

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**[®]
Global Real Estate Solutions

JESIEŃ 2008



USŁUGI CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE

WYNAJEM

Dzięki doświadczeniu i znajomości rynku nieruchomości specjaliści do spraw wynajmu opracowują indywidualną koncepcję dla każdego obiektu. Uwzględniając specyfikę lokalizacji danej nieruchomości, dobierają najemców w sposób, który gwarantuje długoterminowe zyski. Gruntowna wiedza na temat stawek czynszowych umożliwi także przygotowanie projekcji szacowanych przychodów. Współpraca z firmą Cushman & Wakefield pozwoli Państwu uzyskać wyczerpujące informacje o sytuacji rynkowej, nawiązać kontakty z odpowiednimi partnerami biznesowymi oraz wynegocjować najkorzystniejsze warunki zawieranych umów.

DORADZTWO DEWELOPERSKIE

W fazie przygotowania inwestycji specjaliści firmy Cushman & Wakefield oferują szeroki wachlarz usług takich jak wstępne badania rynkowe, wybór, wycenę i zakup nieruchomości gruntowych, uzyskanie wszelkich pozwoleń budowlanych, doradztwo projektowe czy zarządzanie projektem.

WYCENA

Dzięki wycenie nasi klienci mogą określić aktualną wartość nieruchomości. Oprócz wykorzystania do celów bilansowych, podatkowych, finansowania, pożyczek i restrukturyzacji, wycenę często stosuje się jako narzędzie w zarządzaniu nieruchomościami przy ocenie stopy zwrotu kapitału oraz jako punkt odniesienia do oceny wyników. Wyceniamy wszelkie typy nieruchomości komercyjnych, począwszy od pojedynczych obiektów po złożone globalne portfele. Nasi wykwalifikowani i doświadczeni rzeczoznawcy oferują wyceny wartości rynkowej dzięki stałemu zaangażowaniu w transakcje we wszystkich sektorach. Nasze usługi doradcze obejmują analizę opłacalności inwestycji, finansowe projekty wykonalności, kompleksową ocenę stanu nieruchomości, wyceny do celów finansowych, wyceny bilansowe, wyceny portfelowe, doradztwo w zakresie nabywania nieruchomości.

USŁUGI ASSET MANAGEMENT

Świadczone przez nas usługi efektywnego zarządzania nieruchomościami obejmują wszystkie etapy funkcjonowania obiektu od projektowania, poprzez budowę, do użytkowania budynku. Nasze doradztwo pozwala inwestorowi na optymalizację nakładów w początkowej fazie inwestycji, redukcję kosztów, a także podwyższanie wartości kapitałowej inwestycji. Świadcząc usługi z zakresu administracji nieruchomością, najmu, zarządzania finansowego, zarządzania operacyjnego oraz raportowania, uwalniamy właściciela nieruchomości od codziennych obowiązków związanych z kierowaniem obiektem oraz podnosimy ekonomiczną wartość nieruchomości.

BADANIA RYNKOWE

Doceniając znaczenie badań rynkowych, które pomagają naszym klientom osiągać cele, zapewniamy wszechstronne doradztwo w zakresie usług związanych z nieruchomościami. Pragnąc pomóc naszym klientom w ocenie warunków rynkowych, które mają wpływ na nieruchomości, dążymy do świadczenia usług dodanych w zakresie doradztwa. Dzięki badaniom oraz zastosowaniu własnych analitycznych metod obliczania ryzyka i korzyści pomagamy naszym klientom określić wyzwania i szanse wynikające ze zmieniających się cykli gospodarczych i warunków rynkowych oraz na bieżąco uwzględniać zmiany zachodzące na rynku nieruchomości. Na zlecenie wykonujemy prognozy, analizy rynku i badania dotyczące wejścia na rynek, strategię inwestycyjną, analizy konkurencji oraz analizy demograficzne.

REPREZENTACJA NAJEMCY

Poprzez swoje zintegrowane zasoby, pomagamy najemcom realizować transakcje na najważniejszych rynkach oraz z uwzględnieniem najbardziej atrakcyjnych lokalizacji. Usługi związane z relokacją, konsolidacją, podnajmem, kupnem i sprzedażą obejmują planowanie strategiczne, doradztwo związane z lokalizacją firmy, analizę demograficzną i finansowo-porównawczą, usługi na etapie budowy i po jej zakończeniu.

USŁUGI INWESTYCYJNE

Dzięki wieloletniemu doświadczeniu na inwestycyjnym rynku nieruchomości jesteśmy w stanie sprawnie przeprowadzić każdą transakcję kupna lub sprzedaży nieruchomości, bez względu na jej powierzchnię, typ czy lokalizację. Oferujemy kompleksową obsługę od przygotowania materiałów informacyjnych dotyczących nieruchomości, poprzez kampanię promocyjną, przedstawienie informacji wybranej grupie inwestorów, przygotowanie memorandum inwestycyjnego, selekcję i rekomendację złożonych ofert, do ostatecznych negocjacji z inwestorami oraz procesu due diligence. Reprezentujemy także inwestorów chcących zakupić wskazaną nieruchomość, wspomagając ich poprzez przygotowanie oferty lub listu intencyjnego, negocjacje warunków zakupu, analizę dostępnych informacji, rekomendację strategii negocjacji i zakładanego poziomu ceny, koordynację całego procesu due diligence oraz doradztwo przy ustalaniu warunków umowy sprzedaży.

DORADZTWO FINANSOWE

W ramach działań doradczych, opracowujemy strategię finansowania działalności naszych klientów, z uwzględnieniem takich produktów, jak (i) doradztwo przy pozyskiwaniu finansowania dłużnego, (ii) doradztwo przy sprzedaży udziałów / akcji spółek na rynku prywatnym (transakcje fuzji i przejęć) bądź rynku publicznym (giełda papierów wartościowych) oraz (iii) doradztwo przy strukturyzacji finansowej działalności klienta, np. poprzez fundusze inwestycyjne zamknięte. Jesteśmy w stanie opracować najbardziej optymalną strukturę finansowania, a następnie całościowo koordynować jej implementację.

O POLSCE



Rzeczpospolita Polska o powierzchni 312.679 km² jest największym państwem Europy Środkowo-Wschodniej, siódmym krajem w Europie pod względem liczby ludności oraz 69. krajem w świecie pod względem wielkości. Na południu graniczy z Czechami i Słowacją, na zachodzie z Niemcami, na północy z Rosją, a na wschodzie z Ukrainą, Białorusią i Litwą. Na północy granica państwa przebiega wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego.

Polska liczy 38,1 mln mieszkańców. Pod względem gęstości zaludnienia (122 mieszkańców na km²) jest ona na dziesiątym miejscu w Unii Europejskiej.

W Polsce, zgodnie z podziałem administracyjnym z 1999 r., obowiązuje podział trzystopniowy. Kraj podzielony jest na województwa, które z kolei dzielą się na powiaty, a te – na gminy. Obecnie w Polsce jest 16 województw, 379 powiatów (w tym 65 miast na prawach powiatu) i 2.478 gmin.

Największymi aglomeracjami w Polsce są: Konurbacja Górnego Śląska (Katowice) zamieszkała przez 3,5 mln osób oraz Aglomeracja Warszawska z 3 mln mieszkańców. Inne największe ośrodki miejskie to: Kraków (0,7 mln mieszkańców), Łódź (0,7 mln mieszkańców), Trójmiasto (0,7 mln mieszkańców), Wrocław (0,6 mln mieszkańców) i Poznań (0,5 mln mieszkańców).

Polska jest republiką parlamentarną. Władzę ustawodawczą stanowi dwuizbowy parlament wybierany na 4-letnią kadencję. Organami władzy wykonawczej są prezydent oraz Rada Ministrów, na której czele stoi premier. Prezydent jest wybierany w wyborach powszechnych co pięć lat. Obecnie prezydentem Polski jest Lech Kaczyński (Prawo i Sprawiedliwość), a premierem Donald Tusk (Platforma Obywatelska). Od 1999 r. Polska należy do NATO, a od 2004 r. do Unii Europejskiej.

SPIS TREŚCI

USŁUGI CUSHMAN & WAKEFIELD	
USŁUGI CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE.....	2
WPROWADZENIE	
O POLSCE.....	3
SPIS TREŚCI.....	3
PODSUMOWANIE I PROGNOZY	
PODSUMOWANIE.....	4
RAPORT O EKONOMII	
INFORMACJE GOSPODARCZE.....	6
RYNKI FINANSOWE.....	7
RAPORT O RYNKU INWESTYCYJNYM	
INWESTOWANIE W POLSCE.....	8
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE.....	9
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE.....	10
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE.....	11
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	
SYTUACJA NA RYNKU.....	12
RYNEK W WARSZAWIE.....	13
RYNKI REGIONALNE.....	16
KRAKÓW.....	16
WROCŁAW.....	17
TRÓJMIASTO.....	17
POZNAŃ.....	18
KATOWICE.....	18
ŁÓDŹ.....	19
TRENDY.....	19
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	
RYNEK W POLSCE.....	20
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE.....	21
GŁÓWNE ULICE HANDLOWE.....	22
HIPERMARKETY / SUPERMARKETY.....	22
CENTRA SKLEPÓW FABRYCZNYCH.....	23
PARKI HANDLOWE.....	23
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE	
PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY.....	24
REGION WARSZAWSKI.....	26
REGION POZNAŃSKI.....	27
REGION WROCŁAWSKI.....	27
REGION GÓRNOŚLĄSKI.....	28
REGION POLSKI CENTRALNEJ.....	28
REGION TRÓJMIĘJSKI.....	29
REGION KRAKOWSKI.....	29
REGION SZCZECIŃSKI.....	29
RYNEK MIESZKANIOWY	
PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY.....	30
RYNKI PIERWSZEJ FALI.....	32
RYNKI DRUGIEJ FALI.....	33
RYNEK HOTELOWY	
INFORMACJE O RYNKU.....	34
TRENDY NA RYNKU.....	35
KONTAKTY	
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE.....	36

PROGNOZY EKONOMICZNE

PKB: Prognozy na kolejny rok są wciąż optymistyczne, spodziewany wzrost nie będzie tak wysoki jak w roku obecnym.	↗
INFLACJA: Wysokie tempo wzrostu cen może się obniżyć pod koniec roku, dając możliwość obniżenia inflacji w roku 2008 do poziomu około 4%.	↔
STOPA BEZROBOCIA: Prognozowany spadek bezrobocia jest związany z rosnącymi inwestycjami przedsiębiorstw, natomiast niższe tempo wzrostu może spowodować, że spadek ten będzie mniejszy niż zakładano.	↔
INWESTYCJE ZAGRANICZNE: Kryzys finansowy na rynkach międzynarodowych i ograniczenie tempa wzrostu w krajach zachodnich może spowodować mniejszy niż dotychczas poziom BIŻ.	↓

RYNEK INWESTYCYJNY

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

STOPA KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE OBIEKTY: Odnotowano wzrost o 50 pb w odniesieniu do 2007 roku.	↗
WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 25% wzrost wolumenu transakcji w odniesieniu do II poł. 2007 roku.	↗

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

STOPA KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE OBIEKTY: Odnotowano wzrost o 50 pb w odniesieniu do 2007 roku.	↗
WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 52% spadek wolumenu transakcji w odniesieniu do II poł. 2007 roku.	↘

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

STOPA KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE OBIEKTY: Odnotowano wzrost o 50 pb w odniesieniu do 2007 roku.	↗
WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 47% spadek wolumenu transakcji w odniesieniu do II poł. 2007 roku.	↘

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Na rynku warszawskim notowane są najniższe w historii wskaźniki powierzchni niewynajętej.	↓
CZYNSZE: Ze względu na silny popyt i niedostateczną podaż czynsze wywoławcze są na poziomie około 38 EUR w COB i 20 EUR w LPC.	↗

MIASTA REGIONALNE

PUSTOSTANY: W większości miast regionalnych poziom pustostanów w nowoczesnych obiektach biurowych spada.	↓
CZYNSZE: W większości miast regionalnych odnotowano wzrost stawek czynszowych za nowoczesne powierzchnie biurowe.	↗

WYNIKI EKONOMICZNE

Kryzys kredytowy w Stanach Zjednoczonych wpłynął negatywnie na gospodarkę Unii Europejskiej, co odbiło się również na poziomie wzrostu gospodarki polskiej. W rezultacie szacowany wzrost PKB w Polsce w ciągu kolejnych dwóch lat zmniejszy się w porównaniu do lat 2006-2007 o około 1-1,5 pkt. procentowego. Szacuje się, że w 2008 r. wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniesie około 12-13 mld EUR. Tempo wzrostu płac (rok do roku) wyniosło 12,5% w czerwcu 2008 r. i było mniejsze o niecałe 4% w porównaniu do analogicznego okresu w 2007 r. W ostatnim czasie duża skala inwestycji bezpośrednich i portfelowych transferów z Unii Europejskiej spowodowała, że złotówka umacniała się względem dolara i euro. Część spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, które chcą pozyskać dodatkowy kapitał poprzez rynek papierów wartościowych, wstrzymuje się z wejściem na parkiet do momentu poprawy nastrojów. Dotyczy to w dużej mierze spółek z branży deweloperskiej, która najbardziej ucierpiała podczas obecnej bessy.

RYNEK INWESTYCYJNY

W pierwszej połowie 2008 r. na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce zawarto transakcje o łącznej wartości około 907 mln EUR (dotyczy nieruchomości biurowych, handlowych, przemysłowych i wielofunkcyjnych). Oznacza to spadek wolumenu transakcji o 57% w porównaniu do analogicznego okresu 2007 r., ale wzrost o 0,89% w porównaniu z drugim półroczem ubiegłego roku. W przeciwieństwie do poprzednich okresów (kiedy dominował sektor handlowy) najpopularniejszym segmentem był rynek nieruchomości biurowych, na którym odnotowano 10 transakcji o łącznej wartości ok. 392 mln EUR, tj. o ponad 18% więcej w porównaniu z sektorem handlowym i prawie 5 razy więcej w porównaniu z sektorem magazynowo-przemysłowym. Przewiduje się, że w najbliższych miesiącach sytuacja ustabilizuje się pod względem wartości zawieranych transakcji. Spodziewany jest potencjalny wzrost aktywności inwestycyjnej.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Pierwsza połowa 2008 r. była kontynuacją dynamicznego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Na skutek utrzymującej się przewagi popytu nad podażą właściwie na wszystkich głównych rynkach biurowych w Polsce zanotowano wzrost opłat czynszowych oraz spadek wskaźnika pustostanów. Warszawa jest w dalszym ciągu najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym kraju, a wielkość zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy przekroczyła pod koniec pierwszej połowy 2008 r. poziom 2,8 mln mkw. Wśród miast regionalnych wysoką dynamikę rozwoju rynku biurowego zanotowano w Krakowie i Wrocławiu, a także w Trójmieście i Poznaniu. Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w sześciu największych miastach regionalnych przekroczyły 1,4 mln mkw. Popyt generowany jest przede wszystkim przez firmy zagraniczne, szczególnie z sektora bankowego i finansowego, a także IT oraz korporacje lokujące BPO. Firmy polskie, częściej niż dotychczas, reprezentowały stronę podaży.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

Na koniec pierwszej połowy 2008 r. na rynku istniało 7,75 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej (202 mkw./1.000 mieszkańców), z czego ponad 65% przypadało na osiem głównych aglomeracji miejskich, a 35% na miasta średniej i małej wielkości. W pierwszej połowie 2008 r. oddano do użytku w Polsce jedynie ok. 200.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, to blisko o połowę mniej niż w analogicznym okresie 2007 r. W chwili obecnej w budowie pozostaje jednak ponad 1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, głównie centrów handlowych. Rekordowa fala nowej podaży spodziewana jest w latach 2009-2010 w mniejszych aglomeracjach miejskich. Popyt na powierzchnie handlowe pozostaje na stabilnym poziomie, przy stopach pustostanów 0-1% w większości lokalizacji. Czynyse podlegają trendowi wzrostowemu, a jego dynamika zależy od siły nabywczej danego rynku, dostępności lokali oraz jakości obiektów handlowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

Początek 2008 r. był niezwykle dynamiczny na rynku powierzchni magazynowych. Już w pierwszym kwartale zanotowano rekordowy wolumen zawartych umów najmu. Popyt w drugim kwartale był niższy niż na początku roku, ale porównywalny do ostatniego kwartału 2007 r. Po stronie podaży rynek powierzchni magazynowych jest stabilny. Pojawiają na nim się kolejne inwestycje, a większość powstających projektów jest już wynajęta, deweloperzy natomiast dysponują zasobami ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach.

RYNEK MIESZKANIOWY

Po utrzymującej się od ponad trzech lat dobrej koniunkturze, rynek nieruchomości mieszkaniowych osiągnął w 2008 r. tymczasową stabilizację. Jest to wynik trendów na polskim i globalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Tymczasową stabilizację odnotowuje się na rynkach pierwszej i drugiej fali. Ze względu na obecne warunki rynkowe, które charakteryzuje wzrost podaży i umiarkowany popyt, rynek ten przekształca się z rynku dewelopera w rynek klienta, odnotowując korektę i stabilizację cen.

RYNEK HOTELOWY

Obecnie obserwowany jest boom na rynku nieruchomości hotelowych. Szacuje się, że w 2008 r. Polskę odwiedzi ponad 16 mln turystów. Według przewidywań liczba ta będzie wzrastać w nadchodzących latach. Również współczynnik obłożenia pokoi hotelowych z roku na rok jest coraz wyższy. Liczba hoteli jest stosunkowo niewielka. Koncentrują się one głównie w dużych miastach takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław i Trójmiasto. Wiele krajowych i międzynarodowych sieci hotelowych uważa Polskę jako atrakcyjną lokalizację do budowy hoteli pod swoją marką.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Bliskie 0%, ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej na wynajem, brak nowych projektów w perspektywie średniookresowej.



