

Przegląd rynku
nieruchomości

Polska
Lipiec 2014



Przegląd Rynku Nieruchomości I poł. 2014 r.

Accelerating success.



Spis treści

Gospodarka.....	3
Zarys ogólny	3
Prognozy	3
Rynek biurowy	4
Zarys ogólny	4
Prognozy	6
Rynek magazynowy	7
Zarys ogólny	7
Prognozy	9
Grunty pod inwestycje magazynowe	9
Rynek handlowy	10
Zarys ogólny	10
Prognozy	12
Rynek inwestycyjny	13
Zarys ogólny	13
Prognozy	14
Rynek gruntów inwestycyjnych.....	15
Zarys ogólny	15
Prognozy	16

Gospodarka

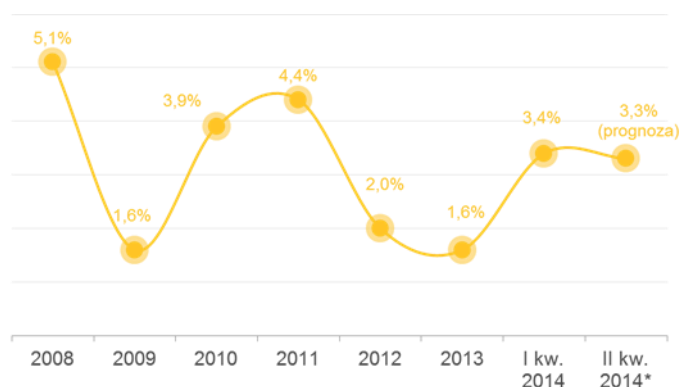
Zarys ogólny

- > Według analityków BZ WBK, produkt krajowy brutto w II kw. 2014 r. wzrośnie o 3,3 %. Będzie to o 2,5 punktu procentowego więcej niż tempo wzrostu gospodarczego odnotowane w analogicznym okresie w 2013 r. (0,8%).
- > Według danych GUS stopa bezrobocia na koniec II kw. 2014 r. osiągnęła poziom 12% i nieznacznie zmalała w porównaniu do poprzedniego kwartału, kiedy to wyniosła 13,5%.
- > Inflacja w II kw. 2014 r. wyniosła 0,3 %, a więc zmalała o 0,3 punktu procentowego w porównaniu do poziomu 0,6% w poprzednim kwartale.
- > Indeks PMI dla polskiego przemysłu zanotował spadek do neutralnego poziomu 50,3 pkt, ale dopiero najbliższa przyszłość pokaże czy mamy do czynienia z rzeczywistym spadkiem aktywności, czy tylko z tymczasowym pogorszeniem nastrojów.

Prognozy

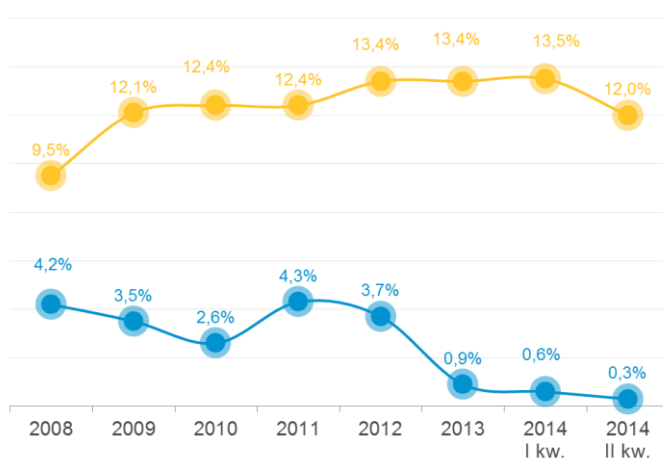
- > Przewiduje się, że PKB w 2014 r. wzrośnie o 3,5% w porównaniu z 1,6% w 2013 r.
- > Według ankiety przeprowadzonej przez NBP wśród 23 analityków, szacuje się, że średnioroczna inflacja w 2014 r. osiągnie poziom 1,7%.
- > Eksperti BZ WBK szacują, że na koniec 2014 r. stopa bezrobocia wzrośnie do 12,2%.

Tempo wzrostu PKB (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, BZ WBK

Stopa bezrobocia oraz inflacja (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS



Rynek biurowy

Zarys ogólny

- > Na koniec I poł. 2014 r. całkowite zasoby nowoczesnej podwierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w Polsce wyniosły 6,6 mln m².
- > W ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku deweloperzy ukończyli 305 tys. m² biur. Ponad 60% nowej podaży zostało dostarczone w Warszawie (190,3 tys m²). Wśród rynków regionalnych największy przyrost zasobów odnotowały Trójmiasto (37 tys. m²), Wrocław (23,1 tys. m²) i Kraków (20 tys. m²).
- > Popyt brutto zarejestrowany w I poł. 2014 r. ukształtował się na poziomie 441 tys. m², natomiast absorpcja netto wyniosła 245,8 tys. m². Udział transakcji typu pre-let w całkowitej aktywności stanowił 13,6%.
- > W omawianym okresie współczynnik pustostanów dla głównych rynków biurowych wykazywał niewielką tendencję wzrostową. Na koniec czerwca 2014 r. niewynajęte pozostało 12,3% istniejących zasobów (wobec 10,8% na koniec II kw. 2013 r.). Inwestycje dostarczone na rynek w II kwartale zostały wynajęte w 50%.
- > Czynsze wywoławcze utrzymały się na niezmiennym poziomie. Powierzchnia biurowa w Warszawie była oferowana od 12 do 26 EUR/m²/m-c. Stawki bazowe w miastach regionalnych kształtowały się między 11,5 a 16 EUR/m²/m-c.

Rynek biurowy w największych miastach Polski

- > Warszawa – w pierwszej połowie roku na rynek trafiło 190,3 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, dzięki czemu całkowita podaż wzrosła do 4,3 mln m².

Największy przyrost zasobów odnotowały strefy: Południowa Zachodnia (69,2 tys. m²), gdzie ukończono m.in. pierwszą fazę Eurocentrum Office Complex (38,7 tys. m²) oraz Północna – 44,5 tys. m² dostarczone w ramach pierwszego etapu kompleksu Gdański Business Center. Obecnie w fazie budowy znajduje się 558,1 tys. m² nowych biur. Całkowity wolumen transakcji zawartych w I połowie roku wyniósł 260 tys. m², przy czym absorpcja netto ukształtowała się na poziomie 99,6 tys. m². Umowy typu pre-let stanowiły 6,7% zarejestrowanej aktywności (wobec 15,3% w analogicznym okresie 2013 r.). W porównaniu z IV kw. 2013 r. współczynnik pustostanów (dla całego rynku) wzrósł o 1,7 p.p. do poziomu 13,4%. W centrum miasta niewynajęte pozostało 13,6% istniejącej powierzchni. Podobną wartość odnotował wskaźnik dla stref poza centrum (13,3%). Przeciętne stawki bazowe pozostały na niezmiennym poziomie (21,5 EUR/m²/m-c w centrum, 14,5 EUR/m²/m-c poza centrum).

Główne wskaźniki I poł. 2014 r.

