

RAPORT II KW. 2014



RYNEK KOMERCYJNY W POLSCE

BIURA

Dynamiczny wzrost zasobów powierzchni biurowej.

HANDEL

Wzmoczona aktywność deweloperska na średnich i małych rynkach.

INWESTYCJE

Rosnące zainteresowanie inwestorów rynkami drugorzędymi

RYNEK BIUROWY

Warszawa

Na koniec II kw. 2014 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie została oszacowana na 4,3 mln m². Ponad 3,6 mln m² z wolumenu nowoczesnej podaży w stolicy przeznaczonych jest na wynajem, z czego 1,13 mln m² zlokalizowane jest w Centralnym Obszarze Biznesu (COB).

W II kw. 2014 roku w Warszawie ukończono budowę około 107.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w 7 projektach. Wartość ta była wyższa o 25% od wolumenu nowej podaży dostarczonej na rynek w poprzednim kwartale.

Dodatkowo, na koniec czerwca 2014 roku około 614.000 m² powierzchni biurowej pozostawało w budowie (32 projekty). W II kw. 2014 roku rozpoczęto budowę 5 nowych inwestycji biurowych o łącznej powierzchni 85.300 m². Na podstawie przyjętych harmonogramów prac obecnie realizowanych budynków biurowych przyjmuje się, że do końca 2014 roku do użytku zostanie oddane 159.000 m², kolejne 258.000 m² w 2015 roku, natomiast pozostałe 197.000 m² w 2016 roku. Ponadto, dwa projekty biurowe zlokalizowane w Centralnym Obszarze Biznesu, Ethos i Spektrum, przechodzą gruntowne modernizacje. Po ukończeniu tych prac zasoby powierzchni biurowej powiększą się o dodatkowe 41.500 m².

W II kw. 2014 roku na warszawskim rynku biurowym obserwowano kontynuację rosnącej dostępności powierzchni biurowej. Na koniec czerwca 2014 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 15,1% (548.000 m² pozostawało niewynajęte), co oznacza wzrost o 1,5 pp. w porównaniu z I kw. bieżącego roku. Współczynnik powierzchni niewynajętej w COB wzrósł aż o 2,7 pp. w ciągu 3 miesięcy i osiągnął poziom 16,3% (184.300 m²) zasobów biurowych przeznaczonych na wynajem w tym obszarze. Pokazuje to, że przy wyborze siedziby najemcy coraz częściej poszukują alternatywnych lokalizacji dla centrum miasta. Do wzrostu pustostanów w COB przyczyniło się również kilka nowych budynków, które były w niewielkim stopniu skomercjalizowane w momencie oddania do

WYKRES 1

Nowa podaż na wynajem w Warszawie 2008 - 2015p



Źródło: Knight Frank

użytku. W lokalizacjach pozacentralnych powierzchnia niewynajęta stanowiła 14,6% (363.300 m²). Przewiduje się, że ukończenie budowy realizowanych budynków biurowych w II półroczu 2014 roku wpłynie na dalszy wzrost wskaźnika pustostanów.

Warto jednocześnie zwrócić uwagę na nieco słabszy popyt obserwowany na stołecznym rynku biurowym. W II kw. 2014 roku wolumen wynajętej powierzchni biurowej w Warszawie wyniósł około 130.800 m² i w porównaniu z poprzednim kwartałem osiągnął poziom tylko o 4% niższy. Należy jednak podkreślić, że był to rezultat o 27% niższy niż wolumen transakcji zawartych na rynku biurowym w analogicznym okresie 2013 roku.

Największy udział w strukturze najmu w ciągu minionych trzech miesięcy przypadł na nowe

umowy oraz renegecje, które stanowiły odpowiednio 48% i 35% całkowitego wolumenu transakcji zawartych na warszawskim rynku. Kolejne 13% wygenerowały ekspansje obecnych najemców, natomiast pozostałe 4% stanowiły umowy przednajmu. Absorpcja netto w II kw. 2014 roku osiągnęła poziom 38.000 m², co oznacza spadek w stosunku do I kw. 2014 roku o 17%. Mimo znaczącej nowej podaży i wolumenu transakcji porównywalnego do poprzedniego kwartału, w II kwartale 2014 absorpcja netto spadła ze względu na wzrost ilości dostępnej powierzchni biurowej na stołecznym rynku.

