

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield



WIOSNA 2014



Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 16.000 pracowników w 250 biurach w 60 krajach.

W Polsce firma Cushman & Wakefield obecna jest od 1991 r. Obsługujemy międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe, deweloperów, przedsiębiorców, podmioty sektora państwowego oraz małe i średnie firmy. Dostarczamy zintegrowane rozwiązania poprzez aktywne doradztwo, realizację inwestycji oraz zarządzanie w imieniu wynajmujących, najemców, inwestorów na każdym etapie procesu powstawania i eksploatacji nieruchomości.

Niniejszy raport przedstawia analizę rynku powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych, hotelowych oraz rynku inwestycyjnego w Polsce. Publikacja zawiera również prognozy dotyczące rozwoju branży nieruchomości komercyjnych.

Mamy nadzieję, że w niniejszym raporcie znajdą Państwo wiele cennych informacji.

Z poważaniem,

Charles Taylor
Partner Zarządzający
Cushman & Wakefield Polska

SPIS TREŚCI

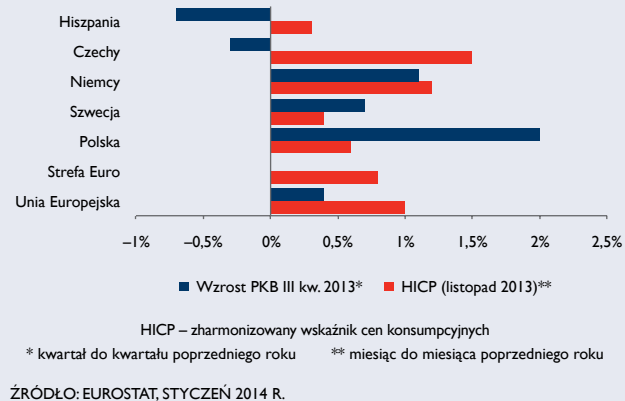
WPROWADZENIE	3
INFORMACJE GOSPODARCZE	4
RYNKI FINANSOWE	5
RYNEK INWESTYCYJNY	6
Rynek biurowy	6
Rynek handlowy	7
Rynek magazynowy	7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH	8
Sytuacja na rynku	8
Warszawa	9
Kraków	12
Wrocław	12
Trójmiasto	12
Poznań	13
Katowice	13
Łódź	13
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH	14
Rynek w Polsce	14
Centra handlowo-rozrywkowe	15
Główne ulice handlowe	16
Hipermarkety i supermarkety	16
Parki handlowe i magazyny handlowe	17
Centra sprzedaży	17
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH	18
Sytuacja na rynku	18
Region warszawski	19
Region Górnego Śląska	19
Region poznański	20
Region Polski Centralnej	20
Region wrocławski	21
Region trójmiejski	21
Region krakowski	21
Pozostałe regiony	21
NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE	22
WYCENY I USŁUGI DORADCZE	24
DANE KONTAKTOWE	26

INFORMACJE GOSPODARCZE

WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

Rok 2013 przyniósł poprawę sytuacji gospodarczej w Polsce. W wielu obszarach zaobserwowano pozytywne zmiany, m.in. wzrost produkcji sprzedanej w przemyśle i wzrost sprzedaży detalicznej. Według szacunków w 2014 r. PKB wzrośnie o 2,5%, natomiast stopa bezrobocia może spaść do 13% (13,4% na koniec 2013 r.). Stabilizacja gospodarki sprawia, że Polska pozostaje w czołówce Europy pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Jako jeden z nielicznych krajów uniknęła recesji podczas globalnego kryzysu ekonomicznego, odznaczając się w tym czasie jednym z najwyższych wzrostów gospodarczych w regionie. Gwarancja stabilności i bezpieczeństwa ekonomicznego sprawiają, że Polska jest ważnym partnerem dla wielu inwestorów z całego świata.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



OPROCENTOWANIE DŁUGOTERMINOWYCH OBLIGACJI SKARBOWYCH ORAZ PROGNOZA PKB

KRAJ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013*	2014*
UE	3,97%	3,96%	4,20%	4,29%	3,02%	3,02%	0,00%	1,40%
Strefa euro	3,73%	3,63%	4,13%	4,63%	3,18%	2,97%	-0,40%	1,10%
Niemcy	3,05%	3,14%	2,91%	1,93%	1,30%	1,80%	0,50%	1,70%
Szwecja	2,67%	3,24%	3,21%	1,68%	1,51%	2,39%	1,10%	2,80%
Czechy	4,30%	3,98%	3,89%	3,70%	2,12%	2,20%	-1,00%	1,80%
Polska	5,70%	6,22%	5,98%	5,84%	3,88%	4,42%	1,30%	2,50%
Hiszpania	3,86%	3,81%	5,38%	5,53%	5,34%	4,13%	-1,30%	0,50%

* PKB prognoza

ŹRÓDŁO: EUROPEAN COMMISSION, ECONOMIC AND FINANCIAL AFFAIRS, STYCZEŃ 2014 R.

POLSKA NA TLE INNYCH KRAJÓW

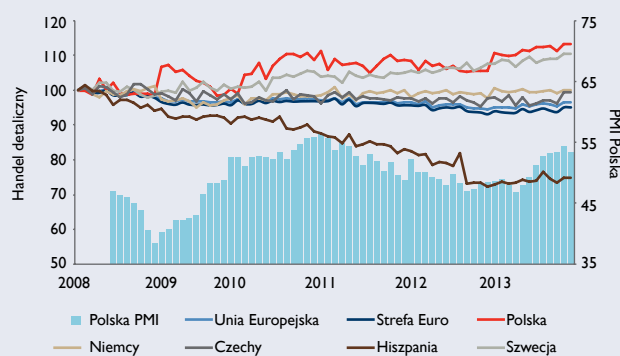
KRAJ	S&P		MOODY'S		FITCH	
	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa
Polska	A-	Stabilna	A2	Stabilna	A-	Pozytywna
Czechy	AA-	Stabilna	A1	Stabilna	A+	Pozytywna
Niemcy	AAA	Stabilny	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna
Hiszpania	BBB-	Negatywna	Baa3	Negatywna	BBB	Negatywna
Szwecja	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna

ŹRÓDŁO: S&P, MOODY'S, FITCH, STYCZEŃ 2014 R.

SPRZEDAŻ DETALICZNA

W 2013 r. tempo wzrostu sprzedaży detalicznej osiągnęło 4,2%. Wskaźnik wyprzedzający gospodarki PMI (*Purchasing Managers Index*), odzwierciedlający nastroje w sektorze przemysłowym, wzrósł na koniec 2013 r. do poziomu 53,2 pkt. Wynik powyżej 50 pkt, traktowany jako oznaka pozytywnych zmian w gospodarce, utrzymuje się od połowy 2013 r.

SPRZEDAŻ DETALICZNA*



* z wyłączeniem sprzedaży w sektorze motoryzacji ** styczeń 2008 r. = 100

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, STYCZEŃ 2014 R.

INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Dobra kondycja polskiej gospodarki na tle innych krajów w Europie i na świecie została doceniona przez inwestorów. Według corocznej ankiety UNCTAD dotyczącej krajów o największym potencjale rozwojowym na lata 2013–2015 Polska zajęła 4 miejsce w Europie oraz 14 na świecie. Z danych Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych wynika, że w 2013 r. przy wsparciu PAIiZ zamknięto 53 projekty o łącznej wartości ponad 905 mln EUR, dzięki którym powstanie prawie 19.000 nowych miejsc pracy. Największa aktywność (ponad 40% projektów) dotyczyła sektorów BPO (*Business Process Outsourcing*) oraz ICT (*Information and Communication Technologies*).

RYNKI FINANSOWE

POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Szacunkowe dane Ministerstwa Finansów za okres od stycznia do listopada 2013 r. wskazują na deficyt budżetu państwa w wysokości 38,5 mld PLN. Zadłużenie Skarbu Państwa na koniec listopada wyniosło ponad 853 mld PLN, co oznacza wzrost o 7,5% w stosunku do końca 2012 r. Na początku roku prezydent Bronisław Komorowski podpisał ustawę budżetową na 2014 r. Zakłada ona, że deficyt nie przekroczy 47,6 mld PLN, inflacja 2,4%, a PKB wzrośnie o 2,5%.

GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2013 r. na główny rynek Giełdy Papierów Wartościowych oraz rynek NewConnect weszło 54 nowych spółek. Plasuje to GPW na drugim miejscu w Europie, za giełdą londyńską. Najwyższą wartość miały oferty firm Energa oraz PKP Cargo, odpowiednio 2,4 mld PLN oraz 1,4 mld PLN.

W 2013 r. główny polski indeks giełdowy WIG zanotował wzrost o 7%, jednocześnie indeks WIG20, sporządzany dla 20 największych polskich spółek akcyjnych, spadł o 8%. Indeksy branżowe związane z rynkiem nieruchomości, WIG Budownictwo oraz WIG Deweloperzy, wzrosły odpowiednio o 29% oraz 3%.

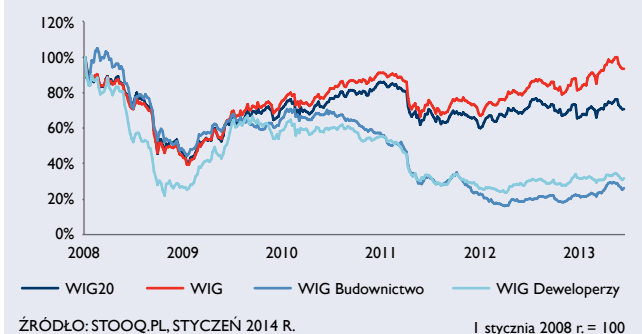
W 2014 r. można oczekiwać odwrócenia spadkowego trendu w budownictwie, który trwa od 2012 r. Rozpocznie się wydatkowanie unijnego budżetu na lata 2014–2020. Z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, z którego współfinansowane są m.in. inwestycje drogowe, Polska otrzyma ponad 27 mld EUR.

DEBIUTY GIEŁDOWE

	I KW. 2013	II KW. 2013	III KW. 2013	IV KW. 2013	RAZEM 2013
Warszawa	13	18	10	13	54
Londyn	13	25	25	41	104
NYSE Euronext	3	9	3	11	26
Luksemburg	3	2	0	2	7
Oslo	2	2	2	5	11
Deutsche Börse	2	3	2	2	9
Szwajcaria	0	0	0	1	1
Nasdaq OMX	4	10	4	13	31
Hiszpania (BME)	0	1	1	0	2

ŹRÓDŁO: PWC, IPO WATCH EUROPE, GPW, STYCZEŃ 2014 R.

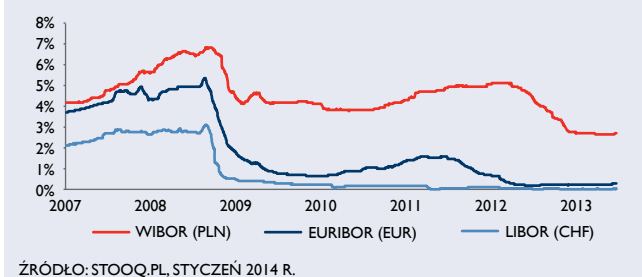
DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



STOPY PROCENTOWE

W 2013 r. Rada Polityki Pieniężnej kilkakrotnie obniżyła główną stopę procentową. Ostatnia, lipcowa obniżka spowodowała jej spadek do 2,5%. Jednocześnie, ze względu na spodziewany okres niskiej inflacji w strefie euro, w listopadzie 2013 r. Europejski Bank Centralny obniżył główną stopę referencyjną o 25 punktów bazowych, do poziomu 0,25%.

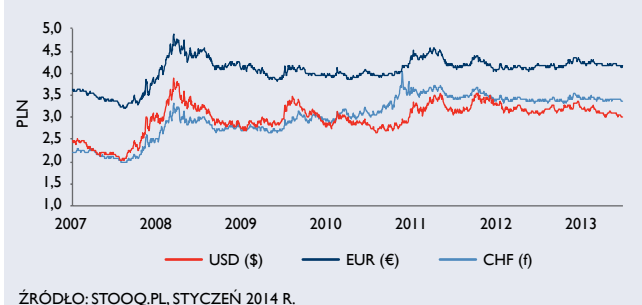
STOPY PROCENTOWE



KURSY WALUT

Kurs złotego w 2013 r. w odniesieniu do najważniejszych walut światowych utrzymał się na stabilnym poziomie. Na koniec grudnia polski złoty był tańszy w stosunku do euro o 2%, natomiast względem dolara droższy o 2%.

KURSY WALUT



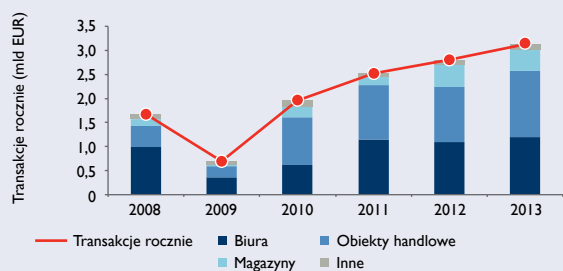
RYNEK INWESTYCYJNY

W 2013 r. wartość transakcji zawartych na rynku inwestycyjnym w Polsce wyniosła 3,12 mld EUR – to najlepszy wynik od 2006 r. Inwestorzy byli szczególnie aktywni w drugiej połowie roku, w tym czasie przeprowadzono transakcje na 2/3 wymienionej kwoty. Umowy o największej wartości zawarto na rynku handlowym (ok. 44% ogólnego wolumenu transakcji). Udział sektora biurowego wyniósł 38%, sektora magazynowego 14%, natomiast pozostałe 4% przypadło na nieruchomości o innym przeznaczeniu komercyjnym. Sektor biurowy charakteryzował się najwyższą aktywnością inwestycyjną – 27 zawartych transakcji (w sektorze handlowym 21).