MIASTO	PODAŻ (m ²)	PUSTOSTANY
Warszawa	4 302 100	13,4%
Kraków	526 470	3,7%
Wrocław	482 000	11,7%
Trójmiasto	387 100	13,7%
Poznań	268 580	10,4%
Katowice	240 530	6,7%
Łódź	239 000	11%
Szczecin	99 200	25,5%
Lublin	98 290	15,6%

Źródło: Colliers International

- > Kraków – na koniec II kw. 2014 r. podaż powierzchni biurowej wyniosła 526,5 tys. m². W I połowie roku na rynek trafiły cztery nowe inwestycje: Alma Tower (11 tys. m²), Pascal (5,2 tys. m²), Biuromax (2,2 tys. m²) oraz Pałac Goetzów (1,6 tys. m²). W budowie znajduje się ponad 160 tys. m², z czego 95 tys. m² z planowanym terminem oddania do użytku w bieżącym roku.

W omawianym okresie najemcy zawarli umowy na 57,7 tys. m², z czego ponad połowę stanowiły transakcje typu pre-let. Na koniec czerwca Kraków odnotował najniższy wskaźnik pustostanów spośród wszystkich rynków regionalnych (3,7%). Czynsze bazowe pozostały na niezmiennym poziomie i kształtowały się między 13,5 a 15,5 EUR/m²/m-c.

> Wrocław – w I połowie roku podaż powierzchni biurowej wzrosła o 5%, do poziomu 482 tys. m². Do użytku oddano 23,1 tys. m² w ramach czterech projektów. W budowie znajduje się obecnie 136 tys. m². Aktywność na rynku najmu zarejestrowana w pierwszym i drugim kwartale wyniosła 27,8 tys. m². 65% zarejestrowanego wolumenu stanowiły nowe umowy. W porównaniu do I poł. 2013 r. współczynnik pustostanów odnotował spadek o 1,9 punktu procentowego (do 11,7%). Stawki czynszu wahały się między 11 a 16 EUR/m²/m-c.

> Trójmiasto – na koniec czerwca całkowite zasoby powierzchni biurowej w trzech miastach aglomeracji wyniosły 387,1 tys. m². Nowa podaż dostarczona w I połowie 2014 r. osiągnęła poziom 37 tys. m². Do użytku oddano trzy projekty – Centrum Biurowe Neptun (15,3 tys. m²), Olivia Four (14,7 tys. m²) oraz BPH Office Park C (7 tys. m²) – zlokalizowane w Gdańsku. W fazie realizacji znajduje ponad 63 tys. m². Wolumen transakcji zarejestrowany w okresie od stycznia do czerwca wyniósł 27,2 tys. m², co stanowi 45% spadek wobec analogicznego okresu 2013 r. Na koniec czerwca współczynnik pustostanów wyniósł 13,7%. Stawki czynszu nie odnotowały większych zmian (12,75-15 EUR/m²/m-c).

> Poznań – w omawianym okresie poznański rynek biurowy odnotował niewielki wzrost podaży (2,7 tys. m²), osiągając na koniec czerwca poziom 268,6 tys. m². W budowie znajduje się blisko 70 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 41 tys. m² powstaje w ramach kompleksu Business Garden. Popyt odnotowany w I połowie roku wyniósł 12,3 tys. m². Z uwagi na niski poziom nowej podaży, współczynnik pustostanów uległ obniżeniu do 10,4%. Stawki wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową pozostały stabilne, między 12,5 a 15,5 EUR/m²/m-c.

> Łódź – w I połowie roku podaż powierzchni biurowej pozostała na niezmiennym poziomie 239 tys. m². Wolumen transakcji wyniósł 17,6 tys. m², z czego ponad 80% (14,2 tys. m²) zostało wynajęte w II kwartale. Z uwagi na ograniczoną aktywność deweloperską oraz relatywnie wysoki popyt w II kw. b.r. wskaźnik pustostanów obniżył się do poziomu 11% (wobec 15,5% na koniec I kw. 2014 r.). Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową w istniejących projektach wahały się od 11,5 do 13,5 EUR/m²/m-c.

> Katowice – między styczniem a czerwcem deweloperzy dostarczyli na rynek 16,2 tys. m². Do użytku oddano dwa

budynki biurowe – A4 Business Park I (8,7 tys. m²) oraz GPP Business Park II (7,5 tys. m²). W budowie znajduje się 58,2 tys. m². Aktywność najemców osiągnęła poziom 25,1 tys. m², co stanowi podobny wynik do rezultatów odnotowanych w analogicznym okresie 2013 r. (27,5 tys. m²). Na koniec czerwca współczynnik pustostanów wyniósł 6,7%, co przełożyło się na 16,2 tys. m² dostępnej powierzchni. Stawki bazowe pozostały stabilne, między 12 a 14 EUR/m²/m-c.

> Szczecin – w I poł. 2014 r. na rynek trafił jeden obiekt (Piastów Office Center II, 6,4 tys. m²), a całkowita podaż powierzchni biurowej w mieście zwiększyła się do 99,2 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się 15,6 tys. m². Łączny popyt na powierzchnię biurową wyniósł 12,4 tys. m². Ponad 94% wolumenu stanowiły nowe umowy. Na koniec czerwca wskaźnik pustostanów wyniósł 25,5% (wobec 28% na koniec 2013 r.). Biorąc jednak pod uwagę brak projektów przewidzianych do ukończenia w drugiej połowie roku, możemy oczekiwać dalszego spadku poziomu współczynnika. Czynsze wywoławcze w istniejących biurowcach kształtowały się od 11 do 14 EUR/m²/m-c.

Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	BUDYNEK
UPC	7 500	Green Park Katowice
Nokia Siemens Networks	5 315	Horizon Plaza Warszawa
GTECH	4 760	Brama Zachodnia Warszawa
Żabka	4 470	Andersia Business Center Poznań
TEVA	2 800	Poleczki Business Park Warszawa
WP.PL	2 450	Oxygen Park Warszawa
Xerox	2 190	Business House Łódź
Liberty Direct	1 450	Europlex Warszawa

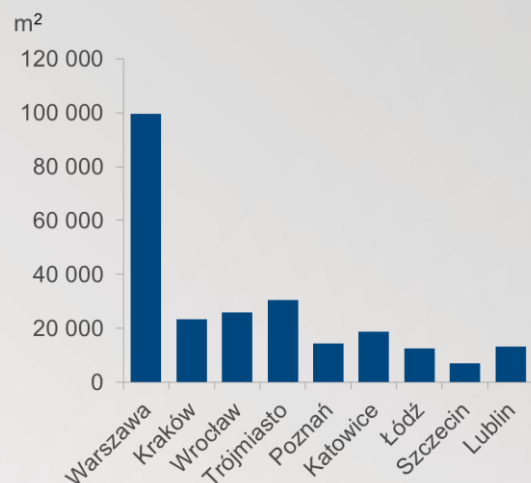
Źródło: Colliers International

> Lublin – z zasobami na poziomie 98,3 tys. m² Lublin jest najmniejszym rynkiem regionalnym w Polsce. W I poł. 2014 r. do użytku oddano 8,8 tys. m² w trzech projektach. Największą nową inwestycją był trzeci budynek zrealizowany w ramach kompleksu Nord Office Park (4 tys. m²). Współczynnik pustostanów kontynuował trend spadkowy. Na koniec czerwca niewynajęte pozostało 15,6% istniejących zasobów (15,4 tys. m²). Czynsze za najlepszą powierzchnię biurową kształtowały się od 10 do 13 EUR/m²/m-c.

