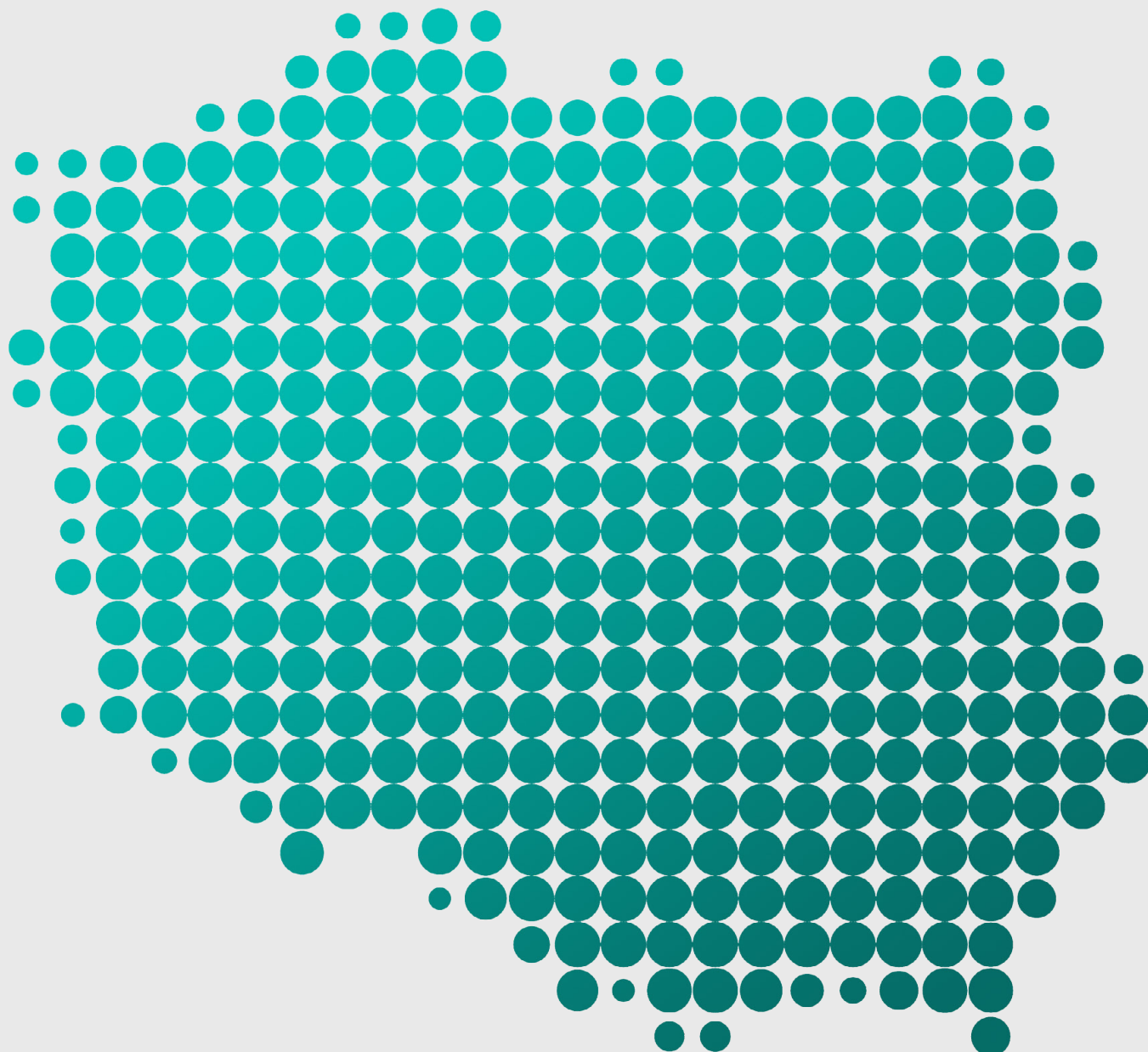


RAPORT



# POLSKA

RYNEK KOMERCYJNY  
2014



## BIUROWY

Rekordowy rok pod względem nowej podaży w Polsce

## HANDLOWY

Znaczący wolumen podaży w budowie na głównych rynkach

## INWESTYCYJNY

Rosnące zainteresowanie regionalnymi rynkami biurowymi

## MAGAZYNOWY

Nienotowany dotychczas wolumen transakcji najmu

# Rynek biurowy

## Warszawa

**Nowa podaż** budynków biurowych w Warszawie w 2014 roku wyniosła 280.000 m<sup>2</sup> i była mniejsza o około 5% w porównaniu z 2013 rokiem, aczkolwiek na warszawskim rynku od 3 lat utrzymuje się nienotowana dotychczas aktywność deweloperów. W najbliższych 2 latach zasoby biurowe przeznaczone na wynajem powinny wzrosnąć z obecnych 3,66 mln m<sup>2</sup> do 4,3 mln m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowalnej, gdyż w budowie znajduje się 650.000 m<sup>2</sup> z terminem realizacji na lata 2015-2016 (Wykres 1). Około 400.000 m<sup>2</sup> będzie zlokalizowane w poza-centralnych rejonach Warszawy, a pozostałe 250.000 m<sup>2</sup> – w Centralnym Obszarze Biznesu (Wykres 2).

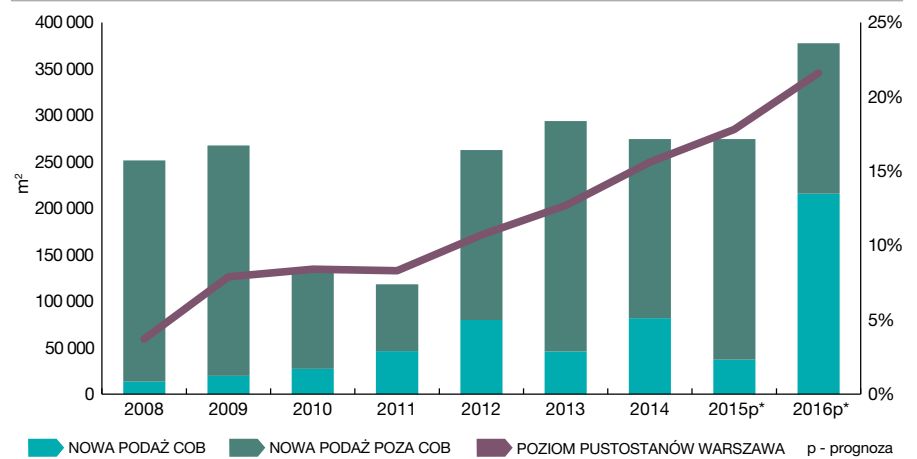
**Wolumen podpisanych umów najmu** rósł z kwartału na kwartał, aby na koniec 2014 roku osiągnąć około 611.000 m<sup>2</sup> (tylko 3,5% mniej niż w 2013 roku). Pomimo tak znaczącego wolumenu najmu, roczna absorpcja netto wyniosła około 150.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, tj. około 25% mniej niż w 2013 roku. W strukturze podpisanych umów dominowały nowe transakcje (ponad 61% stanowiły nowe umowy i transakcje pre-lease).

