapitału z Polski, Niemiec, Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych, Chin oraz Bliskiego Wschodu.

Wolumen transakcji



Źródło: Colliers International

Wolumen transakcji według sektorów



Źródło: Colliers International



Rynek gruntów inwestycyjnych

Zarys ogólny 2013

- > W 2013 r. ceny gruntów na większości rynków ustabilizowały się. W I połowie roku najmniejszy spadek średnich cen transakcyjnych w stosunku do 2012 r. odnotowano na rynku warszawskim (2-3% dla działek pod zabudowę biurową i mieszkaniową). W II połowie obserwowano pojedyncze przypadki wyższych cen transakcyjnych niż pierwotnie zakładano.

Ceny za grunt pod inwestycje biurowe (EUR/m² GLA)

MIASTO / REGION	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	400	800	600
Warszawa: Poza Centrum	150	400	275
Kraków	150	320	235
Poznań	140	280	210
Górną Śląsk	75	160	118
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	120	350	235

Źródło: Colliers International

Ceny za grunt pod inwestycje mieszkaniowe (EUR/m² PUM)

MIASTO / REGION	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	300	900	600
Warszawa: Poza Centrum	140	380	260
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Górną Śląsk	60	200	130
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

Źródło: Colliers International

- > Podaż utrzymywała się na relatywnie stałym i wysokim poziomie, a wśród inwestorów panował „spokój” w procesie analizy i zakupów inwestycyjnych. Popyt na grunty inwestycyjne nie został jednak w pełni zaspokojony, przede wszystkim ze względu na brak nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja oraz uwarunkowania prawne nieruchomości uniemożliwiający ich efektywne zagospodarowanie, to główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie były przedmiotem obrotu rynkowego.
- > I połowa roku charakteryzowała się umiarkowaną aktywnością podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych, podczas gdy w III i IV kwartale nastąpiło ożywienie, wywołane głównie przez projekty z sektora mieszkaniowego, które były najchętniej realizowane przez inwestorów (55% środków). 40% środków inwestorów zostało przeznaczonych na działki pod zabudowę biurowo-handlową, natomiast na inwestycje w sektorze magazynowym przypadło 5%.
- > Wolumen transakcji zawartych w 2013 r. był zbliżony do odnotowanego w 2012 r. i ukształtował się na poziomie 1.5 mld PLN. 85-90% gruntów zakupionych w 2013 r. pod inwestycje biurowe oraz mieszkaniowe zlokalizowanych było w Warszawie.

Prognozy 2014

- > Prognozuje się, że rok 2014 będzie charakteryzował się relatywnie wysoką dynamiką zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych, głównie w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, czy Trójmieście. Mniejsza aktywność będzie natomiast widoczna w przypadku gruntów pod inwestycje biurowe oraz handlowe.
- > Powszechnie staje się zawieranie umów warunkowych, które mają na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądza w czasie, nie dłuższym jednak niż 18 miesięcy.
- > Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny mieszkań, stawki najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot kapitału.



Rynek biurowy

Zarys ogólny 2013

- > Na koniec 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach w Polsce wyniosła 6,3 mln m². W ciągu roku deweloperzy ukończyli projekty o łącznej powierzchni 585 tys. m². Największy przyrost zasobów odnotował warszawski rynek biurowy, gdzie do użytku oddano blisko 300 tys. m². Wśród rynków regionalnych znaczące wzrosty odnotowały Wrocław (73,8 tys m²) oraz Trójmiasto (66,8 tys m²).
- > Wolumen transakcji zawartych na największych rynkach biurowych przekroczył 970 tys. m².
- > Od początku roku obserwowaliśmy stopniowy wzrost wskaźnika pustotań. Na koniec grudnia 2013 r. współczynnik dla głównych rynków biurowych wyniósł 11,9% (wobec 9,1% w IV kw. 2012r.).
- > Czynsze za powierzchnię biurową w Warszawie wykazywały tendencję spadkową. W przypadku rynków regionalnych, stawki pozostały na niezmiennym poziomie.

Rynek biurowy w największych miastach Polski

- > Warszawa – na koniec 2013 r. całkowita podaż powierzchni biurowej ukształtowała się na poziomie 4,11 mln m². W ciągu czterech kwartałów na rynek trafiło 18 projektów o łącznej powierzchni 298,1 tys m². 97% nowej podaży zostało dostarczone w strefach poza centrum (głównie Południowej Górnej oraz Południowej Zachodniej). Na koniec IV kwartału w budowie znajdowało się ponad 0,5 mln m² nowych biur. Popyt na powierzchnię biurową odnotowany w całym 2013 r. wyniósł 633,6 tys. m². Udział nowych umów

w całkowitym wolumenie wyniósł 60%, natomiast renowacji i przedłużeń – 29%. Transakcje typu pre-let stanowiły 24,4% całkowitej aktywności (wobec 34% w 2012 r.). Na koniec grudnia 2013 r. wskaźnik pustotań wyniósł 11,7%. W dwóch strefach centralnych współczynnik kształtował się na poziomie 10,6%, natomiast dla lokalizacji poza centrum wzrósł do 12,2%. W całym 2013 r. mogliśmy obserwować presję zniżkową na stawki czynszu. W IV kwartale 2013 r. średnia stawka bazowa za powierzchnię biurową w centrum kształtowała się na poziomie 21,5 EUR/m²/m-c, natomiast w strefach poza centrum czynsze wahały się od 12 do 16 EUR/m²/m-c.

Główne wskaźniki IV kw. 2013 r.