W 2013 r. została podpisana największa umowa sprzedaży pojedynczej nieruchomości w historii polskiego rynku inwestycyjnego. CH Silesia City Center w Katowicach zostało kupione za 412 mln EUR przez międzynarodowe konsorcjum inwestorów, któremu przewodził niemiecki ubezpieczyciel Allianz. Niemieccy inwestorzy mieli największy udział w rynku, ok. 25% ogólnego wolumenu transakcji. W dalszej kolejności swoją obecność zaznaczył kapitał amerykański (ok. 21%) oraz brytyjski (ok. 15%). Polscy inwestorzy nabyli nieruchomości o łącznej wartości ok. 263 mln EUR i byli czwartą co do wielkości grupą kupujących (ok. 8% udziału w rynku).

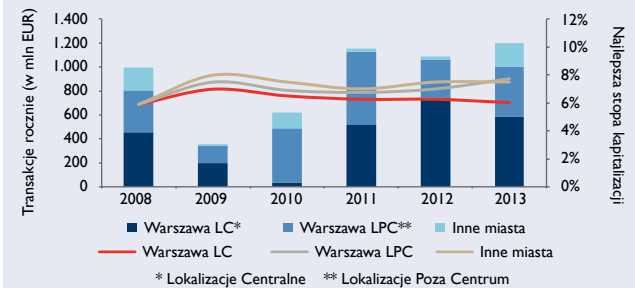
Prognozy gospodarcze są optymistyczne. Zapowiadana na najbliższe miesiące poprawa koniunktury daje szanse na utrzymanie zainteresowania polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych. Taki scenariusz zostanie zrealizowany pod warunkiem, że na rynek zostanie dostarczonych odpowiednio dużo atrakcyjnych nieruchomości, a inwestorzy będą skłonni lokować pieniądze w bardziej wymagające nieruchomości, szczególnie w segmencie handlowym.

WARTOŚĆ TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

RYNEK BIUROWY

Dzięki dużej aktywności inwestorów w miastach regionalnych łączny wolumen transakcji w sektorze biurowym wzrósł o ok. 10% w stosunku do 2012 r. Łącznie osiągnął poziom 1,19 mld EUR, z czego 1,00 mld EUR przypadł na obiekty w Warszawie (spadek o 5,7% rok do roku), a 0,19 mld EUR poza stolicą (wzrost o 683% rok do roku).

Mimo nieznacznego wzrostu wartości transakcji poza centrum Warszawy, wolumen transakcji w stolicy spadł z powodu małej podaży nieruchomości w lokalizacjach centralnych. Ograniczona podaż przełożyła się na wzrost cen atrakcyjnych budynków w centrum, co ilustruje spadek stóp kapitalizacji w tym rejonie o ok. 0,25 p.p., do poziomu 6,00–6,25%. Większa dostępność nieruchomości biurowych poza centrum przełożyła się na wzrost wartości transakcji o 31%, ale i na wzrost stóp kapitalizacji o ok. 0,50 p.p., do poziomu 7,75–8,00%. Stopy dla najlepszych nieruchomości położonych poza Warszawą również nieznacznie spadły i wynoszą obecnie 7,25–7,50%.

Coraz większe znaczenie na rynku biurowym zyskują transakcje najmu całego obiektu przez pojedynczych korporacyjnych najemców na długi okres (min. 10 lat). Dzięki nieprzeciętnej stabilności dochodu, jaką charakteryzują się takie nieruchomości, sprzedający mogą liczyć na premię w stopie kapitalizacji rzędu 0,25–0,50 p.p. w porównaniu z obiektami zasiedlonymi przez wielu najemców. Przykładem takich nieruchomości są m.in.: budynek Green Corner w Warszawie (nowa siedziba banku Nordea) kupiony przez fundusz DAWM za 94,6 mln EUR, warszawski biurowiec Feniks (nowa siedziba banku BOŚ) kupiony przez fundusz IVG za 39 mln EUR czy wrocławska siedziba telekomunikacyjnego koncernu NSN kupiona przez PZU TFI za 64 mln EUR.

W 2014 r. sektor biurowy będzie się nadal dynamicznie rozwijał, czego zapowiedzią są umowy przedwstępne na kwotę ok. 270 mln EUR dotyczące m.in. siedzib takich banków, jak Pekao SA czy BZ WBK. Ponadto w najbliższych miesiącach należy oczekiwać wzrostu wartości umów zawieranych w centrum Warszawy, dzięki czemu ogólna wartość transakcji w Polsce na koniec 2014 r. może przekroczyć wartość transakcji z 2013 r.

RYNEK HANDLOWY

W 2013 r. w sektorze handlowym rynku inwestycyjnego zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 1,38 mld EUR, co stanowiło prawie 20-procentowy wzrost w porównaniu z 2012 r.

Aż trzy największe pojedyncze transakcje na polskim rynku inwestycyjnym w ubiegłym roku przeprowadzono w sektorze handlowym. Obok katowickiego CH Silesia City Center były to Galeria Kazimierz w Krakowie kupiona przez fundusz Invesco za 180 mln EUR oraz portfel 5 galerii handlowych firmy Charter Hall przejęty przez Tristan Capital Partners za 174,5 mln EUR.

Zainteresowanie inwestorów było skoncentrowane na najatrakcyjniejszych nieruchomościach położonych w aglomeracjach miejskich powyżej 0,5 mln mieszkańców, z rozbudowaną ofertą handlową oraz ugruntowaną pozycją na rynkach lokalnych. W rezultacie wartość transakcji zawartych w 7 największych ośrodkach miejskich wyniosła 1,04 mld EUR, gdy w pozostałych rejonach kraju zaledwie 0,34 mld EUR. Ograniczona płynność rynków regionalnych jest jedną z najważniejszych przyczyn niskiej aktywności kupujących w mniejszych ośrodkach miejskich, chociaż podaż obiektów handlowych jest tam wysoka.

Największą aktywnością na handlowym rynku inwestycyjnym wyróżniają się trzy grupy inwestorów. Do pierwszej należą fundusze instytucjonalne, takie jak Allianz lub Union Investment, poszukujące bezpiecznych inwestycji. Drugą grupą są inwestorzy specjalizujący się w handlu, jak Atrium European Real Estate czy Unibail-Rodamco, którzy wykorzystują efekt synergii, łącząc działalność inwestycyjną i zarządczą. Do ostatniej grupy należą takie podmioty, jak Blackstone Real Estate bądź Tristan Capital Partners, oczekujące wysokiej stopy zwrotu z inwestycji przez dodanie istotnej wartości do nabywanych obiektów, dzięki aktywnemu zarządzaniu, rozbudowie itp.

Ze względu na malejącą liczbę najlepszych nieruchomości, wystawionych na sprzedaż, utrzymanie dotychczasowego wolumenu transakcji będzie uzależnione od większej aktywności inwestorów w odniesieniu do mniejszych miast.

RYNEK MAGAZYNOWY

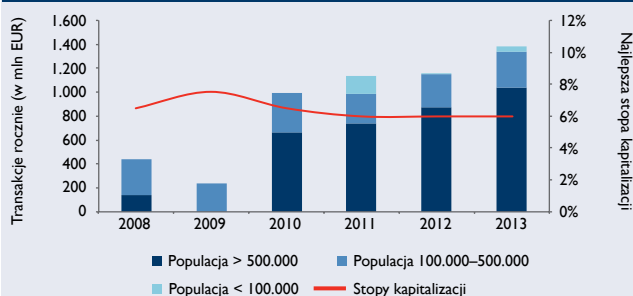
W 2013 r. wolumen transakcji zrealizowanych w sektorze magazynowym wyniósł ok. 0,44 mld EUR i był ok. 5% niższy niż w rekordowym 2012 r. Dynamiczny wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach był możliwy dzięki dużej liczbie nowych, korzystnie zlokalizowanych i prawie w całości wynajętych nieruchomości o przeznaczeniu magazynowym, logistycznym oraz produkcyjnym.

Szczególną popularnością cieszą się obecnie nieruchomości wynajęte na co najmniej 10 lat pojedynczym i wiarygodnym najemcom. Przykładem może być tu zakup centralnego magazynu H&M w Poznaniu przez amerykański fundusz W.P. Carey za 64 mln EUR. Podstawową zaletą nieruchomości tego typu jest wieloletni oraz przewidywalny dochód, dzięki czemu zbywający mogą liczyć na wysoki zysk ze sprzedaży. Ilustruje to poziom stóp kapitalizacji, który dla takich nieruchomości wynosi ok. 7,00%, gdy dla obiektów wynajętych grupie najemców na standardowy 5–7-letni okres, wynosi ok. 7,50–7,75%.

Wysoki wolumen transakcji w 2013 r. był również możliwy dzięki dużej liczbie umów sprzedaży takich obiektów, jak: Żerań Park II oraz Manhattan Business & Distribution Center w Warszawie czy Diamond Business Park w Piasecznie i Łodzi, tj. parków magazynowych obecnych na rynku od wielu lat. Takie transakcje są cennym sygnałem dla rynku, bowiem ograniczają wagę czynnika płynności przy podejmowaniu decyzji o zakupie nowych obiektów.

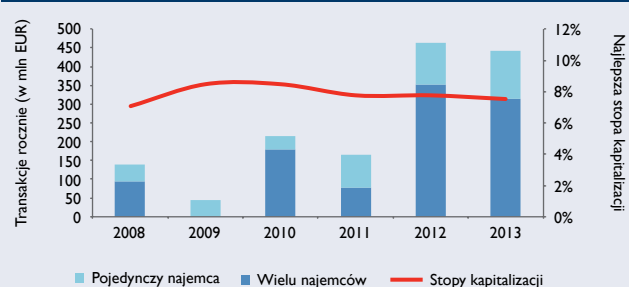
W 2013 r. zawarto również szereg transakcji w sektorze magazynowym na poziomie międzynarodowych powiązań kapitałowych. Do największych transakcji tego typu należały m.in.: zakup 50% udziałów w europejskim portfelu nieruchomości firmy Prologis przez Norges Bank IM, przejęcie firmy Arcapita, właściciela parków dystrybucyjnych w Robakowie pod Poznaniem oraz Mszczonowie pod Warszawą przez konsorcjum spółek TPG i Ivanhoe, a także przejęcie 50% udziałów w firmie Segro, jednym z największych deweloperów w regionie, przez kanadyjski fundusz PSP Investments.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

SYTUACJA NA RYNKU

Rok 2013 okazał się kolejnym dobrym rokiem dla polskiego rynku nowoczesnej powierzchni biurowej. Łącznie w Warszawie i sześciu głównych ośrodkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) oddano do użytku 548.500 mkw. nowych biur. Ponadto w tym samym okresie podpisano umowy najmu na 968.700 mkw. i był to wynik porównywalny do osiągniętego w 2012 r. W grudniu średni poziom pustostanów w siedmiu głównych miastach Polski wyniósł ponad 11% i był o ok. 1,5 p.p. wyższy niż średnia dla głównych miast krajów Unii Europejskiej. Kraków wciąż pozostaje największym ośrodkiem regionalnym pod względem zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, przy czym różnica między nim a znajdującym się na drugim miejscu Wrocławiem wynosi już tylko 95.000 mkw. Duże zainteresowanie deweloperów i wysoki przyrost zatrudnienia w sektorze nowoczesnych usług biznesowych powinny sprawić, że różnica ta zmniejszy się jeszcze bardziej. Banki wciąż ostrożnie podchodzą do finansowania nowych inwestycji, a wymagany przez nie wskaźnik przednajmu (*pre-let*) waha się w zależności od lokalizacji i innych cech projektu w przedziale 30–40%. Z wyjątkiem niektórych rejonów stolicy we wszystkich miastach czynsze bazowe pozostały stabilne.

Pozytywne prognozy ekonomiczne dla Polski na lata 2014–2015 zakładają dalszy rozwój rynku nowoczesnej powierzchni biurowej. Tak jak w pozostałych krajach Europy Centralnej i Wschodniej w ciągu kilku kolejnych miesięcy czynsze powinny się obniżyć.

ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

	ZASOBY (MKW.)	CZYNsze WYWOŁAWCZE (EUR/MKW/MIES.)	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	4.112.796	11,5–25,5	11,75%
LC*	1.246.951	17–25,5	10,61%
LPC*	2.865.845	11,5–16,5	12,24%
Kraków	634.695	13–15	4,90%
Wrocław	539.979	13–15,5	11,75%
Trójmiasto	432.985	13–15	11,20%
Poznań	303.174	14–16	14,22%
Katowice	302.600	13–14	7,29%
Łódź	297.499	12–14	14,44%

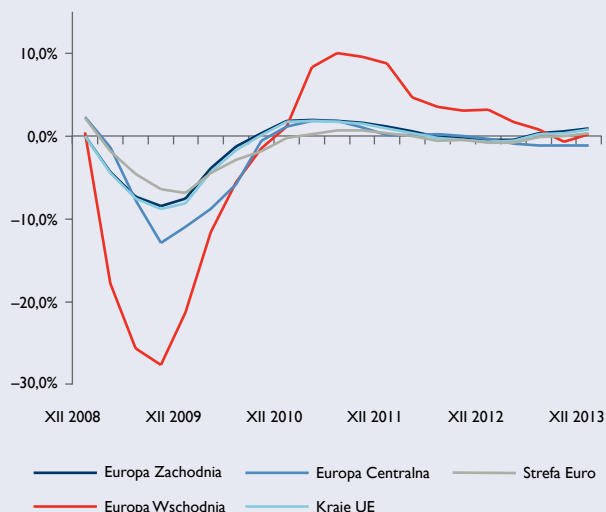
* LC – Lokalizacje Centralne

** LPC – Lokalizacje Poza Centrum

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

ZMIANA POZIOMU STAWEK CZYNSZOWYCH (ROK DO ROKU)

	4 kw. 2011	4 kw. 2012	4 kw. 2013	PROGNOZY KRÓTKOTERMINOWE
Wszystkie kraje	2,2%	0,1%	0,8%	▲
Europa Zachodnia	1,1%	-0,5%	0,9%	▲
Europa Wschodnia	8,7%	3,2%	0,2%	▼
Europa Centralna	0,1%	-0,4%	-1,2%	▼
Kraje UE	0,9%	-0,7%	0,7%	▲
Strefa Euro	0,3%	-0,8%	0,3%	■



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

prawie **550 tys. mkw.**
powierzchni biurowej oddano do użytku
w 2013 roku w Warszawie i miastach regionalnych

WARSZAWA

W 2013 r. wolumen transakcji na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie był najlepszy w historii. Wyniósł 633.600 mkw., czyli ponad dwukrotnie więcej niż w kryzysowym 2009 r. (278.300 mkw.). Dobre wyniki transakcyjne nie dają jednak powodu do zadowolenia zarówno deweloperom, jak i właścicielom istniejących budynków. Wzrost podaży oraz ilości pustostanów w istniejących projektach pozwala twierdzić, że cykl koniunkturalny rynku znajduje się w fazie silnego wzrostu siły negocjacyjnej najemców szukających optymalizacji kosztów najmu lub lepszego standardu powierzchni przy zachowaniu aktualnych warunków czynszowych. Na spadki stawek czynszowych szczególnie narażeni są właściciele istniejących budynków, których zdolność konkurencyjności z projektami w budowie oraz planowanymi jest często ograniczona. Absorpcja nowej powierzchni wyniosła w minionym roku 127.000 mkw., co pozwala mieć nadzieję na dalszy rozwój rynku biurowego.