CZYNSZE: Trend stabilny, wymiany najemców w centrach handlowych najlepszej jakości.



MIASTA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI

PUSTOSTANY: Bliskie 0% w najlepszych obiektach, 3-5% w obiektach o drugorzędnej lokalizacji i koncepcie komercyjnym, znaczna fala podaży w latach 2009-2010.



CZYNSZE: Trend wzrostowy, silna dywersyfikacja czynszów pomiędzy najlepszymi obiektami a obiektami drugorzędnymi.



MIASTA MAŁE

PUSTOSTANY: 0%, ograniczona ilość nowoczesnej powierzchni, znaczna fala podaży w perspektywie średniookresowej.



CZYNSZE: Spodziewany wzrost związany z dostarczeniem na rynek pierwszych nowoczesnych obiektów handlowych.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Rynek w fazie dojrzałości, podaż i popyt są w równowadze.



CZYNSZE: Będą rosły w całym rejonie, w strefie miejskiej są najwyższe ze wszystkich regionów.



REGIONY

PUSTOSTANY: Wzrost podaży będzie rósł proporcjonalnie do wielkości popytu, poziom pustostanów będzie stabilny.



CZYNSZE: Wzrost spowodowany jest rosnącymi cenami gruntów, kosztami budowy oraz kursem euro.



RYNEK MIESZKANIOWY

RYNKI PIERWSZEJ FALI

PODAŻ: Duża podaż mieszkań, a największy jej wzrost oczekiwany jest w latach 2008-2009.



POPYT: Poziom potrzeb mieszkaniowych jest nadal wysoki, ale rzeczywisty popyt jest niewielki. Popyt na mieszkania ożywi się w perspektywie średniookresowej.



CENY: Oczekuje się, że ceny nieruchomości mieszkaniowych będą oscylować wokół bieżącego poziomu.



RYNKI DRUGIEJ FALI

PODAŻ: Podaż mieszkań wykazuje tendencję wzrostową.



POPYT: Deklarowany popyt przewyższa podaż. Jednak presja popytu nie jest tak duża jak w głównych miastach Polski.



CENY: Obserwuje się korektę i stabilizację cen.



RYNEK HOTELOWY

PODAŻ: Niedobór podaży, liczba nowych inwestycji powinna w dużym stopniu zmienić obecną sytuację.



WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA: Na przestrzeni dwóch lat współczynnik obłożenia pokoi hotelowych wykazuje tendencję wzrostową.



INFORMACJE GOSPODARCZE

GOSPODARKA

Kryzys kredytowy w Stanach Zjednoczonych wpłynął negatywnie na gospodarkę Unii Europejskiej, co odbiło się również na poziomie wzrostu gospodarki polskiej. W rezultacie szacowany wzrost PKB w Polsce w ciągu kolejnych dwóch lat zmniejszy się w porównaniu do lat 2006-2007 o około 1-1,5 pkt. procentowego. W 2007 r. sytuacja na rynku pracy sprzyjała pracownikom – zatrudnienie w gospodarce zwiększyło się o 5,3% w porównaniu do 4,4% w roku poprzednim. W ciągu nadchodzących miesięcy oczekuje się postępującego spadku bezrobocia i dalszego, choć już nie tak znacznego, wzrostu płac. W ciągu ostatniego roku inflacja wzrosła z 2,6% do poziomu 4,6% w czerwcu 2008 r. Natomiast efekt wzrostu cen żywności i paliw był mniejszy niż w analogicznym okresie w 2007 r. W poprzednim roku eksport wzrósł o 15,8% i wyniósł prawie 102 miliardy EUR. Obecnie szacuje się, że wartość eksportu w 2008 r. przekroczy 114 miliardów EUR, co będzie oznaczać wzrost o około 12%-13%.

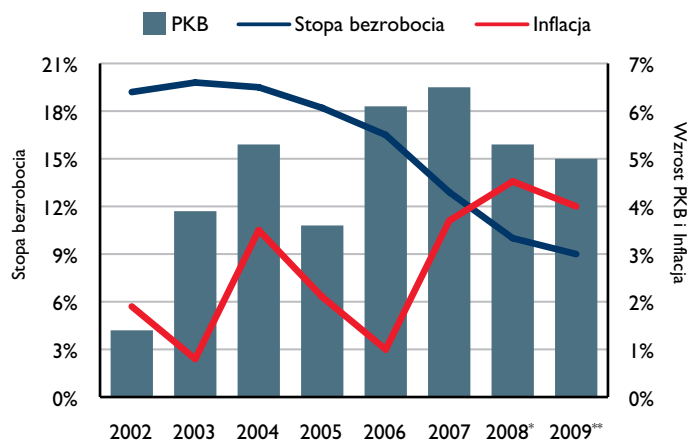
ROZWÓJ REGIONALNY

Średni szacowany PKB dla nowych państw członkowskich UE może wzrosnąć w 2008 r. o około 4,8%. Stanowi to spadek o 2,2% w porównaniu do 2007 r. Najwyższy wzrost notują Słowacja (7%), Rumunia (6,2%) i Litwa (6,1%), natomiast najniższy: Estonia (2,7%) i Węgry (1,9%). Problemy związane z szybkim wzrostem cen najbardziej dotknęły kraje nadbałtyckie, między innymi Łotwę, gdzie inflacja wyniosła w czerwcu 17,5%. Trudności te wynikają głównie z przegrzania gospodarki i związanego z tym dynamicznego wzrostu płac. Na tle innych państw regionu Polska, podobnie jak Słowacja, ma najniższą stopę inflacji. Krajami o największym dochodzie na mieszkańca, według szacowanego poziomu PKB w 2008 r. wg PPP (purchasing power parity), były Słowenia (23.100 EUR PKB per capita), Czechy (21.300 EUR) i Estonia (18.600 EUR). Dla porównania, PKB per capita Polski może wynieść 14.100 EUR.

BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Zasób bezpośrednich inwestycji zagranicznych w połowie 2008 r. wyniósł prawie 121 mld EUR, a w samym tylko 2007 r. zainwestowano w Polsce 12,8 mld EUR, z czego 85% pochodziło z krajów Unii Europejskiej. Szacuje się, że w 2008 r. wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniesie około 12-13 mld EUR. Wśród firm zamierzających zainwestować na naszym rynku przeważają spółki z branży motoryzacyjnej i elektronicznej oraz BPO. Mniej natomiast będzie inwestycji w branży chemicznej i przemyśle rolno-spożywczym. Napływ inwestycji zagranicznych pozostaje na wysokim poziomie mimo znacznego wzrostu wynagrodzeń. Tempo wzrostu płac (rok do roku) wyniosło 12,5% w czerwcu 2008 r. i było mniejsze o niecałe 4% w porównaniu do analogicznego okresu w 2007 r. Najwyższy wzrost płac można było zaobserwować w rolnictwie i budownictwie, a najwolniejszy w przemyśle przetwórczym i transporcie.

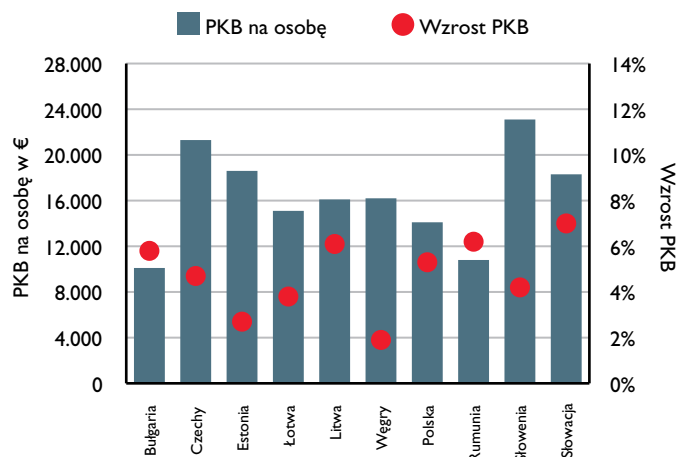
GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r. ** Prognoza

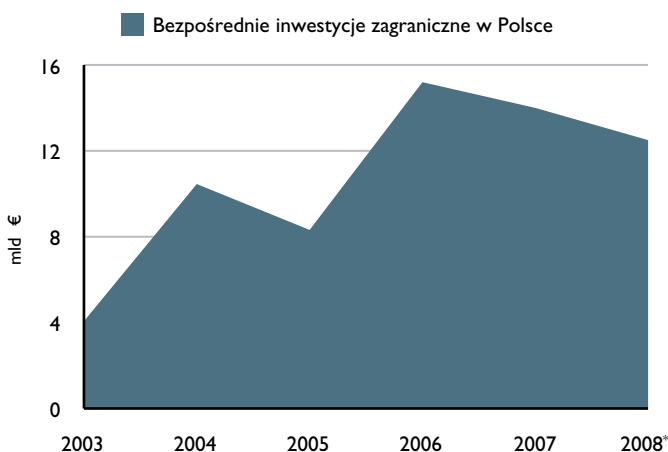
PRODUKT KRAJOWY BRUTTO (PPP) W REGIONIE*



Źródło: Eurostat, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognoza

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, sierpień 2008

* Prognoza

RYNKI FINANSOWE

KURSY WALUT

W ostatnim czasie duża skala inwestycji bezpośrednich i portfelowych transferów z Unii Europejskiej spowodowała, że złotówka umacniała się względem dolara i euro. Średniomiesięczny kurs euro wyniósł w lipcu 2008 r. 3,22 PLN i był prawie o 6% niższy niż pod koniec 2007 r. Złotówka umocniła się w tym okresie również w stosunku do dolara o około 12%, a jego średniomiesięczny kurs wymiany był w lipcu na poziomie 2,07 PLN. Mimo znacznych spadków na rynku kapitałowym polska waluta pozostaje silna. Spodziewane są pewne korekty związane z chwilowym umacnianiem się dolara względem euro, jednak dalszy wzrost wartości polskiej waluty w perspektywie kolejnych trzech lat jest wysoce prawdopodobny. Kolejnym czynnikiem, który przyczynia się do aprecjacji złotówki, jest spodziewane przystąpienie Polski do strefy euro.

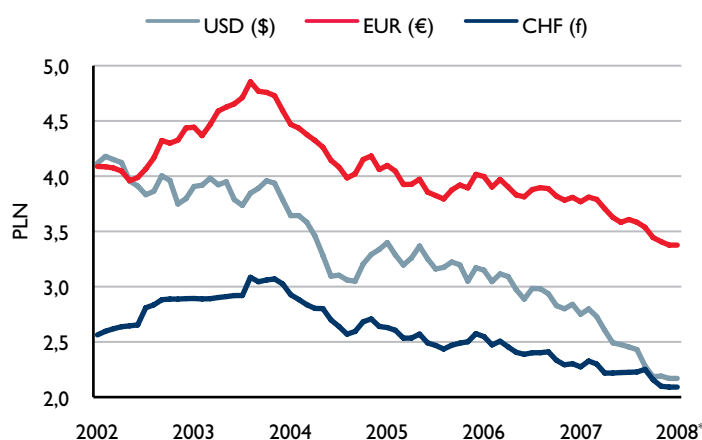
STOPY PROCENTOWE

Szybki wzrost inflacji spowodowany rosnącymi kosztami surowców, w tym paliw płynnych, oraz cenami żywności stał się zjawiskiem globalnym. Znaczny wzrost cen najmocniej dotknął Stany Zjednoczone, którym grozi stagflacja. Natomiast w Unii Europejskiej, w tym też w Polsce, wzrost inflacji jest mniejszy, choć również stanowi duży problem dla całej gospodarki. W rezultacie NBP był zmuszony podnieść podstawowe stopy procentowe o 175 punktów bazowych w stosunku do końca 2007 r. Mogą to być ostatnie podwyżki w tym roku, o ile inflacja zacznie spadać po zakończeniu sezonu urlopowego. Jeżeli jednak do tego czasu inflacja będzie się utrzymywać na poziomie znacznie przekraczającym 4%, jest raczej pewne, że Rada Polityki Pieniężnej ponownie zdecyduje się na zaostrzenie polityki pieniężnej.

WYNIKI INWESTYCJI W POLSCE

Pierwsza połowa 2008 r. to kontynuacja spadkowego trendu na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. W rezultacie główny indeks Giełdy Papierów Wartościowych WIG osiągnął w lipcu 2008 r. poziom z początku 2006 r. W obecnej sytuacji niewykluczone są dalsze spadki, a powrót na ścieżkę wzrostu może nastąpić dopiero w drugiej połowie 2009 r. Część spółek, które chcą pozyskać dodatkowy kapitał poprzez rynek papierów wartościowych, wstrzymuje się z wejściem na parkiet do momentu poprawy nastrojów. Dotyczy to w dużej mierze spółek z branży deweloperskiej, która najbardziej ucierpiała podczas obecnej bessy. Obecnie trwają przygotowania do prywatyzacji warszawskiej giełdy.

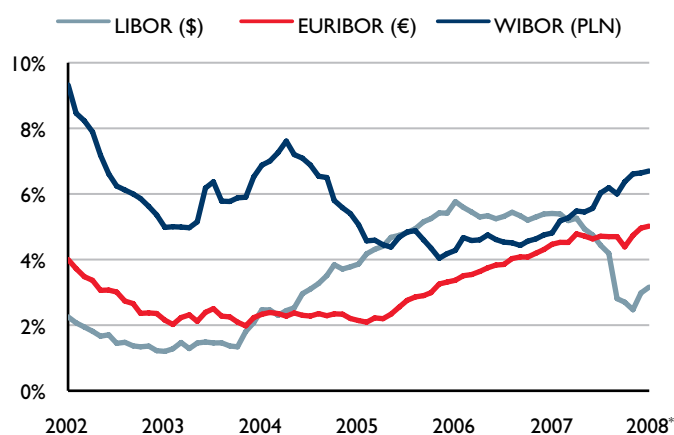
KURSY WALUT W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, sierpień 2008

* I poł. 2008 r.

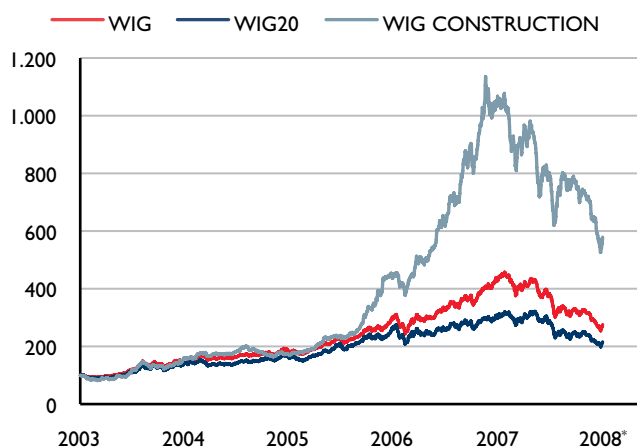
STOPY PROCENTOWE



Źródło: www.money.pl, sierpień 2008

* I poł. 2008 r.

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



Źródło: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, sierpień 2008

* I poł. 2008 r. I stycznia 2003 = 100

INWESTOWANIE W POLSCE

WARUNKI INWESTYCYJNE

W pierwszej połowie 2008 r. rynek nieruchomości komercyjnych pod względem aktywności inwestorów oraz warunków inwestycyjnych był zbliżony do ostatniego półrocza ubiegłego roku. Tak jak w poprzednim okresie, wielu inwestorów zostało zmuszonych do ograniczenia swojej aktywności ze względu na utrudniony dostęp do pieniądza bankowego, jak również wzrost jego kosztu.

W konsekwencji wiele aktywnych dotąd podmiotów przyjęło bardziej restrykcyjną politykę inwestycyjną, co przełożyło się na spadek popytu oraz wzrost stóp kapitalizacji.

W porównaniu z poprzednim okresem stopy kapitalizacji podniosły się średnio o 50 punktów bazowych dla najlepszych nieruchomości we wszystkich segmentach rynku inwestycyjnego: biurowym, handlowym i przemysłowo-magazynowym.

Podstawy rynku nieruchomości komercyjnych są nadal solidne. Należy pamiętać, że pod względem obserwowanych cen ten segment rynku kapitałowego jest relatywnie stabilny i stanowi atrakcyjną alternatywę dla wycofywanych z Giełdy Papierów Wartościowych aktywów finansowych.

Pewne symptomy poprawy koniunktury zostały zaobserwowane na początku trzeciego kwartału bieżącego roku. Świadczy o tym sfinalizowanie dwóch transakcji o łącznej wartości ponad 1 mld PLN: sprzedaży przez Telekomunikację Polską S.A. portfela trzech budynków biurowych w centrum Warszawy duńskiemu funduszowi Baltic Property Trust za prawie 168 mln EUR oraz zbycie przez Ghelamco na rzecz niemieckiego funduszu DEGI ukończonego w tym roku projektu Marynarska Business Park za 167 mln EUR.

Oczekuje się, że dalsza poprawa warunków inwestycyjnych uwidoczni się pod koniec bieżącego i na początku przyszłego roku. Jednak będzie ona zależać od rzeczywistego wpływu kryzysu finansowego w USA na europejski rynek nieruchomości.

PROGNOZY DLA RYNKU INWESTYCYJNEGO

GPW: Mimo dużych spadków na warszawskiej giełdzie znaczący gracze nadal zwlekają z zakupami. Może to doprowadzić do dalszych spadków głównych indeksów.