Prognozy

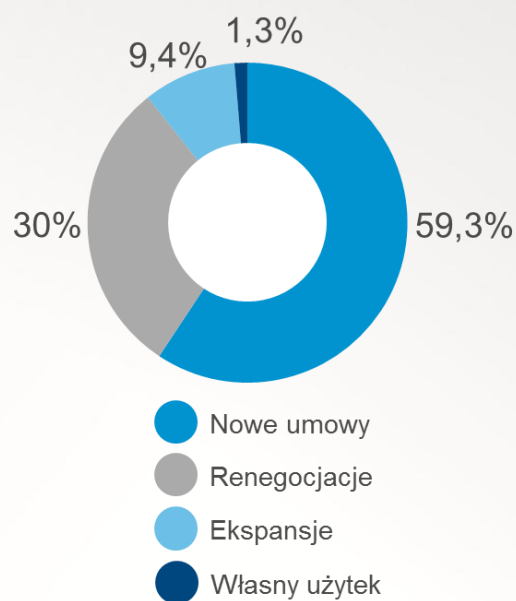
- > Szacuje się, że do końca roku na rynek trafi 396 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Najwięcej zostanie oddane do użytku w Warszawie (152 tys. m²), Krakowie (95 tys. m²), Wrocławiu (48,3 tys. m²) oraz Katowicach (46,7 tys. m²).
- > W nadchodzących dwóch kwartałach aktywność na rynku najmu powinna utrzymać się na poziomie zbliżonym do pierwszej połowy roku. Popyt na biura w Warszawie będzie w znacznym stopniu napędzany przez relokacje i renegocjacje / przedłużenia.
- > Obecna sytuacja na rynku sprzyja najemcom, którzy chcą zwiększyć efektywność zajmowanej powierzchni biurowej. Z uwagi na rosnącą konkurencję deweloperzy / właściciele nieruchomości są gotowi na negocjacje nie tylko w zakresie ekspansji czy przedłużenia obowiązujących umów najmu, ale również zmniejszenia zajmowanej przez najemcę powierzchni.
- > W II połowie roku współczynnik pustostanów dla całego rynku będzie wykazywał niewielki trend wzrostowy.
- > Czynsze bazowe pozostaną na niezmiennym poziomie. Presja zniżkowa na stawki efektywne zostanie utrzymana również w II połowie roku.

Absorpcja netto w I poł. 2014



Źródło: Colliers International

Struktura umów najmu w I poł. 2014 r.



Źródło: Colliers International



Rynek magazynowy

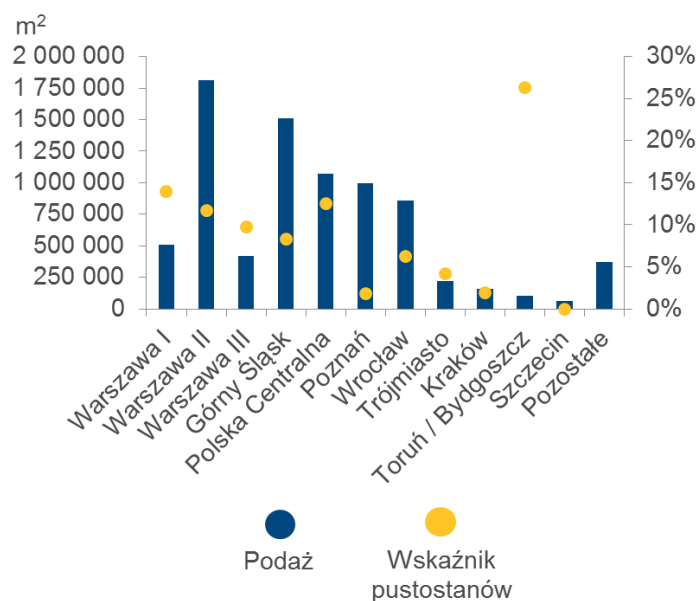
Zarys ogólny

- > Polski rynek magazynowy rozwija się bardzo dynamicznie. Podaż w pierwszej połowie 2014 r. przekroczyła poziom odnotowany w analogicznym okresie 2013 r. W miesiącach styczeń – czerwiec 2014 r. na rynek dostarczono ponad 326 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej wobec 198 tys. m² wybudowanych w pierwszym półroczu 2013 r.
- > Wynikiem oddania do użytku tak znaczącej powierzchni było przekroczenie w 2014 r. poziomu 8 milionów m² podaży. Na koniec czerwca 2014 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 8,09 miliona m².
- > Również aktywność najemców w I poł. 2014 r. była wyższa niż w pierwszych sześciu miesiącach 2013 r. W analizowanym okresie podpisano umowy na ponad 1 milion m², podczas gdy popyt w I poł. 2013 r. wyniósł około 870 tys. m².
- > Równocześnie obserwowany jest wzrost liczby zawieranych umów krótkookresowych, nieujmowanych w statystykach zbiorczych. Wolumen tego typu transakcji w I kw. 2014 r. wyniósł blisko 45 tys. m², natomiast w kolejnych trzech miesiącach podpisano umowy krótkookresowe na 72 tys. m².
- > W analizowanym okresie współczynnik pustostanów dla polskiego rynku obniżył się z odnotowanego na początku stycznia 2014 r. poziomu 10,8% o 2 punkty procentowe. Na koniec czerwca 2014 r. dostępne pozostawało 8,8% istniejącej powierzchni magazynowej.
- > W ciągu ostatnich miesięcy na większości rynków zaobserwowano stabilizację stawek czynszów.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – będąc największym rynkiem magazynowym w Polsce, Warszawa oferuje ponad 2,7 mln m² nowoczesnej powierzchni, podzielonej pomiędzy trzy strefy. W I poł. 2014 r. do użytku oddano dwa obiekty o łącznej powierzchni około 14 tys. m². W budowie pozostają trzy projekty, których suma powierzchni przekracza 20 tys. m². Warszawa pozostaje rynkiem o największej aktywności najemców. Popyt w I poł. 2014 r. wyniósł 415 tys. m², co stanowiło 37,5% całkowitego popytu na polskim rynku magazynowym. Współczynnik pustostanów na warszawskim rynku na koniec czerwca 2014 r. osiągnął 11,8%, natomiast w poszczególnych strefach wyniósł odpowiednio: 13,9% (Warszawa I), 11,7% (Warszawa II) oraz 9,7% (Warszawa III).