**Największą aktywność najemców** odnotowano w COB, gdzie zawarto kontrakty najmu 166.000 m<sup>2</sup> biur oraz na Służewcu Przemysłowym (146.500 m<sup>2</sup>). Pomimo znaczącej ilości powierzchni wynajętej na Służewcu Przemysłowym, udział dzielnicy w wolumenie transakcji spadł na korzyść innych lokalizacji poza centrum miasta (Wykres 3).

**Dostępna powierzchnia biurowa** na wynajem w grudniu 2014 roku w Warszawie stanowiła 15,6% wynajmowalnych zasobów stolicy i w ciągu 12 miesięcy wzrosła o niemal 3 punkty procentowe. W istniejących projektach około 570.000 m<sup>2</sup> pozostaje bez najemcy, z czego ponad 200.000 m<sup>2</sup> oferują budynki zlokalizowane w COB (18,1% zasobów), a kolejne niemal 370.000 m<sup>2</sup> (14,5%) – projekty poza centrum. Znaczący wzrost pustostanów wynika przede wszystkim z niższego niż w 2013 roku stopnia wchłaniania przez rynek dostarczanej powierzchni i utrzymującej się ożywionej aktywności deweloperów.

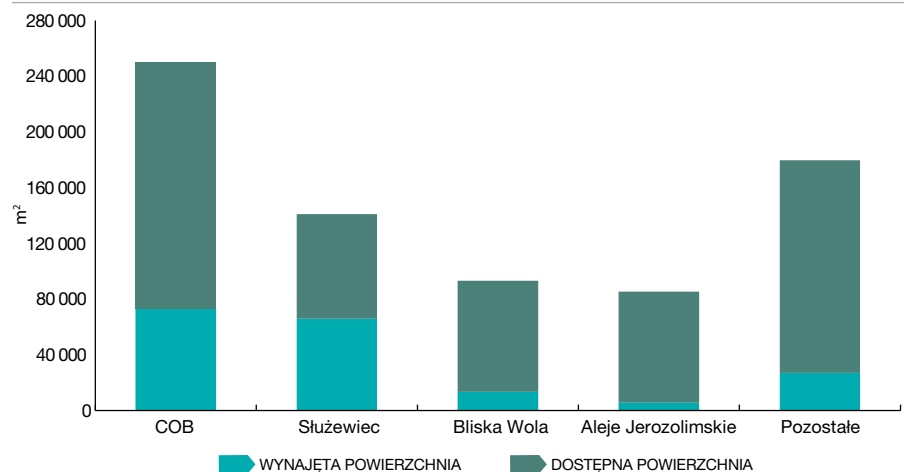


WYKRES 1  
**Nowa podaż i pustostany w Warszawie**  
2008 - 2016p



Źródło: Knight Frank, WRF

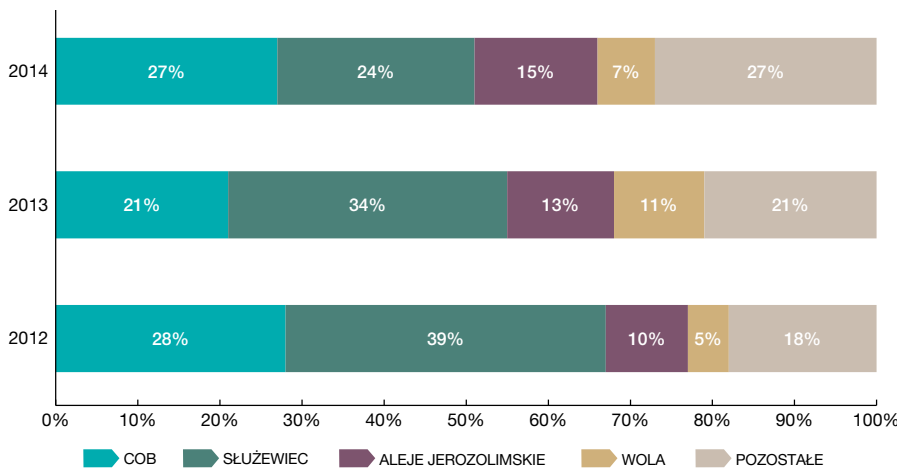
WYKRES 2  
**Podaż w budowie według lokalizacji**  
Koniec 2014



Źródło: Knight Frank, WRF

WYKRES 3

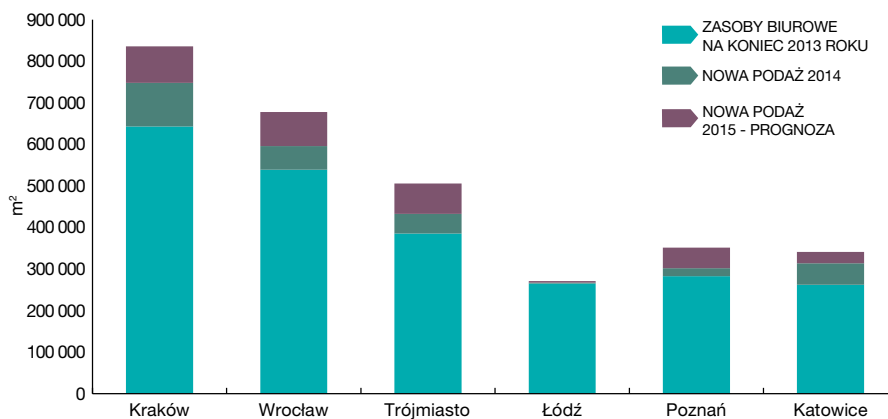
**Struktura rocznego wolumenu najmu wg lokalizacji**  
2012-2014



Źródło: Knight Frank, WRF

WYKRES 4

**Zasoby powierzchni biurowej na głównych rynkach regionalnych**  
Koniec 2014



Źródło: Knight Frank, WRF



Malachowski Square, Kulczyk Silverstein Properties, Warszawa

**Prognoza pustostanów** przygotowana przez Knight Frank, uwzględniająca średnią absorpcję netto z minionych pięciu lat oraz nową podaż przyjętą zgodnie z harmonogramami deweloperów wskazuje, że wskaźnik pustostanów na koniec 2015 roku w Warszawie może osiągnąć 18%, natomiast na koniec 2016 roku przekroczyć 20% (Wykres 1).