W ciągu minionych trzech miesięcy odnotowano stabilizację wywoławczych oraz efektywnych stawek czynszów. Na koniec

WYKRES 2

Wywoławcze stawki czynszu w Warszawie

II kw. 2014



Źródło: Knight Frank

II kw. 2014 roku stawki wywoławcze za powierzchnię biurową w budynkach zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu wahały się w przedziale 16-26 EUR/ m²/miesiąc, podczas gdy w lokalizacjach pozacentralnych oscylowały wokół 11-18 EUR/m²/miesiąc. Zachęty oferowane najemcom przez właścicieli budynków (okresy bezczynszowe oraz partycypacja w kosztach wykończenia powierzchni) są standardem na rynku biurowym i powodują, że efektywne stawki czynszów są niższe o około 15-30% od stawek wywoławczych.

Miasta Regionalne

Podaż powierzchni biurowej w sześciu największych ośrodkach nie przestaje rosnąć, popyt utrzymuje się na stabilnym poziomie, a współczynnik pustostanów zmniejszył się w minionym kwartale na wszystkich badanych rynkach.

W II kw. 2014 roku na 6 głównych regionalnych rynkach biurowych w Polsce (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań, Katowice) oddano do użytkowania blisko 47.900 m² powierzchni biurowej w ośmiu projektach. Najbardziej zwiększyły się zasoby biurowe Trójmiasta, gdzie zrealizowany został czwarty etap Olivia Business Park firmy TPS - Olivia Four w Gdańsku (14.700 m²). Na drugim miejscu uplasował się Kraków z 2 projektami, które dostarczyły na rynek łącznie 13.150 m² powierzchni biurowej (Alma Tower firmy UBM AG oferujący 11.000 m² nowoczesnej powierzchni i Biuromax (2.150 m²) zrealizowany przez inwestora o tej samej nazwie). Wśród największych oddanych obiektów warto wymienić także budynek Otto Stern (7.500 m²), który stanowi II etap parku biurowego realizowanego przez Górnośląski Park Przemysłowy w Katowicach. Ponadto, na rynku pojawiło się kilka mniejszych budynków we Wrocławiu i Poznaniu.

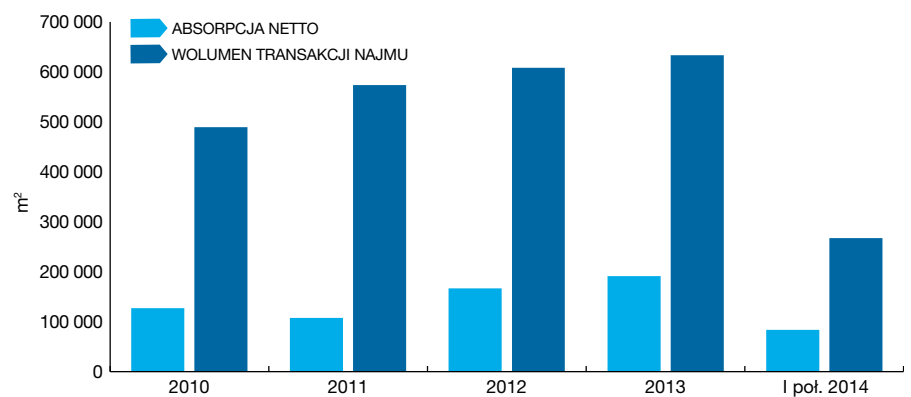
Liczba projektów na etapie budowy na rynkach regionalnych wciąż rośnie. Według szacunków Knight Frank pod koniec czerwca w fazie realizacji znajdowało się około 425.000 m² powierzchni na wynajem, z czego ponad 211.000 m² ma zostać oddane do użytku w 2014 roku, niemal 210.000 m² w 2015, a pozostałe 4.000 m² w 2016. Najwięcej biur powstaje obecnie w Krakowie (131.700 m²) i we Wrocławiu (116.000 m²). Jednak należy podkreślić, że poziom podaży