WIG CONSTRUCTION: Poziomy cen mieszkań, zahamowanie wzrostu nowych pozwoleń na budowę oraz wzrost kosztów finansowania może przełożyć się na dalszy spadek przychodów, co wpłynie na spadek cen akcji.



STOPY PROCENTOWE: Rządowe prognozy inflacji na 2008 r. zakładają spadek tempa inflacji, co będzie skłaniać Radę Polityki Pieniężnej do utrzymania stóp procentowych na obecnym poziomie.



KURSY WYMIANY WALUT: W najbliższym czasie spodziewana jest stabilizacja kursów walutowych (dla euro na poziomie 3,3-3,4 PLN), natomiast w przyszłym roku będzie można liczyć na dalszą aprecjację złotówki.



OBLIGACJE 5-LETNIE: Rentowność polskich obligacji może rosnąć, biorąc pod uwagę trudności na rynkach kapitałowych.



GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE



NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE INWESTYCYJNE

WARUNKI WEWNĘTRZNE

WALUTA	PLN (Polski Złoty, Złoty)
PKB (BRUTTO WG SIŁY NABYWCZEJ)	620,9 mld \$ (MFW, 2007)
WZROST PKB	6,10% (GUS, II kw. 2008)
PKB NA MIESZKAŃCA	16.310,7 \$ (MFW, 2007)
WSKAŹNIK INFLACJI (CPI)	4,8% (GUS, lipiec 2008)
REFERENCYJNA STOPA NBP	6,00% (GUS, lipiec 2008)
BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE	12,8 mld €
BIZ NA I MIESZKAŃCA	336,7 €
DŁUG PUBLICZNY (łącznie z samorządem)	43% PKB (GUS/MFW, 2008)

WARUNKI DEMOGRAFICZNE

POPULACJA	38,12 mln (GUS, 2007)
PRZYROST NATURALNY	-0,03% (GUS, 2008)
STOPA BEZROBOCIA	9,6% (GUS, lipiec 2008)
ŚREDNIE WYNAGRODZENIE	982 € (GUS, lipiec 2008)

UNIA EUROPEJSKA

STATUS CZŁONKOWSKI	Od 1 maja 2004
POMOC FINANSOWA Z FUNDUSZY UNII	67 mld € na lata 2007 - 2013
PRZYNALEŻNOŚĆ DO STREFY SCHENGEN	Od 21 grudnia 2007
CZŁONKOSTWO W STREFIE EURO	Planowane przed rokiem 2012

ŚWIAT

RACHUNEK OBROTÓW BIEŻĄCYCH	-1,7 mld € (mc.)
IMPORT (MIESIĘCZNIE)	11,8 mld € (NBP, 2008)
EXPORT (MIESIĘCZNIE)	10 mld € (NBP, 2008)

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

SYTUACJA NA RYNKU

Rynek inwestycyjny nieruchomości biurowych w pierwszej połowie 2008 r. odnotował niewielkie ożywienie w porównaniu z drugą połową ubiegłego roku. Świadczy to o poprawie nastrojów inwestorów, które w ubiegłym roku pogorszył kryzys w Stanach Zjednoczonych.

W najbliższym okresie nie należy oczekiwać spadku stóp kapitalizacji do ubiegłorocznego poziomu, a raczej ich dalszego ustabilizowania na poziomie ok. 5,75% dla najatrakcyjniejszych nieruchomości.

W dłuższym okresie perspektywy dla segmentu biurowego rynku inwestycyjnego są optymistyczne. Polski rynek nieruchomości, w przeciwieństwie do rynków Europy Zachodniej, będzie się szybciej rozwijał. Jednak dalszy rozwój nie będzie prawdopodobnie aż tak dynamiczny, jak w latach poprzednich.

POPYT

Spadek koniunktury i utrudnienie dostępu do pieniądza bankowego wyraźnie wpłynęły na zmianę struktury inwestorów aktywnych na polskim rynku. Z jednej strony spadła liczba mniejszych – aktywnych w czasach hossy – inwestorów, poszukujących spekulacyjnych inwestycji, z drugiej natomiast wzrosło znaczenie zachodnich funduszy emerytalnych i inwestycyjnych, głównie niemieckiego pochodzenia, wykorzystujących ochłodzenie koniunktury do tańszych zakupów.

Ponadto wobec mniejszego wzrostu czynszów, w porównaniu z poprzednimi latami, odnotowano wzmożone zainteresowanie obiektami, których wartość można podnieść poprzez zmianę struktury najemców i aktywne zarządzanie.

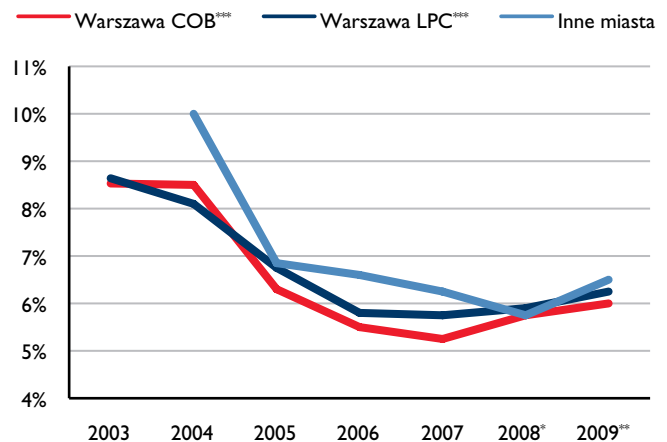
AKTYWNOŚĆ RYNKOWA I TRANSAKcje

W pierwszym półroczu 2008 r. zawarto umowy sprzedaży o łącznej wartości 392 mln EUR, z czego ponad 87% przypadło na rynek stołeczny. Wolumen transakcji był o 55% niższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, jednak w porównaniu z ostatnimi dwoma kwartałami 2007 r. wzrósł o 25%.

Biorąc pod uwagę skalę projektów, największą transakcją był zakup 50% udziałów o wartości ok. 160 mln EUR w warszawskim biurowcu Rondo 1 przez australijski fundusz Macquarie Global Property Advisors. Właściciela za ok. 60 mln EUR zmienił również warszawski Renaissance Tower, w całości wynajęty przez Orange. Za podobną cenę kupiono również Tulipan Park – nową inwestycję na Służewcu Przemysłowym.

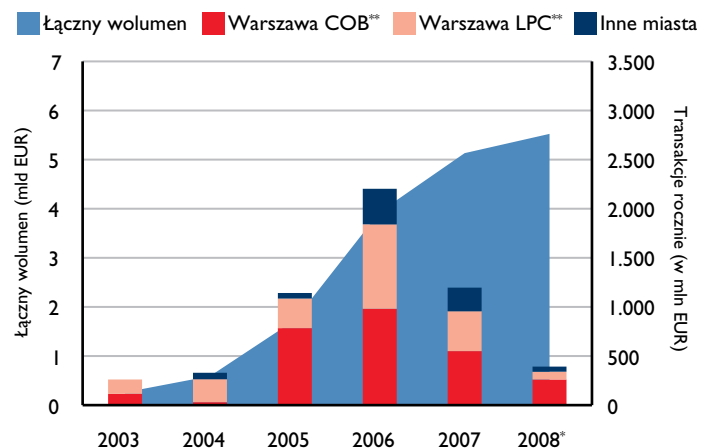
O ile w analizowanym okresie nie odnotowano na rynku transakcji portfelowych, o tyle w następnym półroczu sytuacja ta z pewnością ulegnie zmianie, m.in. w związku ze sprzedażą swoich portfeli przez tak znaczących inwestorów jak Telekomunikacja Polska S.A. oraz Skanska.

NAJLEPSZA STOPA KAPITALIZACJI



* I poł. 2008 r. ** Prognoza
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008 *** Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

TRANSAKcje INWESTYCYJNE



* I poł. 2008 r.
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008 ** Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

GŁÓWNE TRANSAKcje NA RYNKU W I POŁOWIE 2008 ROKU

Nazwa nieruchomości	Miasto	Sprzedający	Nabywca
Silver Forum	Wrocław	Archicom	GE Real Estate
Renaissance Tower	Warszawa	CA Immo International	BPH TFI
Rondo I	Warszawa	London & Regional Properties	MGPA
Wadowicka 8A	Kraków	Engel East	First Property
Centrum Biznesu	Poznań	Pirelli	Uniq Real Estate
Salzburg Center	Warszawa	Immoeast	SEB
Batory Office Complex	Warszawa	Liebrecht & wood	Guardian Managers
Dominanta	Warszawa	Spółdzielnia Dembud	BPT Optima
Kopernik (Budynek E)	Warszawa	Liebrecht & wood	Deutsche Bank
Cybernetyki Office Park (Helion & Lumina)	Warszawa	Celtic Asset Management	Deka Immobilien

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

SYTUACJA NA RYNKU

Zmiana koniunktury na rynku nieruchomości handlowych przyczyniła się do przeformułowania strategii inwestycyjnych przez dominującą większość kupujących. Z jednej strony znacząco wydłużył się okres od pojawienia się produktu do podpisania umowy, z drugiej nastąpiła głębsza polaryzacja stóp kapitalizacji pomiędzy poszczególnymi kategoriami aktywów. W przypadku najatrakcyjniejszych nieruchomości stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie ok. 5,75%-6%, natomiast dla drugorzędnych nieruchomości na poziomie 7,5%-8%.

Mimo kryzysu finansowego, który dotknął Stany Zjednoczone, rynek nieruchomości handlowych w Polsce pozostanie w dłuższym okresie atrakcyjnym celem inwestycyjnym ze względu na duży potencjał wzrostu czynszów, szybki rozwój gospodarczy kraju i rosnącą zamożność Polaków.

POPYT

Strona popytowa w pierwszej połowie 2008 r. była zdominowana przez podmioty pochodzenia anglosaskiego (USA, Wielka Brytania, Irlandia), które partycypowały w siedmiu na dziewięć zamkniętych transakcji. Swoją obecność zaznaczyli również inwestorzy holenderscy poprzez nabycie portfela 18 nieruchomości handlowych należących do sieci Komfort.

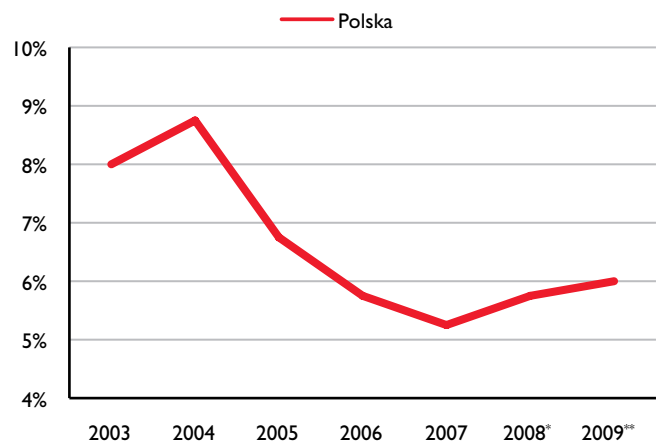
Obok wyżej wymienionych polski rynek nieruchomości handlowych cieszy się także zainteresowaniem inwestorów z innych krajów UE, m.in. Francji, Niemiec i Austrii. Mniejsza jest natomiast w porównaniu z ubiegłymi latami aktywność krajowych funduszy inwestycyjnych. Biorąc jednak pod uwagę, że większość z nich zamknęła się dopiero na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2008 r., należy przypuszczać, że lokalne podmioty wykażą większą aktywność w nadchodzącym półroczu.

AKTYWNOŚĆ RYNKOWA I TRANSAKcje

W pierwszej połowie 2008 r. odnotowano dziewięć transakcji na łączną kwotę 331 mln EUR, co stanowi spadek o ponad 63% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Największymi transakcjami portfelowymi były nabycie przez GE Real Estate za ok. 80 mln EUR dwunastu galerii handlowych oraz zakup przez brytyjski fundusz Balmain czternastu nieruchomości handlowych za 52 mln EUR. Miała również miejsce terminowa transakcja kupna („forward purchase”) pojedynczej nieruchomości – Galerii Turawa w Opolu za 70 mln EUR dokonana przez brytyjski Standard Life.

Perspektywy na najbliższe półroczu są optymistyczne. Na początku trzeciego kwartału 2008 r. na rynku znajdowały się m.in. trzy znaczące portfele centrów handlowych o całkowitej powierzchni najmu ok. 350.000 mkw. i łącznej wartości rocznego dochodu około 53 mln EUR. W przypadku zamknięcia nawet części realizowanych aktualnie transakcji, wartość sprzedanych obiektów powinna być zbliżona do tej z roku 2007 i osiągnąć wartość ok. 1,5 mld EUR.

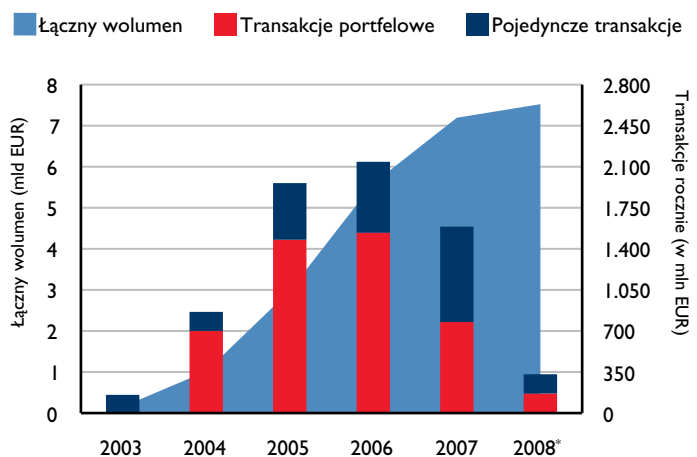
NAJLEPSZA STOPA KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r. ** Prognoza

TRANSAKcje INWESTYCYJNE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r.

GŁÓWNE TRANSAKcje NA RYNKU W I POŁOWIE 2008 ROKU

Nazwa nieruchomości	Miasto	Sprzedający	Nabywca
Komfort Portfolio	Cały kraj	Komfort	Redevco
Fashion House	Gdańsk	Liebrecht & wood	AIB Polonia
Fashion House	Sosnowiec	Liebrecht & wood	AIB Polonia
Eagle Portfolio	Cały kraj	Europa Capital	Balmain
Centrum Handlowe Świerczewo	Poznań	MMT Invest	London & Cambridge Properties
Galeria Orkana	Lublin	Keen Property Partners	ORCO Group
Heitman Portfolio	Cały kraj	Heitman	GE Real Estate
Centrum Mody A4	Wrocław	Indywidualny inwestor	Cedro Investments
Galeria Turawa	Opole	Helical	Standard Life

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

SYTUACJA NA RYNKU

Rynek nieruchomości przemysłowych wykazał najmniejszą spośród wszystkich segmentów rynku inwestycyjnego wrażliwość na wahania koniunktury. Powierzchnie magazynowe stały się atrakcyjną lokatą kapitału. Z jednej bowiem strony ich ceny nie rosły w przeszłości tak dynamicznie jak ceny obiektów biurowych i handlowych, a z drugiej utrzymujące się w dłuższym okresie zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową sprzyja wzrostowi rynkowych stawek czynszu. W związku z tym w najbliższym okresie należy oczekiwać dalszego rozwoju tego segmentu, jak również jego rosnącej konkurencyjności względem sektorów biurowego i handlowego.

Poziom stóp kapitalizacji wzrósł jednak nieznacznie do wielkości ok. 6,75% dla najnowocześniejszych obiektów. Perspektywy na najbliższe miesiące są optymistyczne, ponieważ najwięksi deweloperzy będą rozważać sprzedaż swoich nieruchomości w celu uwolnienia środków pieniężnych niezbędnych do realizacji nowych projektów.

POPYT

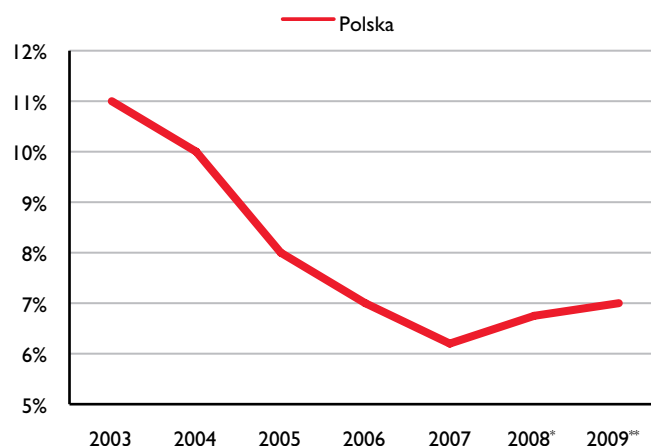
Wzorem pozostałych segmentów podstawowym źródłem popytu na rynku nieruchomości przemysłowych są międzynarodowe fundusze inwestycyjne. W odróżnieniu jednak od sektora handlowego i biurowego reprezentują one w mniejszym stopniu kapitał austriacki czy niemiecki, a w większym anglosaski, głównie brytyjski i amerykański. Inwestorzy z tych dwóch krajów stanowili w pierwszej połowie 2008 r. około 60% całkowitego popytu na tym rynku. Zauważalny był również udział podmiotów krajowych, ale ze względu na ich możliwości finansowe był on marginalny i wynosił zaledwie 4%.