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Colliers International

- > Górný Śląsk – jest to drugi pod względem wielkości rynek magazynowy w Polsce. Całkowita podaż na tym rynku na koniec czerwca 2014 r. przekroczyła poziom 1,5 miliona m². W miesiącach styczeń – czerwiec 2014 r. do użytku oddano dwie fazy MLP Bieruń o łącznej powierzchni 23 tys. m². W budowie pozostaje dalsze 56 tys. m² powierzchni magazynowej. Popyt w I poł. 2014 r. osiągnął poziom 183 tys. m² wynajętych w ramach 22 umów. 35% aktywności najemców stanowiły nowe umowy, wobec 65% renegotjacji. Współczynnik pustostanów na koniec czerwca 2014 r. wyniósł 8,3%.
- > Polska Centralna – na koniec czerwca 2014 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosła 1,07 miliona m². W budowie pozostaje blisko 60 tys. m², które zostaną dostarczone na rynek w ramach projektów dwóch deweloperów: Panattoni oraz Segro. I poł. 2014 r. charakteryzowała się aktywnością najemców na poziomie 79 tys. m², z czego 87% stanowiły nowe umowy. Wskaźnik pustostanów na koniec I poł. 2014 r. był o niemal 5 punktów procentowych niższy w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego i wyniósł 12,5%.
- > Poznań – w I poł. 2014 r. podaż na poznańskim rynku wzrosła o blisko 85 tys. m², w ramach czterech ukończonych projektów. W efekcie, na koniec czerwca 2014 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły około 995 tys. m². Natomiast w budowie pozostaje ponad 275 tys. m². Popyt w analizowanym okresie osiągnął 158 tys. m². Poznań pozostaje rynkiem o jednym z najniższych wskaźników pustostanów. Na koniec czerwca 2014 r. kształtował się on na poziomie 1,8%.
- > Wrocław – całkowita podaż na tym rynku na koniec czerwca 2014 r. wyniosła 861 tys. m². Wrocław charakteryzuje się najwyższą spośród analizowanych rynków magazynowych sumą powierzchni w budowie, która obecnie przekracza 314 tys. m². Ponadto, Wrocław jest jednym z rynków, na których rozpoczęto budowy pierwszych od czasu kryzysu z 2008 r. projektów spekulacyjnych. Popyt w I poł. 2014 r. osiągnął poziom 123 tys. m², w ramach 26 podpisanych umów najmu. Na koniec czerwca 2014 r. niewynajęte pozostawało 6,2% istniejącej powierzchni magazynowej.
- > Trójmiasto – w I poł. 2014 r. zasoby powierzchni magazynowej na trójmiejskim rynku wzrosły o 16,5 tys. m², a w efekcie całkowita podaż przekroczyła 220 tys. m². Obecnie trwają rozbudowy dwóch projektów: Segro Logistic Park Gdańsk oraz Panattoni Park Gdańsk. Łączna powierzchnia budowanych obiektów wyniesie 44,5 tys. m². W analizowanym okresie wynajęto łącznie 23 tys. m² powierzchni magazynowej, w ramach 9 podpisanych umów. Warto dodać, że okres kwiecień – czerwiec 2014 r. charakteryzował się znacznie wyższą aktywnością najemców niż I kw. 2014 r., kiedy podpisana

została jedna umowa najmu. Współczynnik pustostanów na koniec I poł. 2014 r. wyniósł 4,1%.

- > Kraków – w ciągu ostatnich sześciu miesięcy podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej pozostała na niezmiennym poziomie 160 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się kolejna faza Goodman Kraków Airport Logistics Center o powierzchni 11 tys. m², której ukończenie planowane jest do końca 2014 r. W I poł. 2014 r. zawarto 9 transakcji najmu na 24 tys. m². Współczynnik pustostanów w Krakowie jest jednym z najniższych wśród analizowanych rynków magazynowych. Na koniec czerwca 2014 r. wyniósł on 1,9%, wobec 7,6% odnotowanych w czerwcu 2013 r.

Wybrane transakcje najmu w I poł. 2014 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m ²)	RODZAJ UMOWY
Carrefour	Distribution Park Będzin	45 800	Renegocjacja
Polo Market	Goodman Konin	39 700	BTS
Procter & Gamble	Prologis Park Sochaczew	37 900	Renegocjacja
Viva group	Prologis Park Teresin	34 000	Renegocjacja
Rhenus Contract Logistics	CLIP	30 800	Nowa umowa
Confidential Client	Prologis Park Blonie II	23 200	Renegocjacja
Geodis	Distribution Park Wrocław	22 200	Nowa umowa
Hi Logistic	Prologis Park Wrocław V	20 600	Nowa umowa
K-Flex	Łódź	16 000	BTS
ACP Pharma	Panattoni Park Ożarów	14 600	Renegocjacja

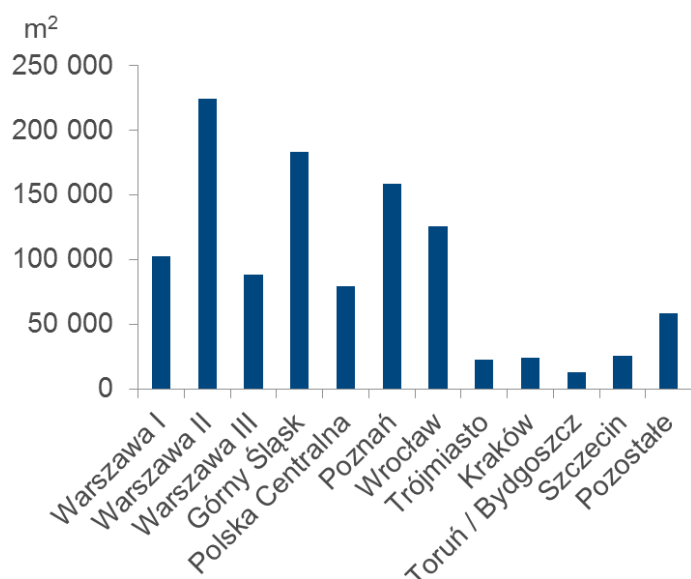
Źródło: Colliers International

Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

EFEKTYWNE STAWKI CZYN SZU (EUR/m ²)		
REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,20	5,00
Warszawa II	2,00	2,90
Warszawa III	2,00	2,90
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,50	3,20
Górný Śląsk	2,40	3,30
Kraków	3,70	4,60
Wrocław	2,70	3,20
Trójmiasto	2,80	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,40	2,80
Szczecin	2,80	3,50

Źródło: Colliers International

Całkowity popyt w I poł. 2014 r.



Źródło: Colliers International

- > Toruń / Bydgoszcz – na koniec czerwca 2014 r. całkowita podaż powierzchni magazynowej na tym rynku pozostała na niezmiennym poziomie 101 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się jeden obiekt o powierzchni 4 tys. m², zlokalizowany w Bydgoszczy. W I poł. 2014 r. odnotowano trzy transakcje najmu, w ramach których wynajęto około 13 tys. m². Współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych na koniec czerwca 2014 r. osiągnął poziom 26,4%.
- > Szczecin – pozostaje najmniejszym z analizowanych rynków magazynowych. W I poł. 2014 r. całkowita podaż powierzchni magazynowych wzrosła o ponad 13 tys. m², które zostały oddane do użytku w North-West Logistic Park. Na koniec czerwca 2014 r. całkowite zasoby przekraczały 62 tys. m². W budowie znajdują się: trzeci etap North-West Logistic Park o powierzchni 14 tys. m² oraz druga faza projektu Prologis Park Szczecin (11,2 tys. m²). W analizowanym okresie zawarto 5 umów najmu, na łączną powierzchnię blisko 26 tys. m². Szczecin jest jedynym rynkiem, gdzie wszystkie istniejące projekty magazynowe klasy A są w pełni wynajęte.

Prognozy

- > W najbliższych miesiącach czynsze pozostaną na stabilnym poziomie na większości rynków. W dłuższym okresie spodziewamy się niewielkiego wzrostu stawek czynszu w lokalizacjach, gdzie poziomy pustostanów ulegają zmniejszeniu (m.in. Warszawa I) oraz spadków na rynkach, gdzie współczynnik dostępnej powierzchni wzrasta.