WYKRES 3

Absorpcja netto i wolumen transakcji najmu w Warszawie

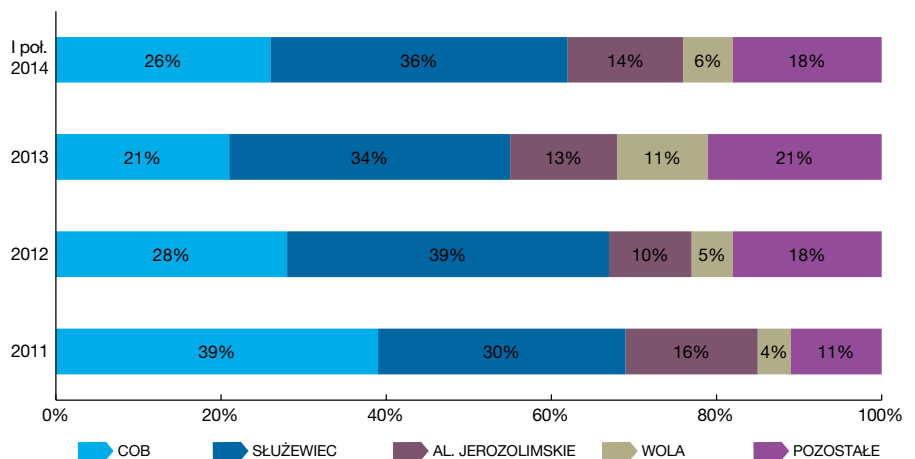
2010-I poł. 2014



Źródło: Knight Frank

WYKRES 4

Wolumen transakcji najmu w Warszawie wg lokalizacji

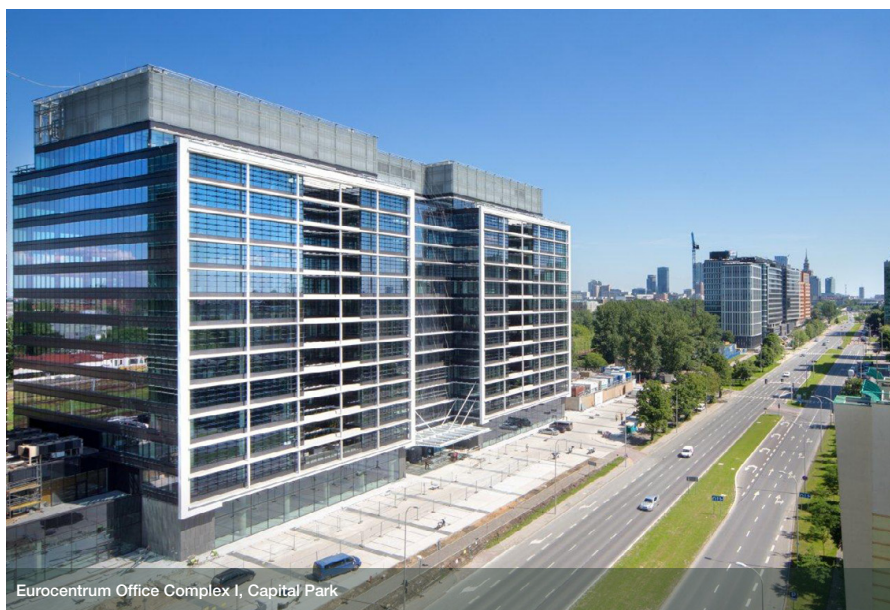


Źródło: Knight Frank

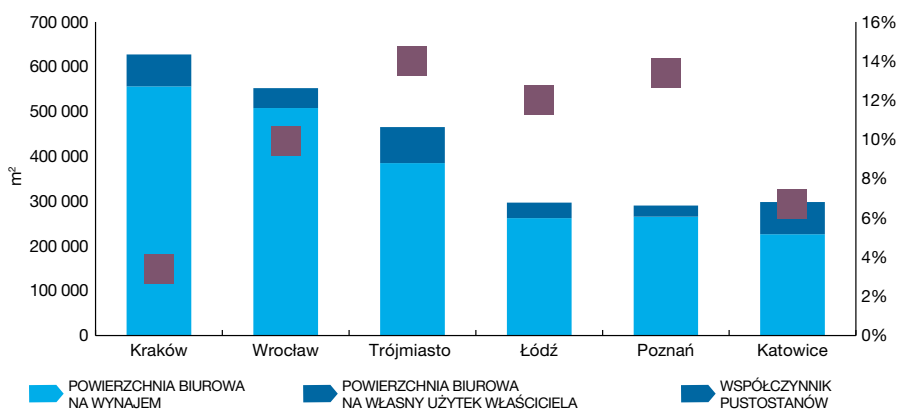
w budowie w odniesieniu do istniejących zasobów jest wysoki w większości miast i waha się od 13% w Trójmieście, poprzez 16% w Katowicach, 22% we Wrocławiu i Krakowie do 23% w Poznaniu. Tylko w Łodzi ten odsetek jest niższy i na koniec czerwca wynosił 1%. Biorąc pod uwagę wolumen realizowanej podaży, można spodziewać się, że już na początku przyszłego roku Poznań i Katowice prześcigną Łódź zarówno pod względem całkowitych zasobów biurowych, jak i powierzchni przeznaczanej na wynajem.

Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej na największych rynkach regionalnych w Polsce w II kw. 2014 roku wyniósł blisko 81.500 m², utrzymując się na poziomie zbliżonym do kwartalnej średniej z