AKTYWNOŚĆ RYNKOWA I TRANSAKcje

W porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości przemysłowych wzrosła prawie czterokrotnie, osiągając wartość ok. 80 mln EUR. W obliczu oferowanych aktualnie na rynku projektów prawdopodobne jest, że w drugiej połowie 2008 r. wartość ta może się podwoić w porównaniu do pierwszej połowy 2008 r., przekraczając tym samym zesłoroczny poziom o ponad 40%. W dwóch pierwszych kwartałach 2008 r. zawarto cztery transakcje, z których największą była sprzedaż przez Raben portfela 2 nieruchomości amerykańskiej instytucji finansowej TMW Pramerica. Największą pojedynczą transakcją był zakup przez francuski fundusz inwestycyjny IXIS AEW kompleksu logistycznego Good Point w Warszawie przy ulicy Puławskiej.

W przeciwieństwie do pozostałych segmentów rynku dużą popularnością, zwłaszcza wśród podmiotów spoza głównego nurtu rynku nieruchomości, cieszą się transakcje leasingu zwrotnego („sale & leaseback”). Z jednej strony zapewniają one sprzedającemu istotne wpływy ze sprzedaży, a z drugiej umożliwiają niezakłócone prowadzenie działalności operacyjnej w dotychczasowym miejscu.

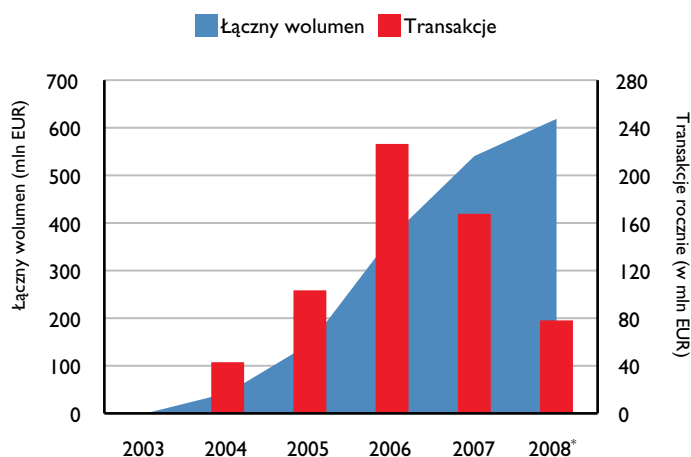
NAJLEPSZA STOPA KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r. ** Prognoza

TRANSAKcje INWESTYCYJNE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r.

GŁÓWNE TRANSAKcje NA RYNKU W I POŁOWIE 2008 ROKU

Nazwa nieruchomości	Miasto	Sprzedający	Nabywca
Good Point Puławska	Warszawa	Real Management	IXIS AEW
Raben Portfolio	Grodzisk Maz.	Raben	TMW Pramerica
Raben Logistics	Pruszków	Raben	TUP Property
Centrum Logistyczne	Pruszcz Gdański	BIK	Guardian Managers

Cushman & Wakefield dostarcza klientom rzetelną wiedzę z zakresu rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce z uwzględnieniem sektora biurowego, handlowego, mieszkaniowego, hotelowego oraz przemysłowo-magazynowego.

Cykliczne opracowania, przygotowywane przez Dział Marketingu we współpracy z Działem Doradztwa, obejmują wiosenny i jesienny Marketbeat prezentujący bieżącą sytuację na polskim rynku nieruchomości komercyjnych wraz z prognozami, Katalog Warszawskich Budynków Biurowych, Mapę Powierzchni Biurowych w Warszawie, a także Mapę Powierzchni Magazynowych i Przemysłowych w Polsce.

ABY UZYSKAĆ WIĘCEJ INFORMACJI O PUBLIKACJACH WYDAWANYCH PRZEZ CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE, SKONTAKTUJ SIĘ Z DZIAŁEM MARKETINGU:

www.cushmanwakefield.com



SYTUACJA NA RYNKU

WOLF MARSZAŁKOWSKA, WARSZAWA



POLSKA

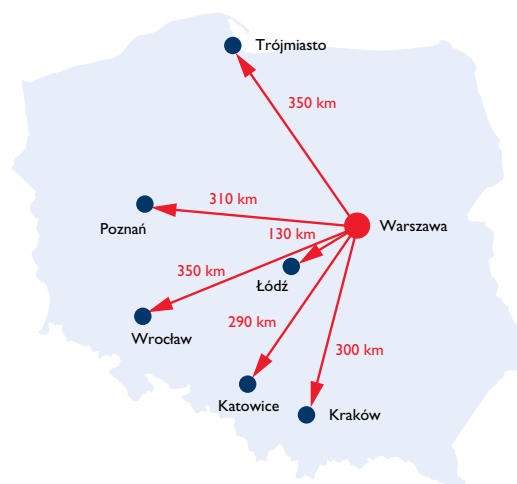
Pierwsza połowa roku 2008 była kontynuacją dynamicznego okresu na rynku biurowym w całej Polsce. Zanotowano wzrost zarówno podaży, jak i popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe. W dalszym ciągu zauważalna była tendencja przewagi popytu nad podażą, co przełożyło się na wzrost czynszów.

Warszawa pozostaje najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym.

Szczególną dynamiką przyrostu powierzchni biurowej pochwalić się mogą miasta regionalne, w szczególności Kraków i Wrocław. Coraz większym zainteresowaniem deweloperów cieszą się Katowice i Trójmiasto.

Generatorami popytu byli przede wszystkim inwestorzy zagraniczni, natomiast rodzime firmy znacznie częściej niż do tej pory reprezentowały stronę podaży.

POŁOŻENIE RYNKÓW BIUROWYCH POZA WARSZAWĄ



RYNEK W WARSZAWIE

PODAŻ

Dla rynku biurowego 2008 r. jest rokiem nierównowagi na korzyść wynajmującego. W dalszym ciągu brakuje wolnej powierzchni do wynajęcia i najemcy zmuszeni są akceptować rosnące czynsze, a także zmniejszenie tzw. zachęt (np. okresy bezczynszowe).

Poziom podaży w pierwszym półroczu 2008 r. był porównywalny do analogicznego okresu z 2007 r. Do użytku oddano 10 nowych budynków, których łączna powierzchnia wyniosła 141.000 mkw., zwiększając zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej do poziomu 2.840.900 mkw. Najważniejsze projekty dostarczone na rynek w pierwszej połowie 2008 r. to Harmony Office Center (15.000 mkw.), Marynarska Business Park (43.000 mkw.), Grzybowska Park (10.400 mkw.), Equator (17.000 mkw.), Tulipan House (17.900 mkw.), Marynarska Point I (11.400 mkw.) i Nefryt (15.240 mkw.).

Pod względem wolumenu dostarczonej powierzchni zdecydowanie przeważają lokalizacje poza centrum (92% nowej podaży). Największa liczba nowych biur powstała na Górnym Mokotowie, gdzie oddano blisko 103.000 mkw. (73% podaży). Według szacunków tak wysoka dynamika lokalizacji pozacentralnych utrzyma się również w drugiej połowie 2008 r. i może osiągnąć około 100.000 mkw., natomiast liczba oddawanych w tym okresie budynków w COB będzie bardzo niska. Najbliższe dwa lata będą się charakteryzowały znaczącą nierównowagą na rynku COB na korzyść wynajmujących, co może zaowocować dalszym zwiększeniem czynszów.

Wysoka podaż dostarczana na rynki pozacentralne jest nadal w dużej mierze absorbowana jeszcze w trakcie realizacji projektów. Ocenia się, że stopy pustostanów w tych obszarach pozostaną na niskim poziomie. Należy podkreślić, że jedną z konsekwencji kryzysu kredytowego w USA jest bardziej ostrożne podejście banków w Polsce do planowanych inwestycji. W konsekwencji, część projektów nie wejdzie w fazę realizacji lub zostanie zrealizowana w kolejnym cyklu koniunkturalnym, ze względu na niemożność uzyskania finansowania.

POPYT

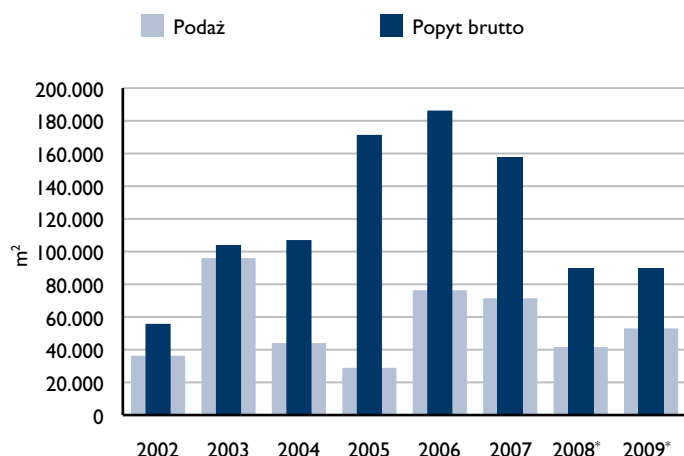
Łączny popyt brutto w Warszawie w pierwszej połowie 2008 r. osiągnął poziom 244.400 mkw. (spadek o ok. 6% w stosunku do analogicznego okresu 2007 r., ale wzrost o ok. 5% w porównaniu z drugą połową 2007 r.). Najsilniejszy popyt zanotowano w rejonie wyznaczonym przez Al. Jerozolimskie i ul. Żwirki i Wigury - gdzie wynajęto ponad 88.000 mkw. (36% popytu). Popyt odnotowany na Górnym Mokotowie był nieznacznie mniejszy - ponad 78.000 mkw. (32%). Rozszerzenia wynajmowanej powierzchni stanowiły 5%, natomiast 10% było przedmiotem renegotjacji umów najmu. Na potrzeby własne właścicieli przeznaczono niecały 1% wynajętych powierzchni.

Wśród transakcji najmu zwraca uwagę rekordowa wielkość powierzchni wynajęta przez jednego najemcę - Bank Pekao S.A., 39.000 mkw. w kompleksie Lipowy Office Park. Pozostałe największe umowy najmu w lokalizacjach poza centrum zostały podpisane w budynkach: SGI Czerniakowska (Internet Securities - 10.000 mkw.), Horizon Plaza (NSN - 9.600 mkw.) oraz Adgar Business Center I (Link 4 - 5.000 mkw.). Największe umowy najmu (wyłączając renegotjacje) w COB zostały podpisane przez Dell w budynku Millennium Plaza (3.000 mkw.) oraz SEB Leasing w biurowcu Lumen (2.500 mkw.).

Charakterystyczny jest znaczący udział umów typu pre-let w wolumenie popytu. W pierwszym półroczu odnotowano wzrost liczby transakcji dotyczących metrażu do 500 mkw. (42% wszystkich transakcji). Przeciętna wielkość transakcji w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła ok. 600 mkw.

W dalszym ciągu najważniejszymi czynnikami rozwoju rynku najmu w stolicy będzie dynamika rozwoju gospodarczego, wzrastający poziom inwestycji, wykwalifikowana kadra pracownicza, a także poprawiająca się infrastruktura komunikacyjna. W nadchodzącym okresie czynniki te będą powodować wzrost popytu na powierzchnię biurową. Lokalizacje biurowe będą się różnicowały, a na znaczeniu zyskają powierzchnie najwyższej klasy w prestiżowej lokalizacji.

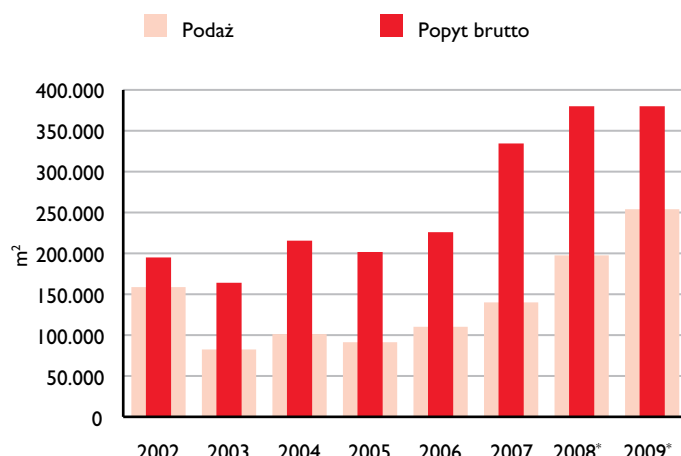
PODAŻ I POPYT W CENTRALNYM OBSZARZE BIZNESU



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognoza

PODAŻ I POPYT W LOKALIZACJACH POZA CENTRUM



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognoza

POWIERZCHNIA NIETYNYAJĘTA

Współczynnik pustostanów od 2002 r. znajduje się w trendzie spadkowym. Pod koniec drugiego kwartału 2008 r. dla całej Warszawy zanotowany został kolejny rekordowo niski wskaźnik – 2,1%. W lokalizacjach poza centrum wynosił on zaledwie 1,3%, natomiast w Centralnym Obszarze Biznesu (COB) był nieznacznie wyższy i wyniósł 3,5%. W historii warszawskiego rynku nieruchomości biurowych są to najniższe zanotowane wskaźniki.

W porównaniu z końcem roku 2007 średni poziom powierzchni niewynajętej dla Warszawy zmniejszył się o 0,98 pkt. proc. z poziomu 3,08%. Należy zauważyć, że najwyższy współczynnik zanotowano w strefie ścisłego centrum (5,0%), natomiast w rejonie Woli wskaźnik ten spadł do 0%. Poniżej 1% spadły także wskaźniki w strefie Górnego Mokotowa (0,9%) oraz na Żoliborzu (0,5%).

Rekordowo niska stopa pustostanów powoduje, że w Warszawie rynek nowoczesnej powierzchni biurowej jest rynkiem wynajmującego. Pod koniec drugiego kwartału 2008 r. ilość wolnej powierzchni wyniosła 38.100 mkw. w COB, a w lokalizacjach poza centrum odnotowano tylko 21.900 mkw. dostępnej powierzchni biurowej.

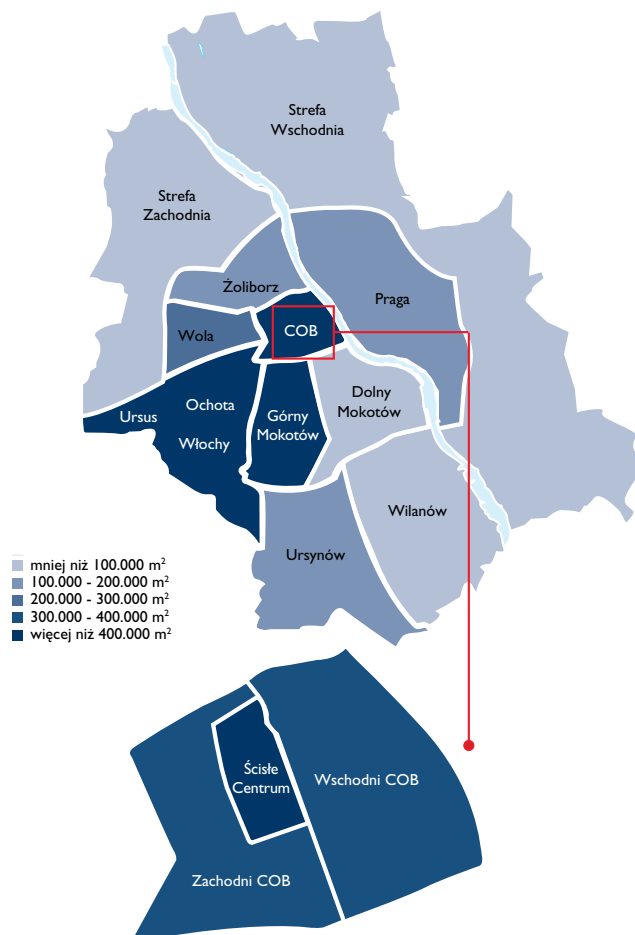
Najbliższe lata przyniosą dywersyfikację dostępności powierzchni w COB oraz w lokalizacjach poza centrum.

Z uwagi na niewielką podaż współczynniki pustostanów będą nadal niskie w centrum miasta, natomiast w lokalizacjach poza centrum nastąpi wzrost dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej. Z powodu silnego popytu powierzchnie poza centrum nie powinny jednak znacznie zwiększyć swojej stopy pustostanów.

PLATINIUM BUSINESS PARK, WARSZAWA



KONCENTRACJA POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM W I POŁOWIE 2008 ROKU	
Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu
Liczba budynków	93
Zasoby	1.091.590 m ²
Powierzchnia niewynajęta	38.100 m ²
Wskaźnik pustostanów	3,5%

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM W I POŁOWIE 2008 ROKU	
Lokalizacja	Lokalizacje Poza Centrum
Liczba budynków	236
Zasoby	1.749.300 m ²
Powierzchnia niewynajęta	21.900 m ²
Wskaźnik pustostanów	1,3%

CZYNsze

W ciągu roku stawki w najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy pozostały na wysokim poziomie ok. 30 EUR/mkw./miesiąc (koniec drugiego kwartału 2008 r.). W obszarze ścisłego centrum można spotkać się z wyjściową stawką czynszową na poziomie 35-38 EUR/mkw./miesiąc. W strefie poza centrum stawki czynszowe są niższe, ale osiągają poziom nawet ok. 20 EUR/mkw./miesiąc, co stanowi wzrost o 14% w stosunku do końca 2007 r.

Opłaty eksploatacyjne są na poziomie średnio 5-6 EUR/mkw./miesiąc w Centralnym Obszarze Biznesu i na poziomie 3-5 EUR/mkw./miesiąc w lokalizacjach poza centrum.

Koszty parkingów są stałe i wynoszą 160-200 EUR/miejsce/miesiąc w COB, a w lokalizacjach poza centrum 60-110 EUR/miejsce/miesiąc w parkingach podziemnych. Najbliższa przyszłość nie zapowiada istotnych zmian w tym zakresie.