- > W ostatnich kwartałach odnotowano rosnącą liczbę krótkookresowych umów najmu. Obserwujemy rosnące wymagania najemców odnośnie elastyczności zawieranych transakcji.
- > W I poł. 2014 r. rozpoczęto budowę pierwszych projektów spekulacyjnych od czasu kryzysu 2008 r. W kolejnych kwartałach deweloperzy będą uważnie obserwować rynek i podejmować dalsze decyzje inwestycyjne. Nie spodziewamy się jednak znaczącej ilości projektów budowanych spekulacyjnie.
- > W ostatnich miesiącach odnotowano rosnącą aktywność najemców z sektora e-commerce. Spodziewane jest utrzymanie tego trendu w dłuższym okresie.

Grunty pod inwestycje magazynowe

- > Ze względu na kolejną falę inwestorów będących na wstępnym etapie wyboru terenów inwestycyjnych, obserwujemy stopniowo rosnące zainteresowanie terenami posiadającymi plan miejscowy, uregulowany stan prawny oraz rozpoznane kwestie mediów.
- > W dalszym ciągu największym zainteresowaniem cieszą się tereny przy głównych drogach (autostrady A1, A2, A4 oraz drogi ekspresowe), w pobliżu Warszawy, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Katowic.
- > Najistotniejsze kryteria wyboru stosowane przez inwestorów to stopień przygotowania terenu pod zabudowę „od zaraz” oraz elastyczność właścicieli w negocjacjach (m.in. 9 do 12 miesięcy obowiązywania bezzaliczkowej umowy przedwstępnej).
- > Rekordowe pod względem wartości zakupy terenów pod realizację inwestycji dla firmy Amazon (dwa projekty w okolicy Wrocławia oraz jeden pod Poznaniem) sprawiły, że właściciele gruntów podwyższyli ceny ofertowe (asking price).
- > Szacujemy, że w drugiej połowie roku inwestorzy będą przeprowadzać dogłębne analizy prawne i techniczne będące przygotowaniem (due diligence) do zakupu terenów w roku 2015.
- > Spodziewamy się również wzrostu liczby umów przedwstępnych – warunkowych, jednakże brak będzie transakcji spekulacyjnych w sektorze deweloperskim.



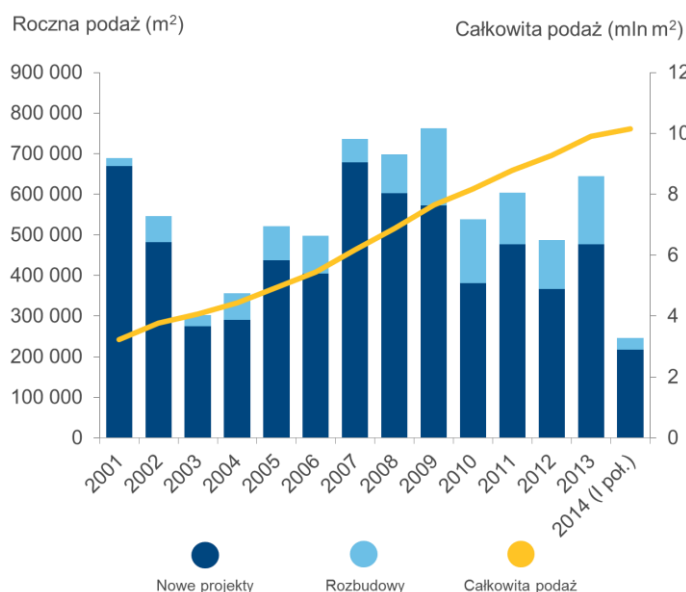
Rynek handlowy

Zarys ogólny

- > Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec czerwca br. wyniosła 10,1 mln m² GLA, z czego 90% przypadło na tradycyjne centra handlowe, 8% na parki handlowe, a 2% na centra wyprzedażowe.
- > W okresie styczeń-czerwiec 2014 r. oddano do użytku 12 projektów handlowych o łącznej powierzchni 245,5 tys. m² GLA, z czego 11% przypadło na rozbudowy istniejących obiektów. Poziom nowo dostarczonej podaży był tym samym wyższy od odnotowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku o 5%.

- > Aż 69% powierzchni oddano do użytku w miastach średniej wielkości i małych (o populacji poniżej 200 tys. mieszkańców). Pozostałe 31% przypadło na miasta o populacji 200-400 tys. mieszkańców.
- > W minionym półroczu podaż w ośmiu największych polskich aglomeracjach nie uległa zmianie.
- > Do największych centrów handlowych ukończonych w minionej połowie roku należało Atrium Felicity w Lublinie (75 tys. m² GLA), Galeria Siedlce (34 tys. m² GLA), Galeria Amber w Kaliszu (33,5 tys. m² GLA) oraz Galeria Bursztynowa w Ostrołęce (27 tys. m² GLA). II kw. 2014 r. zdominowany był przez otwarcia niewielkich obiektów handlowych takich jak Pogodne Centrum w Oleśnicy (7,7 tys. m² GLA), Karuzela Lubliniec (5,4 tys. m² GLA) i Turek (5,4 tys. m² GLA) oraz Park Handlowy Żory (5 tys. m² GLA).

Ewolucja podaży w latach 2001-2014 (I poł.)



- > Poza budową nowych centrów handlowych i rozbudowami na rynku zaobserwować można coraz więcej przeprowadzanych procesów remodelingu obiektów handlowych pochodzących z końca lat 90-tych. W pierwszej połowie roku otwarto centrum handlowe Rondo po „liftingu” polegającym m.in. na zmianie elewacji, remoncie i modernizacji wnętrza oraz budowie nowej strefy restauracyjno-kawiarnianej.
- > Aktywność deweloperska nie słabnie. Łącznie w budowie pozostaje ok. 720 m² GLA z planowanym terminem oddania do użytku na II poł. 2014 r. i na rok 2015. Największy obiekt, którego budowa rozpoczęła się w I poł. 2014 r. to centrum handlowe ECE - Zielone Arkady w Bydgoszczy (50 tys. m² GLA), z kolei we Wrocławiu, firma Inter IKEA rozpoczęła prace budowlane nowej części galerii w ramach Parku Handlowego Bielany (35 tys. m² GLA).

Źródło: Colliers International

> W pierwszej połowie roku byliśmy świadkami rozpoczęcia procesu rebrandingu hipermarketów Real, które zostały zakupione przez Auchan. Jako pierwsze do zmiany nazwy i dostosowania do nowych standardów wybrane zostały hipermarkety w centrum handlowym Karolinka w Opolu, Centrum Riviera w Gdyni i CH Pogoria w Dąbrowie Górniczej.

> W pierwszych dwóch kwartałach 2014 roku na polskim rynku zadebiutowało kilkanaście nowych marek (m.in. Adidas NEO, Desigual, Clinique, Estée Lauder). Ponadto brytyjska sieć Marks&Spencer wprowadziła na polski rynek swój koncept kawiarni M&S Coffee To Go. Kawiarnię otwarto przy sklepie tej marki działającym w Domu Handlowym Sawa w Warszawie. Rynek oczekuje na zapowiadane wejścia kolejnych sieci, w tym brytyjskiej obuwniczej Shoe Zone, greckiej sieci z branży mody Fullah Sugah, czy francuskiej Sinequanone.