trzech ostatnich lat (80.500 m²). Podobnie jak w poprzednim okresie, największy wolumen zawartych transakcji (19.100 m²) odnotowano w Krakowie, jednak wynik ten był nieco niższy niż obserwowany przeciętnie na przestrzeni ostatnich lat w tym mieście i o połowę niższy niż w poprzednim kwartale. Na uwagę zasługuje znacznie wyższa niż przeciętna aktywność najemców w Łodzi (wynajęte zostało 14.200 m² powierzchni biurowej wobec średniej z 3 minionych lat na poziomie 7.800 m²) i Katowicach (15.400 m² wobec 11.300 m²).

Według danych Knight Frank w II kw. 2014 roku współczynnik pustostanów obniżył się na wszystkich badanych rynkach regionalnych. Największe spadki zaobserwowano we Wrocławiu (o 2,1 pp., z uwagi na ograniczoną nową podaż dostarczoną w II kw. 2014) i w Łodzi (o 2,6 pp. za sprawą wysokiej aktywności najemców). W pozostałych miastach poziom spadków

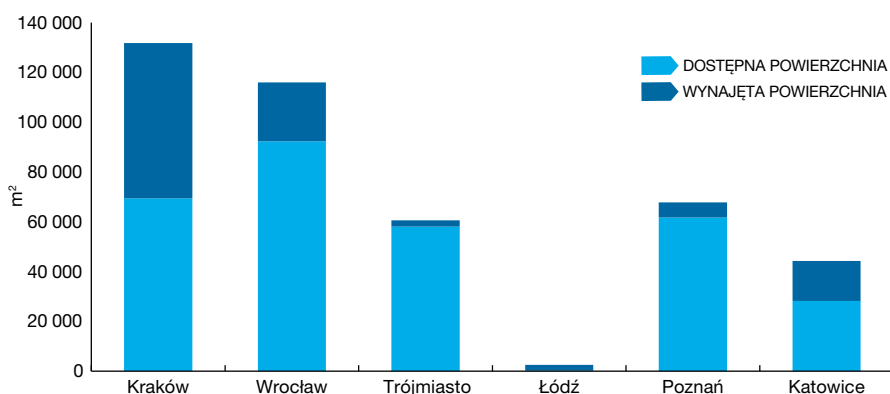


WYKRES 5
Zasoby biurowe w miastach regionalnych z uwzględnieniem powierzchni na własne potrzeby
II kw. 2014