MIASTO	PODAŻ (m ²)	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	4 112 800	11,7
Kraków	519 500	4,4
Wrocław	458 900	12,9
Trójmiasto	350 000	13,4
Poznań	265 900	15
Łódź	236 200	16,5
Katowice	218 300	8,6
Szczecin	92 800	28
Lublin	89 500	22,1

Źródło: Colliers International

- > Kraków – z zasobami szacowanymi na 520 tys m², Kraków jest drugim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce. W 2013 r. do użytku oddano 30,1 tys. m² nowych biur, co stanowiło najniższy wynik od 2008 r. Na koniec grudnia w budowie znajdowało się 127,7 tys. m². Aktywność najemców utrzymała się na relatywnie wysokim poziomie (91,4 tys. m²). Z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni w istniejących projektach, najemcy poszukiwali powierzchni w biurach w fazie realizacji (umowy pre-let stanowiły 36% aktywności). W minionym roku Kraków charakteryzował się najniższym współczynnikiem pustotań wśród głównych rynków

regionalnych. Na koniec grudnia 2013 r. niewynajęte pozostało jedynie 4,4% istniejących zasobów. W ciągu roku stawki czynszu utrzymały się na stabilnym poziomie między 13 a 15,5 EUR/m²/m-c.

- > Wrocław – w 2013 r. Wrocław odnotował wzrost podaży na poziomie 73,8 tys. m², dzięki czemu całkowite zasoby biurowe w mieście wzrosły do 459 tys. m². Największe projekty oddane do użytku to m.in. Sky Tower (28,1 tys. m²), druga faza Green Towers (10,8 tys. m²) oraz drugi budynek kompleksu Aquarius Business House (9,1 tys. m²). W budowie znajduje się ponad 110 tys. m², z czego 56% jest przewidziane do ukończenia w bieżącym roku. W ciągu czterech kwartałów 2013 r. najemcy podpisali umowy na łączną powierzchnię 71,3 tys. m². Blisko połowę wolumenu (46%) stanowiły transakcje pre-let. Dostarczenie na rynek znaczącej ilości nowej podaży przełożyło się na wzrost wskaźnika pustostanów do 12,9% na koniec 2013 r. (wobec 9,2% na koniec 2012 r.). Czynsze za powierzchnię biurową kształtowały się w przedziale od 11 do 16 EUR/m²/m-c.
- > Trójmiasto – na koniec 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w aglomeracji trójmiejskiej wyniosła 350 tys. m². Do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni 66,8 tys. m². Największy przyrost zasobów odnotował Gdańsk (54,3 tys. m²), gdzie ukończono takie inwestycje jak: Olivia Tower & Point (23,8 tys. m²) Alchemia I (16,7 tys. m²) oraz BPH Office Park (9,2 tys. m²). W fazie realizacji znajduje się 94,9 tys. m². W całym roku w Trójmieście wynajęto 42,8 tys. m². Na rynku dominowały nowe umowy oraz renegotiacje / przedłużenia, których udział wyniósł odpowiednio 50% i 38%. Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całej aglomeracji ukształtował się na poziomie 13,4%. W ciągu roku na rynku nie odnotowano znaczących zmian stawek czynszu (12,75-15 EUR/m²/m-c).
- > Poznań – do użytku oddano cztery inwestycje o łącznej powierzchni 23,4 tys. m², dzięki czemu całkowita podaż biurowa wzrosła do 265,9 tys. m². W budowie znajduje się kolejne 49,8 tys. m², z czego ponad 80% zostanie dostarczone w ramach pierwszej fazy kompleksu Business Garden. W porównaniu z 2012 r. aktywność najemców wzrosła o blisko 40%, do poziomu 36 tys. m². W ciągu roku wskaźnik pustostanów był relatywnie stabilny i oscylował wokół 15%. Stawki wywoławcze za powierzchnię wahały się od 13 do 16 EUR/m²/m-c.
- > Łódź – na koniec 2013 r. podaż powierzchni biurowej wyniosła 236,2 tys. m². W ciągu roku deweloperzy zakończyli realizację 24,4 tys. m² nowych biur. Największą ukończoną inwestycją była druga faza kompleksu Green Horizon (14 tys. m²). W fazie budowy znajduje się 29,2 tys. m². Aktywność najemców zarejestrowana między I a IV kwartałem wyniosła 21 tys. m². Największy udział w popycie przypadł nowym umowom (48%) oraz ekspansjom dotychczasowych

najemców (29%). Na koniec roku współczynnik pustostanów ukształtował się na poziomie 16,5%, co przełożyło się na 38 tys. m² dostępnej powierzchni. Stawki czynszu za najlepszą powierzchnię biurową mieściły się w przedziale 11,5-13,5 EUR/m²/m-c.

- > Katowice – zasoby biurowe dostępne w Katowicach są szacowane na 218,3 tys. m². W omawianym okresie do użytku oddano 16,7 tys. m² w trzech projektach: Nowe Katowickie Centrum Biznesu (13 tys. m²), Dąbrówki 16 (2,2 tys. m²) oraz Rawa Office (1,5 tys. m²). W 2013 r. Katowice odnotowały rosnącą aktywność deweloperską. W fazę realizacji weszły kolejne projekty biurowe, m.in. druga faza projektu A4 Business Park, pierwsza faza Silesia Business Park czy Silesia Star I. W efekcie, na koniec roku w budowie znajdowało się ponad 74,2 tys. m². Miniony rok był rekordowy pod względem ilości wynajętej powierzchni – całkowity wolumen transakcji przekroczył 50 tys. m² (wobec 36,6 tys. m² w 2012r.). Od początku roku wskaźnik pustostanów wykazywał tendencję spadkową. Na koniec grudnia 2013 wyniósł 8,6%. Stawki wywoławcze czynszu w istniejących obiektach kształtowały się między 12 a 14 EUR/m²/m-c.