**Wywoławcze miesięczne stawki czynszów** na koniec 2014 roku wahały się między 16 a 25 EUR/m<sup>2</sup> w budynkach zlokalizowanych w COB oraz 11-18 EUR/m<sup>2</sup> w pozostałych dzielnicach. Zachęty oferowane przez właścicieli budynków sprawiają, że efektywne stawki czynszu są niższe od wywoławczych średnio o 15-30%. Knight Frank prognozuje, że w związku z wysoką dostępnością powierzchni biurowej w Warszawie, w kolejnych kwartałach właściciele budynków, którzy chcą pozyskać kluczowych najemców mogą poszerzać zakres oferowanych zachęt.

**Główne rynki regionalne**

**Rekordowy wzrost podaży.** W minionym roku w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu i Łodzi oddano do użytkowania 284.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem w 40 projektach, czyli o 25% więcej niż przed rokiem. Najwięcej nowych biur, aż 105.000 m<sup>2</sup>, przybyło w Krakowie – to nienotowany dotychczas poziom w stolicy Małopolski. Wśród największych ukończonych budynków należy wymienić: dwa projekty firmy Skanska - Kapelanka 42 (28.200 m<sup>2</sup>) w Krakowie i Green Day (15.900 m<sup>2</sup>) we Wrocławiu, dwa pierwsze etapy Orange Office Park w Krakowie – Amsterdam i Rotterdam (łącznie 18.700 m<sup>2</sup>) zrealizowane przez East West Development Office oraz Centrum Biurowe Neptun w Gdańsku (15.300 m<sup>2</sup>), inwestycję firmy Hines (Wykres 4).

**Wysoka aktywność deweloperów.**

Według danych Knight Frank, na koniec 2014 roku w głównych miastach regionalnych w budowie pozostawało ponad 446.000 m<sup>2</sup> biur na wynajem, z czego ukończenie ponad 322.000 m<sup>2</sup> planowane jest w 2015 roku. Najwięcej powierzchni, podobnie jak w poprzednim roku, powstaje w Krakowie (127.600 m<sup>2</sup>) i Wrocławiu (124.400 m<sup>2</sup>). Największe projekty, które mają zostać oddane w 2015 roku zlokalizowane są w Poznaniu (Business

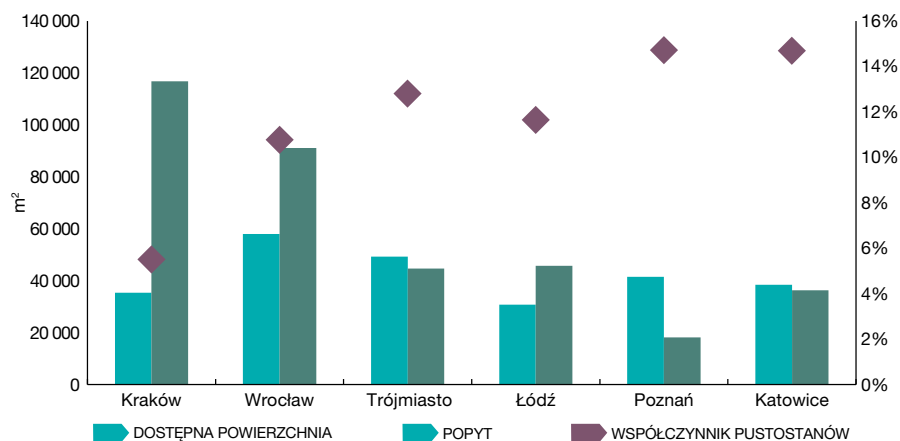


Garden firmy Vastint Poland – 42.000 m<sup>2</sup>), we Wrocławiu (Dominikański, Skanska – 35.000 m<sup>2</sup>) i w Krakowie (I etap Opolska Business Park, Echo Investment – 19.000 m<sup>2</sup>). Na koniec 2014 roku w najwyższym stopniu wynajęte były projekty realizowane we Wrocławiu (39%), natomiast w pozostałych miastach współczynnik nie przekraczał 20%.

**Ożywiony popyt.** W 2014 roku na głównych rynkach regionalnych podpisano umowy najmu niemal 353.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Miniony rok był pod tym względem rekordowy, prześcigając najlepszy dotychczas 2012 rok. Aż 1/3 wszystkich transakcji została zawarta w Krakowie, osiągając nienotowany dotychczas poziom 116.800 m<sup>2</sup>. Jednak to we Wrocławiu podpisano 3 z 5 największych w minionym roku umów, w tym dwie duże transakcje typu pre-let: HP Global Business Center w biurowcu Dominikański (16.400 m<sup>2</sup>) oraz Nokia Networks w West Gate (14.000 m<sup>2</sup>). Niezmiennie rynki biurowe w największych miastach regionalnych cieszą się dużą popularnością wśród najemców z sektora BPO/SSC. Według szacunków Knight Frank, ich udział w zajmowanej powierzchni waha się, w zależności od miasta, od 21 do 38% (Wykres 7).

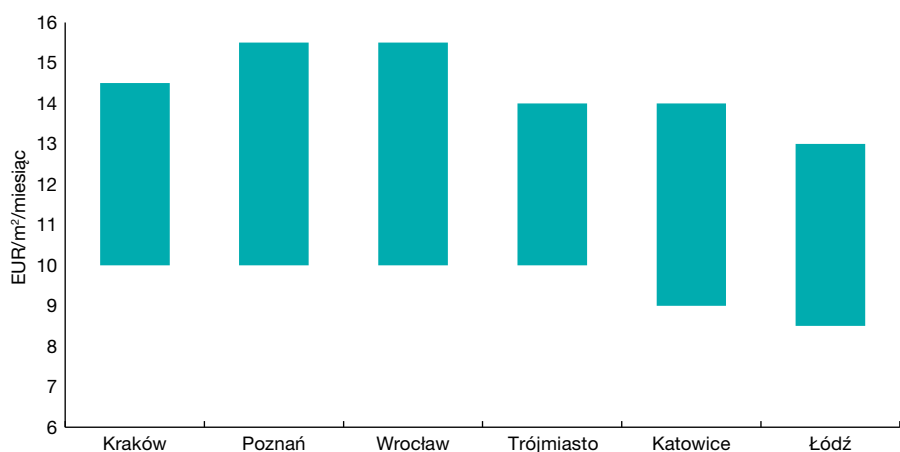
**Zrównoważony poziom pustostanów.** Na koniec 2014 roku na rynkach regionalnych niewynajęte pozostawało nieco ponad 250.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (11% zasobów). Najniższy

WYKRES 5  
Dostępna powierzchnia, popyt i współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych  
Koniec 2014



Źródło: Knight Frank, WRF

WYKRES 6  
Wywoławcze stawki czyszu na głównych regionalnych rynkach biurowych  
Koniec 2014



Źródło: Knight Frank



Opolska Business Park, Echo Investment, Kraków



Opolska Business Park, Echo Investment, Kraków



współczynnik pustostanów nadal utrzymywał się w Krakowie, osiągając poziom 5,5% - nieznacznie więcej niż w 2013 roku. Najwyższy odsetek powierzchni niewynajętej zaobserwowano w Poznaniu i Katowicach – 14,7%. Największy spadek w porównaniu z końcem 2013 roku odnotowano w Łodzi – aż o 5,2 pp., natomiast największy wzrost w Katowicach – o 5,3 pp. Ze względu na wysoki wolumen nowej podaży planowanej na 2015 roku w nadchodzących kwartałach można spodziewać się wzrostu współczynnika pustostanów na większości badanych rynków (Wykres 5).