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

CAŁA WARSZAWA		
Liczba budynków	418	
Zasoby całkowite (mkw.)	4.112.796	
Pustostany (mkw.)	483.157	
Pustostany (%)	11.75%	
LOKALIZACJE CENTRALNE		
Liczba budynków	110	308
Zasoby całkowite (mkw.)	1.246.951	2.865.845
Pustostany (mkw.)	126.965	356.192
Pustostany (%)	10.61%	12.24%
LOKALIZACJE POZA CENTRUM		
Liczba budynków	308	110
Zasoby całkowite (mkw.)	2.865.845	1.246.951
Pustostany (mkw.)	356.192	126.965
Pustostany (%)	12.24%	10.61%

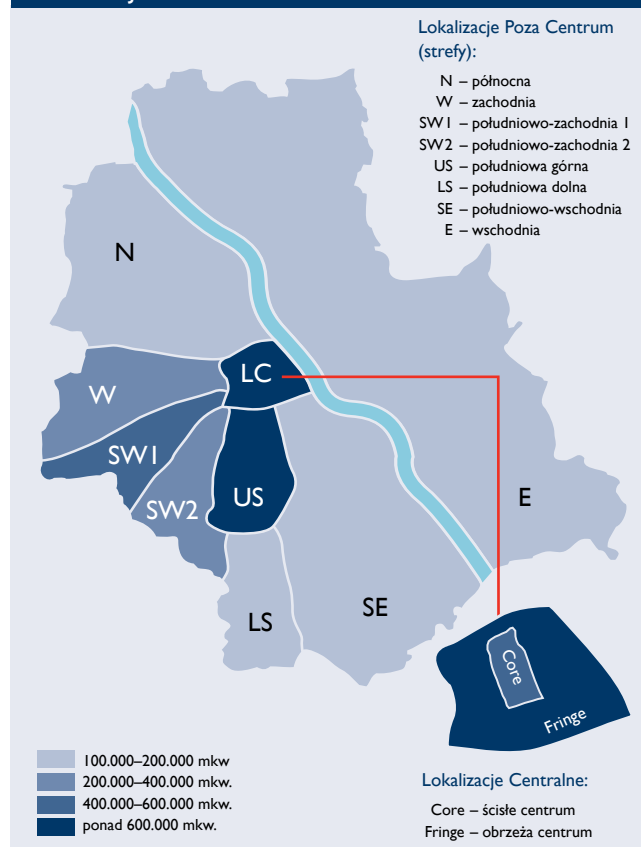
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Czynsze bazowe (mkw./miesiąc)	EUR 17–25,5	EUR 11,5–16,5
Parking podziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 120–180	EUR 70–90
Parking naziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 70–120	EUR 45–75
Koszty eksploatacyjne	EUR 5–6,5	EUR 4–5,5
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 3–6 miesięcy 4–8 miesięcy	
Okres najmu	5–10 lat	
Powierzchnie wspólne	0–10%	0–5%
VAT	23%	
Indeksacja	EURO CPI	
Inne	Gwarancja banku lub firmy macierzystej albo depozyt	

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

KONCENTRACJA NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



WARSZAWA – Podaż

Od 2012 r. w Polsce nieprzerwanie rośnie podaż. Zainteresowanie deweloperów realizacją projektów biurowych w Warszawie spowodowało, że w ubiegłym roku oddano do użytku ponad 298.000 mkw. nowej powierzchni. W konsekwencji na koniec grudnia zasoby stolicy wyniosły 4,11 mln mkw., co stanowiło wzrost o 6,6% w stosunku do 2012 r. Najwięcej powierzchni powstało w rejonie górnego Mokotowa oraz na terenie Ochoty i Włoch, odpowiednio ok. 50% i 30% całkowitej podaży. Rynek został zdominowany przez kilka dużych projektów, wśród których można wymienić budynek Konstruktorska Business Center (48.300 mkw., HB Reavis), Miasteczko Orange (43.700 mkw., Bouygues) czy Plac Unii (41.300 mkw., Liebrecht & Wood i BBI Development). W ścisłym centrum Warszawy do użytku oddano zaledwie jeden budynek – Plac Bankowy I o powierzchni najmu ok. 4.000 mkw. W ciągu bieżącego roku w lokalizacjach centralnych przybędzie ok. 80.000 mkw. biur, głównie dzięki oddaniu pierwszego budynku kompleksu Warsaw Spire (Ghelamco, 19.500 mkw.) i biurowca Powiśle Park (15.000 mkw.). Do końca 2014 r. w całej Warszawie na rynek powinno trafić ponad 20 budynków, ale ich łączna powierzchnia nie przekroczy wartości z 2013 r.

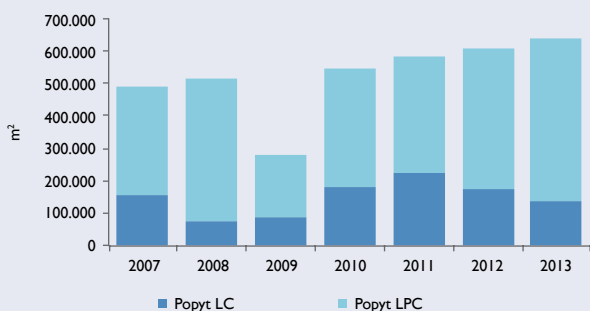
WARSZAWA – Wolumen Transakcji

W 2013 r. wolumen transakcji na rynku warszawskim wyniósł 633.300 mkw., co stanowiło wzrost o 4,1% w stosunku do roku 2012. Ponad 78% umów zostało podpisanych w rejonach poza centrum, natomiast w obszarze centralnym wynajęto łącznie zaledwie 137.000 mkw., a więc o ponad 34.000 mkw. mniej niż w rok wcześniej. W stosunku do 2012 r. zmalała liczba umów *pre-let*, a ich udział w popycie brutto wyniósł 24% (spadek o ok. 8 p.p.). Nowe transakcje stanowiły ok. 60% popytu, natomiast odnowienia i renegocjacje umów (podobnie jak rok wcześniej) ok. 28% transakcji (182.100 mkw.).

Do poziomu notowanego w rekordowym 2006 r. wzrosła wielkość transakcji w budynkach realizowanych na potrzeby własne (29.200 mkw.). Tradycyjnie największym zainteresowaniem najemców cieszyła się strefa południowa górna – „US” (213.000 mkw.), natomiast na drugim miejscu znalazła się strefa południowo-zachodnia I – „SW1”, gdzie wynajęto łącznie ponad 80.000 mkw.

Największą transakcją roku było podpisanie przez Polkomtel umowy przedajmu (22.680 mkw.) w realizowanym na Mokotowie budynku Harmony Konstruktorska (White Stone Development). Ponadto w III kwartale spółki z grupy Getin skonsolidowały powierzchnię w powstającym biurowcu Wola Center (LC Corp, 18.850 mkw.), a w pierwszej połowie roku Urząd Rejestracji Leków wynajął 13.000 mkw. w modernizowanym kompleksie Adgar Park West (dawnej Ochota Office Park). Rynek transakcyjny w centralnym rejonie miasta zdominował Santander/BZ WBK, który podpisał umowę na wynajęcie 11.800 mkw. w budowanym przy rondzie ONZ biurowcu Atrium I (Skanska). W bieżącym roku wielkość transakcji powinna utrzymać się na poziomie ok. 600.000 mkw., ale będzie to w dużym stopniu uzależnione od polityki cenowej deweloperów oferujących powierzchnie w nowych budynkach.

WOLUMEN TRANSAKCYJNY W WARSZAWIE

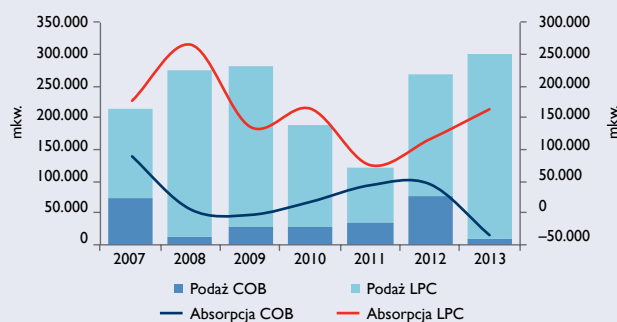


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

WARSZAWA – Absorpcja

W 2013 r. poziom absorpcji nowej powierzchni był nieznacznie większy niż w roku 2011. W całej Warszawie wyniósł 127.000 mkw. i był o 21% niższy niż rok wcześniej (161.000 mkw.). Odpływ najemców z lokalizacji centralnych (36.000 mkw.) został zrekompensowany wynikami z rejonów położonych poza centrum (163.000 mkw.). Z jednej strony był to skutek niskiej podaży nowej powierzchni w centrum stolicy, a z drugiej zmiany preferencji najemców szukających mniej eksponowanych, ale za to tańszych lokalizacji. Pozytywne prognozy ekonomiczne oraz wciąż duże zasoby powierzchni pozaklasowych powinny sprawić, że w kolejnych latach absorpcja utrzyma się na wysokim poziomie. Jednak szanse, że przekroczy wartość 200.000 mkw., jak to miało miejsce w okresie boomu z lat 2006–2008, są niewielkie.

PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

EUROCENTRUM, WARSZAWA



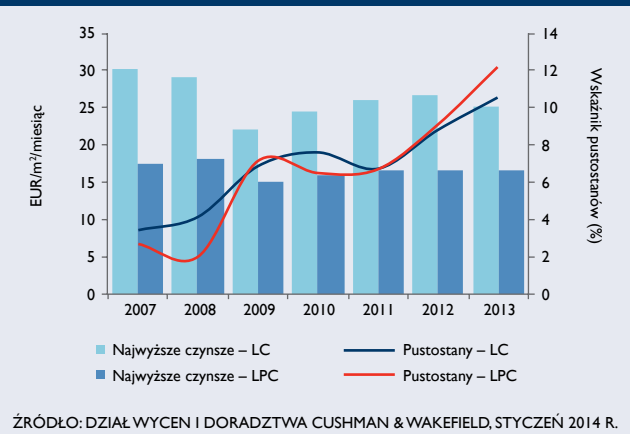
WARSZAWA – Pustostany

Brak równowagi między podażą a popytem spowodował w Warszawie duży wzrost ilości pustostanów. Na koniec 2013 r. w stolicy było 483.100 mkw. niewynajętej powierzchni, co stanowiło ok. 11,75% całkowitych zasobów miasta. Największy wskaźnik pustostanów zanotowano w strefie południowo-zachodniej 1 – „SW1” (17,3%) i północnej – „N” (13,8%). Najlepsza pod tym względem sytuacja panowała w okolicach Wilanowa i dolnego Mokotowa – strefa – „SE” i strefie południowo-zachodniej 2 – „SW2”, przy czym jest to głównie rezultat słabego zainteresowania deweloperów tymi strefami i w związku z tym niskiej podaży, która łącznie dla obu stref wyniosła niecałe 14.500 mkw. W porównaniu z 2012 r. największy wzrost ilości pustostanów zanotowano na Mokotowie, gdzie wolna powierzchnia na koniec grudnia wyniosła 466.900 mkw. w porównaniu do 273.600 w roku poprzednim, za co odpowiedzialne było między innymi oddanie dwóch projektów, Konstruktorska Business Center i Plac Unii, gdzie łącznie do wynajmu pozostawało 45.400 mkw. W perspektywie średnioterminowej oddanie do użytku kolejnych projektów spowoduje dalszy wzrost wskaźnika pustostanów, który w zależności od poziomu absorpcji może osiągnąć nawet 14% na koniec roku.

WARSZAWA – Czynsze

Aktualna sytuacja na rynku sprzyja najemcom zarówno tym, którym wygasają aktualne umowy, jak i firmom, które dopiero planują rozwój przy wykorzystaniu istniejących zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej. Obniżka czynszów objęła przede wszystkim powierzchnie w centrum miasta – w najlepszych budynkach stawki bazowe spadły do 25 EUR/mkw./miesiąc, czyli były o ok. 1,5 EUR niższe niż na koniec 2012 r. Poza centrum w dobrze zlokalizowanych i nowoczesnych budynkach czynsze mieściły się w przedziale 14–16,5 EUR/mkw./miesiąc. Ze względu na dużą liczbę projektów w realizacji stawki będą nadal spadać. Deweloperzy stosują agresywną politykę cenową, żeby przyciągnąć najemców, a tym samym szybciej spełnić warunki kredytowe. Zachęty, takie jak zwolnienia z czynszu oraz kontrybucje na aranżację powierzchni, stały się normą, dzięki czemu stawki efektywne są nawet 25% niższe od nominalnych. Wysokość czynszu efektywnego w nowych projektach jest w dużym stopniu uzależniona od zaawansowania realizacji oraz wielkości i prestiżu najemcy. Rosnące doświadczenie deweloperów, szczególnie w obszarze minimalizacji kosztów wytworzenia powierzchni, oraz kompresja oczekiwanych stóp zwrotu z inwestycji również sprzyjają obniżkom stawek czynszowych. Standardowym okresem najmu pozostaje 5 lat.