Wybrane transakcje najmu zawarte w 2013 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	BUDYNEK
BZ WBK	11 800	Atrium 1 Warszawa
AAC Lufthansa	8 500	Bonarka 4 Business Kraków
Johnson & Johnson	7 250	Wiśniowy Business Park Warszawa
Schneider Electric Polska	6 970	Park Rozwoju Warszawa
Sanofi-Aventis	5 490	North Gate Warszawa
Redknee	3 340	Wrocławski Park Biznesu Wrocław
Geoban	2 810	Łużycka Office Center Trójmiasto
Tesco	2 570	Kapelanka 42 Kraków

Źródło: Colliers International

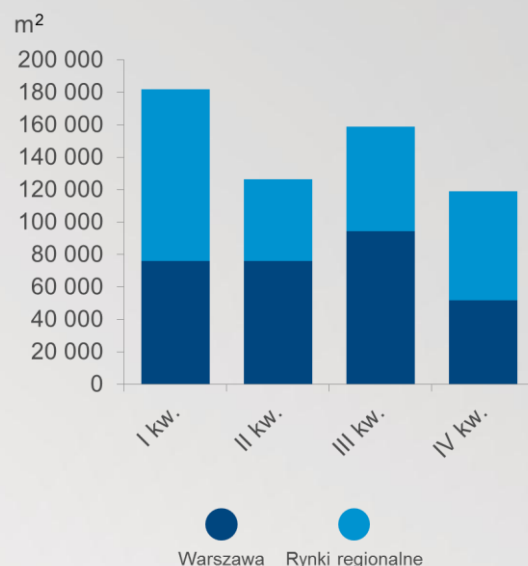
- > Szczecin – w 2013 r. podaż powierzchni biurowej zwiększyła się do 92,8 tys. m². Na rynek trafiły trzy projekty: Lastadia (11,5 tys. m²), Baltic Business Park C (10,8 tys. m²), a także Piastów Office Center I (7 tys. m²). Dostarczenie na rynek nowoczesnej powierzchni biurowej wpłynęło na wzrost aktywności najemców, którzy w ubiegłym roku wynajęli 16 tys. m². Na koniec grudnia współczynnik pustostanów wyniósł 28%. Możemy jednak oczekiwać, że początek roku przyniesie transakcje, które znacząco wpłyną na jego obniżenie. Stawki czynszu kształtowały się od 10,5 do 14 EUR/m²/m-c.

- > Lublin – na koniec roku podaż powierzchni biurowej wyniosła 89,5 tys. m². W ciągu dwunastu miesięcy do użytku oddano 21,8 tys. m². Wśród największych ukończonych inwestycji można wymienić m.in. dwa budynki w ramach Nord Office Park o łącznej powierzchni 7,3 tys. m² oraz JPBC Business Center (4,7 tys. m²). Wysoki poziom nowej podaży przełożył się na wzrost współczynnika pustostanów, który na koniec grudnia osiągnął poziom 22,1%. Popyt na powierzchnię biurową odnotowany w całym 2013r. wyniósł 5,6 tys. m². Stawki czynszu oscyływały między 10 a 13 EUR/m²/m-c.

Prognozy 2014

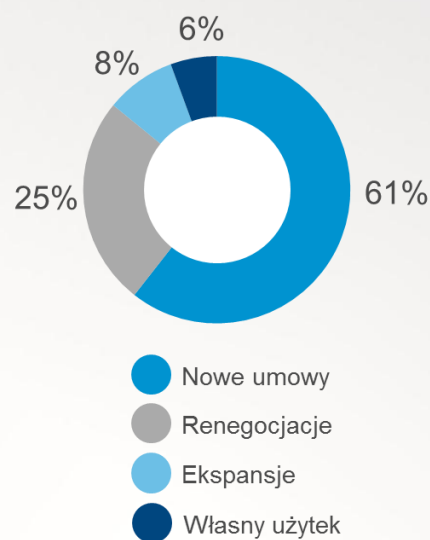
- > Obecnie w budowie znajduje się 1 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Nowa podaż planowana do ukończenia w bieżącym roku jest szacowana na około 600 tys. m². Najwięcej nowych biur zostanie dostarczonych w Warszawie (302 tys. m²), Krakowie (109 tys. m²), Wrocławiu (62 tys. m²) i Katowicach (62 tys. m²).
- > Popyt brutto na powierzchnię biurową powinien utrzymać się na poziomie zbliżonym do 2013 r. Relokacje dotychczasowych najemców nadal będą stanowić istotną część całkowitej aktywności.
- > Z uwagi na wysoki poziom planowanej podaży czynsze za powierzchnię w warszawskich biurowcach mogą odnotować dalsze spadki. W przypadku rynków regionalnych niewielkie obniżki stawek wywoławczych będzie można obserwować we Wrocławiu, Trójmieście i Lublinie.
- > Wskaźnik pustostanów będzie kontynuował trend rosnący. Wzrost odsetka powierzchni niewynajętej będzie w szczególności dotyczyć starszych obiektów biurowych, których dotychczasowi najemcy będą przenosić swoje siedziby do nowo ukończonych projektów.

Nowa podaż w 2013 r.



Źródło: Colliers International

Struktura umów najmu w 2013 r.



