

Przegląd rynku  
nieruchomości

Polska  
Kwiecień 2015



# Przegląd Rynku Nieruchomości I kwartał 2015

Accelerating success.





## Spis treści

Gospodarka.....	3
Rynek biurowy .....	4
Rynek magazynowy .....	6
Rynek handlowy .....	8





# Gospodarka

## Zarys ogólny

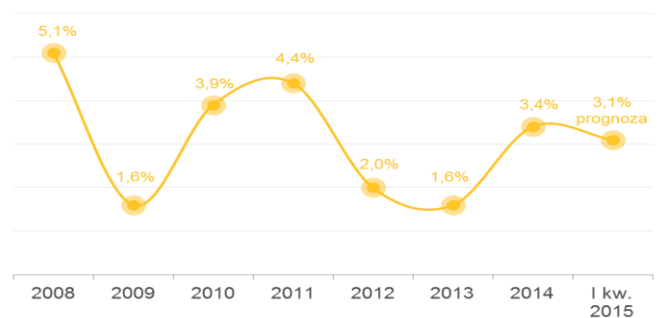
- > Wg analityków BZ WBK w I kwartale 2015 r. tempo wzrostu gospodarczego utrzymywało się na poziomie 3,1% i było nieznacznie wyższe niż w IV kwartale 2014 r.
- > W pierwszych miesiącach br. nastąpiła aprecjacja złotego względem euro. Zanotowano spadek kursu EUR do poziomu 4.0 PLN i był to jego najniższy poziom od czerwca 2014 r.
- > W marcu Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe o 50 pb. Stopa referencyjna ukształtowała się na poziomie 1,5%.
- > W Polsce utrzymuje się deflacja. Wg danych GUS wskaźnik inflacji konsumenckiej (CPI) na koniec I kwartału obniżył się do poziomu minus 1,5% rdr.
- > Na koniec marca 2015 r. produkcja przemysłowa wzrosła o 8,8% rdr. Zanotowano także wzrost sprzedaży detalicznej o 3%. W obu przypadkach są to lepsze wyniki niż szacowali analitycy.
- > Szacunki Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej wskazują, że stopa bezrobocia w I kwartale 2015 r. wyniosła 11,7%. Na marca br. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 5,6 mln i było wyższe o 1,1% rdr.
- > Zanotowano także wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (brutto). Wyniosło ono 4 214,14 PLN i było wyższe o 4,9% rdr.

## Prognozy

- > W kolejnych miesiącach nastąpi dalsza poprawa sytuacji gospodarczej. Analitycy prognozują, że średni wzrost PKB w 2015 r. wyniesie około 3,6%.

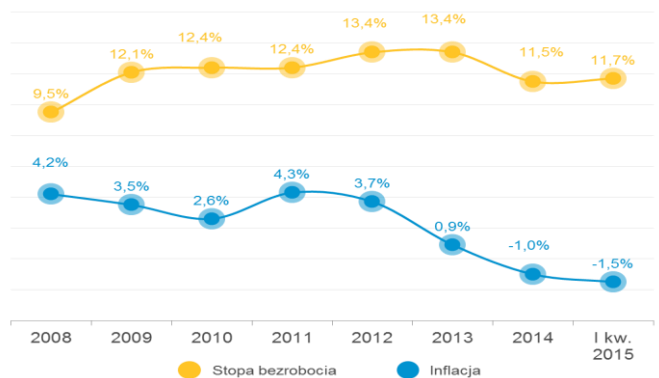
- > Przewiduje się, że zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw będzie rosnąć i trend ten utrzyma się w kolejnych miesiącach.
- > Wg analityków BZ WBK, inflacja CPI i inflacja bazowa będzie stopniowo rosła w nadchodzących miesiącach. Przewiduje się, że inflacja CPI na koniec 2015 r. osiągnie poziom 0,7% rdr.
- > Rada Polityki Pieniężnej nie przewiduje w najbliższych miesiącach dalszej obniżki stóp procentowych.