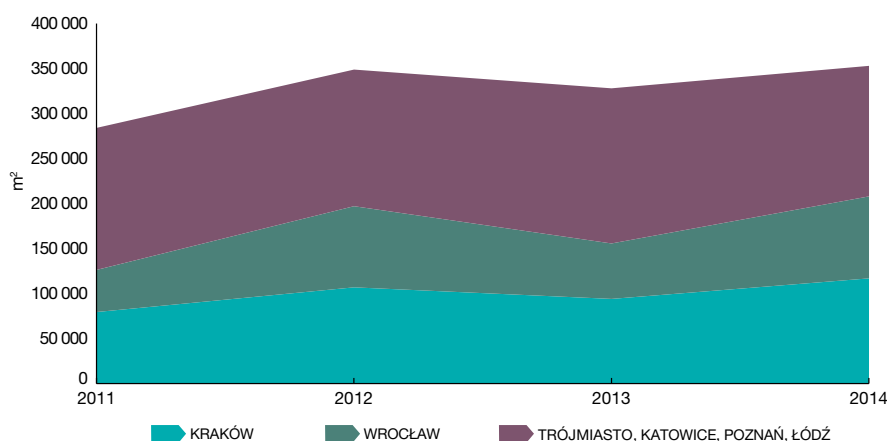
**Stabilne czynsze.** W 2014 roku czynsze w miastach regionalnych utrzymywały się na stabilnym poziomie, najczęściej w granicach 10-15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Najniższe stawki wywoławcze za powierzchnie klasy A i B obserwowano w Łodzi, gdzie nie przekraczały one 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, najwyższe zaś we Wrocławiu i Poznaniu, gdzie za wynajem najlepszych powierzchni w centrum miasta trzeba zapłacić nawet 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Według danych Knight Frank, stawki efektywne na rynkach regionalnych są o 10-20% niższe od wywoławczych (Wykres 6).

## Rynek handlowy

**Całkowite zasoby powierzchni handlowej** w Polsce na koniec 2014 roku wyniosły 11,5 mln m<sup>2</sup>. Największymi rynkami pozostają główne aglomeracje, gdzie skupione jest 6,3 mln m<sup>2</sup>, przy rosnącym udziale średnich rynków (miast o liczbie ludności 100.000-400.000), na które przypada 3,1 mln m<sup>2</sup> oraz małych miast (poniżej 100.000 mieszkańców) z pulą 2 mln m<sup>2</sup> (Wykres 8).

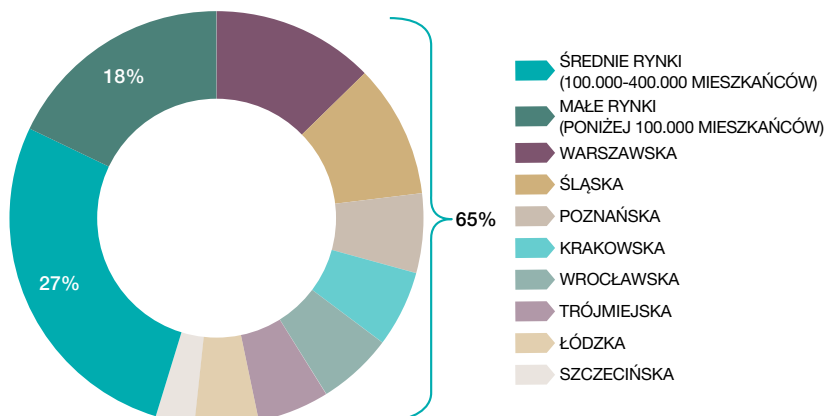
**Znaczący udział mniejszych rynków w nowej podaży.** Całkowita nowa podaż powierzchni handlowej w 2014 roku wyniosła 450.000 m<sup>2</sup>. Aktywność deweloperów widoczna była głównie w miastach poniżej 400.000 mieszkańców, gdzie zrealizowano 94% (423.000 m<sup>2</sup>) nowych zasobów, z czego niemal 30% w Lublinie i Olsztynie. Pozostałe 6% (29.000 m<sup>2</sup>) wprowadzono na rynki głównych aglomeracji. Dla porównania w 2013 roku na największe rynki trafiło 70%

WYKRES 7  
Wolumen transakcji najmu na głównych regionalnych rynkach biurowych 2011 - 2014



Źródło: Knight Frank, WRF

WYKRES 8  
Zasoby handlowe w Polsce według lokalizacji\*  
Koniec 2014



\* obejmuje centra handlowe, parki handlowe, centra wyprzedażowe, sklepy DIY oraz cash&carry

Źródło: Knight Frank

zrealizowanych zasobów (Wykres 11). W minionym roku w nowej podaży dominowały centra handlowe II i III generacji. Zasoby tych formatów powiększyły się o niemal 314.000 m<sup>2</sup>. Kolejnym popularnym formatem okazały się parki handlowe – 103.000 m<sup>2</sup>. Pozostała nowa powierzchnia to centra sprzedażowe oraz markety DIY (35.000 m<sup>2</sup> łącznie) (Tabela 1).

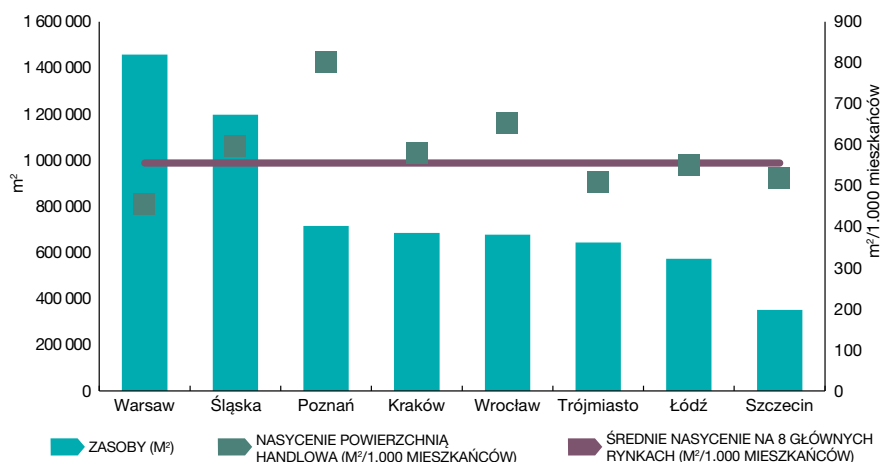
**Wzrost aktywności deweloperów na głównych rynkach.** Na koniec 2014 roku w budowie pozostawało niemal 900.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej. Niemal 60% realizowanej podaży zlokalizowane jest w głównych aglomeracjach (pomimo wysokiego wskaźnika nasycenia na tych rynkach), podczas gdy na koniec 2013 roku udział ten wynosił zaledwie 20%. Na tak wysoki wolumen wpłynęło kilka wielkoskalowych projektów, m.in. Posnania w Poznaniu (100.000 m<sup>2</sup>) i Sukcesja w Łodzi (57.000 m<sup>2</sup>). Ponad 90% obecnie realizowanej powierzchni stanowią centra handlowe, głównie III generacji.