Źródło: Colliers International



Rynek magazynowy

Zarys ogólny 2013

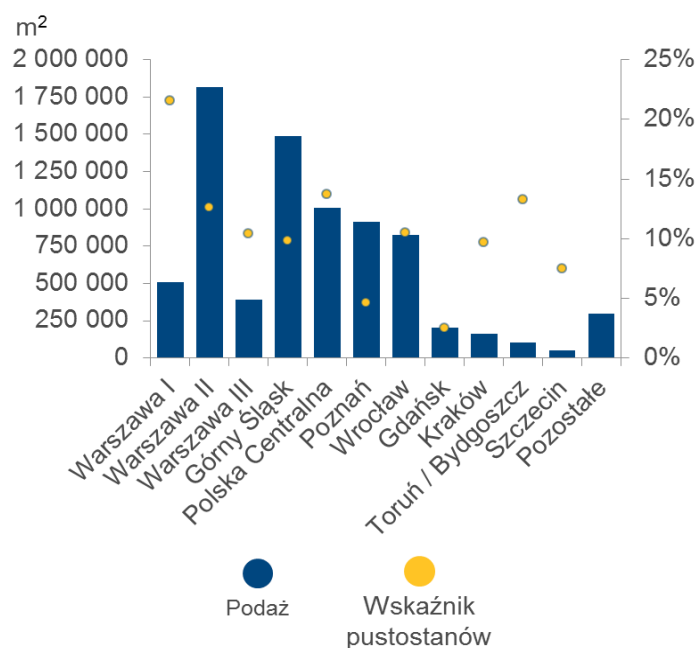
- > Rok 2013 charakteryzował się nieco niższą dynamiką podaży niż rok poprzedni. W ciągu czterech kwartałów na rynek dostarczono ponad 396 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi wzrost o około 5,4% w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 r. Największy przyrost podaży zaobserwowano na rynku wrocławskim (około 105 tys. m²).
- > Na koniec grudnia 2013 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 7,76 mln m².
- > W stosunku do stanu z IV kw. 2012 r., współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych uległ zwiększeniu o 1,6 punktu procentowego osiągając poziom 10,8%.
- > Wolumen transakcji w 2013 r. osiągnął poziom blisko 2,24 mln m² i był o ok. 32% wyższy niż w roku 2012.
- > W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy na większości rynków nie zaobserwowano większych zmian stawek czynszów. Niewielki wzrost odnotowano na rynkach charakteryzujących się stosunkowo niskim poziomem wskaźników pustostanów oraz dużym popytem.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – na koniec 2013 r. łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach przekroczyła poziom 2,71 mln m². W budowie znajdują się obecnie cztery projekty o łącznej powierzchni równej 20,4 tys. m². Większość planowanej podaży (14,2 tys. m²) zostanie dostarczona w strefie II. W minionym roku na warszawskim rynku podpisano 179 umów najmu na ponad

553 tys. m² powierzchni, z czego 76% znajdowało się w strefie II. Współczynnik dostępnych powierzchni w trzech warszawskich strefach na koniec grudnia 2013 r. wyniósł 14%, co stanowiło wzrost o 2,3 punktów procentowych w porównaniu z rokiem ubiegłym. W poszczególnych strefach wskaźnik pustostanów kształtował się na poziomach 21,6% (strefa I), 12,6% (strefa II) oraz 10,4% (strefa III).

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Colliers International

- > Górną Śląsk – jest to drugi pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w Polsce (blisko 1,49 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej). W 2013 r. dostarczono 8 projektów o łącznej powierzchni ok. 91 tys. m², natomiast w budowie znajduje się obecnie kolejne 27 tys. m². Popyt na powierzchnie magazynowe w analizowanym okresie przekroczył 329 tys. m² (wynajętych w ramach 49 podpisanych umów). Około 56%

wolumenu transakcji stanowiły renegecje. Na koniec grudnia 2013 r. współczynnik dostępnych powierzchni wyniósł 9,8%.

> Polska Centralna – to trzeci pod względem podaży rynek magazynowy w Polsce (nieco ponad 1 mln m² na koniec 2013 r.). W ciągu 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła o 27,5 tys. m², które zostały dostarczone w ramach rozbudowy Panattoni Park Łódź (8 tys. m²) oraz SEGRO Logistic Park Stryków (19,5 tys. m²). Aktualnie w budowie znajdują się trzy nowe projekty o łącznej powierzchni 67 tys. m², z czego większość zostanie oddana w ramach obiektu budowanego przez Panattoni dla firmy Castorama (50 tys. m²). W analizowanym okresie popyt na powierzchnie magazynowe ukształtował się na poziomie około 254 tys. m², które zostały wynajęte w ramach 29 umów. Wśród transakcji największy udział miały nowe umowy, stanowiące 63% popytu. Współczynnik dostępnych powierzchni na koniec 2013 r. wyniósł 13,7% wobec 12,3% odnotowanych w grudniu 2012 r.

> Poznań – w 2013 r. na poznański rynek magazynowy dostarczono jeden projekt o powierzchni około 9,9 tys. m², w efekcie czego całkowita podaż na tym rynku przekroczyła 910 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się sześć projektów o łącznej powierzchni przekraczającej 217 tys. m². Największym z nich jest kompleks magazynowy budowany przez Panattoni dla firmy Amazon. Jego planowana powierzchnia przekracza 100 tys. m². W analizowanym okresie w ramach 36 podpisanych umów wynajęte zostało ponad 429 tys. m². Miniony rok charakteryzował się znaczną liczbą transakcji typu BTS, które stanowiły 56% wolumenu. Poznański rynek magazynowy charakteryzuje się drugim najniższym poziomem wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce. Na koniec grudnia 2013 r. wyniósł on 4,6% (spadek o ok. 0,6 punktu procentowego w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego).