> Marki obecne już na naszym rynku również zmieniają się aby przyciągnąć klientów – sieć Mango powiększa swoje sklepy i wprowadza nowe koncepty, w tym linię odzieży Violeta oferującą ubrania w większych rozmiarach, a sieci Samsung i Orange otworzyły pierwszy wspólny salon w centrum handlowym Manufaktura w Łodzi prezentując nowinki techniczne oraz telekomunikacyjne.

> Odnotowano wzrost popularności sklepów typu pop-up spełniających funkcje pilotażowe dla znanych marek lub promocyjne dla młodych projektantów (np. Aloha From Deer w Starym Browarze, czy Rush w Manufakturze).

> W związku z oznakami poprawy koniunktury gospodarczej odnotowano odwrócenie się trendu w zakresie pustostanów - współczynnik znajduje się w lekkim trendzie spadkowym, nawet na najbardziej nasyconych rynkach. Średni współczynnik pustostanów znajduje się obecnie poniżej poziomu 5%, a puste powierzchnie występują głównie w obiektach starszych, położonych w drugorzędnych lokalizacjach lub w nowo oddanych centrach, które nie zakończyły jeszcze procesu komercjalizacji.

Wybrane obiekty handlowe ukończone w I poł. 2014 r.

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m ²)
Lublin	Atrium Felicity	Atrium Real Estate	75 000
Siedlce	Galeria Siedlce (dawna Galeria S)	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	34 000
Kalisz	Galeria Amber	Echo Investment	33 500
Ostrołęka	Galeria Bursztynowa	Narew Inwestycje	27 000
Kutno	Marcredo Center Kutno	Elbfonds Development	16 000
Radomsko	Era Park Handlowy	BW Logistyka	8 500
Oleśnica	Pogodne Centrum	Rank Progress	7 700

Źródło: Colliers International

Wybrane marki zagraniczne debiutujące w Polsce w I poł. 2014 r.

MARKA	KATEGORIA	POCHODZENIE MARKI	PIERWSZA LOKALIZACJA
Clinique	Zdrowie i uroda	US	Złote Tarasy, Warszawa
Desigual	Moda	ES	Arkadia, Warszawa
Estée Lauder	Zdrowie i uroda	US	Galeria Krakowska, Kraków
Leopark	Rozrywka i rekreacja	UA	Bonarka City Center, Kraków
Adidas NEO	Moda	DE	Arkadia, Warszawa
Valentina	Obuwie	IT	Sky Tower, Wrocław

Źródło: Colliers International

Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	LOKALIZACJA
Reserved	2 000	Galeria Malta, Poznań
Komputronik Megastore	1 400	Poznań Plaza
Leopark	579	Bonarka City Center, Kraków
Desigual	234	Arkadia, Warszawa
Adidas NEO	210	Arkadia, Warszawa
Marciano Guess	117	Klif, Warszawa

Źródło: Colliers International

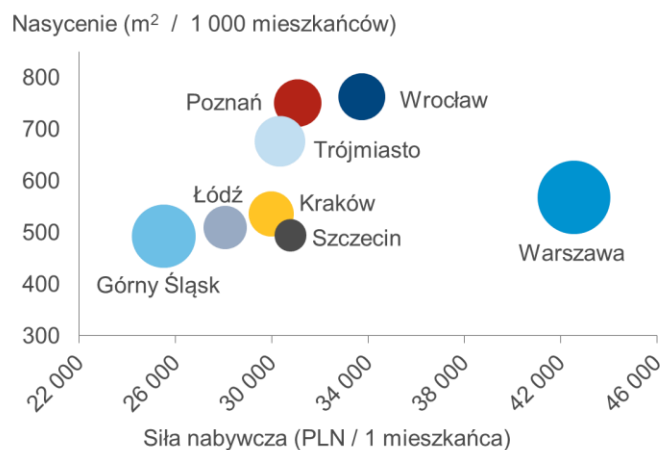
Rynek handlowy w największych polskich aglomeracjach

> Warszawa – to największy rynek handlowy spośród ośmiu głównych aglomeracji (1,43 mln m² zlokalizowane w 43 obiektach). Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową wynosi 568 m²/1 000 mieszkańców. Obecnie w aglomeracji, w budowie znajduje się niewielkie centrum zakupów codziennych Galeria Legionowo (10,5 tys. m² GLA).

> Kraków – rynek handlowy aglomeracji krakowskiej to 549,4 tys. m² powierzchni najmu zlokalizowanej w ramach 15 obiektów. Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową kształtuje się na poziomie 536 m²/1 000 mieszkańców. W I poł. 2014 r. nie rozpoczęła się budowa żadnego nowego projektu handlowego.

> Poznań – na koniec czerwca 2014 r. całkowita podaż powierzchni handlowej wyniosła 612,5 tys. m² zlokalizowanych w 18 obiektach. Aglomeracja poznańska jest drugim najbardziej nasyconym rynkiem handlowym spośród 8 głównych aglomeracji (751 m²/1 000 mieszkańców). Na koniec I poł. 2014 r. w budowie pozostawały dwa małe centra handlowe – Galeria Dębiec (9,8 tys. m² GLA) oraz Galeria A2 (6,6 tys. m² GLA), których ukończenie planowane jest do końca br.

Nasylenie, podaż i siła nabywczą



* Rozmiar bąbelka reprezentuje wielkość podaży na danym rynku

Źródło: Colliers International

- > Wrocław – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji wrocławskiej wyniosła na koniec I poł. 2014 r. 594,1 tys. m² (18 obiektów). Region ten pozostaje niezmiennie liderem pod względem nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową (763 m²/1 000 mieszkańców). Na koniec pierwszej połowy roku trwał proces rozbudowy projektu Magnolia Park (24 tys. m² GLA). Rozpoczęła się również rozbudowa galerii w ramach Parku Handlowego Bielany (35 tys. m² GLA).
- > Trójmiasto – rynek trójmiejski to trzeci co do wielkości rynek handlowy w Polsce. Na koniec czerwca 2014 r. znajdowało się tu 25 nowoczesnych obiektów handlowych o łącznej powierzchni najmu 691,5 tys. m². Poziom nasycenia ukształtował się na poziomie 677 m²/1 000 mieszkańców. Obecnie w budowie znajduje się jedno centrum handlowe - Galeria Metropolia w Gdańsku Wrzeszczu (34 tys. m² GLA).
- > Górny Śląsk – całkowita podaż powierzchni handlowej to 1,1 mln m² (41 centrów handlowych), co czyni ten rynek drugim pod względem wielkości spośród ośmiu największych aglomeracji. Poziom nasycenia powierzchnią handlową jest tu natomiast najniższy i wynosi 493 m²/1 000 mieszkańców. W budowie znajduje się 6 projektów o łącznej powierzchni 75 tys. m² GLA, a z pośród nich największe to Galeria Galena w Jaworznie (30 tys. m² GLA) oraz Supersam w Katowicach (21 tys. m² GLA).
- > Łódź – na koniec czerwca 2014 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji łódzkiej pozostała na niezmiennym poziomie 502,8 tys. m² (14 obiektów), co przekłada się na nasycenie na poziomie 510 m²/1 000 mieszkańców. Na koniec I poł. 2014 r. w budowie pozostawało centrum handlowe Sukcesja (46 tys. m² GLA) oraz tzw. centrum wygodnych zakupów Vis à Vis (5,7 tys. m² GLA).