**Kontynuacja trendu modernizacji, rozbudowy i rekompensacji starszych obiektów handlowych.** W najbliższych latach widoczna będzie kontynuacja trendu modernizacji i rekompensacji starszych centrów handlowych, które w związku z pojawianiem się nowych projektów tracą na atrakcyjności. Najbardziej popularnymi kierunkami zmian będzie poszerzenie oferty gastronomicznej i wprowadzanie nowych funkcji: rozrywkowej, kulturalnej, usługowej.

WYKRES 9

### Zasoby handlowe oraz nasycenie w głównych aglomeracjach

Koniec 2014



Źródło: Knight Frank

TABELA 1

### Największe projekty handlowe ukończone w Polsce w 2014 roku

2014

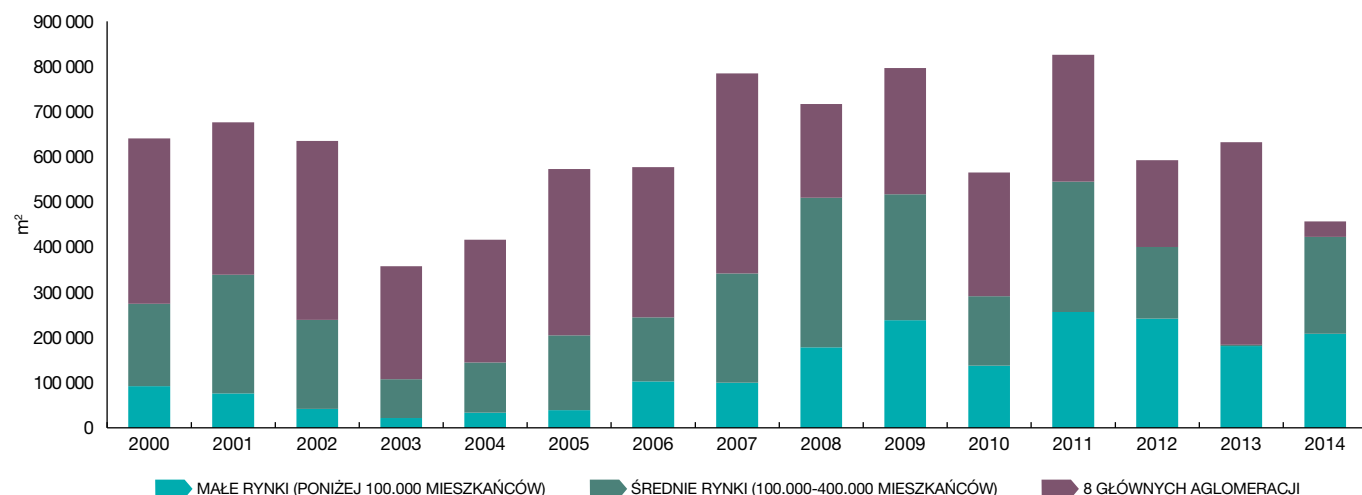
Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Deweloper / Właściciel
1. Atrium Felicity	Lublin	75,000	Atrium European Real Estate
2. Galeria Warmińska	Olsztyn	38,000	Libra Project
3. Galeria Siedlce	Siedlce	34,000	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus
4. Galeria Amber	Kalisz	33,500	Echo Investment
5. Galeria Bursztynowa	Ostrołęka	27,000	Narev Inwestycje
6. Vivo! Piła	Piła	23,800	Immofinanz

Źródło: Knight Frank

WYKRES 10

### Nowa podaż powierzchni handlowej w Polsce według lokalizacji

2000 - 2014



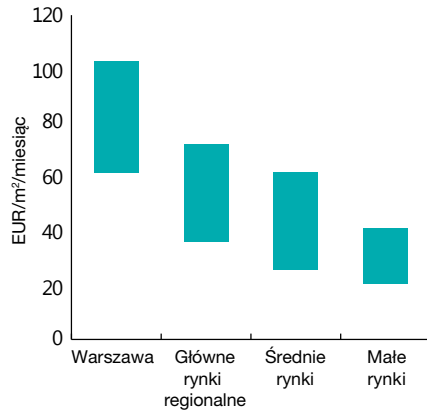
Źródło: Knight Frank



WYKRES 11

### Transakcyjne miesięczne stawki czynszu za najlepsze lokale\*

IV kw. 2014

\* lokale do 100 m<sup>2</sup> w centrach handlowych

Źródło: Knight Frank

**Dynamiczny rozwój centrów wygodnych zakupów**, obserwowany w Polsce od czterech lat, nie zwalnia tempa.

Powierzchnia projektów „convenience” zrealizowanych w latach 2011-2014 stanowi ponad połowę całkowitych zasobów tych centrów wybudowanych w Polsce.

Najbardziej aktywnymi deweloperami tego formatu pozostają m.in.: Budner (Shopin), Czerwona Torebka (Czerwona Torebka), Dekada Realty (Dekada), InBap (Inbag) oraz Katharsis (HopStop).

**Wysokie zainteresowanie powierzchnią handlową ze strony nowych najemców wchodzących na polski rynek**, podobnie jak w roku poprzednim, utrzymywało się także w 2014 roku. Swoje pierwsze sklepy

otworzyły takie marki jak: Kiko Milano, Sinsequanone, Twin-Set, Inside, Valentina. Ponadto, obserwowana była ekspansja firm obecnych w największych miastach na kolejne rynki (m.in. Roberto Cavalli, Lavard, Pretty Girl, Bershka, TK Maxx, Neonet, Media Markt). Stabilny popyt na nowe powierzchnie handlowe, często widoczny jeszcze na etapie planowania danego centrum bądź w trakcie jego realizacji, przekłada się na utrzymujący się niski stopień pustostanów w istniejących galeriach handlowych, szczególnie zlokalizowanych na głównych rynkach.