> Wrocław – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż na wrocławskim rynku wyniosła 826 tys. m². W całym roku do użytku zostało oddane około 105 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się 259 tys. m², w ramach trzech projektów: dwóch budowanych dla firmy Amazon przez deweloperów Panattoni oraz Goodman, o powierzchniach odpowiednio 101 tys. m² i 123 tys. m² oraz rozbudowy kompleksu Prologis Park Wrocław V. Wolumen transakcji zawartych w całym 2013 r. przekroczył 458 tys. m², z czego 60% zostało wynajęte w czwartym kwartale. Współczynnik dostępnych powierzchni na koniec 2013 r. wyniósł 10,5%.

> Gdańsk – w ciągu 2013 r. całkowita podaż powierzchni magazynowej wzrosła o 20,7 tys. m², osiągając poziom blisko 203,6 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się jeden projekt (SEGRO Logistic Park) o planowanej powierzchni 24,5 tys. m². W okresie styczeń – grudzień

2013 r. odnotowano 14 transakcji najmu na łączną powierzchnię 60,7 tys. m². Gdański rynek magazynowy charakteryzuje się aktualnie najniższym wskaźnikiem pustostanów spośród 9 głównych rynków magazynowych w Polsce (2,5%).

> Kraków – w stosunku do 2012 r. podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych wzrosła w minionym roku o ponad 21 tys. m², osiągając poziom 160,5 tys. m². Obecnie nie ma żadnych inwestycji w budowie. W analizowanym okresie wynajęto około 18,5 tys. m² powierzchni, w ramach 9 transakcji, z czego 64% stanowiły nowe umowy. Na koniec czwartego kwartału 2013 r. współczynnik dostępnych powierzchni na krakowskim rynku kształtował się na poziomie 9,7%.

Wybrane transakcje najmu w 2013 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m ²)	RODZAJ UMOWY
Amazon	Goodman Wrocław South Logistic Center	123 500	BTS
Amazon	Panattoni Poznań	100 653	BTS
Amazon	Panattoni Wrocław Bielany Wrocławskie	100 653	BTS
Sieć supermarketów	Poznań	82 385	BTS
Castorama	Panattoni Park Stryków	49 961	BTS
Eko Holding	Prologis Park Wrocław V	34 960	BTS
Volkswagen	SEGRO Logistics Park Poznań III	32 000	BTS
PF Logo	PointPark Poznań	26 743	Ekspansja
Eurocash	SEGRO Logistics Park Poznań	26 170	Renegecja
Intercars	Goodman Sosnowiec Logistic Center	25 844	BTS

Źródło: Colliers International

Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,30	5,50
Warszawa II	1,80	2,90
Warszawa III	1,90	2,80
Polska Centralna	1,90	3,00
Poznań	2,70	3,20
Górny Śląsk	2,50	3,30
Kraków	3,70	4,50
Wrocław	2,80	3,20
Gdańsk	2,80	3,50
Toruń	2,50	2,80
Szczecin	2,90	4,00

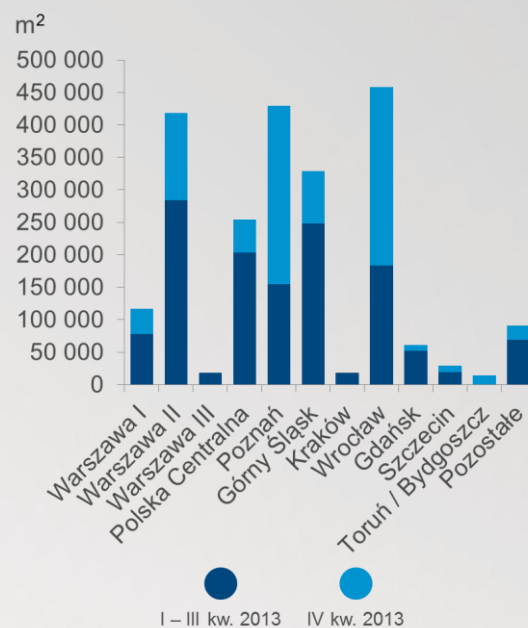
Źródło: Colliers International

- > Toruń / Bydgoszcz – w ciągu 2013 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na tym rynku wzrosły o 14 tys. m², dostarczonych w ramach modernizacji istniejącego obiektu. Obecnie nie ma projektów w budowie. W ostatnich dwunastu miesiącach zawarte zostały dwie umowy najmu (obie w IV kwartale 2013 r.) na łączną powierzchnię 14 tys. m². Wskaźnik pustostanów w grudniu 2013 r. był o około 2,4 punktu procentowego wyższy niż w analogicznym okresie 2012 r. i kształtował się na poziomie 13,3%.
- > Szczecin – na ten najmniejszy pod względem istniejącej powierzchni rynek magazynowy w Polsce w 2013 r. dostarczono około 6,9 tys. m². Tym samym łączna podaż wzrosła do poziomu 48,7 tys. m². W analizowanym okresie na szczecińskim rynku wynajęte zostało 28,8 tys. m², w ramach 8 transakcji. Ponad 78% popytu stanowiły nowe umowy. Na koniec 2013 r. niewynajęte pozostawało 7,5% powierzchni magazynowej.