Źródło: Knight Frank

WYKRES 6
Powierzchnia biurowa w budowie w miastach regionalnych
II kw. 2014



Źródło: Knight Frank



Browar Lubicz - Pałac Goetzwów, Balmoral Properties, Kraków

wahał się w przedziale 0,6-0,9 pp. Aktualnie najwyższy współczynnik dostępnej powierzchni obserwowany jest w Trójmieście (14%), najniższy niezmiennie w Krakowie (3,4%). Jednakże na większości rynków, w związku z wysokim poziomem podaży w budowie, spodziewany jest wzrost współczynnika pustostanów w momencie wprowadzenia tych projektów na rynek.

Czysze wywoławcze na rynkach regionalnych w minionym kwartale nie zmieniły się. W większości miast miesięczny czynsz za nowoczesną powierzchnię biurową w budynkach klasy A i B zawiera się w przedziale 10-16 EUR/m². Nieco taniej jest w Łodzi, gdzie stawki nie przekraczają 13,5 EUR/m²/miesiąc. W ocenie Knight Frank, w miastach gdzie mamy do czynienia jednocześnie z relatywnie wysokim poziomem pustostanów i znaczną ilością podaży w budowie (Trójmiasto, Wrocław, Poznań) można spodziewać się zniżkowej presji na czystsze efektywne.

RYNEK HANDLOWY

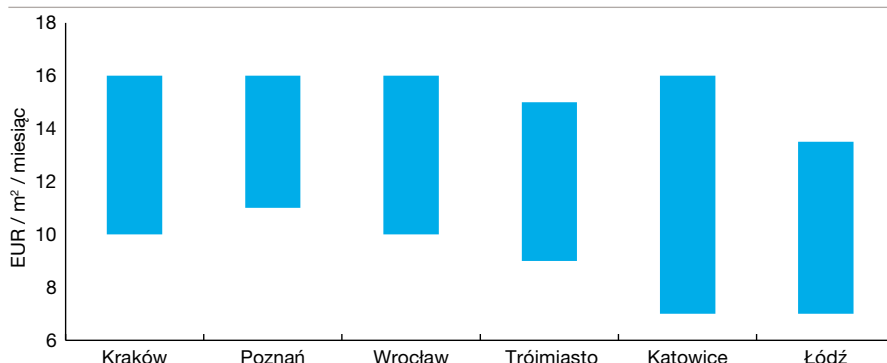
Na koniec II kw. 2014 roku zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęły poziom 11,3 mln m². 6,3 mln m² przypadało na 8 największych aglomeracji, 3,1 mln m² na rynki średniej wielkości (100.000-400.000 mieszkańców), a pozostałe 1,9 mln m² zlokalizowane było w mniejszych miastach (poniżej 100.000 mieszkańców). Oznacza to, że średni wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową w kraju wynosi 293 m²/1.000 mieszkańców, przy czym dla 8 głównych aglomeracji jest to niezmiennie poziom 553 m²/1.000 mieszkańców.

W II kw. 2014 roku zrealizowano w Polsce dwa centra handlowe oraz cztery parki handlowe o łącznej powierzchni około 85.000 m². Podobnie jak w poprzednim kwartale odnotowano ograniczoną aktywność deweloperską na największych rynkach, na których w II kw. 2014 roku nie ukończono żadnego obiektu handlowego. Wszystkie nowe projekty zlokalizowane są w miastach o populacji nie przekraczającej 100.000 osób, co świadczy o utrzymującej się atrakcyjności inwestycyjnej na małych rynkach handlowych. Największym projektem zrealizowanym w II kw. 2014 roku jest Galeria Bursztynowa w Ostrołęce, o powierzchni