Jeśli utrzymująca się koniunktura gospodarcza pozwoli zachować skalę popytu, z dużym prawdopodobieństwem w przyszłym roku utrzyma się tendencja wzrostowa czynszów. W centrum Warszawy prognozuje się utrzymanie wysokich czynszów do 2010 r., a nawet ich wzrost w wybranych obiektach.

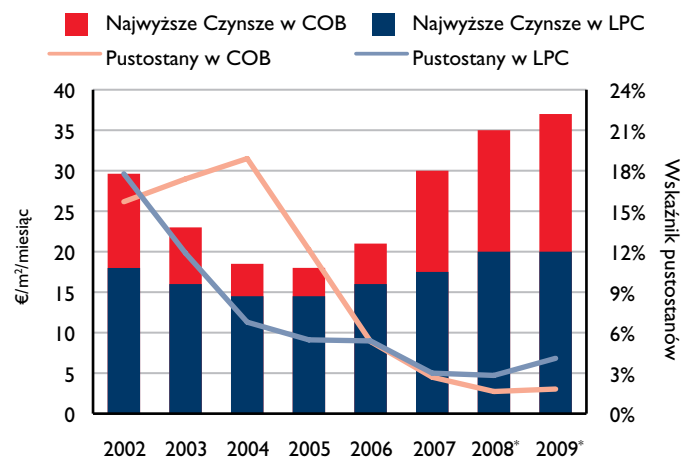
Z uwagi na najniższy w historii poziom pustostanów zdecydowanie zmieniła się skala tzw. zachęt dla najemcy. W centrum miasta okresy beczynszowe wahają się od 1 do 3 miesięcy. Natomiast w lokalizacjach pozacentralnych wynajmujący są bardziej elastyczni i okresy takie wynoszą od 4 do 9 miesięcy. Jednak najemcom coraz rzadziej oferowane są zachęty finansowe czy aranżacje powierzchni.

Standardowy okres najmu nadal wynosi 5-10 lat, jednak wynajmujący akceptują też krótsze okresy najmu w przypadku powierzchni w starszych obiektach.



MARYNARSKA BUSINESS PARK, WARSZAWA

CZYNsze I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognoza

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu
Czynyse (m²/mc)	€ 24 - 35
Parking podziemny (miejsce/mc)	€ 160 - 200
Parking naziemny (miejsce/mc)	€ 80 - 160
Koszty eksploatacyjne (m²/mc)	€ 4 - 6
Kontrybucja finansowa	
Zachęty dla najemcy	Zwolnienie z czynszu na 1-3 miesiące
Aranżacja powierzchni	
Okres najmu	5 - 10 lat
Współczynnik powierzchni wspólnych	0 - 10%
VAT	22%
Indeksacja	EUR lub US CPI
Inne	Gwarancja bankowa lub firmy macierzystej albo depozyt

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

Lokalizacja	Lokalizacje Poza Centrum
Czynyse (m²/mc)	€ 14 - 20
Parking podziemny (miejsce/mc)	€ 60 - 110
Parking naziemny (miejsce/mc)	€ 50 - 70
Koszty eksploatacyjne (m²/mc)	€ 3 - 5
Kontrybucja finansowa	
Zachęty dla najemcy	Zwolnienie z czynszu na 4-9 miesięcy
Aranżacja powierzchni	
Okres najmu	5 - 10 lat
Współczynnik powierzchni wspólnych	0 - 10%
VAT	22%
Indeksacja	EUR lub US CPI
Inne	Gwarancja bankowa lub firmy macierzystej albo depozyt

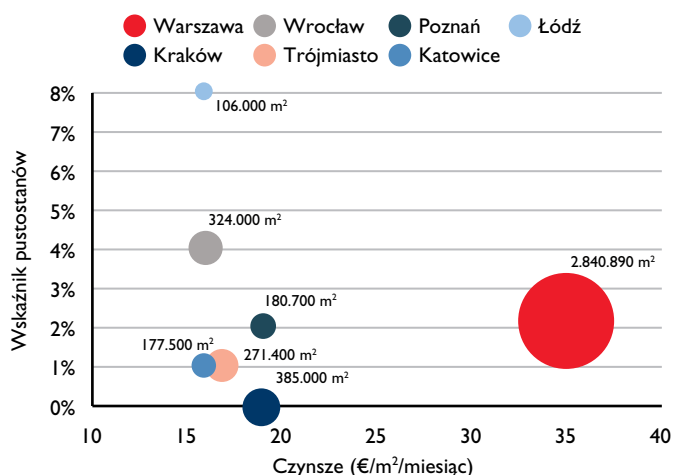
RYNKI REGIONALNE

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

Pierwsza połowa 2008 r. była kontynuacją dobrej passy na rynku biurowym w całej Polsce. Silny popyt generują głównie inwestorzy zagraniczni, szczególnie firmy z sektora IT, banki oraz instytucje finansowe, a także korporacje lokujące BPO, firmy powiększające siedziby oraz inwestorzy zainteresowani możliwościami polskiego rynku. Każde miasto regionalne posiada odrębną charakterystykę rynku biurowego oraz prognozowane kierunki rozwoju.

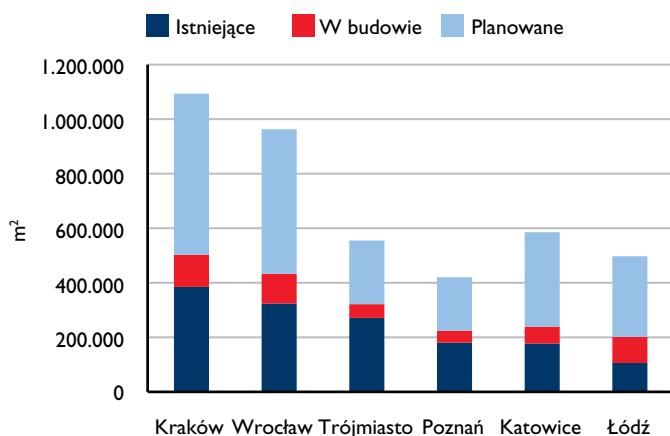
Najbardziej rozwinięte rynki regionalne to Kraków i Wrocław, kolejni pretendenci o mniejszym wolumenie popytu i podaży to Trójmiasto i Poznań. Miasta, przed którymi otwierają się perspektywy dynamicznego rozwoju, to Katowice i Łódź. Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej ogółem w sześciu największych miastach Polski, poza Warszawą, wynoszą ponad 1,4 mln mkw. Koniec roku 2008 i rok 2009 będą nadal dobrym okresem dla rynku powierzchni biurowych. Podaż nowoczesnej powierzchni może się powiększyć o dalsze 500.000 mkw. czyli o ponad 30%.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

KRAKÓW

Kraków to drugi co do wielkości rynek powierzchni biurowej w Polsce, a jego całkowite zasoby szacowane są obecnie na około 385.000 mkw. Miasto było często wybierane przez firmy z tzw. sektora BPO. Uwagę zwraca szczególnie prężnie działający Krakowski Park Technologiczny – miejsce lokowania inwestycji o profilu informatyczno-technologicznym. Z uwagi na historyczną zabudowę miasta większość powierzchni biurowych, około 65%, ulokowana jest w obiektach położonych poza centrum. Prawie całkowity brak wolnej powierzchni biurowej, a także duże zainteresowanie Krakowem ze strony inwestorów zagranicznych zachęca deweloperów do podejmowania nowych inwestycji.

Obecnie w trakcie realizacji znajdują się obiekty biurowe, które powiększą istniejące zasoby o ok. 118.000 mkw. (ok. 30% zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej). W pierwszej połowie 2008 r. oddano do użytku budynki Edison oraz Rondo Business Park II. Najbardziej znaczące obiekty w budowie to: Kraków Business Park, Portus, Onyx Office i Centrum Biurowe Kazimierz. W dalszych planach znajduje się nawet 500.000 mkw. nowoczesnej powierzchni, z czego większość stanowią projekty przeznaczone na wynajem.

W Krakowie wciąż utrzymuje się wyraźna nadwyżka popytu nad podażą. Nawet w projektach, które są jeszcze na etapie realizacji, znaczna część powierzchni została już wynajęta, przykładem może być wynajem 11.600 mkw. przez firmę State Street w budowanym obiekcie Centrum Biurowe Kazimierz. Popyt jest zgłaszany głównie ze strony firm z branży IT, banków oraz firm doradczych.

Według stanu na połowę 2008 r. stopa pustostanów w Krakowie w głównych budynkach była zbliżona do 0%. Obecnie najwyższe czynsze wywoławcze w budynkach klasy A kształtują się na poziomie 19 EUR/mkw./miesiąc, a opłaty eksploatacyjne 2,5-4,7 EUR/mkw./miesiąc. Przeciętne stawki czynszowe oscylowały w granicach 13-16 EUR/mkw./miesiąc. W dalszym ciągu w 2008 r. można oczekiwać wzrostowej tendencji czynszów, dopiero podaż powierzchni w latach 2009-2010 może zahamować wzrost opłat za najem.

PORTUS, KRAKÓW



WROCLAW

Wrocław jest trzecim w Polsce rynkiem biurowym. W przeciwieństwie do stolicy Małopolski inwestorzy we Wrocławiu planują liczne budynki wysokościowe. Projekt najwyższego w Polsce budynku mieszkaniowo-biurowo-handlowego – Sky Tower – wszedł ostatnio w fazę realizacji.

Łączne zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w mieście, z których większość znajduje się poza centrum miasta, wynoszą ok. 320.000 mkw.

Główny obszar koncentracji powierzchni biurowej ulokowany jest w zachodniej części miasta, wzdłuż ulic Legnickiej i Strzegomskiej w kierunku lotniska. Oprócz tej najszybciej rozwijającej się strefy powierzchni biurowych należy wyróżnić także rejon północny, w szczególności ulicę Wołowską, oraz strefę tzw. południowego centrum.

We Wrocławiu w budowie znajduje się ponad 108.000 mkw., natomiast w planach jest nawet dalsze 450.000 mkw. Oprócz lokalnych inwestorów takich jak Archicom, Descot, Devco czy LC Corp na rynku aktywni są zagraniczni deweloperzy: Ghelamco, GTC, Skanska, Verity Development czy Grupa Prasa. Do najważniejszych obiektów, które są w realizacji, należą Sky Tower, kolejne fazy Grunwaldzki Center oraz Zachodnie Centrum Biznesu.

Generatorami popytu na powierzchnie biurowe są przede wszystkim firmy z sektora IT, ośrodki rozwoju nowych technologii oraz centra rozwoju inwestycji związanych z szeroko pojętym przemysłem.

Pod koniec pierwszego półrocza 2008 r. współczynnik powierzchni niewynajętych wzrósł nieznacznie w porównaniu z końcem 2007 r. i wynosi obecnie ok. 4%.

Zakres stawek czynszowych kształtuje się na poziomie 13-16 EUR/mkw./miesiąc, a opłaty eksploatacyjne wahają się w przedziale od 2 do 4,5 EUR/mkw./miesiąc.



BEMA PLAZA, WROCLAW

TRÓJMIASTO

Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (Trójmieście) jest czwartym pod względem wielkości rynkiem w Polsce (ok. 270.000 mkw.).

Gdańsk, którego zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej szacowane są obecnie na ok. 142.500 mkw., to największe spośród trzech miast i zarazem stolica regionu. Bogate dziedzictwo historyczne i zwarta zabudowa centrum powodują, że deweloperzy zmuszeni są wznosić nowoczesne budynki biurowe poza centrum miasta lub też rewitalizować całe kwartały (np. poprzemysłowe), realizując tam nowe obiekty, czego przykładem może być kompleks Arkońska Business Park. Inwestycje realizowane na terenie Starego Miasta najczęściej polegają na przebudowie lub adaptacji kamienic na potrzeby biurowe.

Gdynia, która jest młodym miastem, nie posiada historycznej zabudowy. Ukształtowane w dwudziestoleciu międzywojennym centrum miasta posiada wiele zachowanych bądź odbudowanych budynków. Planowana jest rewitalizacja Międzytorza, obszaru zlokalizowanego pomiędzy Portem i ścisłym centrum Gdyni (nazywanego także Strefą Rozwoju Centrum Miasta), i zmiana jego charakteru na nowoczesny. Gdynia z zasobami nowoczesnej powierzchni biurowej na poziomie ok. 106.000 mkw., dysponuje znaczną ilością gruntów zlokalizowanych blisko centrum, które w większości świetnie nadają się na inwestycje biurowe.

Sopot, najmniejsze spośród omawianych miast, ma zdecydowanie turystyczno-uzdrowiskowy charakter oraz obejmuje stosunkowo niewielki obszar. Jego zasoby biurowe są szacowane na ok. 22.000 mkw.

W 2007 r. rynek powierzchni biurowych w Trójmieście zwiększył dynamikę, a inwestorzy, notując zwiększony popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe, rozpoczęli budowę dwóch głównych kompleksów biurowych – Łużycka Office Park w Gdyni oraz Arkońska Business Park w Gdańsku. Pierwsze budynki obu kompleksów zostały dostarczone na rynek w połowie 2008 r.

W Trójmieście w fazie realizacji znajduje się obecnie ok. 50.000 mkw., w tym kolejne fazy inwestycji Łużycka i Arkońska, a także budynek biurowy przy ul. Abrahama 1A (Gdańsk). Swoje inwestycje w Trójmieście planują tacy deweloperzy jak Hines (Quattro Towers), Polimeni, Echo Investment (Tryton). Warto zwrócić uwagę na planowany od dawna projekt Młode Miasto, zakładający włączenie w tkankę miejską około 100 hektarów stanowiących wcześniej własność Stoczni Gdańskiej. Data rozpoczęcia realizacji nie została jeszcze potwierdzona.

Plany inwestorów na najbliższe lata zakładają realizację nawet 230.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. W najbliższym czasie najemcy nie mogą liczyć na spadek cen wynajmu, ze względu na bardzo niski współczynnik powierzchni niewynajętych, oscylujący wokół 1%, oraz brak znaczących obiektów budowanych spekulacyjnie. Obecnie najwyższe czynsze wyjściowe utrzymują się na poziomie ok. 17 EUR/mkw./miesiąc i w ciągu najbliższego okresu sytuacja ta nie ulegnie zasadniczej zmianie. Opłaty eksploatacyjne wahają się od 3,5 do 5 EUR.

POZNAŃ

Poznań, jedno z najsilniejszych gospodarczo miast Polski, kojarzone szczególnie z Międzynarodowymi Targami Poznańskimi, jest obecnie piątym pod względem wielkości rynkiem powierzchni biurowej w Polsce.

Pod koniec pierwszego półrocza 2008 r. miasto dysponowało nowoczesnymi zasobami powierzchni biurowej na poziomie ok. 180.000 mkw. W przeciwieństwie do rynków prezentowanych wcześniej znacząca część nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu (około 60%) koncentruje się w Śródmieściu. Do najważniejszych istniejących obiektów należą budynki Globis, Delta House, Poznańskie Centrum Finansowe oraz Kupiec Poznański, a także dwa budynki wzniesione w zachodniej części miasta, PGK I i PGK II.

Na rynku biurowym Poznania odczuwalne jest ożywienie. Według stanu na koniec pierwszego półrocza 2008 r. w budowie znajdowało się ponad 43.000 mkw., a do najciekawszych projektów można zaliczyć m.in. kolejne fazy kompleksu biurowego Malta Office Park. W planach inwestorów znajduje się kolejne 190.000 mkw. powierzchni biurowej. Zainteresowane rynkiem poznańskim są m.in. firmy: Skanska, Mayland oraz Echo Investment (kontynuacja Malta Office Park).

Ostatni rok charakteryzował się wzrostem popytu na powierzchnie biurowe. Zainteresowanie notowano zarówno ze strony firm, które dopiero weszły na rynek poznański, jak i tych, które poszukiwały możliwości rozszerzenia dotychczas zajmowanej powierzchni biurowej. Podaż dostarczana obecnie na rynek poznański nie jest w stanie zaspokoić popytu, co wpływa na wzrost czynszów i spadek poziomu pustostanów. Wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się po pierwszym półroczu 2008 r. na bardzo niskim poziomie – ok. 2%. Poziom czynszów w budynkach wysokiej klasy w najlepszych lokalizacjach wzrósł do 19 EUR/mkw./miesiąc, natomiast średni poziom czynszów utrzymuje się w przedziale 12-16 EUR/mkw./miesiąc.

KATOWICE

Rynek powierzchni biurowych w Katowicach jest stosunkowo słabo rozwinięty. Dominują obiekty zaliczane do niższego standardu.

Nowoczesne obiekty biurowe, które powstały w ostatnich latach, były w większości realizowane na własne potrzeby, głównie banków.

Rynek ten ma jednak szanse na dynamiczny rozwój, zauważalne jest bowiem wzmożone zainteresowanie deweloperów Katowicami (GTC, Skanska, Ghelamco, TriGranit i Echo Investment).

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej (klasy A, B+ i B) w Katowicach to ponad 177.000 mkw. Najwyższy standard oferują trzy budynki biurowe (Chorzowska 50, Altus oraz Millenium). Natomiast wśród nowoczesnych powierzchni dominuje zdecydowanie klasa B.

Obecnie w trakcie budowy jest około 60.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, m.in. Centrum Biurowe Francuska (GTC) oraz ostatnia faza Green Parku. W planach inwestorów jest dalsze 340.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, Jednak prawdopodobnie nie wszystkie planowane inwestycje zostaną zrealizowane w najbliższych latach.