**Oczekiwany rozwój ulic handlowych.**

Utrzymujący się niski poziom pustostanów w centrach handlowych typu „prime” w głównych miastach oraz pojawienie się interesujących powierzchni high street i zainteresowanie Polską ze strony najemców poszukujących rozwoju w lokalizacjach high street, powinno się przełożyć w najbliższych latach na rozwój prestiżowych ulic handlowych.

**Stabilne stawki czynszu.** Miesięczne stawki czynszu za najlepsze lokale (do 100 m<sup>2</sup>) w centrach handlowych utrzymywały się na stabilnym poziomie. Najwyższy poziom, ponad 100 EUR/m<sup>2</sup>, osiągnął w Warszawie. Z uwagi na wysoką podaż nowych galerii handlowych, rynek handlowy staje się „rynkiem najemcy”, na którym rośnie presja zniżkowa na czynsze efektywne (Wykres 11).



Galeria Amber, Echo Investment, Kalisz



Supersam, Griffin Group, Katowice

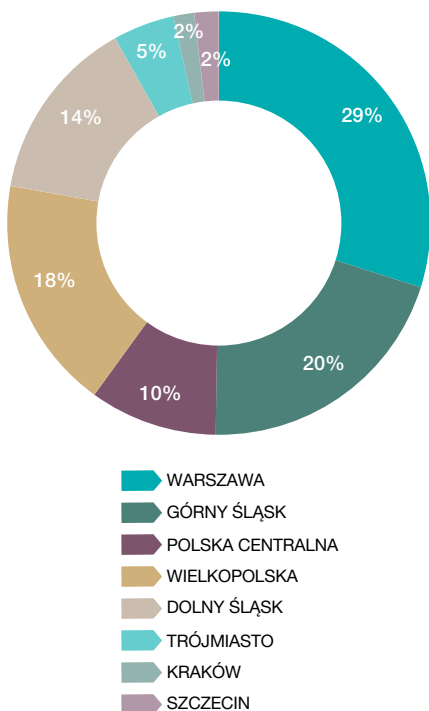
## Rynek magazynowy

Rok 2014 był wyjątkowo dobrym okresem w sektorze magazynowym w Polsce pod względem wolumenu nowej podaży, podaży w budowie, jak również aktywności najemców. Biorąc pod uwagę zapotrzebowanie najemców na powierzchnię magazynową, liczbę projektów będących na etapie budowy oraz korzystną sytuację ekonomiczną w Polsce przewiduje się, że trend zwyżkowy będzie widoczny także w 2015 roku.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2014 roku szacowane były na 9,15 mln m<sup>2</sup>, z czego 92% zlokalizowane było w pięciu głównych rejonach koncentracji (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wielkopolska, Dolny Śląsk). Warszawa i okolice to najbardziej rozwinięty i największy obszar koncentracji w Polsce, gdzie usytuowane jest 34% (tj. 3,1 mln m<sup>2</sup>) zasobów powierzchni magazynowej Polski (Wykres 14).

WYKRES 12

**Powierzchnia wynajęta w 2014 roku według obszarów koncentracji**  
2014



Źródło: Knight Frank



TABELA 2

**Wybrane największe projekty magazynowe ukończone w 2014 roku**  
2014

Projekt, lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Goodman Wrocław South Logistics Centre, Dolny Śląsk	Goodman	123 500, BTS Amazon
Panattoni Poznań, Wielkopolska	Panattoni	123 000, BTS Amazon
Panattoni Wrocław, Dolny Śląsk	Panattoni	123 000, BTS Amazon
Goodman Konin Logistics Centre, Wielkopolska	Goodman	39 700, BTS Market-Detal
Centrum Logistyczno-Inwestycyjne Poznań (CLIP), Wielkopolska	CLIP Group	39 000
Prologis Park Wrocław V, Dolny Śląsk	Prologis	35 000, BTS Eko Holding

Źródło: Knight Frank

TABELA 3

**Wybrane największe projekty magazynowe w budowie**  
Koniec 2014

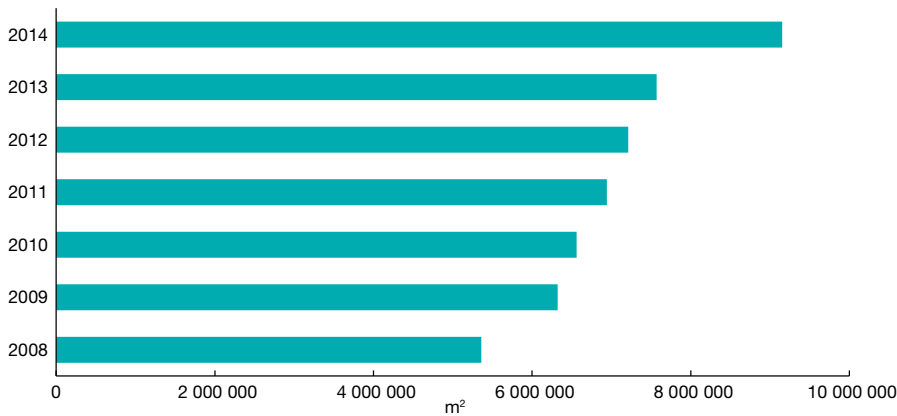
Projekt, lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Goodman Poznań Logistics Centre II, Wielkopolska	Goodman	82 400, BTS Intermarche
East A4 Logistic Park, Podkarpacie	East A4 Logistic Park	52 000, projekt spekulacyjny
PointPark Mszczonów, Warszawa Strefa 3	P3	46 200, BTS ID Logistics
Panattoni BTS Bielsko-Biała, Górny Śląsk	Panattoni	45 600, BTS GE
Panattoni Park Poznań IV, Wielkopolska	Panattoni	35 000, projekt spekulacyjny
Goodman Lublin	Goodman	33 400, BTS dla firmy z sektora FMCG
Segro Logistics Park Poznań, Wielkopolska	Segro	32 000, BTS Volkswagen
North-West Logistic Park, Szczecin	North-West Logistic Park	28 500, projekt spekulacyjny
Segro Logistic Park Gdańsk	Segro	27 100, BTS dla Żabka