WYKRES 7

Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych

II kw. 2014



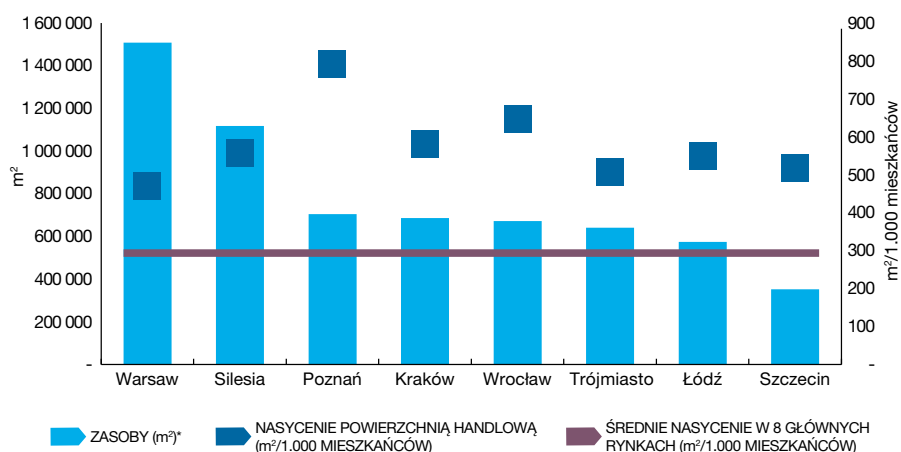
Źródło: Knight Frank



WYKRES 8

Zasoby oraz nasycenie powierzchnią handlową w 8 głównych aglomeracjach

II kw. 2014



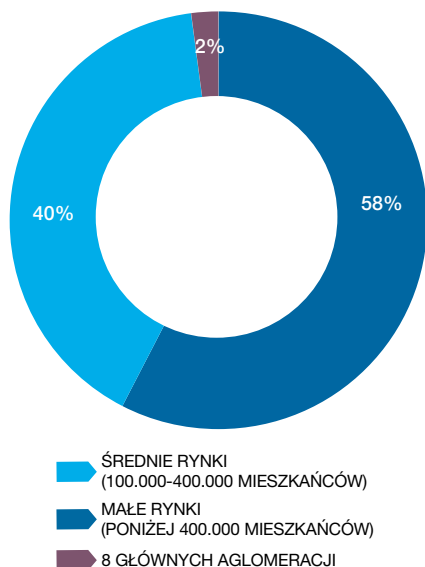
* uwzględnia centra handlowe, parki handlowe, DIY, cash&carry, centra wyprzedażowe

Źródło: Knight Frank

WYKRES 9

Nowa podaż powierzchni handlowej w Polsce

I poł. 2014



Źródło: Knight Frank

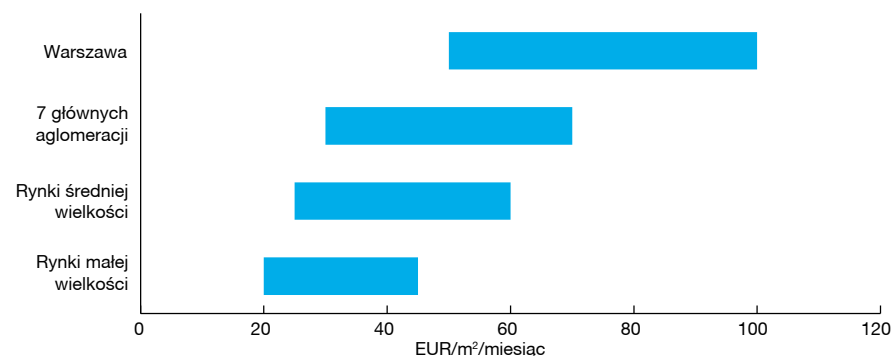
27.000 m² (Narev Inwestycje) – pierwsze nowoczesne centrum handlowe w tym mieście.