NAJWYŻSZE CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



GREEN WINGS, WARSZAWA



KRAKÓW

Kraków wciąż jest dominującym biurowym rynkiem regionalnym w Polsce. Jego zasoby to blisko 634.700 mkw., z czego w 2013 r. do użytku oddano ok. 32.300 mkw. Głównymi składowymi nowej podaży były powierzchnie w III fazie Quattro Business Park (12.200 mkw.) oraz w budynku D kompleksu Bonarka 4 Business (8.700 mkw.). Wolumen transakcji wyniósł 94.200 mkw. i był o ok. 12% niższy niż rok wcześniej. Najważniejsze umowy dotyczyły przedłużenia przez Capgemini najmu 9.600 mkw. powierzchni w Quattro Business Park, przednajmu przez firmę Lufthansa 8.500 mkw. w budynku D kompleksu Bonarka 4 Business, a także najmu przez Brown Brothers Harriman 4.700 mkw. powierzchni w Orange Office Park. Wskaźnik pustostanów podwyższył się w Krakowie o ok. 0,9 p.p., do 4,9%, ale wciąż jest najniższy w kraju. W 2014 r. na rynek powinno trafić ok. 50.000 nowej powierzchni. W budowie znajduje się między innymi kompleks biurowy Kapelanka 42 (łącznie w dwóch fazach 28.100 mkw., Skanska), IV faza Quattro Business Park (12.800 mkw., Grupa BUMA) i I faza Orange Office Park (11.200 mkw., East-West Development). Równowaga między popytem i podażą powoduje, że czynsze nominalne nadal znajdują się w przedziale 13–15 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 11–13 EUR/mkw./miesiąc.

WROCLAW

Rok 2013 okazał się dla rynku wrocławskiego wyjątkowy. Zasoby regionu wyniosły 540.000 mkw. i stał się on drugim (po Warszawie) najszybciej rozwijającym się rynkiem nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce. Do użytku oddano blisko 73.800 mkw., co było najlepszym wynikiem od 5 lat. Najważniejszymi ukończonymi obiektami były Sky Tower (28.100 mkw., LC Corp), II faza kompleksu Green Towers (10.800 mkw., Skanska) oraz II faza Aquarius Business House (9.200 mkw., Echo Investment). Wolumen transakcji wyniósł 76.300 mkw. i był rezultatem kilkudziesięciu transakcji, z których najważniejsze to wynajem powierzchni w wieżowcu Sky Tower przez spółki z grupy Getin (11.700 mkw.) oraz ekspansja firmy windykacyjnej KRUK (7.500 mkw.) we Wrocławskim Parku Biznesu. Ponadto Eurobank przedłużył umowę na wynajem powierzchni (6.100 mkw.) w budynku Wratislavia Center, a Credit Suisse (4.300 mkw.) powiększył wynajmowaną powierzchnię w biurowcu Green Day. Na koniec grudnia wskaźnik pustostanów wyniósł 11,75% i był o ponad 3,7 p.p. większy niż w tym samym okresie 2012 r., co przy wysokiej podaży świadczy o tym, że najemcy dostrzegają potencjał miasta. Czynsze bazowe pozostają na niezmiennym poziomie 13–15,5 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne oscylują w przedziale 11–14 EUR/mkw./miesiąc.

TRÓJMIASTO

Wolumen transakcji na rynku trójmiejskim wyniósł w 2013 r. 45.600 mkw., z czego ponad 53% objęły nowe umowy, a przednajem stanowił ok. 13% całości. W porównaniu z 2012 r. był to spadek o ok. 16.800 mkw. Największą transakcją była renowacja przez Thomson Reuters (9.000 mkw.) umowy najmu powierzchni w Baltic Business Center. Ponadto Geoban (grupa Santander) przedłużył umowę na wynajem 2.800 mkw. powierzchni w Łużycka Office Park, a dostawca usług IT firma Sii wynajęła 2.700 mkw. w kompleksie Olivia Business Centre. Dzięki rekordowej podaży, która wyniosła w minionym roku 71.800 mkw., na koniec grudnia zasoby biurowe Trójmiasta wzrosły do 433.000 mkw. Do użytku zostały oddane m.in.: kompleks Olivia Business Centre – budynki Point i Tower (łącznie 23.900 mkw., TPS), położona w Gdańsku-Oliwie Alchemia (16.700 mkw., Torus) i Euro Office Park (9.300 mkw., Euro Styl), w którym siedzibę ma Bank BPH. Czynsze wywoławcze wynosiły 13–15 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 12–13 EUR/mkw./miesiąc. Wysoka podaż przełożyła się na wzrost ilości pustostanów, które na koniec roku wyniosły 48.500 mkw., co stanowiło 11,2% całkowitych zasobów miasta.

CENTRUM BIUROWE NEPTUN, GDAŃSK



POZNAŃ

Na koniec 2013 r. całkowite zasoby Poznania wyniosły 303.200 mkw. Był to wzrost o zaledwie 24.100 mkw. w stosunku do 2012 r., głównie dzięki oddaniu do użytku budynku Malta House (15.600 mkw., Skanska). Mniejsze obiekty to Temida (2.500 mkw., Wechta) i położony w rejonie Starego Miasta Piątkowska Office (2.000 mkw.). Do ukończenia wciąż pozostaje I etap kompleksu biurowego Business Garden (4 budynki, łącznie 42.000 mkw., SwedeCenter), jednak kompleks zostanie oddany do użytku nie wcześniej niż na początku 2015 r. Niska podaż nowych projektów jest związana z niewielkim zainteresowaniem najemców i stosunkowo wysoką dostępnością powierzchni niższych klas. W minionym roku wolumen transakcji wyniósł jedynie 39.100 mkw., co stanowiło spadek o 7,5% w stosunku do wyniku uzyskanego rok wcześniej. Wskaźnik pustostanów spadł w porównaniu do grudnia 2012 r. o niewiele ponad 0,1 p.p. i na koniec 2013 r. wyniósł 14,2%. Stawki wywoławcze kształtowały się na poziomie 14–16 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne były średnio o 15–20% niższe.

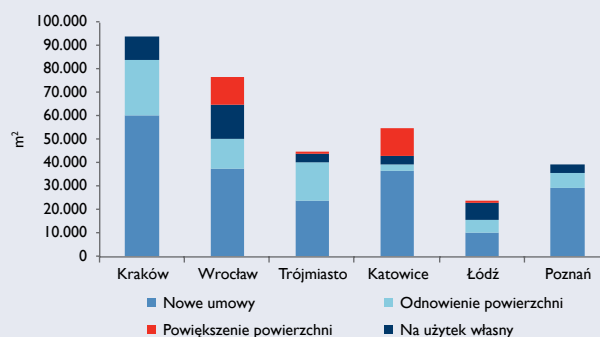
KATOWICE

W 2013 r. całkowity wolumen transakcji najmu na rynku katowickim wyniósł ok. 56.000 mkw., z czego większość (66%) stanowiły nowe kontrakty. Duży udział w popycie (blisko 22%) miały dwie transakcje wynikające z realizacji budynków na potrzeby własne. Polski Koks zajął 6.160 mkw. w biurowcu przy ul. Paderewskiego, natomiast spółki z grupy Getin zawarły umowy przednajmu (6.000 mkw.) na powierzchnie w powstającym budynku LC Corp Tower I. Największą rynkową transakcją było podpisanie przez IBM umowy najmu 9.000 mkw. w A4 Business Park firmy Echo Investment. Całkowite zasoby Katowic to 302.600 mkw. Największymi inwestycjami biurowymi planowanymi do oddania w 2014 r. są dwie fazy A4 Business Park (łącznie 17.800 mkw., Echo Investment), Silesia Star (12.800 mkw., LC Corp) oraz Silesia Business Park (10.700 mkw., Skanska), gdzie na część powierzchni wprowadzi się firma PwC. W planach wciąż pozostaje między innymi biurowiec Piaskowa Business Center (19.000 mkw.) firmy Echo Investment oraz Centrum Biurowe Mikołowska (26.000 mkw., GTC). Stosunkowo dobry popyt spowodował, że wskaźnik pustostanów w porównaniu z 2012 r. zwiększył się jedynie o 0,4 p.p., osiągając poziom 7,3%. Czynsze wywoławcze nie przekroczyły 14 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne wahały się w granicach 11–12 EUR/mkw./miesiąc.

ŁÓDŹ

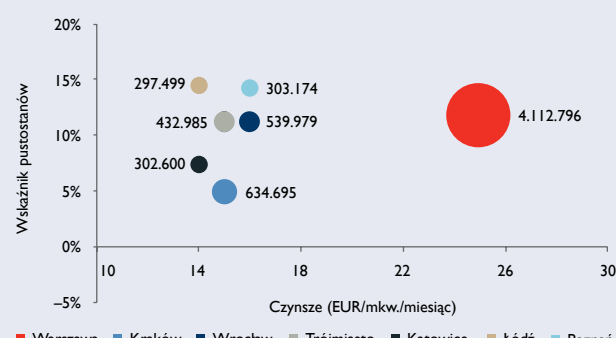
Zasoby biurowe jednego z największych ośrodków akademickich w Polsce przekraczają obecnie 297.500 mkw. W minionym roku zakończono budowę pięciu budynków o łącznej powierzchni 23.800 mkw., przy czym do użytku oddano zaledwie jeden większy budynek – II fazę kompleksu Green Horizon (14.000 mkw., Skanska). Do ukończenia wciąż pozostaje II faza kompleksu przy ul. Targowej 35 (8.000 mkw., DOMENA) oraz budynek C w Centrum Biznesowym Synergia (2.500 mkw.). Wolumen transakcji wyniósł 23.800 mkw. i był o 3.500 mkw. niższy niż przed rokiem. W tym czasie Infosys ponownie powiększył powierzchnię najmu w budynku Green Horizon (4.150 mkw.), a DHL przedłużył umowę najmu w budynku przy ul. Targowej (3.050 mkw.). Nową umowę podpisał Accenture (1.700 mkw.) w kompleksie University Business Park. Ilość pustostanów na koniec roku wzrosła o 28% (do 14,4%) i wyniosła 43.000 mkw. Czynsze nominalne utrzymały się na poziomie 12–14 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 10–11 EUR/mkw./miesiąc.

WOLUMEN TRANSAKCYJ W MIASTACH REGIONALNYCH*



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

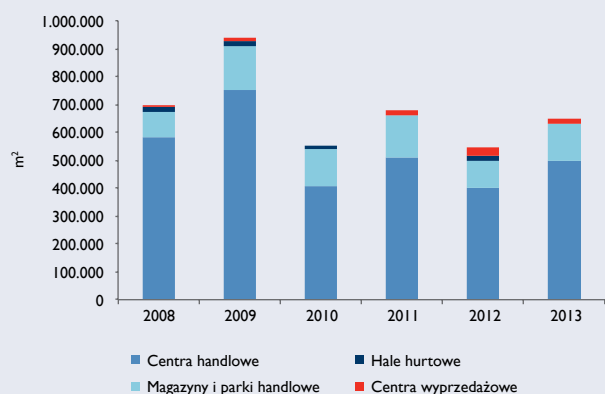
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

RYNEK HANDLOWY W POLSCE

Rok 2013 był kolejnym dobrym rokiem dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Do użytku oddano 650.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej (blisko 20% więcej niż w 2012 r.). Podobnie jak w latach ubiegłych centra handlowe stanowiły 74% całkowitej podaży. Wśród 15 centrów handlowych ukończonych w 2013 r. jako największe należy wymienić: Galerię Bronowice w Krakowie, Poznań City Center i Galerię Katowicką. Znacząco wzrosła liczba rozbudów, najbardziej powiększyło się centrum handlowe Wzgórze w Gdyni (obecnie Riviera). Przeważająca liczba nowo oddanych inwestycji jest zlokalizowana w największych aglomeracjach miejskich (60%), ale obiekty handlowe powstawały też w miastach mniejszych, takich jak Inowrocław (Galeria Solna) czy Chojnice (Brama Pomorza).

Rozwija się także segment parków handlowych – największym obiektem tego typu ukończonym w 2013 r. była Europa Centralna w Gliwicach o powierzchni 40.000 mkw. GLA. Rynek wzbogacił się także o kilka mniejszych parków handlowych, w tym Marcredo Center w Szczecinie, Multishop w Sochaczewie, Pasaż Wiślany w Grudziądzu, Szombierki w Bytomiu, Dekadę w Grójcu i Vendo Park w Nysie. Wielkość podaży w 2014 r. szacuje się na blisko 640.000 mkw. GLA. Największym zapowiadaniem otwarciem będzie Atrium Felicity w Lublinie (75.000 mkw. GLA) oraz Galerii Warmińskiej w Olsztynie (41.000 mkw. GLA).