Prognozy 2014

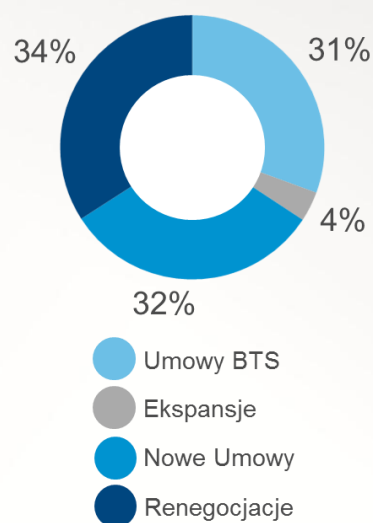
- > Obecnie w budowie znajduje się blisko 707 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 91% zostało już wynajęte. Prognozujemy, że przełoży się to na stopniowy spadek współczynnika pustostanów w wybranych regionach.
- > W 2014 r. wciąż popularne będą umowy typu BTS, zwłaszcza wśród najemców z branży produkcyjnej.
- > Przewiduje się stopniowy powrót inwestycji spekulacyjnych w regionach, które charakteryzują się niskim poziomem dostępnej powierzchni magazynowej (Wrocław, Poznań, niektóre lokalizacje na Górnym Śląsku).
- > Rok 2014 r. przyniesie również rozwój rynku tzw. obiektów Small Business Units (SBU) oferujących najemcom mniejsze powierzchnie (już od 600 m²).
- > Obserwowany będzie wzrost zróżnicowania stawek czynszów w zależności od atrakcyjności danej powierzchni magazynowej.

Całkowity popyt



Źródło: Colliers International

Struktura umów najmu w 2013 r. (według wynajętej powierzchni)



Źródło: Colliers International



Rynek handlowy

Zarys ogólny 2013

- > Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosła na koniec 2013 r. 9,84 mln m², z czego 90% przypadło na tradycyjne centra handlowe, 8% na parki handlowe, a 2% na centra wyprzedażowe.
- > W 2013 r. dostarczono na rynek ok. 640 tys. m² nowej powierzchni handlowej. Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2012 o ok. 32%. 69% nowej podaży zostało oddane w 8 największych polskich aglomeracjach, podczas gdy na małe miasta o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców przypadło 28%, a na miasta o liczbie ludności w przedziale 100 – 400 tys. zaledwie 3%.
- > W przeciwieństwie do 2012 r., kiedy to nowo dostarczona podaż zdominowana była przez mniejsze obiekty handlowe (o powierzchni najmu nieprzekraczającej 35 tys. m²), w 2013 r. oddano do użytku kilka większych obiektów. Wśród najciekawszych można wymienić: Galerię Bronowice (60 tys. m²) w Krakowie, Poznań City Center (58 tys. m²), Galerię Katowicką (42 tys. m²), oraz centrum handlowe Plac Unii City Shopping (15,5 tys. m²) w Warszawie.
- > W minionym roku 23% nowo dostarczonej powierzchni stanowiły rozbudowy istniejących obiektów. Najważniejszy projekt tego typu ukończony w 2013 r. to Centrum Riviera w Gdyni (70,5 tys. m²) – rozbudowa dawnego Wzgórza.
- > Nasycenie powierzchnią handlową w Polsce na koniec 2013 r. wyniosło około 255 m²/ 1 000 mieszkańców. Wśród głównych polskich aglomeracji najwyższy poziom tego wskaźnika odnotowano we Wrocławiu oraz w Poznaniu (ok. 760 m²/ 1 000 mieszkańców), podczas gdy najniższy na Górnym Śląsku i w Szczecinie (ok. 490 m²/ 1 000 mieszkańców).
- > W 2013 r. w Polsce pojawiło się blisko 40 nowych zagranicznych marek, m.in.: Armani Jeans, Louis Vuitton, Karl Lagerfeld Woman, Hollister, Sports Direct, czy Celio. Premierę miała również nowa sekcja międzynarodowej sieci H&M z ofertą wyposażenia wnętrz – H&M Home oraz marki oferujące odzież dziecięcą, takie jak Tape a l'oeil czy Original Marines. W Złoty Tarasach pojawił się pop-up shop marki Clinique, która w 2014 r. planuje otwarcie pierwszego flagowego sklepu w Polsce.
- > Współczynnik powierzchni niewynajętej w największych polskich aglomeracjach utrzymywał się w 2013 r. na stabilnym poziomie, poniżej 5%. Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w Poznaniu i we Wrocławiu, podczas gdy najniższą w Szczecinie i Warszawie.
- > Najwyższe stawki czynszów typu prime za powierzchnię handlową zlokalizowaną w najlepszych centrach handlowych odnotowano w Warszawie (ok. 90 EUR/m²). Na pozostałych rynkach wahały się one w przedziale 42 – 52 EUR/m², przy czym najniższe stawki oferował rynek szczeciński.

Główne obiekty handlowe ukończone w 2013 r.

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m ²)
Gliwice	Europa Centralna	Helical Poland	67 000
Kraków	Galeria Bronowice	Immochan	60 000
Poznań	Poznań City Center	TriGranit	58 000
Gdynia	Centrum Riviera (Wzgórze - rozbudowa)	Mayland Real Estate	70 500
Katowice	Galeria Katowicka	Neinver	42 000
Nowy Sącz	Trzy Korony	CD Locum	32 000
Inowrocław	Galeria Solna	Acteeum Group (ACE 1), Libra Project	30 000
Chojnice	Brama Pomorza	Rank Progress	25 300
Warszawa	Factory Annopol	Neinver	19 700
Warszawa	Plac Unii City Shopping	Liebrecht & wood, BBI Development NFI	15 500