Ponad 63% z 855.000 m² obecnie budowanej powierzchni handlowej w Polsce zostanie wprowadzone na średnie i małe rynki, m.in.: Tarasy Zamkowe w Lublinie (38.000 m²), Galeria Warmińska w Olsztynie (38.000 m²), Galeria Jurowiecka w Białymstoku (25.000 m²). Pozostałe 37% z realizowanej powierzchni powiększy zasoby 8 głównych rynków, m.in.: Galeria Neptun w aglomeracji Trójmiejskiej (25.000 m²), Centrum Handlowe Szembeka w Warszawie (25.000 m²), Galeria Dębiec w Poznaniu (10.000 m²). Według

WYKRES 10

Stawki „headline” za powierzchnię handlową do 100 m²

II kw. 2014



Źródło: Knight Frank



założonych terminów realizacji, niemal połowa powierzchni w budowie ma zostać ukończona do końca 2014 roku.

W II kw. 2014 roku rozpoczęto realizację projektów o łącznej powierzchni około 160.000 m², z czego największe to Zielone Arkady w Bydgoszczy (48.000 m²) oraz Galeria Galena w Jaworznie (32.500 m²). Ponadto na początku III kw. 2014 roku rozpoczęto budowę największego w Poznaniu centrum handlowego Posnania o powierzchni wynoszącej niemal 100.000 m².

W II kw. 2014 roku zainteresowanie rynkiem handlowym utrzymywało się na wysokim poziomie. Marki, które podpisały umowy w nowych lokalizacjach to m.in. Michael Kors (pierwszy butik na Pomorzu), New Balance (pierwszy sklep we Wrocławiu), Instytut Kosmetyczny dr Irena Eris oraz C&A (Gliwice), Media Markt (Elbląg). Ponadto, Inside oraz Gattinoni Roma to marki, które zdecydowały się na otwarcie pierwszych sklepów na polskim rynku.

Warszawa pozostaje najdroższym rynkiem handlowym w Polsce. Najemcy za lokale

w centrach handlowych o powierzchni nie przekraczającej 100 m² zobowiązani są do zapłaty czynszu w wysokości od około 50 EUR do nawet 100 EUR/m²/miesiąc. Na głównych rynkach regionalnych stawki te są niższe – od 30 EUR/m²/miesiąc. Wysokość czynszu zależy przede wszystkim od lokalizacji centrum handlowego w danym mieście, wielkości lokalu, jego umiejscowienia w ramach galerii, jak również od branży najemcy. W najbliższym czasie nie prognozuje się zmian w wysokości stawek czynszu.

RYNEK INWESTYCYJNY

Rynek inwestycyjny w Polsce nie traci tempa. W pierwszym półroczu 2014 całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości komercyjnych osiągnął wartość 1,4 mld EUR, czyli o ok. 30% większą niż w porównywalnym okresie 2013 roku.

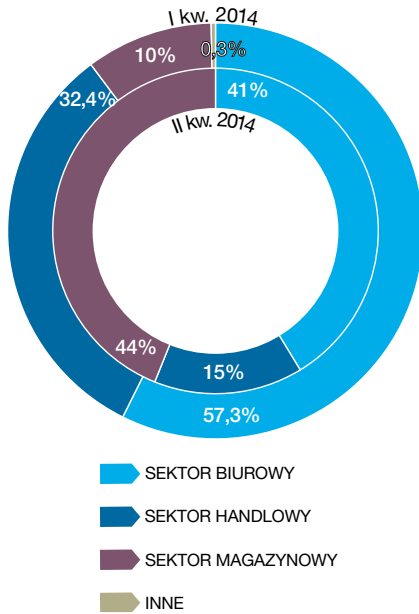
W II kw. 2014 zawarto umowy na 496,5 mln EUR, co plasuje Polskę na 10. pozycji w zestawieniu największych rynków inwestycyjnych w Europie. Podczas gdy w minionych miesiącach w większości państw europejskich obserwowano istotny wzrost aktywności inwestorów krajowych, popyt na polskie nieruchomości inwestycyjne był generowany przez kapitał zagraniczny i transakcje typu cross-border.