- > Szczecin – pierwsza połowa 2014 r. nie przyniosła zmian na tym najmniejszym rynku handlowym w grupie ośmiu aglomeracji. Całkowite zasoby to 275,3 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej zlokalizowanej w ramach 11 obiektów. Poziom nasycenia powierzchnią handlową to 495 m²/1 000 mieszkańców. Obecnie w aglomeracji szczecińskiej brak jest projektów handlowych w budowie.

Prognozy

- > Biorąc pod uwagę, że obecnie w budowie znajduje się ok. 720 tys. m² GLA, z czego otwarcia 45% zapowiadane są przed końcem br., całkowita podaż na koniec 2014 r. szacowana jest na ok. 10,5 mln m² GLA. Stanowi to wzrost o ok. 6% w stosunku do stanu na koniec 2013 r.
- > Do największych centrów handlowych, których otwarcia zapowiadane są na II poł. br. należą: Galeria Warmińska w Olsztynie (41,5 tys. m² GLA), Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (26 tys. m² GLA), Galeria Jurowiecka w Białymstoku (25,4 tys. m² GLA), Galeria Neptun w Starogardzie Gdańskim (25 tys. m² GLA) oraz Galeria Piła (23,8 tys. m² GLA).
- > Podobnie jak pierwsza połowa roku, dwa kolejne kwartały będą należały do miast średniej wielkości i małych (poniżej 200 tys. mieszkańców), gdzie otworzy się 69% powierzchni planowanej do oddania do końca 2014 r.
- > Trend spadkowy średniego współczynnika pustostanów utrzyma się w perspektywie średnioterminowej, ale pogłębiać się będzie rozwarstwienie w tym zakresie pomiędzy obiektami starszej generacji a nowymi. Właściciele i zarządcy obiektów starszych będą zmuszeni do oferowania zniżek i zachęt w pakietach najmu, a także do podejmowania działań mających na celu repozycjonowanie swoich obiektów wobec wzrastającej konkurencji.

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

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m ²)
Olsztyn	Galeria Warmińska	Libra Project	41 500
Jelenia Góra	Galeria Sudecka	Echo Investment	26 000
Białystok	Galeria Jurowiecka	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	25 400
Starogard Gdański	Galeria Neptun	Galeria Neptun	25 000
Piła	Galeria Piła	Rank Progress / Immofinanz Group	23 800
Starachowice	Centrum Galardia	Balmain Asset Management / NBGI Private Equity / Claybark	17 950
Elk	Brama Mazur	Master Management Group	17 000
Toruń	Atrium Copernicus (rozbudowa)	Atrium Poland Real Estate	17 000

Źródło: Colliers International



Rynek inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne	
Wolumen transakcji	1,4 mld EUR
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości	
Biura	ok. 6,00 - 6,25%
Obiekty handlowe	do 5,75%
Magazyny	do 7,25%

Zarys ogólny

- > Łączna wartość transakcji osiągnęła poziom 1,4 mld EUR, przekładając się na 40% wzrost rok do roku.
- > Rynek polski stanowił ok. 40% łącznej wartości transakcji w regionie Europy Środkowej i Wschodniej.
- > Kilka transakcji o wysokim jednostkowym wolumenie podkreśla zarówno nieustannie rosnące zaufanie do rynku, jak i jego płynność.

Stopy zwrotu

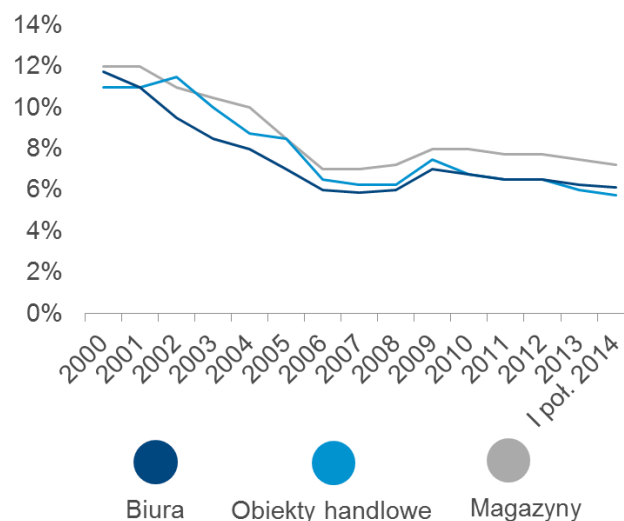
- > Ceny za najlepsze nieruchomości (zwłaszcza budynki biurowe i nieruchomości magazynowe) są nadal determinowane czasem trwania umów najmu – kilka zamkniętych w I poł. 2014 r. transakcji dotyczących budynków wynajętych pojedynczym najemcom ustanowiły nowe punkty odniesienia dla rynku w kontekście stóp zwrotu.
- > Stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy mieszczą się w przedziale 6,00% - 6,25% oraz 7,50% - 7,75% na Mokotowie (drugiej największej dzielnicy biurowej). Stopy zwrotu dla biurowców w miastach regionalnych mieszczą się w przedziale 7-9%.

- > Stopy zwrotu dla najlepszych, dominujących centrów handlowych mieszczą się w przedziale poniżej 5,75% dla Warszawy oraz poniżej 6% dla głównych miast regionalnych do 8,5% dla projektów w mniejszych miastach.
- > Stopy zwrotu dla najlepszych centrów logistycznych zmalały i obecnie zbliżają się do 7%, czas trwania umów najmu nadal wywiera główny wpływ na poziom wyceny. Nieruchomości charakteryzujące się krótszym czasem trwania umów najmu odnotowały zwiększoną płynność, natomiast nadal są wyceniane z dyskontem.

Wolumen transakcji

- > Łączna wartość transakcji inwestycyjnych osiągnęła poziom 1,4 mld EUR.
- > Rynek odnotował ponad 25 instytucjonalnych transakcji.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości



Źródło: Colliers International

Wolumeny według sektorów

- > Sektor nieruchomości biurowych dominował w łącznej wartości transakcji (52%), głównie z uwagi na sprzedaż Rondo 1 (ok. 300 mln EUR), Lipowy Office Park (ok. 108 mln EUR) oraz Atrium 1 (ok. 94 mln EUR). Centra handlowe oraz logistyczne odnotowały odpowiednio 26% oraz 22% udział w rynku, przy wzroście aktywności transakcji magazynowych.

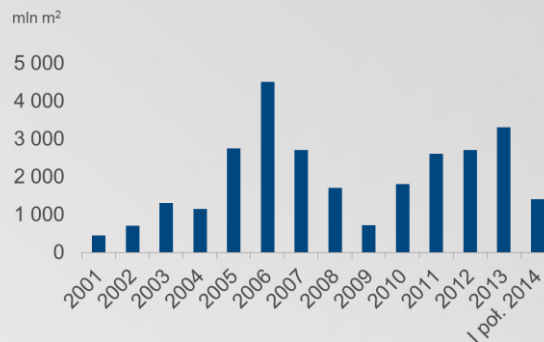
Opisy transakcji

- > Największe transakcje odnotowane przez rynek to sprzedaż Rondo 1 przez Blackrock do Deutsche Wealth & Asset Management, Poznań City Center przez Trigranit/PKP do joint-venture pomiędzy Resolution Property i EVE European Prime Shopping Centre Fund, Lipowy Office Park przez CA Immo do WP Carey oraz Atrium 1 przez Skanska Property Poland do Deko Immobilien.
- > Dwie znaczne transakcje portfelowe zostały zamknięte w I poł. 2014 r., w tym nabycie przez Blackstone Select Portfolio od Standard Life (ok. 120 mln EUR) oraz zakup portfolio Tristan przez Segro European Logistics Partnership (ok. 100 mln EUR).