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ

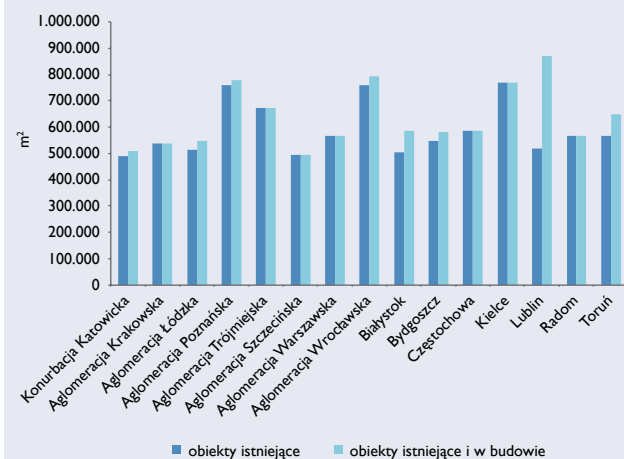


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

Popyt na lokale handlowe w 2013 r. pozostawał na dobrym poziomie, obserwowano trendy podobne jak w 2012 r. Największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i generujące zadowalające obroty. Należy pamiętać, że poza powierzchnią dostępną w nowo budowanych centrach handlowych na rynku istnieje oferta wtórna, w re-komercjalizowanych centrach, stanowiąca atrakcyjną alternatywę dla najemców poszukujących obiektów o ustabilizowanej pozycji handlowej. Obecna struktura popytu sprawia, że znacząco wydłużył się czas komercjalizacji nowych, a obiekty wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości. Średnia stopa pustostanów wzrosła do poziomu ok. 6% z uwagi na zwiększającą się ilość niewynajętej powierzchni w obiektach drugorzędnych, szczególnie na rynkach o widocznych cechach nadpodaży.

Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe są w najlepszych warszawskich centrach handlowych, gdzie za lokal 100–150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić 80–90 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych siedmiu aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35–45 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 21–27 EUR/mkw./miesiąc.

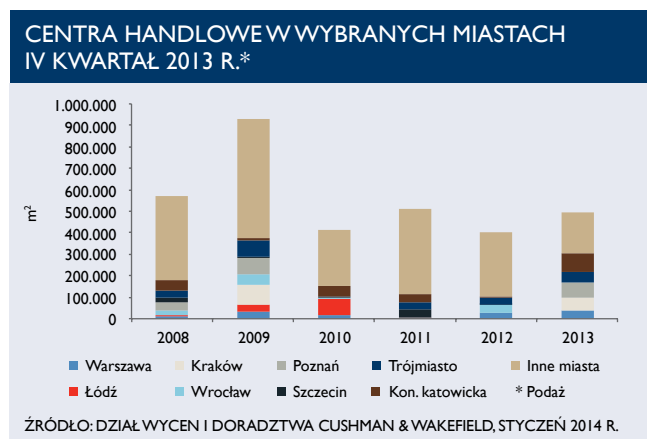
NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W MIASTACH POWYŻEJ 200.000 MIESZKAŃCÓW



ŹRÓDŁO: RETAIL RESEARCH FORUM, DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

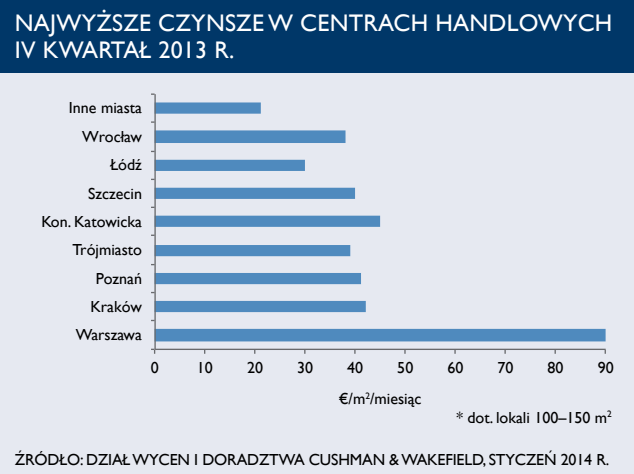
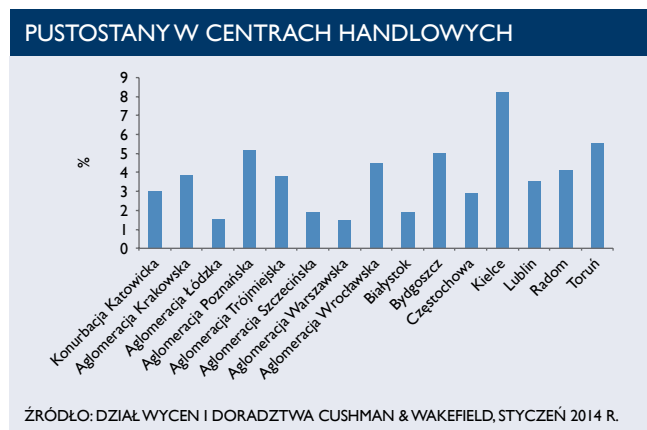
ponad **1,6 mln mkw.**
wynoszą zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE



Rok 2013 był kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju centrów handlowych w Polsce. Do użytku oddano blisko 500.000 mkw. GLA (z czego 380.000 mkw. w drugiej połowie roku) w nowo budowanych lub rozbudowanych centrach handlowych, głównie w największych aglomeracjach. Do najważniejszych otwartych obiektów należą: Galeria Bronowice (Kraków), Poznań City Center, Galeria Katowicka, Riviera (Gdynia), Trzy Korony (Nowy Sącz) i Galeria Solna (Inowrocław).

W 2014 r. podaż nowych centrów handlowych będzie podobna do tej z 2013 r. Według wstępnych szacunków w 2014 r. zostanie otwartych 25 centrów handlowych o łącznej powierzchni 520.000 mkw. GLA, z czego na rozbudowę 6 istniejących obiektów przypadnie 110.000 mkw. GLA. Najwięcej centrów handlowych powstanie w miastach dużych, takich jak Lublin (Atrium Felicity, Zamkowe Tarasy), Białystok (Galeria Jurowiecka) oraz miastach średniej wielkości: Olsztyn (Galeria Warmińska), Kalisz (Galeria Amber), Siedlce (Galeria S), Jelenia Góra (Galeria Sudecka), Ostrołęka (Galeria Bursztynowa), Starogard Gdański (Galeria Neptun).



W grupie 8 aglomeracji miejskich największym nasyceniem powierzchnią centrów handlowych charakteryzuje się Wrocław i Poznań, a najmniejszym Szczecin. Popyt na lokale w centrach handlowych jest bardzo zróżnicowany i zależy zarówno od nasycenia danego rynku, jak i siły nabywczej mieszkańców, jakości obiektów handlowych i dostępności powierzchni. Na koniec 2013 r. średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych najwyższe wartości osiągnął w Kielcach (8.45%) i Toruniu (5.7%), a najniższe w Łodzi (1.5%) i Warszawie (1.5%).

W najlepszych obiektach czynsze rosną, jednak właściciele drugorzędnych centrów handlowych zmuszeni są do stosowania elastycznej polityki czynszowej i wprowadzania wielu zachęt, aby pozyskać i utrzymać najemców. Najwyższe stawki za powierzchnie handlowe o wielkości 100–150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego w Warszawie plasują się w przedziale 80–90 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych aglomeracjach wynoszą 35–45 EUR/mkw./miesiąc, a w miastach średniej wielkości 21–27 EUR/mkw./miesiąc.

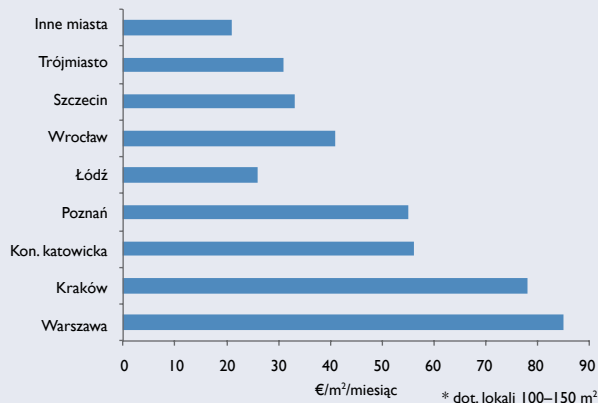


GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Najważniejszym wydarzeniem dla segmentu głównych ulic handlowych w 2013 r. było otwarcie sklepu sieci Louis Vuitton w domu towarowym Vitkac w Warszawie przy ul. Brackiej. Dzięki otwarciu sklepu Atelier Mokotowska wzbogaciła się także oferta handlowa ul. Mokotowskiej. Jednak, z uwagi na niską dostępność lokali spełniających standardy międzynarodowych i krajowych sieci handlowych, liczba nowych otwarć przy głównych ulicach handlowych jest niewielka. Sytuacja będzie się zmieniać wraz z realizacją kolejnych inwestycji, takich jak modernizacja i rozbudowa domu towarowego Smyk w Al. Jerozolimskich w Warszawie, modernizacja Holland Parku (budynek Ethos) przy pl. Trzech Krzyży czy adaptacja na potrzeby handlu kamienic mieszkalnych na rogu Nowego Świata i Świętokrzyskiej.

Mała dostępność lokali przy głównych ulicach handlowych powoduje utrzymywanie się wysokich czynszów. W Warszawie i Krakowie rekordowe stawki wynoszą 75–85 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNsze PRZY ULICACH HANDLOWYCH IV KWARTAŁ 2013 R.*



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

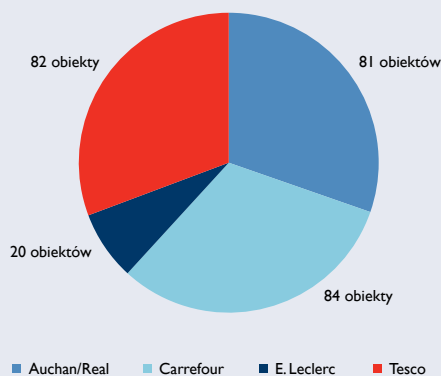
HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

Rynek spożywczy w Polsce rozwija się obecnie głównie przez ekspansję sieci dyskontowych, liczba sklepów szacowana jest na ponad 3.000. W 2013 r. powstało blisko 350 nowych sklepów dyskontowych, głównie sieci Biedronka (ponad 70%), lecz także Lidl, Netto i Aldi. Sieci dyskontowe planują w bieżącym roku ekspansję na podobnym poziomie. Hipermarkety i supermarkety otwierają obecnie jedynie po kilka sklepów rocznie. Rynek dużych sklepów spożywczych czeka na kolejny etap konsolidacji – ostateczne przejście hipermarketów Real przez sieć Auchan.

W drugiej połowie 2013 r. swoje sklepy spożywcze otworzyły między innymi sieci: Auchan w Galerii Bronowice (Kraków), Tesco w Multishop (Sochaczew), E.Leclerc w Galerii Trzy Korony (Nowy Sącz), Stokrotka w Galerii Katowickiej, Piotr i Paweł w Poznań City Center, Społem w Plac Unii City Shopping (Warszawa) i Marcpol w Bramie Pomorza (Chojnice). W 2014 roku należy się spodziewać otwarcia Auchan w centrum Atrium Felicity (Lublin), Stokrotki w Galerii Jurowieckiej (Białystok), Intermarche w Galerii Neptun (Starogard Gdański) oraz Piotra i Pawła w Galerii Warmińskiej (Olsztyn).

Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6–7 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 7–11 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów i 5–9 EUR/miesiąc dla dyskontów.

HIPERMARKETY W POLSCE, IV KWARTAŁ 2013 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

PARKI I MAGAZYNY HANDLOWE

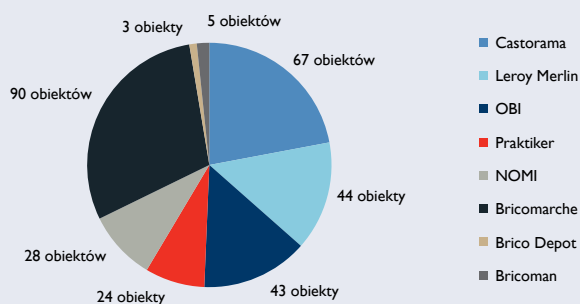
Podaż wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych w Polsce zarówno tych zgrupowanych w parkach handlowych, jak i wolnostojących wynosi obecnie blisko 2,5 mln mkw. Sektor parków handlowych w Polsce cieszy się wzmożonym zainteresowaniem deweloperów – małe parki handlowe są budowane i planowane głównie w miastach średniej wielkości i małych.

Największym obiektem ukończonym w 2013 r. był Europa Centralna Park (Gliwice) o powierzchni 40.000 mkw. Rozbudowano także IKEA Park Franowo (o 14.000 mkw., Poznań) oraz zbudowano Marcredo Center (14.000 mkw., Szczecin). W ubiegłym roku otwarto kilka mniejszych parków handlowych, w tym: Park Handlowy Szombierki (Bytom), Multishop (Sochaczew), Pasaż Wiślany (Grudziądz), Dekadę (Grójec) i Vendo Park (Nysa). Krajowe zasoby powierzchni w parkach handlowych wzrosły do 800.000 mkw., z czego 70.000 mkw. oddano do użytku w drugiej połowie ub.r. W budowie pozostaje ponad 60.000 mkw. tego typu powierzchni, głównie w niewielkich obiektach w miastach średniej wielkości i małych, takich jak Era Park w Radomsku czy Marcredo Center w Piekarach Śląskich.

Popyt na powierzchnie w parkach handlowych pozostaje na niezmiennym poziomie. Największe zainteresowanie wykazują sieci z sektora art. budowlanych (Castorama, OBI, Leroy Merlin), sprzętu RTV AGD (Media Expert, RTV Euro AGD), mebli i wyposażenia wnętrz (Agata Meble, Jysk) i sprzętu sportowego (Martes Sport). Ofertę uzupełniają drogerie (Rossmann, Hebe), sklepy z akcesoriami (Pepco), modą i obuwiem dyskontowym (Takko, KIK, Deichmann, CCC). Współczynnik pustostanów w parkach handlowych plasuje się na niskim poziomie, tj. 3.7%.