Źródło: Knight Frank



WYKRES 13

### Zasoby magazynowe w Polsce 2008-2014

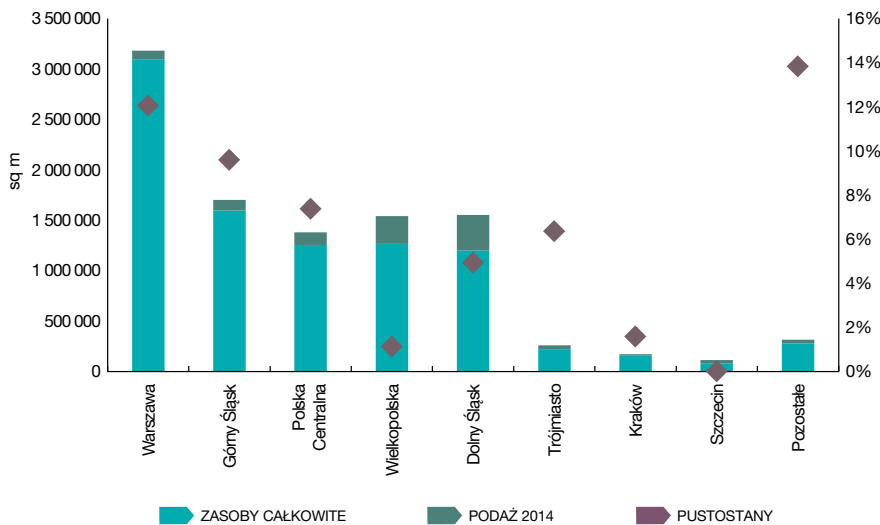


Źródło: Knight Frank

WYKRES 14

### Zasoby magazynowe i współczynnik pustostanów według obszarów koncentracji

Koniec 2014



Źródło: Knight Frank



Gate One, Raiffeisen Immobilien-Kapitalanlage, Warszawa

**Zdecydowany wzrost wolumenu nowej podaży** w 2014 roku był reakcją rynku na rekordowy popyt w sektorze magazynowym. W tym okresie ukończono budowę ponad 1,06 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, ponad trzy razy więcej niż przed rokiem. Około 90% powierzchni powiększyło pięć głównych rynków regionalnych, z czego 33% powstało na Dolnym Śląsku, 26% w Wielkopolsce oraz 12% w Polsce Centralnej (Wykres 14).

**Dynamiczny wzrost zasobów będzie widoczny również w 2015 roku**, bowiem w trakcie realizacji jest ponad 880.000 m<sup>2</sup> (42% więcej niż przed rokiem). Obiekty BTS budowane na zamówienie klientów są nadal najczęściej realizowanymi inwestycjami magazynowymi, jednak w regionach o niskim poziomie pustostanów deweloperzy coraz częściej decydują się na budowę obiektów spekulacyjnych.

**Podobnie jak w poprzednim roku, widoczny jest szybki rozwój czterech największych regionalnych rynków magazynowych**, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą drogową, które stopniowo wyrastają na międzynarodowe huby magazynowe. Na koniec 2014 roku największej powierzchni realizowane było w Wielkopolsce (33% powierzchni w budowie) i na Górnym Śląsku (16% powierzchni w budowie).

**Wolumen transakcji najmu** w sektorze magazynowym w 2014 roku osiągnął nienotowany dotychczas w Polsce poziom 2,64 mln m<sup>2</sup>, tj. niemal 30% więcej niż w rekordowym pod tym względem 2013 roku (Wykres 12).

**Obniżający się poziom pustostanów**, który na koniec roku wyniósł 8,2% zasobów, był skutkiem obserwowanego już od kilku lat wzrostu zapotrzebowania na powierzchnię magazynową w Polsce.

**Stawki czynszu** na rynku magazynowym w głównych obszarach koncentracji w Polsce, pomimo bardzo dobrej koniunktury w sektorze magazynowym, utrzymywały się na stabilnym poziomie. Czynsze wywoławcze oscylują w przedziale 2,6– 5,6 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, w zależności od rodzaju oferowanej powierzchni i lokalizacji obiektu w ramach obszaru koncentracji.

## Rynek inwestycyjny

**Utrzymujące się wysokie zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nieruchomości.** W 2014 roku całkowity wolumen zawartych transakcji osiągnął 3,1 mld EUR - najwięcej od 2006 roku. Podobnie jak w poprzednich latach, wśród nabywców dominowali zagraniczni inwestorzy, w tym głównie fundusze REIT i emerytalne. Zmieniły się jednak kierunki, z których kapitał napływa do Polski. Dominujący dotychczas inwestorzy niemieccy ustąpili pola amerykańskim funduszom (w 2014 roku wydały one około 1,1 mld EUR, tj. 35% całkowitego wolumenu transakcji), wśród których najbardziej aktywny okazał się Starwood, nabywając nieruchomości warte 307 mln EUR. Inwestorzy anglosascy prowadzą w większości politykę zakupów oportunistycznych, nastawioną na uzyskiwanie wyższych zwrotów z inwestycji, stąd zainteresowanie aktywami o wyższym poziomie ryzyka (Wykres 16).

**Przewaga sektora biurowego.** W 2014 roku, w strukturze transakcji dominował sektor biurowy (57% całkowitego wolumenu). Znaczącą aktywnością wykazali się także inwestorzy w segmencie magazynowym, którego udział wzrósł do niemal 23% (z 12% w 2013 roku). W porównaniu z poprzednimi latami nisko uplasowały się obiekty handlowe (nieco ponad 18% wszystkich transakcji). Fundusze oraz firmy zarządzające aktywami globalnych inwestorów nadal poszukują atrakcyjnych centrów handlowych w Polsce, jednak ich uwaga skupia się na aktywach o dominującej roli w regionie, a liczba dostępnych obiektów tego typu pozostaje ograniczona.

### Wzrost zainteresowania rynkami regionalnymi w sektorze biurowym.

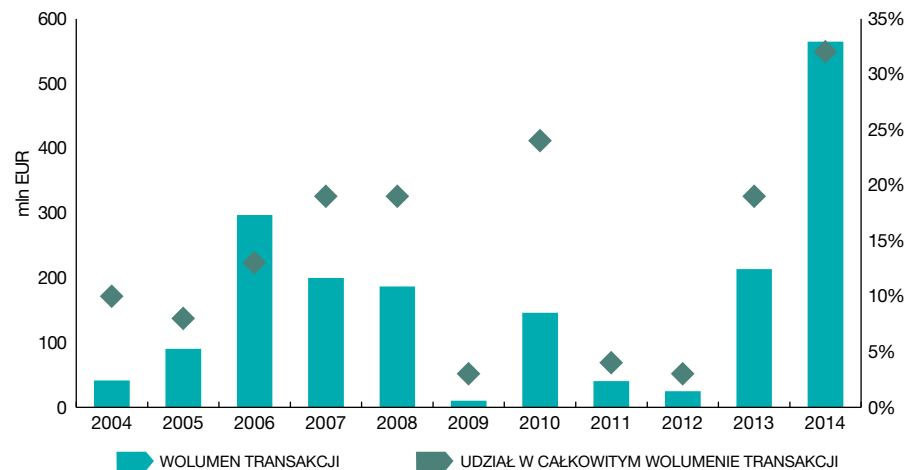
Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych zawartych na warszawskim rynku biurowym w 2014 roku wzrosła o ponad 30% rok do roku i osiągnęła 1,2 mld EUR. Pomimo tego udział stołecznego rynku w ogólnym wolumenie transakcji w sektorze biurowym w Polsce spadł do 68% na korzyść rynków regionalnych. W 2014 roku poza Warszawą dokonano zakupów na łączną kwotę 565 mln EUR. Liderem wśród miast regionalnych był Kraków, gdzie