### Tempo wzrostu PKB (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, BZ WBK

### Stopa bezrobocia oraz inflacja (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, MPiPS



# Rynek biurowy

## Zarys ogólny

- > Na koniec I kw. 2015 r. całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach w Polsce przekroczyła 7 mln m<sup>2</sup>. Do użytku oddano inwestycje o łącznej powierzchni 143,6 tys. m<sup>2</sup>.
- > W fazie realizacji znajduje się 1,2 mln m<sup>2</sup> nowych biur, z czego 673 300 m<sup>2</sup> w Warszawie.
- > Miasta regionalne nadal charakteryzują się wysoką aktywnością deweloperską (ponad 570 tys. m<sup>2</sup> w budowie). Obecnie najwięcej nowej powierzchni powstaje w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.
- > W przypadku większości analizowanych lokalizacji biurowych mamy do czynienia z rynkiem najemcy (wyjątek stanowią Kraków i Łódź, gdzie współczynniki pustostanów ukształtowały się na poziomie <10%).
- > Popyt brutto odnotowany w pierwszych trzech miesiącach roku ukształtował się na poziomie 263 tys. m<sup>2</sup>. Absorpcja netto powierzchni biurowej wyniosła 104,8 tys. m<sup>2</sup>.
- > Najwyższy udział w popycie przypadł nowym umowom (68,6%), jednak renegecje/przedłużenia nadal stanowią znaczącą część aktywności rynkowej (22,1%). Najemcy, mimo możliwości relokacji, często decydują się na pozostanie w tej samej lokalizacji, głównie z uwagi na atrakcyjne warunki oferowane przez obecnego właściciela.
- > Udział umów pre-let wyniósł 18%.
- > Czynsze bazowe pozostały na stabilnym poziomie. Przeciętne stawki w Warszawie kształtowały się od 11 do 24 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych między 10 a 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.
- > Na rynku nadal utrzymuje się presja zniżkowa na stawki efektywne. Co więcej, rosnąca konkurencja powoduje, że deweloperzy są skłonni do większych ustępstw nie tylko w zakresie oferowanych warunków finansowych, ale i zapisów umowy.

## Główne wskaźniki (I kw. 2015 r.)

Miasto	Istniejąca podaż (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m <sup>2</sup> )	Popyt (m <sup>2</sup> )	Stawki czynszu (m <sup>2</sup> /miesiąc)
Warszawa	4 450 100	59 200	13,0%	673 300	168 300	11-24 EUR
Kraków	627 400	10 000	5,4%	145 200	15 000	13,5-15,5 EUR
Wrocław	531 900	13 800	11,8%	156 400	18 600	12-15 EUR
Trójmiasto	402 000	5 200	12,9%	112 800	17 400	13-15 EUR
Poznań	327 100	41 900	25,8%	37 100	4 000	12,5-15 EUR
Katowice	287 300	9 100	12,5%	34 000	18 500	12-14 EUR
Łódź	244 700	3 200	8,6%	48 300	17 200	11,5-13,5 EUR
Szczecin	102 400	1 200	16,6%	28 700	4 000	11-14 EUR
Lublin	98 300	-	14,6%	10 600	750	10-13 EUR
<b>Razem</b>	<b>7 071 200</b>	<b>143 600</b>	<b>12,8%</b>	<b>1 246 400</b>	<b>263 750</b>	

\*powierzchnia biurowa na wynajem, z wyłączeniem budynków na użytek własny właściciela