Obszarami, na których szczególnie koncentruje się zainteresowanie inwestorów, są okolice ul. Chorzowskiej, ul. Roździeńskiego i ul. Francuskiej.

Obecnie w stolicy Górnego Śląska istnieje niedobór powierzchni o podwyższonym standardzie, co skutkuje bardzo niskim poziomem pustostanów, oscylującym wokół 1%. Jest to najniższy poziom odnotowany w przeciągu ostatnich 5 lat.

Najwyższe stawki czynszowe utrzymują się obecnie na stabilnym poziomie ok. 16 EUR/mkw./miesiąc, a koszty eksploatacyjne wynoszą, w zależności od budynku, ok. 3,5-4 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE W MIASTACH REGIONALNYCH

Nazwa obiektu	Miasto	Powierzchnia najmu brutto (m ²)
Buma Square Business Park	Kraków	27.000
Centrum Biurowe Lubicz	Kraków	26.000
Bema Plaza	Wrocław	25.000
LOTOS Park (siedziba)	Trójmiasto	23.000
Prokom	Trójmiasto	19.900
Rondo Business Park (I & II)	Kraków	17.400
Kraków Business Park 200	Kraków	16.000
Chorzowska 50	Katowice	15.600
Kraków Business Park 400	Kraków	15.000
Siedziba Grupy ERGO HESTIA	Trójmiasto	15.000
Silver Forum	Wrocław	14.500
Poznań Financial Centre	Poznań	14.500
Cracovia Business Center	Kraków	13.650
Centrum Orłąt	Wrocław	13.344
Globis	Poznań	13.000

CENTRUM BIUROWE FRANCUSKA, KATOWICE



ŁÓDŹ

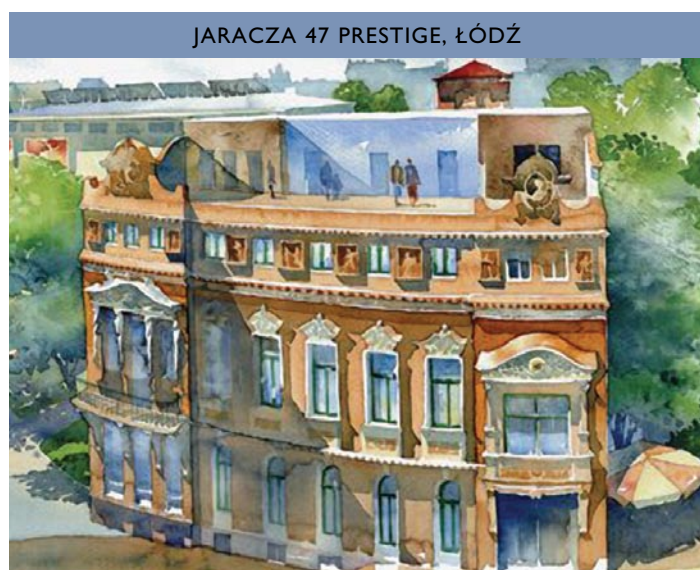
Łódź znajduje się w początkowej fazie boomu na powierzchni biurowe. Deweloperzy obecni w mieście (Skanska, GTC, Echo Investment, Mermaid Properties, Lubasa Inmobiliaria) zabezpieczyli atrakcyjne nieruchomości, jednak większość z nich nie rozpoczęła obecnie inwestycji, lecz uważnie obserwuje rozwój rynku.

Miasto powoli zmienia swoje oblicze, starając się wykorzystać atuty: centralne położenie geograficzne, niewielką odległość od Warszawy, rozwijającą się sieć transportową, potencjał ludzki, silne tradycje przemysłowe czy stosunkowo niskie koszty prowadzenia działalności gospodarczej. Łódź cieszy się zainteresowaniem inwestorów z branży artykułów gospodarstwa domowego i BPO.

Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej obejmujący ok. 106.000 mkw. jest stosunkowo słabo rozwinięty. W mieście w dalszym ciągu dominują stare obiekty zlokalizowane w centrum oraz poprzemysłowe budynki poza centrum. Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej zwiększają rewitalizacje kamienic (np. Jaracza 47 Prestige) oraz adaptacje obiektów przemysłowych (np. Centrum Biurowe Zenit, Textorial Park).

Obecnie w budowie znajduje się ponad 90.000 mkw. powierzchni biurowej, np. University Business Park, kolejne fazy Textorial Park, Forum 76 oraz Jaracza 47 Prestige. Łączna wielkość planowanych inwestycji dochodzi do ok. 250.000 mkw. Popyt na powierzchnie biurowe generowany jest głównie przez mniejsze podmioty, które wynajmują na ogół powierzchnie poniżej 400 mkw. Duże transakcje najmu obejmujące powierzchnie powyżej 1.000 mkw. zdarzają się rzadko na rynku łódzkim.

Pod koniec pierwszej połowy 2008 r. wskaźnik pustostanów w najważniejszych budynkach biurowych był na poziomie 8%. Poziom czynszów w nowoczesnych obiektach biurowych utrzymywał się w przedziale 13-16 EUR/mkw./miesiąc. Koszty eksploatacyjne wynoszą 3-4,5 EUR/mkw./miesiąc.



TRENDY

Obecnie na rynku biurowym obserwuje się następujące trendy:

- Największa podaż notowana jest w Warszawie, gdzie rynek nowoczesnych powierzchni biurowych przekroczył 2,8 mln mkw.
- Sześć największych ośrodków miejskich poza stolicą (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) oferuje łącznie ok. 1,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.
- We wszystkich głównych ośrodkach miejskich mamy do czynienia ze wzrostem podaży. Większość liczących się deweloperów (m.in. Ghelamco, GTC, Echo Investment, Skanska) jest w trakcie realizacji lub planowania inwestycji w sześciu największych miastach regionalnych.
- Rok 2008 stoi pod znakiem utrzymującego się wysokiego popytu na powierzchnie biurowe we wszystkich dużych ośrodkach miejskich, przewyższającego oferowaną podaż. Popyt ten generowany jest zarówno przez firmy zagraniczne, jak i krajowe.
- Brak dostępnych powierzchni skłania najemców do poszukiwania biur w projektach znajdujących się dopiero w fazie realizacji. Udział transakcji typu „pre-let” jest w dalszym ciągu wysoki zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych.
- Niedostateczny poziom podaży sprawia, że stopy pustostanów pozostają na bardzo niskim poziomie zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych. W stolicy zanotowano najniższe w historii rynku biurowego wskaźniki pustostanów.
- Wysoki poziom popytu i niedostateczna podaż skutkują również systematycznym wzrostem stawek czynszowych, nie tylko w Warszawie, lecz również we wszystkich miastach regionalnych. W najbliższym czasie tendencja ta nie powinna ulec zmianie.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Miasto	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↑	↑	↗	↘
Warszawa COB	↑	↑	↗	↓
Warszawa LPC	↑	↑	↔	↓
Kraków	↑	↑	↗	↔
Wrocław	↑	↔	↔	↑
Trójmiasto	↑	↑	↗	↓
Poznań	↑	↑	↗	↓
Katowice	↑	↑	↗	↓
Łódź	↑	↗	↗	↔

RYNEK W POLSCE

W pierwszej połowie 2008 r. oddano do użytku w Polsce jedynie ok. 200.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, to blisko o połowę mniej niż w analogicznym okresie 2007 r.

Do najbardziej spektakularnych otwarć w pierwszej połowie 2008 r. należy zaliczyć: Pestka Poznań i Focus Park Bydgoszcz. Jednak na podaż składały się głównie mniejsze obiekty handlowe oraz rozbudowy istniejących.

Odczuwalne zmniejszenie nowej podaży spowodowane jest zachodzącą zmianą strategii inwestycyjnych głównych deweloperów i inwestorów działających na rynku polskim. W związku ze wzrastającym nasyconiem powierzchniami handlowymi w największych miastach, główni gracze kierują obecnie swoją uwagę na miasta średniej i małej wielkości. Znajduje się tam ponad 65% wszystkich obiektów handlowych, które obecnie są w budowie. Nowe otwarcia w tych lokalizacjach spodziewane są w 2009 r.

Na koniec drugiego kwartału 2008 r. na rynku istniało ok. 7,75 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej (202 mkw./1.000 mieszkańców). Ponad 65% powierzchni przypada na osiem głównych aglomeracji miejskich (Warszawski Obszar Metropolitalny, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Konurbacja Katowicka, Trójmiasto i Szczecin), a pozostałe 35% na miasta średniej i małej wielkości. W aglomeracji warszawskiej na koniec drugiego kwartału 2008 r. istniało ponad 1,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej.

W przeciągu najbliższego półtora roku na rynek trafi blisko 1,9 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, głównie w miastach średniej i małej wielkości. Znaczna ilość prognozowanych wcześniej otwarć przesunęła się na 2009 r., między innymi z powodu ponad dziewięciomiesięcznego okresu obowiązywania ustawy o wielkopowierzchniowych obiektach handlowych. Ustawa ta została uznana przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodną z Konstytucją RP w czerwcu 2008 r.

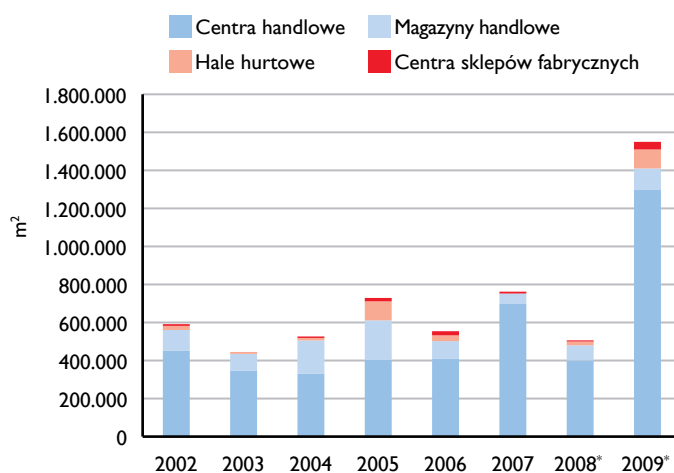
Popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe pozostaje na stabilnym poziomie, przy stopach pustostanów 0-1% w większości lokalizacji. Główne międzynarodowe i krajowe sieci handlowe wprowadzają na rynek nowe marki oraz zwiększają powierzchnie sklepów, aby poszerzyć ofertę i zapewnić komfort zakupów dla klienta. Jednocześnie wzrasta zainteresowanie sieci handlowych lokalizacjami w miastach średniej i małej wielkości. Obserwowany jest również dalszy wzrost zainteresowania ze strony marek ekskluzywnych, które poszukują dla swoich sklepów najlepszych lokalizacji w centrach dużych miast.

Czynsze podlegają nadal trendowi wzrostowemu przy jednoczesnej dywersyfikacji w zależności od siły nabywczej danego rynku, dostępności lokali na wynajem oraz jakości obiektu handlowego. Poziom czynszów jest bardzo zróżnicowany i utrzymuje się w granicach 21-97 EUR/mkw./miesiąc za małe i średnie lokale w najlepszych na danym rynku lokalizacjach.

AGORA, BYTOM



PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognoza

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH NA 2009

Miasto	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↑	↑	↔	↔
Warszawa	↑	↑	↔	↓
Kraków	↑	↑	↑	↓
Łódź	↔	↑	↔	↔
Wrocław	↑	↔	↔	↔
Poznań	↑	↔	↔	↔
Kon. Katowicka	↑	↑	↑	↓
Trójmiasto	↑	↑	↑	↔
Szczecin	↑	↑	↔	↔

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

Na koniec drugiego kwartału 2008 r. w Polsce istniało 307 centrów handlowych (włączając centra handlowe i hipermarkety z niewielkimi galeriami sklepów) o łącznej powierzchni 5,65 mln mkw. Ponad 1,95 mln mkw. zlokalizowane było w miastach średniej wielkości, a blisko 3,7 mln w ośmiu największych aglomeracjach miejskich.

W końcu czerwca 2008 r. w budowie pozostawało ok. 1 mln mkw. powierzchni centrów handlowych, z tego aż 62% w mniejszych ośrodkach miejskich. Do budowanych obecnie centrów handlowych należą: Galeria Malta w Poznaniu, Bonarka w Krakowie, Auchan w Szczecinie, Felicity w Lublinie, Galeria Wisła w Płocku, Jantar w Słupsku, Alfa w Białymstoku, Galeria Jurajska w Częstochowie, Galeria Kasztanowa w Pile, Karolinka i Solaris w Opolu, Pogoria w Dąbrowie Górniczej i Wzgórze II w Gdyni. Większość z wymienionych obiektów zostanie oddana do użytku w 2009 r., który pod względem rocznej podaży będzie porównywalny do rekordowych lat 1998/1999.

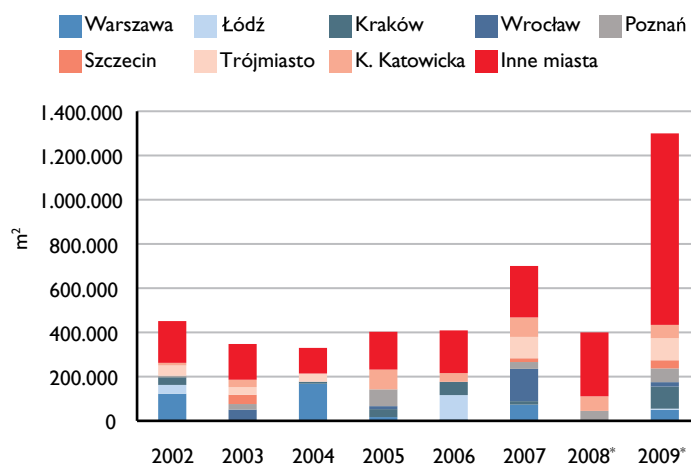
Plany deweloperów do roku 2010 obejmują dodatkowe 1,5 mln mkw. powierzchni centrów handlowych, zlokalizowanych głównie w miastach średniej i małej wielkości. Wybrane projekty w początkowej fazie realizacji to: Galeria Ostrovia w Ostrowie Wielkopolskim, Galeria Sanowa w Przemyślu, Focus Park w Gliwicach i Agora w Bytomiu. Z projektów przygotowywanych do realizacji w dużych aglomeracjach należy wymienić: Serenada w Krakowie, Młode Miasto w Gdańsku i IKEA Port w Łodzi.

Na rynku obserwowany jest dynamiczny proces konsolidacji w sektorze niespożywczym, którego liderami są krajowe sieci handlowe V&W, LPP i EM&F. Wiodące krajowe sieci handlowe rozpoczynają również na szeroką skalę ekspansję regionalną, zdobywając rynki krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Na rynku krajowym utrzymuje się wysoki popyt na lokale w centrach handlowych, większość obiektów jest w 100% wynajęta przed otwarciem obiektu. Deweloperzy i inwestorzy muszą się jednak liczyć ze wzrastającymi wymaganiami najemców w zakresie tzw. zachęty, w tym partycypacji w aranżacji lokalu. Zauważalnie poprawia się jakość aranżacji sklepów, podnosi to komfort zakupów i wizerunek sieci handlowych. Nowym zjawiskiem jest wyraźny wzrost zainteresowania najmem powierzchni w centrach handlowych ze strony lokalnych firm, które w oparciu o pozycję obiektu rozpoczynają konstrukcję własnych regionalnych lub krajowych sieci handlowych.

Czynsze za powierzchnie w centrach handlowych znajdują się w trendzie wzrostowym, a ich poziom bezpośrednio związany jest z siłą nabywczą danego rynku. W Warszawie najwyższe czynsze są na poziomie 65-75 EUR/mkw./miesiąc, zaś w innych dużych aglomeracjach na poziomie 40-55 EUR/mkw./miesiąc. Miasta średniej wielkości oferują najlepsze powierzchnie w centrach handlowych na poziomie 34-39 EUR/mkw./miesiąc.