Prognozy

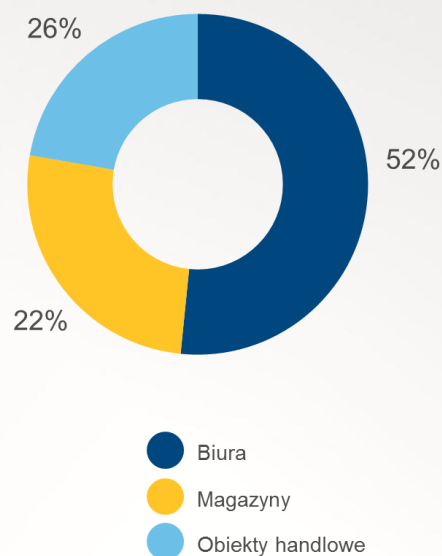
- > Polska będzie nadal postrzegana jako stabilny rynek z rosnącą płynnością oraz coraz większą liczbą inwestorów, którzy z sukcesem ukończyli swoje cykle inwestycyjne poprzez nabycie, a następnie sprzedaż aktywów.
- > Spodziewamy się, że wolumen transakcji inwestycyjnych w 2014 r. przekroczy poziom z roku 2013. Jedynym potencjalnym ograniczeniem jest dostępność na sprzedaż nieruchomości odpowiedniej jakości.
- > Geograficzna dywersyfikacja portfela inwestorów (kapitał z Polski, Niemiec, Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych, Chin, krajów Bliskiego Wschodu, Australii) będzie stanowić pozytywny trend na rynku.
- > Coraz więcej inwestorów o różnych profilach ryzyka będzie rozważać inwestycje nieruchomościowe w Polsce.

Wolumen transakcji



Źródło: Colliers International

Wolumen transakcji według sektorów



Źródło: Colliers International



Rynek gruntów inwestycyjnych

Zarys ogólny

- > I poł. 2014 r. charakteryzowała się dużą aktywnością podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych. Liczba transakcji z I poł. 2014 r. zwiększyła się o 115% względem analogicznego okresu roku 2012 i osiąga poziom około 650 mln PLN.
- > Inwestorzy najchętniej analizowali projekty mieszkaniowe. Na takie inwestycje wydali 70% środków, 25% kupujący przeznaczili na działki pod zabudowę biurowo - handlową, a 5% pod magazyny.
- > Na Warszawę przypada w dalszym ciągu około 70-75% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania, choć wyraźne ożywienie widać również na rynkach regionalnych.
- > W I półroczu zaobserwowano wysoką aktywność sprzedażową wśród spółek Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, Agencji Rolnych i innych jednostek samorządowych.
- > Nastąpiła stabilizacja cen gruntów, podaż pozostaje na relatywnie wysokim poziomie, natomiast Inwestorzy zachowują „spokój” w analizie i zakupie.
- > Biorąc pod uwagę działki pod nieruchomości handlowe, rok 2014, podobnie jak ubiegły, nie będzie łatwy dla deweloperów centrów handlowych. Stałym wyzwaniem będzie uruchomienie nowych projektów w warunkach niewielkiego ożywienia gospodarczego
- > Powszechnym staje się fakt zawierania umów warunkowych, mających na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądza w czasie, nie dłuższym niż 18 miesięcy.
- > Pomimo wysokiej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie został w pełni zaspokojony, przede wszystkim z uwagi na brak nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja, czy uwarunkowania prawne nieruchomości, uniemożliwiające efektywne zagospodarowanie nieruchomości, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegały obrotowi na rynku.
- > Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny mieszkań i najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot z kapitału.
- > W przypadku projektów mieszkaniowych, których przygotowanie inwestycyjne nie będzie budziło ryzyka i nakładało na inwestora dodatkowych nakładów, rejestrowane będą przypadki wzrostu ceny i znacznej gotowości do transakcji jednokrokowych (gotówkowych).
- > W 2014 r. wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę biurową, handlową, mieszkaniową i przemysłową, osiągnie wyższą wartość niż 2013 r. i wynosie około 1,75 mld PLN.
- > Warto wskazać że na rynku zarejestrowano kilka znaczących transakcji gruntami inwestycyjnymi, których poziom zbliżony był do kwoty 170 – 180 mln PLN. Biorąc pod uwagę planowane zakupy, możemy spodziewać się rekordowych transakcji jeszcze w tym roku.
- > Ceny transakcyjne w większości miast ulegają dalszej stabilizacji. Statystycznie cena ziemi potrzebnej do wybudowania 1 m² powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w pierwszym półroczu niższa niż w 2013 r., np. w Katowicach o 1%, a w Warszawie, poza obszarem centrum, o 0,5%.
- > Ziemia pod biurowce staniała najbardziej w Katowicach o 5% i we Wrocławiu o 2% natomiast w Trójmieście o 1% dając, stabilną sytuację cenową gruntów w regionie. Ceny działek pod zabudowę biurową i mieszkaniową w 2014 r. nie będą już wykazywać tendencji spadkowej. Na przykładzie I i II kwartału 2014 r., kiedy to w pojedynczych przypadkach realizowane były wyższe

kwoty transakcyjne aniżeli zakładane, drugie półrocze zapowiada się optymistycznie.

- > Ceny gruntów pod zabudowę handlową unormowały się i wydaje się, że w najbliższych miesiącach pozostaną na stabilnym poziomie, zarówno dla terenów pod galerie jak i parki handlowe.

Prognozy

- > 2014 r. będzie się charakteryzował dynamiką zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych, w mniejszym stopniu biurowych i handlowych, w pierwszej kolejności w takich miastach jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, w drugiej w Gdańsku czy Poznaniu.
- > W nadchodzących miesiącach będziemy obserwować dalsze zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, szczególnie w Warszawie i Wrocławiu. Na pozostałych rynkach lokalnych, takich jak Trójmiasto, Poznań, Kraków widoczne będą transakcje sprzedaży mieszkaniowych i biurowych gruntów inwestycyjnych poczynione nie tylko przez lokalnych deweloperów ale i spoza rynku lokalnego.
- > Analizując realizowane obecnie jak i planowanych przez deweloperów wydatki związane z inwestycjami w nieruchomości w pierwszym półroczu 2014 r., możemy przypuszczać, że na koniec 2014 r. istnieje szansa na znaczne przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego.

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
Górny 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
Górny Śląsk	60	200	130
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

Źródło: Colliers International

485 biura w 63 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **146**

Kanada: **44**

Ameryka Łacińska: **25**

Azja Pacyfik: **186**

EMEA: **84**

€1,54

mld
przychodu rocznie

136

mln m²
zarządzanych powierzchni

15 800

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 doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych poprzez sieć 485 biur w 63 krajach i zatrudniającą ponad 15 800 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 © 2014 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.