Źródło: Colliers International

## Podaż

- > Podaż dostarczona na warszawski rynek biurowy wyniosła 59,2 tys. m<sup>2</sup>. Ponad połowa nowej powierzchni została ukończona w dwóch strefach poza centrum miasta – Południowej Górnej oraz Zachodniej. Największe biurowce oddane do użytku to m.in. Pacific (17,6 tys. m<sup>2</sup>), Karolkowa Business Park (14,6 tys. m<sup>2</sup>) i Dzielna 60 (6,8 tys. m<sup>2</sup>).
- > Główne rynki regionalne odnotowały wzrost rzędu 84,5 tys. m<sup>2</sup>.
- > W omawianym kwartale najwyższy przyrost podaży zarejestrował Poznań, gdzie ukończono pierwszą fazę projektu Business Garden (41,9 tys. m<sup>2</sup>). Wśród nowo ukończonych obiektów można również wymienić Bonarka 4 Business E (10 tys. m<sup>2</sup>, Kraków), A4 Business Park II (9,1 tys. m<sup>2</sup>, Katowice) oraz biurowiec Hieronimus (5,3 tys. m<sup>2</sup>, Wrocław).

## Popyt

- > Łączny wolumen transakcji zawartych w I kw. 2015 r. w Warszawie wyniósł 168,3 tys. m<sup>2</sup>, natomiast absorpcja netto ukształtowała się na poziomie 64 tys. m<sup>2</sup> (+9,7% rdr). Najwyższą aktywność najemców odnotowano na Mokotowie (61,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz w centralnej części miasta (51 tys. m<sup>2</sup>).

### Największe transakcje najmu zawarte w I kw. 2015 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )	LOKALIZACJA
PZU	17 500	Konstruktorska Business Center, Warszawa
HP	10 400	University Business Center II, Warszawa
P4	10 200	Marynarska BP, Warszawa
PKP CARGO	7 600	A4 Business Park II, Katowice
Benefit Systems SA	6 000	Warsaw Spire C, Warszawa
Firma z branż IT	5 900	West House 1 A, Wrocław
Delphi	5 800	Enterprise Park D, Kraków
Capgemini Polska	5 600	Silesia Business Park B, Katowice
Sygnity 	5 500	Royal Wilanów, Warszawa
Thyssen Krupp	4 900	Olivia Business Centre, Trójmiasto

Źródło: Colliers International

- > Popyt brutto na rynkach regionalnych przekroczył 95 tys. m<sup>2</sup>. Udział nowych umów wyniósł 73,7%, natomiast renegecje / przedłużenia stanowiły jedynie

10,7% całkowitej aktywności. Pozostałe części przypadły na ekspansje (6,1%) oraz użytek własny właściciela (9,5%).

- > Wysoka aktywność deweloperska w miastach regionalnych sprzyjała zawieraniu umów pre-let, które w omawianym okresie stanowiły ponad 24,6% wynajętej powierzchni.

## Dostępne powierzchnie

- > W I kw. 2015 r. współczynnik pustostanów dla głównych rynków biurowych odnotował niewielki wzrost do poziomu 12,8% (wobec 12% na koniec marca 2014 r.).
- > Odsetek powierzchni wolnej w Warszawie wyniósł 13%. Współczynnik dla dwóch stref centralnych osiągnął 14,5%, natomiast poza centrum ukształtował się na poziomie 12,4%.
- > Rekordowy wzrost współczynnika wolnych powierzchni w Poznaniu (do 25,8%) był związany z dostarczeniem na rynek dużej ilości nowej podaży. Odwrotną sytuację możemy obserwować w Łodzi, gdzie odsetek wolnej powierzchni obniżył się do poziomu 8,6%. Tradycyjnie najniższy współczynnik pustostanów zarejestrowano w Krakowie (5,4%).