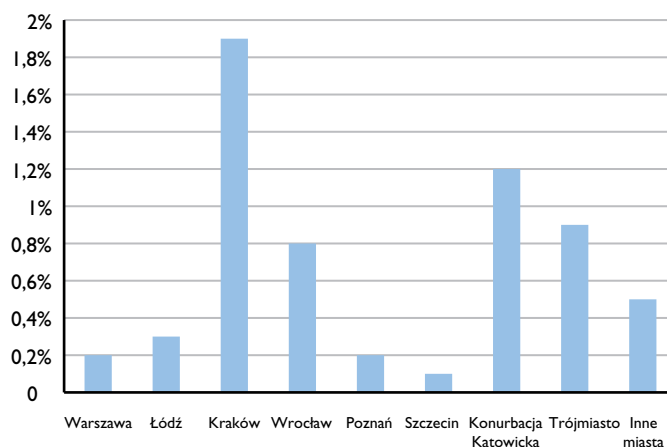
CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

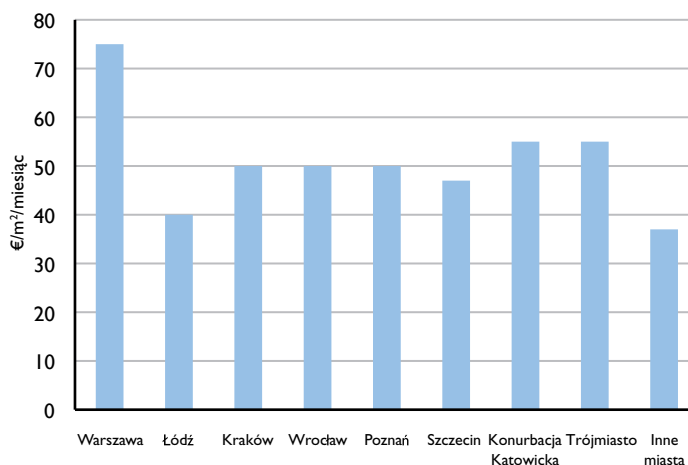
* Prognoza

PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH W I POŁ. 2008 R.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDL. W I POŁ. 2008 R.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

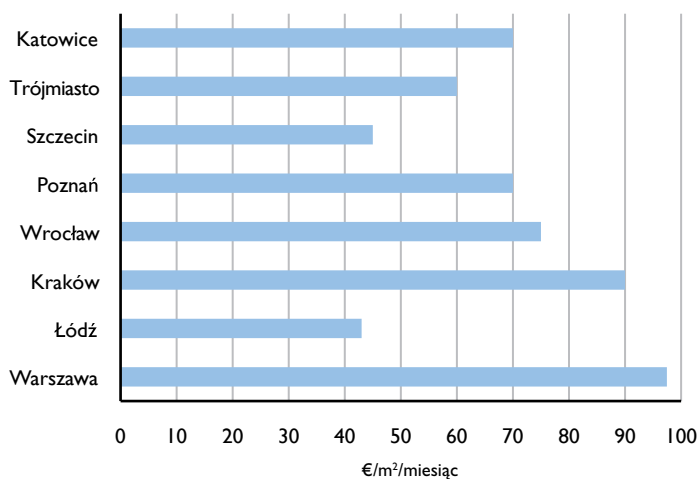
Wzrasta aktywność deweloperska przy głównych ulicach handlowych polskich miast, a planowane inwestycje obejmują również miasta średniej wielkości. Firma CDI w oparciu o stare zasoby domów towarowych DTC planuje kilkanaście modernizacji oraz rozbudów tych obiektów. To znacząco rozszerzy ofertę handlową w centrach miast, szczególnie w zakresie odzieży ekskluzywnej. Najbardziej zaawansowanym i największym projektem firmy CDI jest rozbudowa domu towarowego Renoma we Wrocławiu.

Kluczowe znaczenie dla poprawy zagospodarowania powierzchni komercyjnych przy głównych ulicach handlowych mają zmiany własnościowe i organizacyjne zachodzące w tym obszarze. Długotrwałe i żmudne procesy reprivatyzacyjne zaczynają owocować nowymi inwestycjami w tym zakresie (DT Braci Jabłkowskich), a deklarowane przez władze Warszawy poparcie dla zwrotu mienia „w naturze tam, gdzie to jest możliwe” dobrze rokuje rozwojowi tego segmentu rynku nieruchomości. Władze miasta prowadzą również szeroko zakrojone zmiany w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi w kontekście urynkwienia poziomu czynszów i podniesienia jakości najemców.

Zainteresowanie firm handlowych lokalami przy głównych ulicach utrzymuje się niezmiennie na wysokim poziomie. Systematyczny wzrost siły nabywczej implikuje zmiany w zwyczajach zakupowych konsumentów, a rosnące obroty sieci handlowych skłaniają je do szybkiej ekspansji. Naturalnym jej kierunkiem są główne ulice handlowe charakteryzujące się wzmożonym ruchem pieszym o profilu biznesowym i turystycznym. Handel uzupełniany jest przez gastronomię, która przyczynia się do postrzegania tych lokalizacji jako miejsca spotkań, spędzania wolnego czasu i rozrywki.

Najwyższe czynsze przy głównych ulicach notowane są w Warszawie na poziomie 90-97 EUR/mkw./miesiąc. Czynsze w Krakowie są na poziomie 80-90 EUR/mkw./miesiąc, we Wrocławiu 65-75 EUR/mkw./miesiąc, a w Poznaniu i Katowicach 60-70 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNsze NA ULICACH HANDLOWYCH I POŁ. 2008 R.

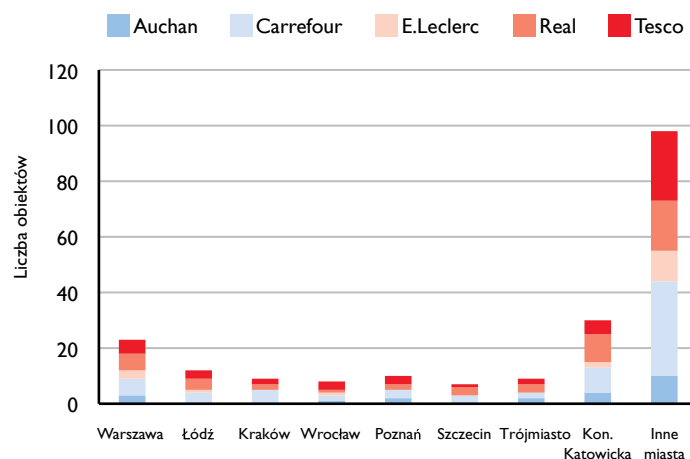


Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

Proces konsolidacji sektora spożywczego na jego obecnym etapie rozwoju dobiega końca. Po konsolidacji w sektorze dyskontów spodziewane są jeszcze przejęcia w zakresie mniejszych sklepów spożywczych. W chwili obecnej na rynku polskim działa ok. 200 hipermarketów, które głównie są częścią centrów handlowych. Na rynku działa również kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. Swoją dalszą ekspansję zarówno w formie hipermarketów, jak również supermarketów i sklepów spożywczych typu „express”, prowadzą dynamicznie Carrefour i Tesco. Rozwój kontynuują również sieci hipermarketów Real i Auchan, które w 2008 r. i 2009 r. otworzą po kilka nowych sklepów – Real w Opolu, Słupsku i Dąbrowie Górniczej, a Auchan pod Szczecinem i w Łomiankach. W związku z ograniczoną dostępnością powierzchni dla wielkopowierzchniowych operatorów stawki czynszów rosną. Kształtują się one na poziomie 6,5-8,5 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów i 9-15 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów.

HIPERMARKETY W WYBRANYCH MIASTACH W I POŁ. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

WYBRANE INWESTYCJE PRZY ULICACH HANDLOWYCH

Wybrane inwestycje CDI przy głównych ulicach handlowych z datą ukończenia do 2010 r.

Nazwa obiektu	Miasto	Powierzchnia najmu brutto		Opis
		Handel	Biura	
Renoma	Wrocław	31.000 m ²	10.000 m ²	Rewitalizacja i rozbudowa przedwojennego domu towarowego w śródmiejski pasaż handlowy
Okraglak	Poznań	1.500 m ²	6.000 m ²	Rewitalizacja i zmiana funkcji dawnego modernistycznego domu towarowego w centrum miasta
Posejdon	Szczecin	4.000 m ²	25.000 m ²	Rewitalizacja, rozbudowa i zmiana funkcji dawnego domu towarowego w centrum miasta z odtworzeniem przedwojennej elewacji
Dukat	Olsztyn	3.300 m ²	250 m ²	Rewitalizacja i modernizacja domu handlowego w centrum

Źródło: CDI, sierpień 2008

CENTRA SKLEPÓW FABRYCZNYCH PARKI HANDLOWE

FACTORY OUTLET CENTER, POZNAŃ



Rynek centrów sklepów fabrycznych pozostaje w równowadze podaży i popytu. Na koniec drugiego kwartału 2008 r. w Polsce istniało sześć centrów sklepów fabrycznych o łącznej powierzchni ok. 70.000 mkw. W budowie pozostaje ponad 20.000 mkw., a na zaawansowanym etapie planowania jest ok. 30.000 mkw. Głównym graczem w tym sektorze pozostaje Neinver, realizujący kolejne inwestycje w Krakowie i Warszawie. Firma The Outlet Company prowadzi rozbudowę swojego obiektu w Sosnowcu. Nowym trendem jest rozbudowa centrów sklepów fabrycznych o parki handlowe, przykładem są inwestycje: Futura Park Wrocław (II faza Factory Wrocław), Futura Park Kraków (II faza Factory Kraków) i Park Handlowy Kowale (II faza Fashion House Gdańsk). Spodziewane jest również wejście na rynek nowego gracza – firma McArthurGlen planuje otworzyć w 2010 r. centrum sklepów fabrycznych w Parku Handlowym IKEA Targówek. Czynsze za powierzchnie w centrach sklepów fabrycznych są na poziomie 17-23 EUR/mkw./miesiąc, przy najwyższych stawkach 27 EUR/mkw./miesiąc.

Na koniec drugiego kwartału 2008 r. w Polsce istniało 1,45 mln mkw. powierzchni magazynów handlowych, z tego blisko 25% stanowiły parki handlowe. W przygotowaniu, z datą otwarcia do końca 2009 r., znajduje się dalsze 0,5 mln mkw.

Magazyny handlowe o profilu „artykuły budowlane” rozwijają się w Polsce głównie jako wolno stojące obiekty budowane przez Castorama, OBI, Leroy Merlin i Praktiker oraz mniejsze Bricomarche, Nomi, Bricoman i Bricodepot.

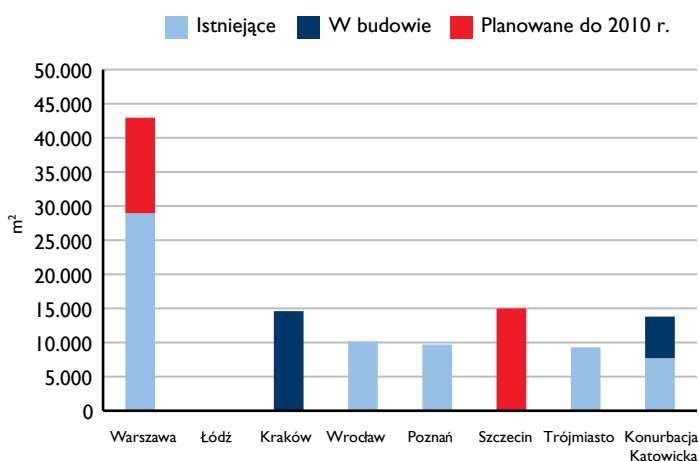
Istniejące parki handlowe zlokalizowane są na obrzeżach największych aglomeracji miejskich, a głównymi graczami w tym segmencie rynku są: IKEA, Neinver i Auchan. Do grona inwestorów w tym sektorze dołączyli także Parkridge (MultiPark Świdnica) oraz Helical (Helical Park Sośnica).

Branża handlowa poszukująca powierzchni w parkach handlowych to przede wszystkim „materiały budowlane”, „meble”, „art. dekoracyjne” oraz, jak dotychczas w niewielkim zakresie, „moda”. Jednak ze względu na stosunkowo niski poziom czynszów obiekty takie w nadchodzących latach mogą stać się atrakcyjne dla najemców z różnych sektorów handlowych.

Minimalizacja kosztów najmu ma szczególnie znaczenie w miastach mniejszych ze względu na niższą siłę nabywczą konsumentów, a relatywnie łatwa dostępność podmiejskich parków handlowych gwarantuje napływ klientów. Pionierskim projektem tego typu jest Karolinka w Opolu, która zostanie oddana do użytku w trzecim kwartale 2008 r.

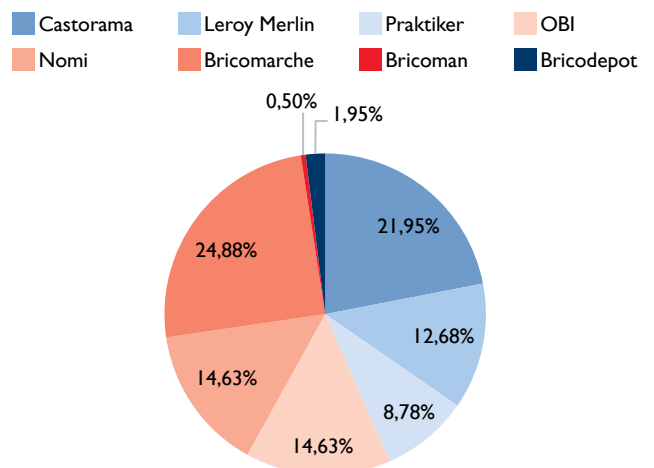
Stawki czynszowe za powierzchnie w parkach handlowych kształtują się na poziomie 6,5-8,0 EUR/mkw./miesiąc za duże powierzchnie.

CENTRA SKLEPÓW FABRYCZNYCH W I POŁ. 2008 ROKU



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI W I POŁ. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY

Polska pozostaje najatrakcyjniejszym krajem dla lokalizacji centrów logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Początek 2008 r. był niezwykle dynamiczny na rynku powierzchni magazynowych. W pierwszym kwartale zanotowano rekordowy wolumen zawartych umów najmu. Popyt w drugim kwartale był niższy niż na początku roku, ale porównywalny do ostatniego kwartału 2007 r. Obecnie sytuacja stabilizuje się, a w drugiej połowie roku spodziewana jest niższa niż w ubiegłych latach dynamika wzrostu. Popyt nie będzie, jak dotychczas, rósł o 50% rocznie, ale pozostanie na poziomie z 2007 r. Dotychczas spowolnienie wynikające z kryzysu kredytowego w USA nie dotknęło rynku powierzchni magazynowych w Polsce. Po stronie podaży rynek powierzchni magazynowych jest stabilny. Pojawiają się na nim kolejne inwestycje, a większość powstających projektów jest już wynajęta, ponadto deweloperzy dysponują zasobami ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach.

Głównym czynnikiem determinującym lokowanie powierzchni magazynowych jest infrastruktura drogowa. Dotychczas nowoczesne magazyny powstawały w centralnej oraz południowo-zachodniej części kraju, w obrębie dużych miast i aglomeracji: w Warszawie, w Poznaniu, we Wrocławiu, w rejonie Górnego Śląska, Polski Centralnej oraz Krakowa. Od niedawna nowoczesne obiekty powstają również w Polsce północnej (Trójmiasto, Szczecin), a wkrótce powstaną również w Toruniu i Bydgoszczy. Region Polski południowo-wschodniej nie był dotychczas pożądaną lokalizacją pod nowe inwestycje magazynowe. Przewiduje się, że sytuacja ta zmieni się wraz z rozwojem infrastruktury drogowej. Dzięki planowanym inwestycjom infrastrukturalnym w ciągu najbliższych kilku lat rynek powierzchni magazynowych będzie rozwijał się w Lublinie oraz Rzeszowie. Regiony te mogą stać się atrakcyjne ze względu na dostęp do tańszej siły roboczej oraz bliskość wschodniej granicy. Mogą tu powstać centra dystrybucyjne obsługujące wschodnich sąsiadów Polski.

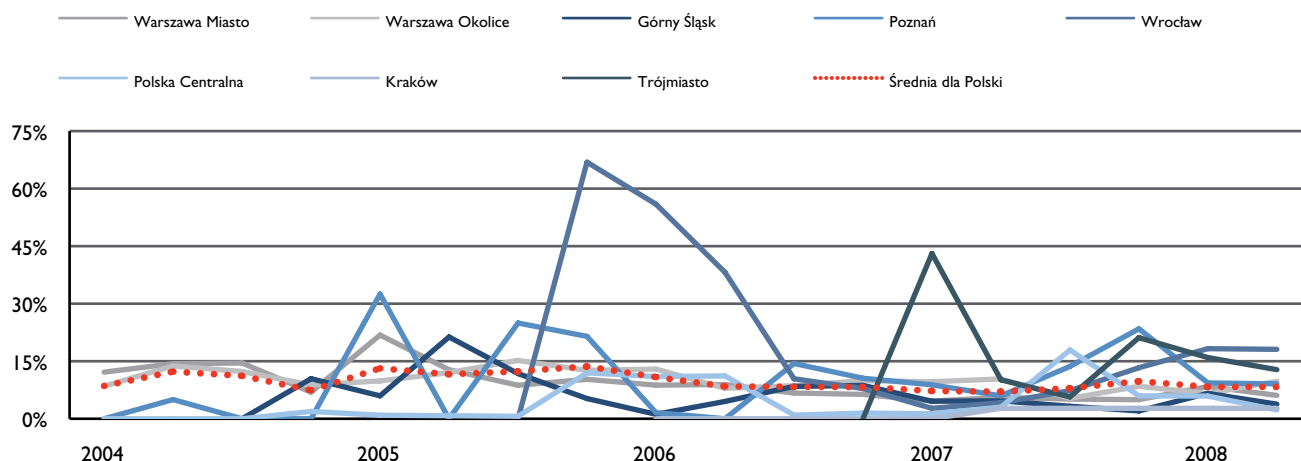
Nowym produktem na rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych są parki biznesowe, które oferują moduły o powierzchni ok. 500 mkw. Dotychczas minimalne moduły możliwe do wynajęcia



to 2.700 mkw., dlatego też firmy poszukujące mniejszych powierzchni musiały wynajmować magazyny w starszych budynkach. Model „small units” funkcjonuje w innych krajach europejskich i najczęściej łączy powierzchnie magazynowe z nowoczesnym biurem. Ze względu na rosnące zapotrzebowanie na małe moduły powstają pierwsze tego typu obiekty deweloperów: Parkridge we Wrocławiu i w Łodzi oraz Panattoni w Łodzi. Kolejni deweloperzy planują inwestycje w Warszawie, Poznaniu i na Górnym Śląsku.