Pod względem wartości w II kw. 2014 roku w Polsce dominowały transakcje na rynku nieruchomości magazynowych, które stanowiły ok. 44% wartości wszystkich umów. Do największych transakcji można zaliczyć portfolio grupy Standard Life, które zostało sprzedane firmie Blackstone za 118 mln EUR. Ponadto, SEGRO European

WYKRES 11

Udział wolumenu transakcji wg sektora

I kw. i II kw. 2014



Źródło: Knight Frank

Logistics Partnership sfinalizowało transakcję zakupu europejskiego portfela magazynów Tristan Capital Partnership. Wartość obiektów logistycznych zlokalizowanych w Polsce, które zmieniły właściciela w ramach tej transakcji, wyniosła ok. 100 mln EUR.

Na drugim miejscu znalazły się zakupy obiektów biurowych z udziałem na poziomie



41%. Inwestorzy byli aktywni zarówno na rynku stołecznym, jak i w miastach regionalnych. W Warszawie sfinalizowano m.in. sprzedaż budynku biurowego Atrium 1 (wybudowanego przez firmę Skanska) funduszowi DEKA oraz sprzedaż prywatnemu inwestorowi dwóch budynków biurowych przy ul. Brechta i Skoczyłasa. Łączna wartość obu transakcji wyniosła 100 mln EUR. W czerwcu nastąpiło także przejęcie przez fundusz inwestycyjny Octava FIZAN części portfela jednego z pierwszych polskich zamkniętych funduszy inwestycyjnych Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości FIZ. Transakcja opiewająca na ok. 53 mln EUR obejmowała sześć budynków biurowych zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście. Kolejną znaczącą transakcją

odnotowaną na rynku biurowym było nabycie przez fundusz Griffin budynków Centrum Biurowe Lubicz I i Centrum Biurowe Lubicz II w Krakowie za ok. 52 mln EUR. Sprzedającym był kontrolowany przez Peakside Group fundusz Polonia Property Fund.

II kw. 2014 roku był okresem stosunkowo niskiej aktywności inwestycyjnej na rynku handlowym. Poza nabyciem Galerii Mazovia w Płocku za ok. 70 mln EUR przez CBRE Global Investors, aktywność inwestorów ograniczyła się do kilku niewielkich transakcji opiewających na łączną kwotę ok. 3,5 mln EUR. Warto zaznaczyć, że kluczowym czynnikiem kreującym popyt na krajowym rynku handlowym w nadchodzących kwartałach będzie dostępność atrakcyjnych obiektów handlowych w dobrych lokalizacjach.

Podstawowe dane

	Zasoby biurowe na wynajem (m ²)		Nowa podaż (m ²)		Podaż w budowie (m ²)		Wskaźnik powierzchni niewynajętej		Popyt brutto (m ²) ¹⁾	
Warszawa	3.600.000	↑	107.500	↑	614.000	↑	15,1%	↑	130.800	↓
Kraków	556.200	↑	13.200	↑	131.700	↑	3,4%	↓	19.100	↓
Wrocław	507.500	↑	4.800	↓	116.000	↑	9,9%	↓	12.500	→
Trójmiasto	385.000	↑	14.700	↓	60.500	↑	14%	↓	13.600	↓
Łódź	262.000	→	0	→	2.600	→	12%	↓	14.200	↑
Poznań	265.500	↑	2.700	↑	66.400	↓	13,4%	↓	6.500	↑
Katowice	226.000	↑	7.800	↓	47.700	↓	6,7%	↓	15.400	↑

¹⁾ Popyt brutto obejmuje nowe umowy (łącznie z umowami typu pre-let), renowacje oraz ekspansje najemców.

Źródło: Knight Frank



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 Komercyjny: Q1 2014



Rynek Biurowy w Warszawie: II kw. 2014



Rynek powierzchni biurowych we Wrocławiu: I kw. 2014

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie: KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2014

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska - Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - RETAIL

Agnieszka Mielcarz
agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Jakub Jonkisz
jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

Marek Ciunowicz
marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Bartłomiej Łepkowski
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

VALUATIONS

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