## Prognoza

- > Do końca 2015 r. na rynek trafi 570 tys. m<sup>2</sup> nowych biur. Najwięcej powierzchni zostanie ukończona w Warszawie, Trójmieście i Krakowie.
- > Rosnący współczynnik pustostanów, a także znaczna ilość powierzchni w budowie powodują, że deweloperzy coraz częściej uzależniają rozpoczęcie nowych inwestycji od zawarcia umów pre-lease.
- > Przewidujemy, że bieżący rok przyniesie wzrost aktywności budowlanej na łódzkim rynku biurowym. Z uwagi na ograniczoną ofertę w istniejących budynkach, najemcy będą coraz częściej szukać opeji najmu w planowanych inwestycjach.
- > Aktywność najemców w Warszawie nadal będzie koncentrować się w strefie Południowej Górnej (Mokotów).
- > Współczynnik pustostanów dla głównych rynków będzie kontynuował trend wzrostowy.
- > Chociaż czynsze bazowe mogą podlegać niewielkim spadkom, ich poziom stabilizuje się; silna presja zniżkowa na czynsze efektywne zostanie utrzymana w całym 2015 r.



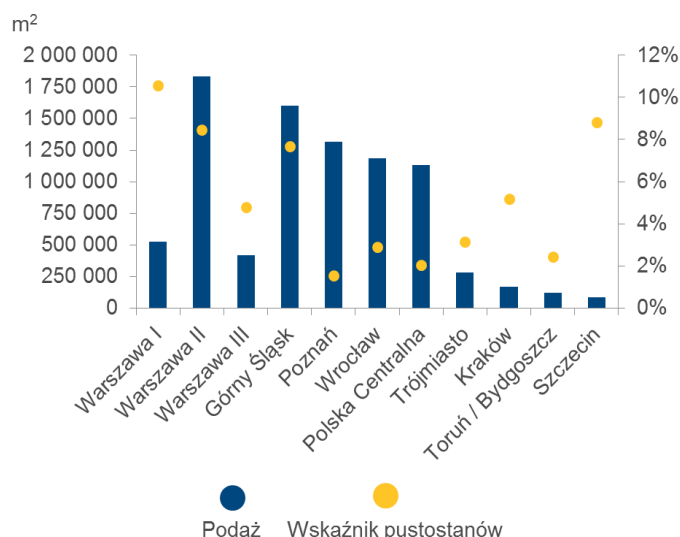


# Rynek magazynowy

## Zarys ogólny

- > W I kw. 2015 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 9,1 milionów m<sup>2</sup>. Był to efekt ukończenia w pierwszych trzech miesiącach roku piętnastu projektów o łącznej powierzchni 273 tys. m<sup>2</sup>.
- > Analizowany okres charakteryzował się relatywnie wysokim poziomem aktywności najemców. Na polskim rynku ogółem podpisano 118 umów najmu na ponad 635 tys. m<sup>2</sup>. Dla porównania, popyt w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniósł 480 tys. m<sup>2</sup>.

## Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



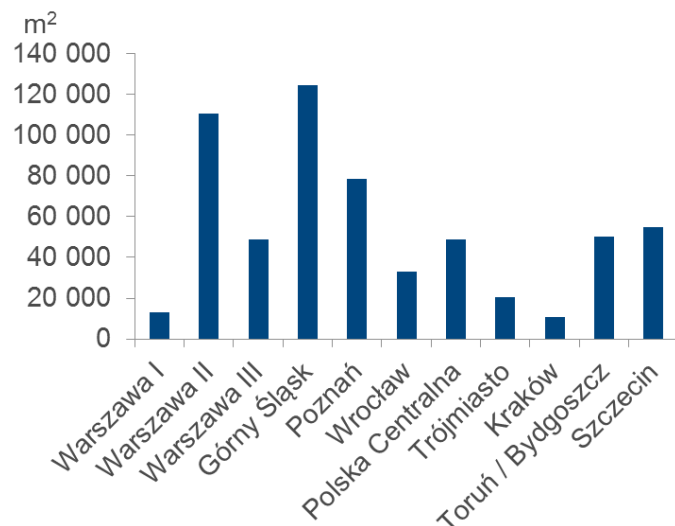
Źródło: Colliers International

- > Kolejne 65,7 tys. m<sup>2</sup> zostało wynajęte w ramach umów krótkookresowych, nie uwzględnianych w statystykach zbiorczych. Transakcje tego typu były najbardziej popularne w Warszawie (39,6 tys. m<sup>2</sup>).
- > Popyt w pierwszych trzech miesiącach roku charakteryzował się relatywnie dużym udziałem ekspansji, które stanowiły 14% wolumenu transakcji (2 razy więcej niż w 2014 r.).
- > Na koniec marca 2015 r. niewynajęte pozostawało ok. 480 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Wskaźnik pustostanów zmalał w porównaniu z grudniem 2014 r. i wyniósł 5,3%.
- > Na większości rynków regionalnych odnotowano stabilizację stawek czynszu.

## Podaż

- > W I kw. 2015 r. na polski rynek dostarczone zostało 273 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej.
- > Największą aktywność deweloperów zaobserwowano na rynku poznańskim, gdzie dostarczone zostało 150 tys. m<sup>2</sup> (ponad 60% nowej podaży).
- > W porównaniu do Poznania, na pozostałych regionalnych rynkach magazynowych nowa podaż była relatywnie mała. Drugim rynkiem pod względem sumy oddanej powierzchni był Górny Śląsk (30,2 tys. m<sup>2</sup>).
- > Największe projekty oddane w I kw. 2015 r. to m.in. Goodman Poznań II Logistics Centre (BTS dla ITM, 82,4 tys. m<sup>2</sup>), pierwszy etap Panattoni Park Poznań IV (35 tys. m<sup>2</sup>) i kolejna faza SEGRO Logistics Park Poznań, Komorniki (BTS dla firmy Volkswagen, 32 tys. m<sup>2</sup>).
- > Na koniec marca 2015 r. wynajęte było ok. 97% powierzchni dostarczonej w pierwszych trzech miesiącach 2015 r.

## Popyt na głównych rynkach magazynowych w I kw. 2015 r.



Źródło: Colliers International

## Wybrane transakcje najmu w I kw. 2015 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m²)	RODZAJ UMOWY
Fiege	P3 Mszczonów	25 400	ekspansja
Pilkington Automotive	Panattoni BTS Tarnobrzeg	21 000	BTS, ekspansja
Faurecia	Panattoni BTS Gorzów	12 000	BTS, ekspansja
IKEA	Prologis Park Szczecin	10 400	nowa umowa
Selena	Prologis Park Wrocław III	7 700	renegocjacja

Źródło: Colliers International

## Popyt

- > Popyt odnotowany w analizowanym okresie był o 30% wyższy niż w I kw. 2014 r. i wyniósł 635,8 tys. m<sup>2</sup>.
- > Największą aktywność najemców zaobserwowano na rynku warszawskim (trzy strefy): ponad 172 tys. m<sup>2</sup>. Stanowiła ona ok. 27% całkowitego popytu odnotowanego w Polsce w I kw. 2015 r.
- > Drugim rynkiem pod względem wolumenu transakcji był Górny Śląsk, gdzie podpisano 24 umowy na 124,5 tys. m<sup>2</sup>.
- > Wśród najważniejszych umów zawartych w I kw. 2015 r. należy wymienić 24,5 tys. m<sup>2</sup> wynajęte przez Fiege (sektor 3PL) w P3 Mszczonów oraz dwie ekspansje przedstawicieli sektora produkcyjnego: Pilkington Automotive (21 tys. m<sup>2</sup> w Tarnobrzegu) i Faurecia (12 tys. m<sup>2</sup> w obiekcie BTS w Gorzowie Wielkopolskim).