Źródło: Colliers International

Rynek handlowy w największych polskich aglomeracjach

- > Warszawa – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej na największym rynku handlowym w Polsce wyniosła na koniec 2013 r. 1,43 mln m², zlokalizowanych w 43 obiektach. 21% podaży stanowiły specjalistyczne centra handlowe. W minionym roku w całej aglomeracji oddano 59,2 tys. m², m.in. w ramach projektu Plac Unii City Shopping (15,5 tys. m²) oraz centrum wyprzedażowego Factory Annapol (19,7 tys. m²). Na koniec roku w Warszawie nie było inwestycji w budowie.
- > Kraków – na koniec 2013 r. rynek ten oferował 549,4 tys. m² powierzchni handlowej dostępnej w ramach 15 obiektów, z czego 7% stanowiły centra specjalistyczne. W 2013 r. miało miejsce otwarcie jednego projektu – Galerii Bronowice (60 tys. m²). Zgodnie ze stanem na koniec 2013 r. w Krakowie nie było projektów w budowie.
- > Poznań – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż powierzchni handlowej wyniosła 617,5 tys. m² (łącznie 18 obiektów). 85% zasobów stanowiły tradycyjne centra handlowe. Nowo dostarczona podaż to 96,2 tys. m². Wśród nowych projektów znalazły się m.in. centrum handlowe Poznań City Center (58 tys. m²) oraz rozbudowa Parku Handlowego Franowo o pasaż handlowy (11,3 tys. m²). Na koniec 2013 r. w budowie znajdowały się dwa mniejsze projekty o łącznej powierzchni 16,4 tys. m² (Galeria Dębiec oraz Galeria A2).
- > Wrocław – to rynek, który na koniec 2013 r. charakteryzował się najwyższym wskaźnikiem nasycenia powierzchnią handlową (759 m²/ 1 000 mieszkańców). Odnotowano wzrost podaży o 37,7 tys. m² (nowy budynek sklepu IKEA w Parku Handlowym Bielany) i na koniec roku osiągnęła ona poziom 591,1 tys. m² (18 obiektów). 82% zasobów nowoczesnej powierzchni handlowej we Wrocławiu reprezentowane było przez tradycyjne centra handlowe. Na koniec grudnia 2013 r. w budowie znajdowała się trzecia faza centrum handlowego Magnolia Park (rozbudowa o dodatkowe 24 tys. m²).
- > Trójmiasto – rynek trójmiejski pozostał trzecim co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce. Całkowita podaż na koniec 2013 r. wyniosła 688,5 tys. m² powierzchni (w ramach 25 obiektów), przy czym 21% zasobów stanowiły obiekty specjalistyczne. W 2013 r. ukończono jeden projekt – rozbudowę galerii Wzgórze w Gdyni, w ramach której powstało Centrum Riviera o łącznej powierzchni najmu 70,5 tys. m². Na koniec minionego roku nie było w Trójmieście inwestycji w budowie.
- > Górny Śląsk – pozostał drugim pod względem podaży rynkiem handlowym w Polsce (1,1 mln m² w ramach 41 obiektów), zdominowanym przez tradycyjne centra handlowe, które stanowiły na koniec 2013 r. 89% całkowitej podaży. W 2013 r. do użytku oddano

Marki zagraniczne debiutujące w Polsce w 2013 r.

MARKA	KATEGORIA	POCHODZENIE MARKI	PIERWSZA LOKALIZACJA
Armani Jeans	Moda	IT	Plac Unii City Shopping, Warszawa
Celio	Moda	FR	Sadyba Best Mall, Warszawa
Hollister	Moda	US	Galeria Mokotów, Warszawa
Karl Lagerfeld Woman	Moda	DE	Atrium Promenada, Warszawa
Louis Vuitton	Moda	FR	DH Vitkac, Warszawa
Sports Direct	Moda	UK	Park Handlowy Targówek, Warszawa
Original Marines	Artykuły dziecięce	IT	Blue City, Warszawa
SAM 0-13	Artykuły dziecięce	GR	Galeria Renova (Galeria Rembelska), Warszawa
Tape a l'oeil	Artykuły dziecięce	FR	Auchan, Piaseczno
H&M Home	Wyposażenie wnętrz	SE	Galeria Malta, Poznań

Źródło: Colliers International

Wybrane transakcje najmu zawarte w 2013 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	LOKALIZACJA
Sports Direct	2 950	Park Handlowy Targówek, Warszawa
COS	614	Silesia City Center, Katowice
KiK	550	Turawa Park, Opole
Bath&Body Works	277	Centrum Riviera, Gdynia
Mexx	249	Galeria Korona, Kielce
Tommy Hilfiger	200	Galeria Malta, Poznań
Tape a l'oeil (TAO)	119	Auchan, Piaseczno
Nikki Lissoni	50	Arkadia, Warszawa
Karl Lagerfeld Woman	36	Atrium Promenada, Warszawa

Źródło: Colliers International

Główne obiekty handlowe, których ukończenie planowane jest na 2014 r.

MIASTO	PROJEKT	DEVELOPER	POW. NAJMU (m ²)
Lublin	Atrium Felicity	Atrium Real Estate	73 000
Olsztyn	Galeria Warmińska	Libra Project	41 300
Lublin	Tarasy Zamkowe	Immofinanz Group	38 000
Kalisz	Galeria Amber	Echo Investment	33 500
Ostrołęka	Galeria Bursztynowa	Narew Inwestycje	27 000
Siedlce	Galeria S - przebudowa	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	26 000
Białystok	Galeria Jurowiecka	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	25 400
Wrocław	Magnolia Park - rozbudowa, 3 faza	Keen Property Partners	24 000
Elbląg	CH Ogrody - rozbudowa	CBRE Global Investors	23 000

Źródło: Colliers International

126,2 tys. m² w ramach 4 nowych obiektów: Galerii Katowickiej (42 tys. m²), centrum handlowego Europa Centralna (67 tys. m²), Galerii Zabrze (7,5 tys. m²) i Parku Handlowego Szombierki (6,5 tys. m²) oraz rozbudowy centrum handlowego Auchan o sklep Decathlon (3,2 tys. m²). Na koniec 2013 r. w budowie znajdowało się łącznie 35 tys. m² (Supersam w Katowicach, Marcredo Center Piekary Śląskie oraz Ruda Park w Rudzie Śląskiej).