Czynsze w parkach handlowych są stabilne i wynoszą 6–8 EUR/mkw./miesiąc dla największych najemców oraz 9–13 EUR/mkw./miesiąc za średnie powierzchnie. Najwyższe czynsze są w dużych parkach w największych aglomeracjach, najniższe w niewielkich obiektach w małych ośrodkach miejskich.

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANymi, IV KW. 2013 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE

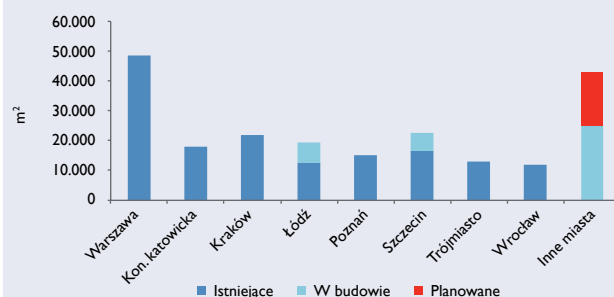
Na polskim rynku działa obecnie 10 centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni blisko 160.000 mkw., po jednym we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Sosnowcu, Gdańsku, Szczecinie, Łodzi oraz trzy w Warszawie. W 2013 r. oddano do użytku jeden obiekt – Factory Annapol w Warszawie o powierzchni 19.700 mkw.

Najnowsza rozpoczęta inwestycja w sektorze centrów wyprzedażowych to City Outlet Lublin o powierzchni 11.000 mkw., którego otwarcie jest planowane na 2014 r. Trwa przebudowa Galerii Podlaskiej (Białystok) na potrzeby centrum wyprzedażowego o nazwie Outlet Białystok, które ma zostać uruchomione również w 2014 r. Na ukończenie czekają kolejne fazy centrum Ptak Outlet (Rzgów k. Łodzi) oraz Outlet Park Szczecin. Plany deweloperów na najbliższe lata to inwestycje w centra wyprzedażowe w miastach średniej wielkości, m.in. w Toruniu, gdzie trwają prace koncepcyjne nad Outlet Toruń o powierzchni 18.000 mkw. Terminowa realizacja projektów, które mają być ukończone do końca 2015 r., może przynieść ponad 50.000 mkw. nowej powierzchni handlowej.

W centrach wyprzedażowych działa łącznie ponad 1.000 sklepów krajowych i międzynarodowych sieci z branży odzieżowej, obuwniczej i akcesoriów sportowych. Największy popyt jest w Warszawie, gdzie dwa starsze obiekty są w pełni wynajęte, a nowo oddany znacząco zmniejszy poziom pustostanów z dnia otwarcia. Średni współczynnik pustostanów w centrach wyprzedażowych jest nieznacznie wyższy niż w tradycyjnych centrach handlowych i wynosi ok. 4%.

W centrach wyprzedażowych oferowane są stosunkowo niskie stawki czynszowe. Za lokal 100–150 mkw. trzeba zapłacić w Warszawie 21–23 EUR/mkw./miesiąc, a w innych miastach 19–21 EUR/mkw./miesiąc.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE, IV KW. 2013 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

SYTUACJA NA RYNKU

Rok 2013 był dla sektora magazynowego w Polsce bardzo dobry. Chociaż ilość nowej powierzchni była mniejsza o ok. 30% w porównaniu do roku 2012, znacznie wzrósł popyt. Wolumen transakcji najmu zwiększył się o ok. 42% i wyniósł ponad 2,1 mln mkw. To najlepszy rezultat w historii sektora magazynowego. Duży wpływ na taki wynik miało zawarcie kilku ważnych umów z najemcami, np. wynajem 300.000 mkw. przez amerykański sklep internetowy Amazon.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2013 r. wyniosły 7.942.000 mkw., czyli ok. 5% więcej niż na koniec 2012 r. Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych od wielu lat jest skupiony wokół Warszawy (ok. 35% rynku), jednak dzięki inwestycjom infrastrukturalnym, dostępność do rynków regionalnych znacząco się poprawia, wpływając na wzrost zasobów powierzchni magazynowej w rejonach. Bardzo duża aktywność najemców w regionach pozwala sądzić, że w niedalekiej przyszłości zwiększy się tam podaż i w konsekwencji udział w całkowitych zasobach kraju. Zasoby Górnego Śląska, Poznania, Polski Centralnej i Wrocławia wynoszą 5.145.000 mkw. Systematycznie rozwijają się także mniejsze rynki, takie jak Trójmiasto, Rzeszów, Toruń, Szczecin czy Lublin, jednak ich łączny udział w zasobach kraju nie przekracza 10%.

Rok 2013 był rekordowy pod względem ilości wynajętej powierzchni magazynowej – ok. 2.140.000 mkw. Największą aktywność odnotowano na rynku warszawskim, gdzie podpisano 24% wszystkich kontraktów. Istotną część umów dotyczyła pozostałych rynków regionalnych – Wrocławia (23%), Poznania (19%) czy Górnego Śląska (17%). O stabilnym rozwoju sektora magazynowego świadczy niezmiennie duży udział nowych umów w całkowitym popycie, 60% w 2013 r. Przedłużenia obecnych kontraktów stanowiły 32%, a powiększenia powierzchni ok. 8%.

Najbardziej aktywni wśród najemców byli operatorzy logistyczni i firmy dystrybucyjne (29%). Swoją obecność zaznaczyły też podmioty specjalizujące się w sprzedaży internetowej (16%). Spory udział w całkowitym popycie miały sieci sklepów (9%), branża motoryzacyjna (8%) oraz spożywcza (8%). Na wyróżnienie zasługują trzy transakcje firmy Amazon, każda dotycząca ok. 100.000 mkw. W wyniku zawartych umów w Polsce powstaną trzy, gigantyczne jak na polskie warunki, centra dystrybucyjne. Dwa będą zlokalizowane w regionie Wrocławia, trzecie w regionie Poznania.

Poziom podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w 2013 r. zmniejszył się w stosunku do 2012 r.

o ok. 30%. Do użytku oddano 354.000 mkw., z czego 30% w regionie wrocławskim. W pozostałych regionach nieco mniej, 24% w Warszawie, 18% na Górnym Śląsku oraz 9% w Poznaniu. Do największych realizacji należy powierzchnia w Prologis Park V we Wrocławiu (36.000 mkw.), BTS (*build-to-suit*) dla koncernu Lear w Legnicy (32.000 mkw., Panattoni) oraz kolejne etapy Tulipan Park Warszawa (24.000 mkw., SEGRO) i SEGRO Industrial Park Tychy (21.000 mkw.). Ze względu na bardzo dużą liczbę podpisanych umów w 2013 r., szczególnie w IV kwartale, należy się spodziewać znaczącego wzrostu podaży w kolejnych miesiącach.

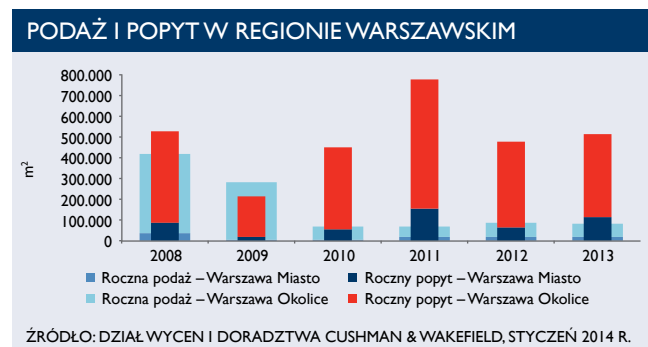
Na koniec grudnia 2013 r. w budowie pozostawało 535.000 mkw. powierzchni magazynowej, czyli ponad dwukrotnie więcej niż na koniec 2012 r. Największy realizowany obiekt to BTS dla firmy Amazon (Goodman Wrocław South Logistic Centre) o powierzchni ponad 120.000 mkw. Innymi znaczącymi inwestycjami będącymi w trakcie realizacji są: Panattoni BTS Castorama w Strykowie (50.000 mkw.), kolejny etap w CLIP Poznań (35.000 mkw.), Prologis Park Wrocław V (35.000 mkw.) czy BTS dla firmy Polaris budowany koło Opola (33.000 mkw., Panattoni). Najczęstszą formą inwestycji wciąż są obiekty typu BTS (*build-to-suit*), czyli budowane według ściśle określonych wymagań klienta. Przewiduje się, że ten typ inwestycji pozostanie najpopularniejszy na rynku, a inwestycje spekulacyjne nadal będą należeć do rzadkości. W niektórych lokalizacjach, gdzie wskaźnik pustostanów jest bardzo niski, jak np. w Poznaniu, mogą się pojawić inwestycje mieszane, w których deweloper buduje powierzchnię spekulacyjną przy jednoczesnej realizacji obiektu wynajętego na zasadzie *pre-let*.

Mimo dużego popytu stopa pustostanów na koniec 2013 r. nie różniła się znacząco od tej z końca 2012 r. Obecnie wskaźnik wolnych powierzchni wynosi 10,9%, na koniec 2012 r. było to 10,7%. Na rynku dostępne jest ok. 870.000 mkw. niewynajętych magazynów. Najwyższym poziomem pustostanów wśród najważniejszych rynków charakteryzuje się Warszawa (14,8%, 415.000 mkw.) oraz Polska Centralna (12,5%, 129.000 mkw.). W przypadku stolicy należy rozróżnić Warszawę Okolice (12,9%) oraz Warszawę Miasto (21,5%). Wśród regionów z najniższym wskaźnikiem wolnych powierzchni jest Poznań (4,6%, 48.000 mkw.), Górny Śląsk (9,4%, 146.000 mkw.) oraz Wrocław (10%, 87.000 mkw.). Na rynkach o mniejszym udziale w całkowitych zasobach ilość pustostanów jest bardzo zróżnicowana. To wynik dużej wrażliwości wskaźnika na zmiany poziomu najmu w pojedynczych obiektach. W Trójmieście i Rzeszowie jest to odpowiednio 2,5% i 7% (5.000 mkw. i 8.000 mkw.), natomiast w Krakowie i Lublinie 9,8% oraz 19,8% (16.000 mkw. oraz 2.700 mkw.).

Czynsze utrzymały się na dotychczasowym poziomie lub nieznacznie spadły. Najdrożej jest w strefie miejskiej Warszawy (4,5–5,8 EUR/mkw./miesiąc), a najtaniej w Polsce Centralnej oraz w okolicach stolicy (2,4–4 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach stawki mieszczą się w przedziale 2,9–4 EUR/mkw./miesiąc.

REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.797.000 mkw.	
Zasoby w budowie	20.000 mkw.	
Wskaźnik pustostanów	14,8%	
Wolumen transakcji	513.000 mkw.	
Główni wynajmujący	Prologis, MLP Group, CA Immo, Panattoni, AIG / Lincoln, Point Park Properties, Valad, Segro	
	WARSZAWA MIASTO	WARSZAWA OKOLICE
Czynsze nominalne	4,40–5,80 EUR/mkw./miesiąc	2,40–3,90 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	3,50–5,00 EUR/mkw./miesiąc	1,90–3,20 EUR/mkw./miesiąc

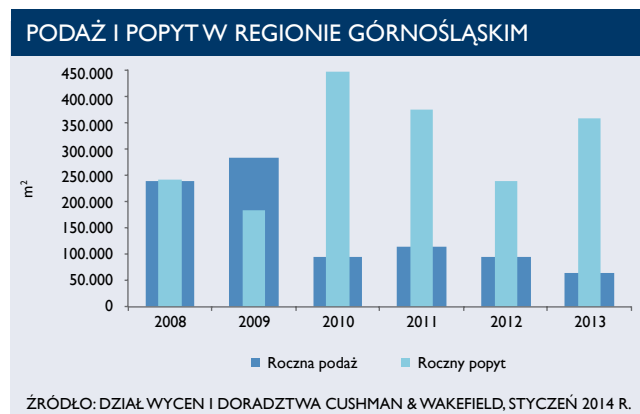


Warszawa jest największym rynkiem magazynowym w Polsce (2.800.000 mkw., 35% całkowitych zasobów kraju). Dzieli się na dwa obszary: Warszawę Miasto (Białołęka, Targówek i Włochy) oraz Warszawę Okolice zlokalizowaną w promieniu 12–50 km na południowy-zachód od centrum (Błonie, Janki, Piaseczno, Pruszków i Sochaczew). Zasoby miejskiej części stanowią ok. 23% zasobów regionu, natomiast okolic Warszawy 77%. W 2013 r. podaż nowej powierzchni w całym regionie wyniosła 84.000 mkw., czyli niewiele mniej niż w 2012 r. (87.000 mkw.). Zdecydowana większość obiektów została oddana w okolicach Warszawy (77%). Najważniejsze magazyny ukończone w 2013 r. to: kolejny etap Tulipan Park Warszawa (24.000 mkw.), Good Point Puławska III (15.000 mkw.) oraz Diamond Business Park Ursus (11.000 mkw.). Poziom popytu w regionie warszawskim wyniósł 513.000 mkw., czyli 10% więcej niż w poprzednim roku. Niemal połowę transakcji stanowiły nowe umowy, przedłużenia 37%, natomiast rozszerzenia wynajmowanej powierzchni 13%.

Poziom pustostanów w regionie Warszawy niemal nie zmienił się w ciągu roku i na koniec 2013 r. osiągnął 14,8%. Należy jednak zwrócić uwagę na zróżnicowanie dotyczące dwóch podregionów: Warszawy Okolice i Warszawy Miasto. W pierwszym z nich ilość wolnych powierzchni systematycznie spadała, aby na koniec 2013 r. osiągnąć 12,9%, natomiast w regionie Warszawa Miasto nastąpił wzrost do 21,5%.

REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA	
Istniejące zasoby	1.553.000 mkw.
Zasoby w budowie	27.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	9,4%
Wolumen transakcji	357.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Segro, MLP Group, Menard Doswell, BIK, Hines
Czynsze nominalne	2,90–3,50 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,50–3,10 EUR/mkw./miesiąc



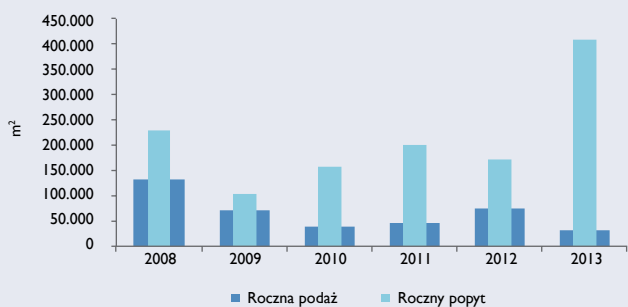
Górny Śląsk to najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce, a także drugi pod względem wielkości rynek nieruchomości magazynowych. Swoją ugruntowaną pozycję zawdzięcza głównie znakomitej lokalizacji i dobrze rozwiniętej infrastrukturze drogowej. Zasoby regionu na koniec 2013 r. wyniosły 1.553.000 mkw. (20% całkowitych zasobów w kraju). W ciągu roku oddano do użytku ponad 63.000 mkw., co stanowi 18% nowo oddanej powierzchni w Polsce. Największymi obiektami powstałymi w regionie były: kolejne etapy SEGRO Industrial Park Tychy (21.000 mkw.), Panattoni Park Czeladź (12.000 mkw.) oraz Panattoni Park Mysłowice (10.000 mkw.), a także Portowa 74 w Gliwicach (8.000 mkw.) wybudowany przez SILS Centre. Poziom popytu w 2013 r. wyniósł 357.000 mkw., co oznacza wzrost o 65% w stosunku do 2012 r. Mimo tak dobrego wyniku nastąpił dwukrotny wzrost ilości pustostanów, do 9,4%. Obecnie w budowie znajduje się 27.000 mkw. powierzchni magazynowej. W 2013 r. czynsze nominalne pozostały stabilne i kształtują się na poziomie 2,9–3,5 EUR/mkw./miesiąc.

REGION POZNAŃSKI

SYTUACJA NA RYNKU POZNANIA

Istniejące zasoby	1.059.000 mkw.
Zasoby w budowie	132.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	4,6%
Wolumen transakcji	408.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, Prologis, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,30–2,90 EUR/mkw./miesiąc

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

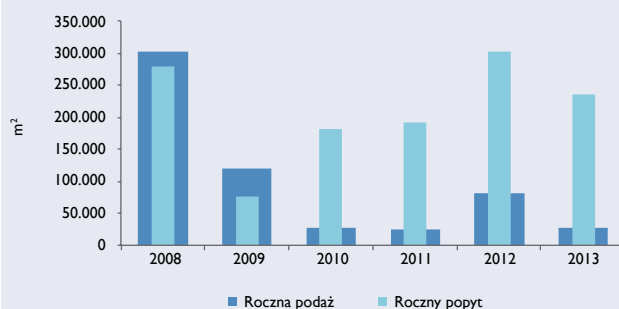
Rok 2013 r. był korzystny dla sektora magazynowego w regionie Poznania zarówno pod względem popytu, jak i ilości powierzchni w budowie. Zasoby powierzchni magazynowej, wynoszące na koniec 2013 r. 1.059.000 mkw., skupione są wzdłuż autostrady A2 (Gądky, Komorniki, Krzesiny, Luboń) oraz drogi ekspresowej S7 (Sady). W ciągu roku do użytku oddano 32.000 mkw. Największym ukończonym obiektem był BTS Faurecia II wybudowany w Gorzowie Wielkopolskim przez dewelopera Panattoni. Na koniec grudnia 2013 r. w budowie znajdowało się 132.000 mkw. powierzchni magazynowej. Wolumen transakcji wyniósł 408.000 mkw. – ponad dwukrotnie więcej niż w 2012 r. Istotny wpływ na tak wysoki wynik miała jedna z trzech transakcji najmu firmy Amazon (Panattoni Park Poznań) dotycząca powierzchni ok. 100.000 mkw. Wskaźnik pustostanów w regionie jest jednym z najniższych w Polsce i na koniec 2013 r. wyniósł 4,6%. Czynsze nominalne utrzymały się na niezmiennym poziomie 3,0–3,6 EUR/mkw./miesiąc.

REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby	1.032.000 mkw.
Zasoby w budowie	94.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	12,5%
Wolumen transakcji	236.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, Prologis, Emerson, CA Immo, AIG / Lincoln
Czynsze nominalne	2,40–3,95 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	1,90–3,10 EUR/mkw./miesiąc

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

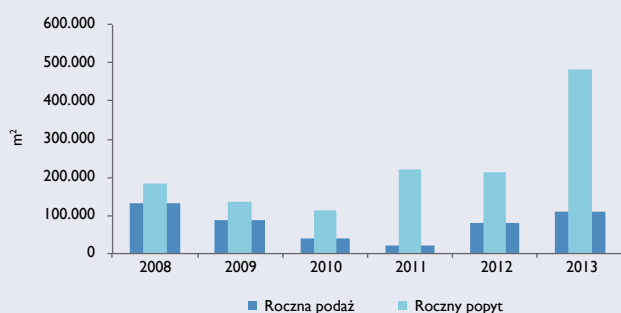
Rynek magazynowy w Polsce Centralnej skupia się wokół takich miejscowości, jak Piotrków Trybunalski, Stryków oraz Łódź. Całkowite zasoby na koniec 2013 r. wyniosły 1.032.000 mkw., a dodatkowe 94.000 mkw. były w budowie. Największą powstającą inwestycją był BTS dla firmy Castorama realizowany przez dewelopera Panattoni (50.000 mkw.). W 2013 r. oddano do użytku 27.500 mkw. nowej powierzchni (kolejne etapy Tulipan Park Stryków – 19.500 mkw. oraz Panattoni Park Łódź East – 8.000 mkw.). Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową wyniósł 236.000 mkw., czyli 13% mniej niż rok wcześniej. Jednocześnie stopa pustostanów utrzymywała się na stabilnym poziomie i wyniosła 12,5% na koniec 2013 r. (12,2% w grudniu 2012 r.). Czynsze nie zmieniły się. Najwyższe stawki osiągają relatywnie małe jednostki typu *small business units*, 3,8–4,0 EUR/mkw./miesiąc. Najmniej za powierzchnię magazynową w tym regionie płaci się w okolicach Piotrkowa Trybunalskiego, ok. 2,4–2,9 EUR/mkw./miesiąc.

REGION WROCŁAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	870.000 mkw.
Zasoby w budowie	192.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	10,0%
Wolumen transakcji	482.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Goodman
Czynsze nominalne	3,00–3,90 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,40–3,00 EUR/mkw./miesiąc

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

Magazyny w regionie wrocławskim koncentrują się wzdłuż autostrady A4 (Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Krajków), a także w okolicach drogi krajowej nr 8. Obecnie jest to jeden z najdynamiczniej rozwijających się rynków magazynowych w Polsce. W 2013 r. podpisano tam umowy na wyjątkowo dużą ilość powierzchni. Dwa z trzech realizowanych przez deweloperów Panattoni i Goodman centrów dystrybucyjnych dla firmy Amazon powstaną właśnie we Wrocławiu, co spowoduje wprowadzenie na rynek ponad 200.000 mkw. nowej powierzchni. Między innymi dzięki tym transakcjom całkowity popyt w regionie wyniósł w 2013 r. 482.000 mkw. (dwa razy więcej niż w 2012 r.) i stanowił ponad 20% popytu krajowego. Obecnie w budowie znajduje się 192.000 mkw., a największe realizowane projekty to: BTS Amazon (123.000 mkw.) powstający w ramach Goodman Wrocław South Logistics Centre, kolejny etap Prologis Park Wrocław V (35.000 mkw.), a także BTS dla firmy Polaris Industries (33.000 mkw.). Czynsze nominalne pozostają stabilne i wahają się w granicach 3,0–3,9 EUR/mkw./miesiąc.

REGION TRÓJMIEJSKI

Trójmiasto jest jednym z mniej zasobnych rynków magazynowych w Polsce, ale rozwija się bardzo dynamicznie. Obecnie jego zasoby wynoszą prawie 200.000 mkw. – w ostatnim roku powiększyły się o dodatkowe 21.000 mkw., czyli o 12%. Do użytku oddano m.in. I etap (14.000 mkw.) flagowego projektu dewelopera Goodman, Pomorskie Centrum Logistyczne, które docelowo ma mieć ok. 500.000 mkw. Wolumen zawartych transakcji wyniósł 76.000 mkw. Największa była nowa umowa sieci sklepów Żabka (24.500 mkw.) w budowanym SEGRO Logistics Park Gdańsk. Na rynku trójmiejskim stopa pustostanów spadła znacząco z 16% na koniec 2012 r. do 2,5% na koniec 2013 r. Czynsze nominalne nieznacznie spadły i wynoszą 3,2–3,9 EUR/mkw./miesiąc.

REGION KRAKOWSKI

Zasoby regionu krakowskiego wynoszą 158.000 mkw. i powiększyły się w ostatnim roku o 9.000 mkw. Magazyny są zlokalizowane głównie wzdłuż obwodnicy Krakowa oraz w południowo-wschodniej części miasta. Obecnie w Krakowie nie powstają nowe obiekty, a stopa pustostanów zmniejszyła się w ciągu ostatniego roku z 17% do 9,8%. Czynsze nadal wynoszą ok. 4 EUR/mkw./miesiąc.

POZOSTAŁE REGIONY

Do najmłodszych rynków magazynowych w Polsce należą: Rzeszów (115.000 mkw.), Toruń (96.000 mkw.), Szczecin (49.000 mkw.) oraz Lublin (14.000 mkw.). Łącznie stanowią one ok. 3% całkowitych zasobów Polski. W 2013 r. jedynie w Szczecinie oddano do użytku nową powierzchnię – halę A North-West Logistic Park (7.000 mkw.). We wszystkich regionach podpisano umowy na najem ok. 65.000 mkw., z czego najwięcej w Szczecinie (27.000 mkw.). W Krakowie, Toruniu i Lublinie było to odpowiednio 19.000 mkw., 10.000 mkw. i 8.000 mkw. Najmniej pustostanów jest w Rzeszowie (7%), a najwięcej w Lublinie (20%). W Szczecinie oraz Toruniu to odpowiednio 7,5% oraz 9%.

TRENDY I PERSPEKTYWY

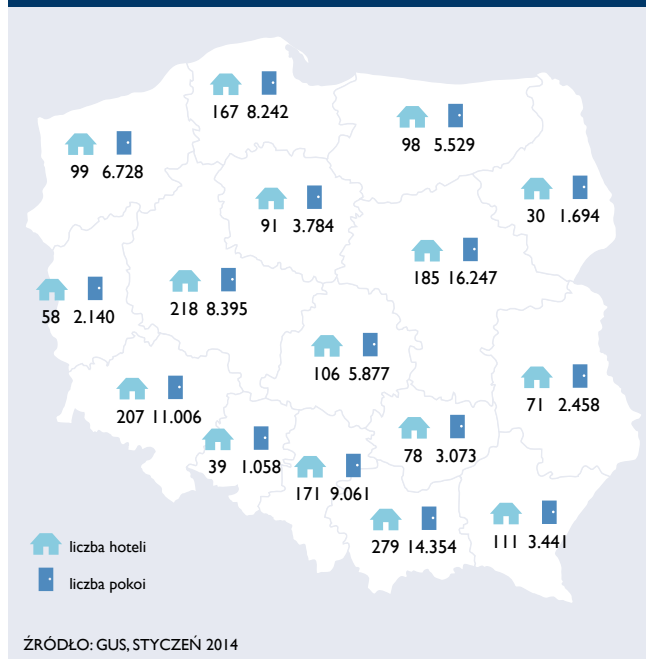
- Dzięki bardzo wysokiemu wolumenowi transakcji w 2013 r., zwłaszcza w IV kwartale, można się spodziewać istotnego wzrostu podaży w przyszłych miesiącach.
- Wciąż najpopularniejszą formą inwestycji pozostaną obiekty BTS, a działalność spekulacyjna pozostanie ograniczona.
- Ponieważ ogólna sytuacja ekonomiczna w Europie, a w szczególności w Niemczech, poprawia się, rynek magazynowy w Polsce powinien dalej stabilnie się rozwijać. Ilość pustostanów najprawdopodobniej utrzyma się na dotychczasowym poziomie 10%.

NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE

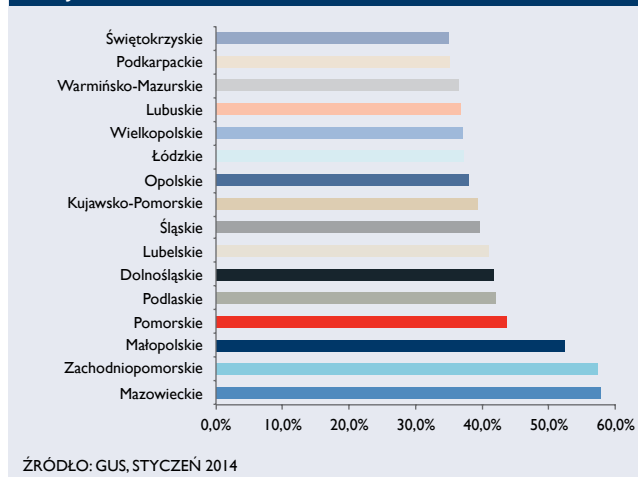
POPYT

Od 2010 r. systematycznie rośnie liczba turystów odwiedzających Polskę i korzystających z jej bazy hotelowej. W 2012 r. w hotelach zatrzymało się łącznie 13,5 mln osób, a w okresie od stycznia do grudnia 2013 r. – 13,6 mln. Ubiegłoroczny wzrost liczony od stycznia do grudnia w porównaniu z analogicznym okresem 2009 r. wyniósł 36,7%. Oznacza to, że hotele w Polsce przyjęły w tym okresie o 3,6 mln więcej gości. Z zestawienia turystów według narodowości wynika wysoki odsetek Polaków wśród gości hotelowych, którzy stanowią ok. 70% łącznej liczby osób korzystających z bazy noclegowej w Polsce. Duża zależność rynku hotelowego w Polsce od popytu krajowego okazała się atutem w czasie ostatniego globalnego spowolnienia gospodarczego, ponieważ spadek liczby zagranicznych gości wpłynął na jego kondycję w mniejszym stopniu niż w innych krajach. Pod tym względem Polska zdecydowanie wyróżnia się na tle innych rynków Europy Środkowej, które są uzależnione głównie od popytu zewnętrznego. Wyższy odsetek gości zagranicznych odnotowuje się w województwach przygranicznych oraz w mazowieckim, a zwłaszcza w stolicy.