## Dostępne powierzchnie

- > Na większości rynków odnotowano spadek wskaźnika pustostanów. W efekcie, wskaźnik dla polskiego rynku ogółem nieznacznie zmalał w porównaniu z końcem 2014 r. i na koniec marca 2015 r. wyniósł 5,3%.
- > Zgodnie z oczekiwaniami, największe zmiany współczynnika odnotowano na małych rynkach. Przykładem regionu, gdzie nastąpił znaczny spadek wskaźnika jest rynek toruńsko-bydgoski (spadek z 30% do 3% w ciągu I kw. 2015 r.).
- > Wzrost wskaźnika zaobserwowano na rynku szczecińskim (z 0% do 8%). Jednak w wartościach absolutnych zmiana była stosunkowo niewielka: obecnie region oferuje 14 tys. m<sup>2</sup> niewynajętej powierzchni.

## Prognozy

- > Na koniec I kw. 2015 r. w budowie pozostawało 606 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego ok. 75% zostało już zabezpieczone umowami najmu. Niemal wszystkie obecnie realizowane projekty mają zostać ukończone w 2015 r.
- > Wśród największych projektów zaplanowanych na 2015 r. należy wymienić kolejny etap Panattoni Park Wrocław III (53,3 tys. m<sup>2</sup>), Panattoni Bielsko-Biała (BTS dla GE, 45 tys. m<sup>2</sup>) i 46 tys. m<sup>2</sup> budowane w ramach P3 Mszczonów (BTS dla ID Logistics).
- > Na rynku obserwujemy rosnącą liczbę projektów pół-spekulacyjnych (częściowo zabezpieczonych umowami).
- > W większości regionów w najbliższych miesiącach spodziewana jest stabilizacja wskaźnika pustostanów. Wahania współczynnika mogą być obserwowane na mniejszych rynkach regionalnych.

## Efektywne stawki czynszu (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)

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

Źródło: Colliers International

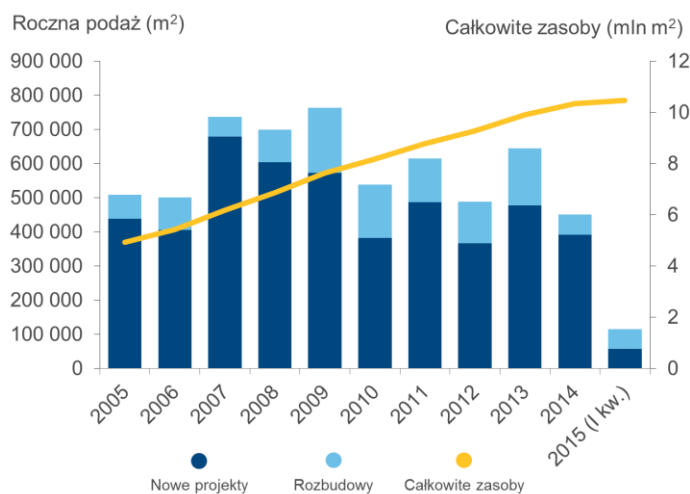


# Rynek handlowy

## Zarys ogólny

- > W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2015 r. w Polsce do użytku oddano centra handlowe o łącznej powierzchni ok. 115,3 tys. m<sup>2</sup>. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły na koniec marca ok. 10,5 mln m<sup>2</sup>.

## Ewolucja podaży w latach 2005 – 2015 (I kw.)



Źródło: Colliers International

- > Na koniec I kwartału br. w budowie znajdowało się ok. 677 tys. m<sup>2</sup> powierzchni centrów handlowych z planowaną datą otwarcia w okresie II kw. 2015 - IV kw. 2016.
- > Współczynnik powierzchni niewynajętej dla piętnastu największych polskich miast utrzymuje się na niskim poziomie ok. 2,7%.
- > Obserwujemy rosnącą popularność tzw. „omnichannel commerce”, czyli wielokanałowości sprzedaży będącej

odpowiedzią na rozwój technologii i kanałów komunikacji.