> Łódź – rok 2013 nie przyniósł zmian na łódzkim rynku handlowym. Całkowita podaż pozostała na poziomie 504,7 tys. m² (14 obiektów). Jedynym specjalistycznym obiektem handlowym pozostało centrum wyprzedażowe Ptak Outlet (faza I) o powierzchni 12,6 tys. m². Na koniec 2013 r. w budowie znajdował się jeden projekt – centrum handlowe Sukcesja (51 tys. m²).

> Szczecin – rynek ten charakteryzował się najniższym poziomem powierzchni niewynajętej (nieco ponad 2%). Ten najmniejszy wśród ośmiu głównych aglomeracji rynek handlowy oferował na koniec 2013 r. 275,3 tys. m² w ramach 11 obiektów. 89% powierzchni ulokowane było w tradycyjnych centrach handlowych. W 2013 r. rynek wzbogacił się o park handlowy Marcredo Center (14 tys. m²). Na koniec grudnia 2013 r. nie było w Szczecinie obiektów w budowie.

Prognozy 2014

> Na koniec 2013 r. w budowie znajdowało się ok. 690 tys. m² powierzchni handlowej, z czego ok. 130 tys. m² stanowiły rozbudowy istniejących projektów. Zauważalne jest rosnące zainteresowanie deweloperów mniejszymi miastami, o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców, w których znajdowało się aż 39% powierzchni będącej w budowie.

> Szacuje się, że przyrost podaży w 2014 będzie nieco niższy od odnotowanego w roku 2013 i wyniesie ok. 550 – 600 tys. m² powierzchni handlowej. Do największych otwarć planowanych na 2014 rok należą dwa nowe centra handlowe w Lublinie – Atrium Felicity (73 tys. m²) i Tarasy Zamkowe (38 tys. m²), a także Galeria Warmińska w Olsztynie (41,3 tys. m²) oraz Galeria Amber w Kaliszu (33,5 tys. m²).

> Otwarcia nowych centrów handlowych prawdopodobnie przełożą się na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętych na wybranych rynkach.

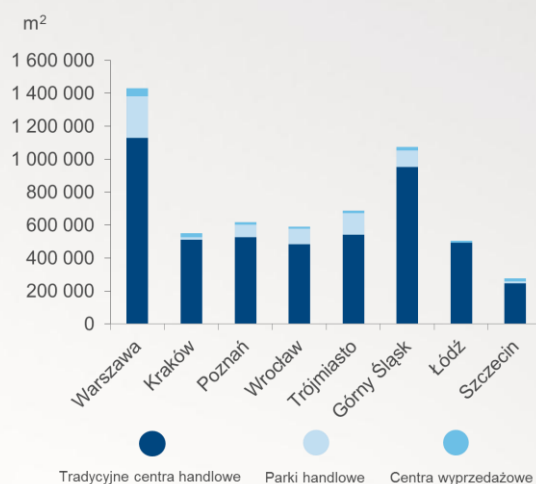
> Stawki czynszów na 8 największych rynkach pozostaną na stabilnym poziomie. W miastach o najwyższym poziomie nasycenia (Wrocław, Poznań) oraz w przypadku starszych obiektów może występować tendencja spadkowa, a w najlepszych lokalizacjach możemy obserwować wzrost czynszów adekwatny do wzrostu obrotów w wybranych obiektach (zwłaszcza w Warszawie).

Ewolucja podaży w latach 2000 – 2013



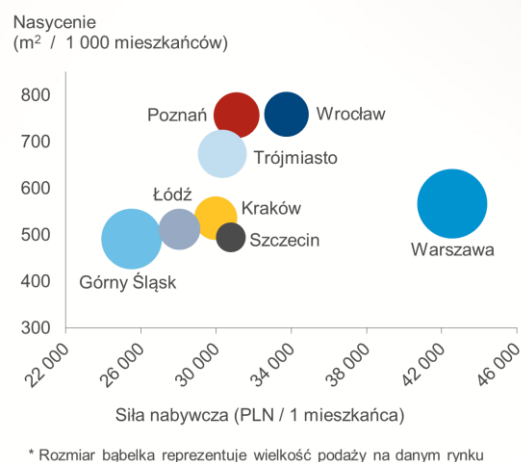
Źródło: Colliers International

Struktura podaży w głównych aglomeracjach w podziale na formaty



Źródło: Colliers International

Nasycenie, podaż i siła nabywcza



* Rozmiar bąbelka reprezentuje wielkość podaży na danym rynku

Źródło: Colliers International

482 biura w 62 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **140**

Kanada: **42**

Ameryka Łacińska: **20**

Azja Pacyfik: **195**

EMEA: **85**

\$2

mld
przychodu rocznie

1,12

mld m²
zarządzanych powierzchni

13 500

pracowników

Kontakt:

Research and Consultancy Services

Dominika Jędrak

Director

+48 666 819 242

dominika.jedrak@colliers.com

Colliers International Poland

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa | Polska

+ 48 22 331 78 00

Colliers International

Colliers International jest globalną firmą doradcą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych poprzez sieć 482 biur w 62 krajach i zatrudniającą ponad 13 500 pracowników. Jako część spółki giełdowej FirstService Corporation Colliers oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Colliers doradza najemcom komercyjnym, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie wynajmu, sprzedaży i zarządzania nieruchomościami, a także nadzorem budowlanym, wyceną oraz badaniami rynku. Według najnowszego rankingu sporządzonego przez Lipsey Company Colliers International jest drugą na świecie najbardziej rozpoznawalną firmą działającą w obszarze nieruchomości komercyjnych.

colliers.pl

Copyright © 2013 Colliers International.

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.