WYKRES 15

### Wolumen transakcji biurowych na rynkach regionalnych

2004 - 2014



Źródło: Knight Frank, IRF

zawarto pięć transakcji na ponad 200 mln EUR, w tym m.in. Quattro Business Park, Centrum Biurowe Lubicz i Kapelanka 42. Ożywienie jest efektem większej podaży obiektów spełniających wymogi zagranicznych inwestorów instytucjonalnych, a także stale rosnącego

zainteresowania najemców z branży BPO, dzięki którym poziom pustostanów oraz czynsze utrzymują się na stabilnym poziomie. Ponadto, w obliczu prognoz wzrostu wskaźnika pustostanów w Warszawie, fundusze inwestujące w Polsce szukają alternatywy dla

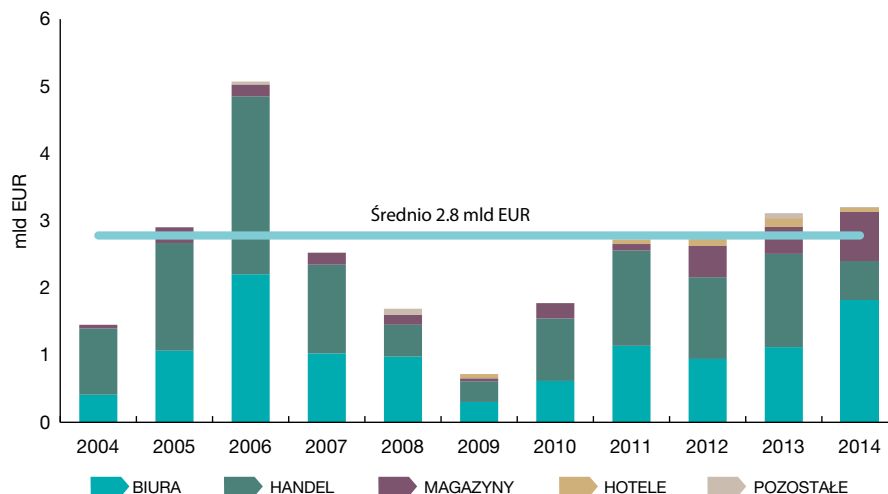
stołecznego rynku. Szczególnie aktywne poza Warszawą są fundusze amerykańskie, które w 2014 roku dokonały zakupów za ponad 350 mln EUR.

**Stabilne stopy kapitalizacji.** W 2014 roku wiele transakcji z sektora „prime” miało miejsce na warszawskim rynku biurowym. Właściciele zmienili m.in. takie budynki jak Rondo I, Metropolitan czy Atrium 1. W powyższych transakcjach stopy kapitalizacji kształtowały się na poziomie 6,00-6,25%. Stopy kapitalizacji za najatrakcyjniejsze projekty biurowe poza Warszawą oscylowały wokół 7,25%. Podobnie jak w 2013 roku, stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości handlowe kształtowały się na poziomie 6,00%, a w sektorze logistycznym osiągały wartość 7,75%. Przy ograniczonej podaży aktywów odpowiadających oczekiwaniom konkretnych grup inwestorów, można spodziewać się niewielkiej kompresji stóp kapitalizacji w sektorze magazynowym oraz w sektorze nieruchomości biurowych w miastach regionalnych.

WYKRES 16

## Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce wg sektora

2004 - 2014



Źródło: Knight Frank, IRF

TABELA 4

## Największe transakcje inwestycyjne w Polsce wg sektora

2014

Miasto	Nazwa projektu	Cena (EUR)	Stopa kapitalizacji	Nabywca	Sprzedający
<b>BIURA</b>					
Warszawa	Rondo I	300 mln	6,80%	RREEF	BlackRock
Warszawa	Plac Unii	226 mln	>6,50%	Invesco	BBI Development & Librecht
Katowice, Warszawa	Katowice Business Point T-Mobile Office Park Łopuszańska Business Park	192 mln	7,50-8,00%	Starwood	Ghelamco
Warszawa	Metropolitan	187 mln	6,25%	Deutsche Asset & Wealth Management	Aberdeen Asset Management Deutschland
Kraków	Quattro Business Park	115 mln	<8,00%	Starwood Capital Group	Buma
Warszawa	Lipowy Office Park	108 mln	6,75-7,00%	WP Carey	CA IMMOBILIEN ANLAGEN
<b>HANDEL</b>					
Poznań	Poznań City Center	227 mln	~7,00%	Resolution Property / ECE	Trigranit / Europa Capital / PKP
Bydgoszcz	Focus Park	122 mln	~7,50%	Atrium European RE	Aviva
<b>MAGAZYNY</b>					
Łódź, Wrocław, Gdańsk	Business Center Łódź Panattoni Park Łódź East (Bud. 1/Bud. 3) Panattoni Park Wrocław II Panattoni Park Gdańsk	140 mln	<8,25%	PZU	Panattoni Development
Polska	Portfel	118 mln	7,50-8,00%	Blackstone	Standard Life Investments

Źródło: Knight Frank, IRF





Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

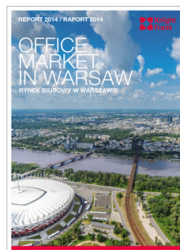
## NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



2014 Polska na tle Europy



Rynek biurowy we Wrocławiu: III kw. 2014



Rynek Biurowy w Warszawie: IV kw. 2014



Rynek Komercyjny w Polsce: III kw. 2014

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie: [KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© 2014, Knight Frank Sp. z o.o.

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank

### Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

### RESEARCH

**Elżbieta Czerpak**  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT

**Monika A. Dębska - Pastakia**  
[monika.debska@pl.knightfrank.com](mailto:monika.debska@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

**Bartłomiej Łepkowski**  
[bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com](mailto:bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT - RETAIL

**Agnieszka Mielcarz**  
[agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com](mailto:agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com)

### CAPITAL MARKETS

**Jakub Jonkisz**  
[jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com](mailto:jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

**Izabela Potrykus-Czachowicz**  
[izabela.potrykus@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.potrykus@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

**Marek Ciunowicz**  
[marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com](mailto:marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

**Paweł Materny**  
[pawel.materny@pl.knightfrank.com](mailto:pawel.materny@pl.knightfrank.com)

### PROPERTY MANAGEMENT

**Magdalena Oksańska**  
[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

### VALUATIONS

**Grzegorz Chmielak**  
[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

### Kontakt w Londynie:

### INTERNATIONAL RESEARCH

**Matthew Colbourne**  
[matthew.colbourne@knightfrank.com](mailto:matthew.colbourne@knightfrank.com)