## Podaż

- > Blisko połowa (45%) podaży dostarczonej na rynek w I kw. 2015 r. zlokalizowana była w dużych miastach (o populacji 200 tys.-400 tys. mieszkańców).
- > W pierwszych trzech miesiącach roku ukończony został jeden duży projekt handlowy – Tarasy Zamkowe w Lublinie (38 tys. m<sup>2</sup>). Wśród mniejszych nowo powstałych obiektów wskazać można m.in. Galerię Sanok (7 tys. m<sup>2</sup>) czy park handlowy Era Park Wieluń (6 tys. m<sup>2</sup>).
- > Znaczącą rolę w nowej podaży odegrały rozbudowy istniejących obiektów, których udział wyniósł 51%. Wśród najważniejszych z nich wskazać można zakończenie w marcu br. kolejnej fazy rozbudowy projektu Magnolia Park we Wrocławiu oraz toruńskiego Atrium Copernicus. Także w tym miesiącu, w nowej odsłonie otwarto powiększone CH Ogrody w Elblągu.

## Wybrane obiekty handlowe ukończone w I kw. 2015 r.

MIASTO	PROJEKT	DEVELOPER	POW. NAJMU (m <sup>2</sup> )
Lublin	Tarasy Zamkowe	Immofinanz	38 000
Elbląg	CH Ogrody (rozbudowa)	CBRE Global Investors	22 500
Toruń	Atrium Copernicus (rozbudowa)	Atrium Poland Real Estate Management	15 000
Wrocław	Magnolia Park (rozbudowa)	Blackstone	15 000
Sanok	Galeria Sanok	Galeria Sanok Sp. z o.o.	7 000
Wieluń	Era Park Wieluń	Ikoma	6 000
Głowno	Galeria Głowno	Locrum	6 000

Źródło: Colliers International



## Popyt

- > W I kwartale br. w Polsce zadebiutowało kilka zagranicznych sieci, m.in. w Galerii Krakowskiej otwarty został pierwszy salon z bielizną Esprit Bodywear, a w poznańskiej Galerii Dębiec uruchomiono pierwszy w Polsce klub szwedzkiej sieci Fitness24Seven.
- > Wkrótce we wrocławskim centrum handlowym Magnolia Park zostanie otwarty pierwszy w Polsce sklep hiszpańskiej sieci Décimas, oferującej obuwie i odzież sportową.
- > Wśród innych ciekawych wydarzeń minionego kwartału wskazać można m.in. ponowne otwarcie w połowie marca w warszawskim centrum Dom Mody Klif salonu Guess, który jest piątym sklepem w nowej aranżacji wizualnej w Europie. W warszawskim centrum handlowym Wola Park powstał z kolei, w wyniku powiększenia dotychczasowej powierzchni, największy sklep sieci Reserved w Polsce. W katowickim Silesia City Center otwarto natomiast pierwszy salon tej sieci dedykowany wyłącznie jednej linii ubrań – Young Fashion Lab (YFL).

## Wybrane transakcje najmu anonsowane w I kw. 2015 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )	LOKALIZACJA
Reserved	2 230	Wola Park, Warszawa
CityFit 	2 200	Zielony Targówek, Warszawa
Michael Kors	300	Fashion House Outlet Piaseczno
Pako Lorente Outlet Store	190	Galeria Sandecja, Nowy Sącz
Kiko Milano	120	Pasaż Grunwaldzki, Wrocław
Jacadi	98	Dom Mody Klif, Warszawa
Esprit Bodywear	65	Galeria Krakowska, Kraków

Źródło: Colliers International

- > Coraz więcej sieci handlowych decyduje się na sprzedaż swoich produktów po niższych cenach w sklepach outletowych. Trend ten dotyczy także marek luksusowych. 26 marca w Fashion House Outlet Centre Piaseczno otwarto pierwszy tego typu sklep marki Michael Kors. Dwa dni później w Galerii Sandecja w Nowym Sączu uruchomiono pierwszy w kraju punkt sieci Pako Lorente w koncepcie outlet.
- > Na początku 2015 r. ogłoszono sprzedaż 100% udziałów Kakadu sp. z o.o., która prowadzi w Polsce 41 sklepów zoologicznych Kakadu oraz sklep internetowy Telekarma. Nowym właścicielem została spółka Super Zoo s.r.o. należąca do Placek Holding SE, która planuje dalszy rozwój i ekspansję sieci.