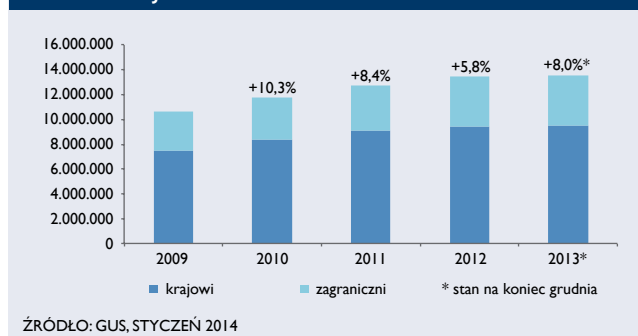
PODAŻ HOTELI WEDŁUG WOJEWÓDZTW



OBŁOŻENIE HOTELI W POSZCZEGÓLNYCH WOJEWÓDZTWACH W 2013 R.



LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z BAZY HOTELOWEJ W POLSCE



PODAŻ

Według Głównego Urzędu Statystycznego pod koniec 2013 r. polska baza hotelowa obejmowała 2008 hoteli dysponujących 103.087 pokojami. W stosunku do stanu z 2012 r. liczba hoteli i pokoi hotelowych wzrosła odpowiednio o 5,2% i 5,9%. Najwięcej miejsc noclegowych oferują hotele trzygwiazdkowe, które stanowią 42% bazy hotelowej w Polsce, a w dalszej kolejności obiekty cztero-, dwu-, pięcio- i jednogwiazdkowe. Większość hoteli o wyższym standardzie działa w Polsce pod markami międzynarodowych operatorów, którzy przeważnie prowadzą większe hotele dysponujące ponad 100 pokojami. W związku z tym największe hotele to obiekty pięciogwiazdkowe, które oferują średnio 134 pokoje, a następnie hotele czterogwiazdkowe ze średnio 106 pokojami. Obiekty o niższym standardzie dysponują przeciętnie znacznie mniejszą liczbą pokoi (poniżej 50). Najwięcej obiektów hotelowych znajduje się w województwach małopolskim, dolnośląskim, wielkopolskim i mazowieckim, na które przypada blisko połowa bazy hotelowej w Polsce.

NOWE HOTELE W POLSCE

HOTEL	LOKALIZACJA	LICZBA POKOI	WŁAŚCICIEL/DEVELOPER	IŁOŚĆ GWIAZDEK	OPERATOR	PLANOWANE OTWARCIE
Doubletree by Hilton Conference Centre and Spa	Wawer (Warszawa)	365	Polaris Hospitality Enterprises	5	Hilton	Marzec 2014
Renaissance Chopin Airport	Lotnisko Chopina (Warszawa)	225	Polish Airports	5	Port-Hotel (umowa franczyzy marki Renaissance Hotel z Global Hospitality Licensing)	Grudzień 2013
Hampton by Hilton	Wspólna (Warszawa)	300	S+B Gruppe AG	3	Hilton	Maj 2014
Motel One	Tamka (Warszawa)	180	Tamex Inwestycje		Motel One	4 kw. 2014
Ibis Styles Białystok	Białystok	130	Orbis/Accor		Orbis/Accor	4 kw. 2014
Courtyard by Marriott	Gdynia	201	SwedeCenter	4	Scandinavian Hotel Management (umowa franczyzy z Courtyard)	2014
Hotel Europejski	Krakowskie Przedmieście (Warszawa)	100		5	Raffles Hotels & Resorts	3 kw. 2015

ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE, STYCZEŃ 2014

TRANSAKcje NA RYNKU HOTELOWYM W 2013 R.

HOTEL	MIASTO	OPERATOR	LICZBA POKOI	IŁOŚĆ GWIAZDEK	CENA SPRZEDAŻY (EUR)	CENA ZA I POKÓJ	SPRZEDAJĄCY	NABYWCA
Mercure Zakopane Kasprowy	Zakopane	Accor	288	3	13.569.984	47.118	Orbis	Bachleda Grupa Inwestycyjna
Sheraton Kraków	Kraków	Starwood	232	5	38.000.000	163.793	QIPML	Algonquin
Le Bristol	Warszawa	Starwood	206	5	N/A	N/A	Starman Hotels	Prywatni Inwestorzy

ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE, STYCZEŃ 2014

NOWE HOTELE

Jedną z korzyści płynących z organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w 2012 r. był wzrost w ostatnim czasie podaży nowych hoteli, ale Polska nadal oferuje wiele możliwości inwestycyjnych, zwłaszcza w mniejszych miastach. Rynek hotelowy w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, o czym świadczy trwająca budowa wielu obiektów. W najbliższych dwóch latach powstanie szereg hoteli, w tym działających pod markami międzynarodowymi, takich jak Hilton, Marriott, Motel One i Raffles.

RYNEK INWESTYCYJNY

W 2013 r. wartość obrotów na rynku hotelowym w regionie EMEA (Europa, Bliski Wschód, Afryka) wzrosła o 15%, do czego przyczyniły się duże transakcje portfelowe i dotyczące pojedynczych aktywów zawarte w Europie Zachodniej. Jednak wobec coraz bardziej ograniczonych możliwości inwestycyjnych w najważniejszych miastach zachodnioeuropejskich ponownie wzrasta zainteresowanie głównymi miastami Europy Środkowej z dużymi węzłami komunikacyjnymi. W regionie Europy Środkowo-Wschodniej Polska jest obecnie najważniejszym rynkiem dla inwestujących w nieruchomości hotelowe.

W ubiegłym roku sfinalizowano w Polsce trzy duże transakcje hotelowe w trzech różnych miastach. W powyższej tabeli przedstawiono szczegółowe informacje.

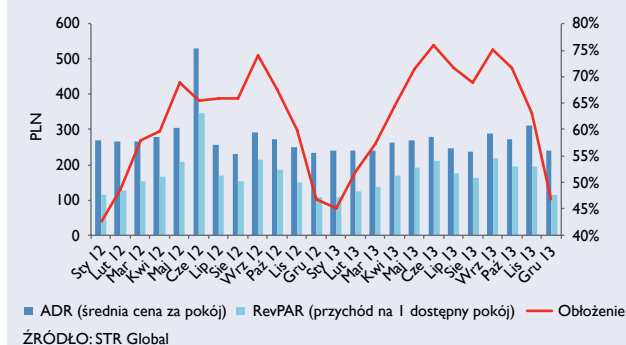
W grudniu 2013 r. prywatny inwestor nabył słynny warszawski Hotel Bristol, który wcześniej przeszedł gruntowny remont i dołączył do sieci Luxury Collection.

WYNIKI

Wyniki polskich hoteli wskazują na pozytywny trend, zwłaszcza pod względem wskaźnika obłożenia. Porównując średnie ceny za pokój (ADR) i wskaźniki RevPAR w 2013 r. i 2012 r., należy pamiętać o wpływie na ADR Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012. Na poniższym grafie średnia cena za pokój w czerwcu 2012 r. przekroczyła 500 złotych.

Po uwzględnieniu tego wpływu widać, że w ubiegłym roku obłożenie hoteli wzrosło o 5,5%, a średnia cena za pokój i wskaźnik RevPAR zmniejszyły się odpowiednio o 9,6% i 4,7%. Naszym zdaniem sytuacja na rynku hotelowym normalizuje się, a podaż nowych pokoi hotelowych nie wpłynie na wyniki istniejących hoteli ze względu na rosnący popyt.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI



WYCENY I USŁUGI DORADCZE

Usługi w zakresie wycen i doradztwa prowadzone są przez Cushman & Wakefield na całym świecie. Obecnie w Europie działa ok. 60 osób zajmujących się badaniem rynku oraz ok. 200 osób zajmujących się wyceną nieruchomości. Polski dział Wycen i Doradztwa liczy 15 osób. Usługi doradztwa oraz wyceny przeprowadzane są na szczeblu lokalnym przy wsparciu biur

regionalnych. Z naszych usług korzystają fundusze inwestycyjne, polskie i międzynarodowe banki, deweloperzy, inwestorzy, władze lokalne oraz inne firmy będące w posiadaniu nieruchomości komercyjnych. Korzystamy z doświadczenia specjalistów wszystkich globalnych oddziałów firmy Cushman & Wakefield.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ZESPÓŁ DS. WYCEN

- Analizy finansowe
- Wyceny portfeli nieruchomości
- Wyceny pojedynczych aktywów nieruchomościowych

Zespół ds. wycen przygotowuje m.in. wyceny dla następujących celów:

- Wyceny na potrzeby kupna/sprzedaży nieruchomości
- Wyceny na potrzeby finansowania lub zabezpieczenia kredytu
- Wyceny dla celów księgowych/sprawozdań finansowych
- Wyceny dla celów ubezpieczeniowych
- Wyceny dla celów podatkowych
- Wyceny na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- Wyceny na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (m.in. wyłączenie)
- Wyceny na potrzeby określenia wartości poniesionych nakładów
- Wyceny dla celów obniżenia opłaty adiacenckiej
- Wyceny dla celów obniżenia renty planistycznej
- Wyceny dla wewnętrznych potrzeb klienta

Wykonujemy wyceny według standardów polskich (PFSRM) i międzynarodowych (RICS, TEGoVA, IVS, MSR).

Standard

Forma

RICS „Red Book”	Pełny raport wyceny, skrócony raport wyceny (np. typu <i>desktop</i>)
Polskie Krajowe Standardy Wyceny	Operat szacunkowy
Europejskie Standardy Wyceny (TEGoVA)	Raport wyceny
Międzynarodowe Standardy Wyceny	Raport wyceny



USŁUGI ANALITYCZNE I DORADCZE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badania i analizy rynkowe

Analizy makroekonomiczne i sektorowe

Analizy regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości

Analiza konkurencji
(projekty istniejące, w budowie i planowane)

Modelowanie zasięgu sprzedaży
obiektów handlowych (*catchment area*)
oraz szacowanie obrotów

Analizy lokalizacji
(dostępność komunikacyjna, widoczność,
ograniczenia planistyczne i infrastrukturalne)

Analizy wskaźników sektorowych
(popyt, podaż, pustostany, absorpcja,
czynsze, ceny, stopy kapitalizacji itp.)
wraz z prognozami

Analizy preferencji najemców i kupujących

Analityka finansowa

Deterministyczne i probabilistyczne analizy
racjonalności finansowej projektów w oparciu
o międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR)

Opracowywanie założeń dotyczących wielkości,
standardu, kosztów, przychodów, harmonogramu i założeń
makroekonomicznych projektów

Doradztwo w zakresie optymalnych struktur finansowania
w oparciu o aktualne warunki na rynkach kapitałowych

Identyfikacja i kwantyfikacja
podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik
finansowy przedsięwzięcia

Analiza wrażliwości modelu
na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

Przykładowe projekty / Wybrani klienci

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU), Studium wykonalności

**Raporty rynkowe**



Charles Taylor
Partner Zarządzający
charles.taylor@eur.cushwake.com



Richard Aboo
Partner
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych
richard.aboo@eur.cushwake.com



Piotr Kaszyński
Partner
Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



James Chapman
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
w Europie Środkowej
james.chapman@eur.cushwake.com



Tom Listowski
Partner, Dyrektor Działu Powierzchni
Przemysłowych i Magazynowych i Relacji
z Klientami Korporacyjnymi w CEE
tom.listowski@eur.cushwake.com



Marek Noetzel
Partner
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych
marek.noetzel@eur.cushwake.com



Aneta Rogowicz-Gała
Associate, Dyrektor Działu
Zarządzania Nieruchomościami
aneta.rogowicz-gala@eur.cushwake.com



Mike Edwards
Partner
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa
w Europie Środkowej
mike.edwards@eur.cushwake.com



Tomasz Daniecki
Associate
Dyrektor Działu Zarządzania Projektami
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



Dorota Skowrońska
Associate Director
Dyrektor Działu Personalnego
dorota.skowronska@eur.cushwake.com



Iwona Skalska
Associate Director
Dyrektor Działu Marketingu
iwona.skalska@eur.cushwake.com

**Aby uzyskać więcej informacji,
prosimy o kontakt z Działem
Marketingu:**

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa
+48 22 820 20 20
poland.marketing@eur.cushwake.com
www.cushmanwakefield.pl

Niniejszy raport zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Cushman & Wakefield wykorzystała je przy założeniu, że są one prawdziwe i kompletne. C&W nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby informacje te okazały się nieprawdziwe lub niekompletne, ani nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub dorozumianych, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Raport może zawierać błędy lub pominięcia, a ceny, warunki najmu lub inne warunki mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Raport może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.

Dokładne informacje przydatne przy podejmowaniu decyzji w zakresie nieruchomości zamieszczone są w części Knowledge Center na stronie www.cushmanwakefield.com/knowledge.

©2014 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Na okładce: Domaniewska Office Hub / Polski Holding Nieruchomości S.A.



Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
wdrożyła i stosuje system zarządzania jakością
ISO 9001:2008 sprawdzony przez TÜV SÜD.

Aby pobrać wersję elektroniczną
raportu, zeskanuj QR kod.