- > Sieci handlowe integrując kanały sprzedaży starają się dotrzeć do klientów coraz bardziej efektywnie. Przykładem może być internetowa drogeria Rossmann, która 11 lutego br. rozpoczęła działalność na pełną skalę umożliwiając zakupy w wirtualnym sklepie mieszkańcom całego kraju. Natomiast 26 marca debiut w Polsce miał internetowy sklep znanej szwedzkiej marki H&M.

## Dostępne powierzchnie

- > Średni współczynnik pustostanów w ośmiu największych aglomeracjach wyniósł zgodnie ze stanem na koniec grudnia 2014 r. 2,5%, natomiast w dużych miastach (200 tys.-400 tys. mieszkańców) 3,5%.
- > Wśród głównych rynków handlowych najniższą wartością współczynnika powierzchni niewynajętej charakteryzują się Warszawa (1,6%) oraz Trójmiasto (1,8%). Najwięcej dostępnej powierzchni znajduje się natomiast w Konurbacji Katowickiej (3,5%).
- > Wśród miast dużych (200 tys.-400 tys. mieszkańców) najwięcej wolnej powierzchni znajdziemy w Bydgoszczy (5,3%), a najmniej w Lublinie (1,9%).

## Prognozy

- > Na koniec I kw. 2015 r. w budowie znajdowało się blisko 677 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego ukończenie większości (74%) planowane jest do końca br.
- > Wśród największych nowo powstających obiektów należy wymienić poznańskie centrum handlowe Posnania (100 tys. m<sup>2</sup>), Zielone Arkady w Bydgoszczy (51 tys. m<sup>2</sup>) oraz łódzką Sukcesję (46,3 tys. m<sup>2</sup>).
- > Obserwujemy zdecydowany powrót do gry największych aglomeracji, gdzie znajduje się ponad połowa powierzchni będącej obecnie w budowie. Jednak zainteresowanie deweloperów najmniejszymi rynkami nie słabnie – w miastach o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców znajduje się 30% podaży w budowie.
- > Obserwujemy rosnące zainteresowanie inwestorów obiektami zlokalizowanymi przy głównych ulicach handlowych miast. Na początku roku w Warszawie ruszyły prace rozbiórkowe budynku domu handlowego Sezam. W jego miejsce ma powstać budynek biurowy z parterem o funkcji usługowej. Ponadto, również w Warszawie, całkowicie z najemców opróżniony został parter inwestycji Ethos (dawny Holland Park). Po remoncie obiekt zlokalizowany przy Placu Trzech Krzyży ma skupiać sklepy luksusowych marek. Także w Poznaniu trwają ostatnie prace związane z inwestycją Półwiejska\_2 – w styczniu McDonald's oraz LPP przejęły swoje lokale celem przeprowadzenia prac aranżacyjnych.

---

# 502 biur w 67 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **140**

Kanada: **31**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **199**

EMEA: **108**

---

**2,3**  
mld \$  
roczny przychód

**1,7**  
mld m<sup>2</sup>  
zarządzanych powierzchni

**16 300**  
pracowników

## Colliers International

*Colliers International jest globalną firmą doradcą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada sieć 502 biur w 67 krajach zatrudniającą ponad 16 300 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. Colliers International po raz dziesiąty z rzędu znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.*

*Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 200 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z najprężniejszych firm działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce. Więcej o nas na*

[www.colliers.pl](http://www.colliers.pl)

## Kontakt:

Research and Consultancy Services

Dominika Jędrak  
Director  
+48 666 819 242  
[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)

**Colliers International Poland**  
Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa | Polska

+ 48 22 331 78 00