Wysokość czynszów za wynajem powierzchni magazynowych różni się w zależności od regionu, odległości od centrum miasta i dojazdu. W lipcu 2008 r. najczęściej płacono za powierzchnie magazynowe w pobliżu centrum Warszawy, nominalnie nawet do 5,5 EUR/mkw. Od początku roku czynsze wzrosły o około 10%-15% i w zależności od regionu wahają się nominalnie od 3,3 EUR/mkw. do 4,0 EUR/mkw. W najbliższym czasie spodziewany jest dalszy wzrost cen.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W POLSCE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

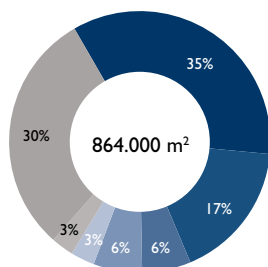
PRZEWIDYWANIA DLA NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH				
Region	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↗	↗	↑	↔
Warszawa	↔	↔	↑	↔
Poznań	↑	↑	↑	↔
Wrocław	↔	↑	↑	↓
Górny Śląsk	↑	↑	↑	↑
Polska Centralna	↑	↔	↔	↑
Trójmiasto	↑	↑	↑	↑
Kraków	↔	↑	↑	↔

POPYT

Pierwsza połowa 2008 r. to kolejny udany okres na rynku powierzchni magazynowych. Łączny popyt na nowoczesne magazyny wyniósł 864.000 mkw., czyli prawie tyle, ile w całym 2006 r. oraz o przeszło 200.000 mkw. więcej niż w pierwszej połowie 2007 r. Firmy z branży logistycznej, które od kilku lat pozostają jednym z głównych motorów napędzających popyt na nowoczesne magazyny, zawarły 35% wszystkich transakcji. Na drugim miejscu znalazły się sieci sklepów (17%), a na kolejnych, w zależności od regionu, firmy z branży spożywczej (6%), produkcyjnej (6%), papierniczej (3%) i kosmetycznej (3%). Warszawa pozostaje najbardziej atrakcyjną lokalizacją pod względem wynajmowanych powierzchni magazynowych. W pierwszej połowie 2008 r. wynajęto tutaj 266.500 mkw., to oznacza, że co trzecia transakcja w Polsce została zawarta właśnie w tym rejonie. Na drugim miejscu znalazła się Polska Centralna (180.000 mkw.). Zawarto tam największą na polskim rynku transakcję najmu – 56.000 mkw. – dokonaną przez sieć sklepów Leroy Merlin. Na kolejnych miejscach znalazły się Górny Śląsk (161.000 mkw.), Poznań (137.500 mkw.) i Wrocław (108.500 mkw.). Biorąc pod uwagę podpisane umowy najmu, wiodącymi deweloperami są Panattoni (31% udział w rynku), ProLogis (28%) oraz SEGRO (11%).

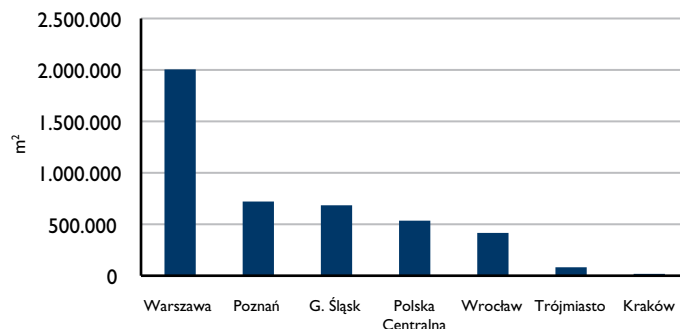
POPYT W POLSCE WEDŁUG SEKTORÓW

- Operator logistyczny
- Art. spożywcze
- Inne
- Sieć sklepów
- Papier i książki
- Lekka produkcja
- Kosmetyki



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

ZASOBY WEDŁUG LOKALIZACJI



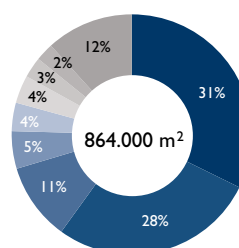
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

PODAŻ

W pierwszej połowie 2008 r. oddano do użytku 645.000 mkw. powierzchni magazynowej, tym samym łączna podaż w Polsce wyniosła ok. 4.460.000 mkw. Dominującym rynkiem pozostaje Warszawa, która skupia 45% łącznych zasobów. Po regionie warszawskim, największymi zasobami dysponuje Poznań (16%), Górny Śląsk (15%) oraz Polska Centralna (12%). Pod względem dynamiki przyrostu powierzchni magazynowej w pierwszym półroczu 2008 r. na prowadzenie wysunął się rejon Wrocławia, w którym podaż wzrosła dwukrotnie w porównaniu do końca 2007 r. Tym samym udział Wrocławia w łącznych zasobach Polski wzrósł do 9%. Współczynnik pustostanów w Polsce zmalał do 8,3% w porównaniu do 9,8% na koniec 2007 r. Najwyższy był we Wrocławiu (18,1%). Jednak nie oznacza to, że słabnie popyt na powierzchnie magazynowe w tym rejonie. Oddano tam rekordową ilość nowo zbudowanej powierzchni, na którą jeszcze nie zostały zawarte umowy najmu. Obecnie w Polsce buduje się mniej niż pod koniec 2007 r., łącznie w realizacji jest 1.064.000 mkw. Wysoki jest za to odsetek powierzchni, która została wynajęta jeszcze w trakcie budowy. W lipcu 2008 r. wyniósł on 43%. Co trzecia nowa inwestycja powstaje w rejonie Warszawy (328.000 mkw.). Dynamicznie rozwija się również region Polski Centralnej, w którym buduje się ponad 305.000 mkw. (45% powierzchni znalazło najemców) oraz Górny Śląsk, w którym powstaje prawie 214.000 mkw. powierzchni magazynowej (60% jest już wynajęte).

UDZIAŁ DEWELOPERÓW W RYNKU WEDŁUG POPYTU

- Panattoni
- IIG
- MLP Group
- ProLogis
- Logistic City
- AIG/Lincoln
- SEGRO
- Europolis
- Inni



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM

Istniejące zasoby	2.005.000 m ²
Zasoby w budowie	328.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	8,8%
Wolumen transakcji	266.500 m ² (I połowa 2008)
Główne podmioty na rynku	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group, Europolis, Europa Distribution Center, Apollo-Rida
<i>Strefa Warszawa Miasto</i>	
Czynsze nominalne	€ 4,5 - 5,5 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 4,5 - 5,5 m ² /miesiąc
<i>Strefa Warszawa Okolice</i>	
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 4,0 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,9 - 3,5 m ² /miesiąc

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Europolis Park Błonie	Trans Południe	22.000 m ²
Panattoni Park Pruszków	Ceva Logistics	17.500 m ²
ProLogis Park Warsaw II	Stalgest	12.700 m ²

Warszawa nadal pozostaje najbardziej rozwiniętym rynkiem powierzchni magazynowych, jednak jej udział w łącznych zasobach systematycznie maleje. Tylko 36% powierzchni magazynowej oddanej do użytku w pierwszej połowie 2008 r. było zlokalizowane w rejonie Warszawy.

Na koniec pierwszego półrocza 2008 r. podaż w tym rejonie wyniosła 2.005.000 mkw. (45% zasobów Polski), a kolejne 328.000 mkw. było w budowie.

Popyt na powierzchnie magazynowe w stolicy jest nadal najwyższy spośród wszystkich regionów, dlatego rynek ten jest bardzo atrakcyjny dla deweloperów, szczególnie tych, którzy posiadają grunty pod inwestycje.

Infrastruktura drogowa determinuje obszary rozwoju okolic stolicy. Czynnikiem decydującym w wyborze lokalizacji jest planowane na 2010 r. zakończenie budowy autostrady A2 oraz przygotowanie obwodnic i modernizacja dróg krajowych w obrębie miasta.

Charakterystyczną cechą tego rynku jest wyraźny podział na dwie strefy, które różnią się przede wszystkim stawkami czynszu, wielkością średnich transakcji oraz branżą najemców.

Rynek magazynowy w stolicy dzieli się na strefę Warszawa Miasto, obejmującą rejon w granicach administracyjnych Warszawy, oraz Warszawa Okolice, położoną w promieniu od 12 do 50 km od centrum miasta.

Parki magazynowe w strefie Warszawa Miasto znajdują się w dzielnicach północnych (Targówek, Żerań) oraz południowo-zachodnich (Okęcie, Służewiec). Podaż niezmiennie od początku 2007 r. wynosi 489.000 mkw., ale dodatkowych powierzchni przybędzie w trzecim kwartale 2008 r. Deweloper ProLogis kończy budowę 38.000 mkw. w parku magazynowym ProLogis Park Warsaw II. Łącznie w budowie znajduje się prawie 55.000 mkw. Powierzchnie w tej strefie wynajmują firmy, które sprzedają towary wysokiej wartości na lokalnym rynku konsumenckim. W pierwszej połowie 2008 r. najczęściej wynajęli operatorzy logistyczni (19%), firmy z branży papierniczej (15%) i farmaceutycznej (7%) oraz sieci sklepów (6%).

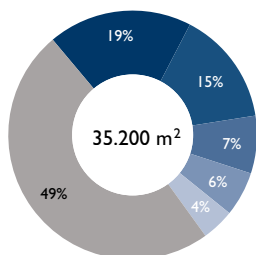
Ze względu na słabą dostępność gruntów pod inwestycje oraz wysokie koszty ziemi poziom czynszów w strefie Warszawa Miasto jest najwyższy ze wszystkich regionów. Czynsze wahają się od 4,5 do 5,5 EUR/mkw., co wpływa na wielkość zawieranych transakcji. Zamykają się one w przedziale 1.000-3.000 mkw.

Podaż w strefie Warszawa Okolice koncentruje się głównie w gminach położonych na południe i zachód od Warszawy (Piaseczno, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Sochaczew, Teresin oraz Góra Kalwaria). Zasoby tej strefy są najwyższe ze wszystkich regionów i wynoszą 1.516.000 mkw., czyli 34% łącznej podaży Polski.

Popyt na powierzchnie w okolicach Warszawy był również najwyższy ze wszystkich regionów. W sumie w pierwszym półroczu 2008 r. wynajęto ok. 231.000 mkw. Firmy z branży logistycznej wynajęły aż 54% dostępnych powierzchni, na kolejnych miejscach, podobnie jak w strefie Warszawa Miasto, znalazły się firmy z branży papierniczej (5%) i farmaceutycznej (5%).

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W STREFIE WARSZAWA MIASTO

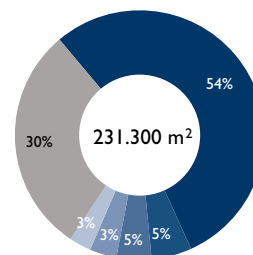
Operator logistyczny, Papier i książki, Farmaceutyki, Sieć sklepów, Art. elektroniczne, Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W STREFIE WARSZAWA OKOLICE

Operator logistyczny, Papier i książki, Farmaceutyki, Kosmetyki, Sieć sklepów, Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

REGION POZNAŃSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNAŃA	
Istniejące zasoby	721.000 m ²
Zasoby w budowie	106.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	9,1%
Wolumen transakcji	137.500 m ² (I połowa 2008)
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 3,5 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,9 - 3,2 m ² /miesiąc
Główne podmioty na rynku	Panattoni, ProLogis, SEGRO, CLIP

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Poznań II	Van Cargo	15.800 m ²
Tulipan Park Poznań	Żabka	15.700 m ²
Panattoni Park Poznań II	Arvato Bertelsmann	10.600 m ²

Rynek powierzchni magazynowych w Poznaniu powoli wchodzi w fazę dojrzałości. W pierwszej połowie 2008 r. popyt był nadal bardzo wysoki, ale dynamika wzrostu była niższa niż w roku ubiegłym. W pierwszych dwóch kwartałach 2008 r. wynajęto w sumie 137.500 mkw., czyli o 16% więcej niż w tym samym okresie w 2007 r. (dla porównania w pierwszej połowie 2007 r. w odniesieniu do roku 2006 popyt wzrósł o 60%). Po regionie warszawskim jest to drugi co do wielkości rynek powierzchni magazynowy w kraju. Podaż na koniec pierwszej połowy 2008 r. wyniosła 721.000 mkw. W budowie znajduje się 106.000 mkw., jednak potencjał gruntów pod inwestycje zabezpieczonych przez deweloperów, pozwala na budowę kolejnych magazynów o łącznej powierzchni około 600.000 mkw.

Rozwój regionu Poznania głównie determinowany jest przez infrastrukturę drogową. Parki magazynowe koncentrują się w dwóch lokalizacjach: przy autostradzie A2 oraz wzdłuż trasy E30. W dalszej perspektywie planowane są inwestycje zlokalizowane wzdłuż trasy S11 – na odcinku stanowiącym zachodnią obwodnicę Poznania aż do autostrady A2 oraz dalej w kierunku Wrocławia wzdłuż trasy S5. W pierwszej połowie 2008 r. aż 51% transakcji najmu w Poznaniu zawarły firmy z branży logistycznej, z roku na rok ich udział w ogólnym popycie rośnie. Pozostali najemcy to przede wszystkim sieci sklepów i firmy z branży produkcyjnej oraz elektronicznej.

REGION WROCŁAWSKI

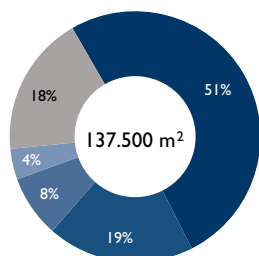
SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA	
Istniejące zasoby	416.000 m ²
Zasoby w budowie	31.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	18,1%
Wolumen transakcji	108.500 m ² (I połowa 2008)
Czynsze nominalne	€ 3,3 - 3,7 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,0 - 3,5 m ² /miesiąc
Główne podmioty na rynku	ProLogis, Panattoni, Tiner

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Wrocław	Sauer-Danfoss	20.000 m ²
IIG	Keiper	18.800 m ²
ProLogis Park Wrocław III	Emperia Holding	13.600 m ²

W rejonie Wrocławia w pierwszej połowie 2008 r. oddano do użytku blisko 140.000 mkw. Od grudnia 2007 r. podaź wzrosła o 50%, tym samym na koniec lipca 2008 r. łączne zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych wynosiły 416.000 mkw. Magazyny w tym regionie koncentrują się w pobliżu autostrady A4, w miejscowościach: Bielany oraz Kąty Wrocławskie. Do połowy roku w budowie było jedynie 31.000 mkw. Jest to powierzchnia budowana przez dewelopera IIG na indywidualne zamówienie firmy Lenovo (fabryka w Legnicy jest pierwszą inwestycją tej firmy w Europie). Sytuacja zmieniła się pod koniec lipca 2008 r. We Wrocławiu rozpoczęto budowę kolejnych powierzchni magazynowych w parkach: Panattoni, ProLogis oraz Parkridge. Potencjał tego regionu jest ogromny, w najbliższym czasie planowane są kolejne projekty wzdłuż autostrady A4 w kierunku granicy niemieckiej, w miejscowościach Nowa Wieś oraz Pietrzykowice. Intensywnie rozwija się również strefa miejska, a w szczególności, dzięki planowanej zachodniej autostradowej obwodnicy Wrocławia, południowa część miasta w okolicach ulicy Avicenny, oraz północno-wschodnia w okolicach wyjazdu w kierunku Warszawy. Do połowy 2008 r. we Wrocławiu podpisano umowy najmu na przeszło 108.000 mkw., dla porównania w całym 2007 r. popyt wyniósł 133.000 mkw. Główni najemcy to firmy z branży produkcyjnej i spożywczej oraz sieci sklepów.

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE POZNAŃSKIM

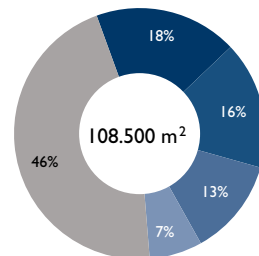
■ Operator logistyczny ■ Sieć sklepów ■ Lekka produkcja
■ Art. elektroniczne ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE WROCŁAWSKIM

■ Lekka produkcja ■ Art. spożywcze ■ Sieć sklepów
■ Art. chemiczne ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA

Istniejące zasoby	685.000 m ²
Zasoby w budowie	214.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	3,8%
Wolumen transakcji	161.000 m ² (I połowa 2008)
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 3,4 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,0 - 3,5 m ² /miesiąc
Główne podmioty na rynku	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

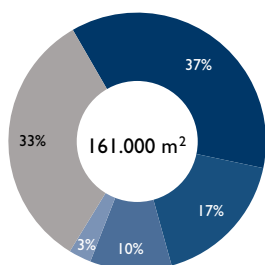
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Mysłowice	Coca-Cola	18.200 m ²
ProLogis Park Będzin	CP	11.500 m ²
ProLogis Park Sosnowiec	Wincanton	11.300 m ²

W rejonie Górnego Śląska całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych szacowane są na 685.000 mkw., od początku 2008 r. wzrosły one o przeszło 120.000 mkw. Zainteresowanie inwestycjami w tym rejonie jest ogromne, jednak barierą pozostaje brak dobrej jakości gruntów: bez szkód górniczych i skażeń. W pierwszej połowie 2008 r. ze względu na brak powierzchni do wynajęcia od zaraz podaż nie była w stanie zaspokoić zgłaszanego popytu. Umowy podpisano na 161.000 mkw.

O atrakcyjności regionu decyduje przede wszystkim położenie oraz infrastruktura drogowa. Nieduża odległość od Niemiec, Czech i Słowacji, a przy tym dobra komunikacja z pozostałą częścią kraju daje możliwość obsługi zarówno klientów z Polski, jak i spoza jej granic. Budowa autostrady A1 i węzła łączącego ją z istniejącą autostradą A4 w Gliwicach dodatkowo wzmacnia pozycję Górnego Śląska jako lokalizacji logistycznej. W pierwszej połowie 2008 r. operatorzy logistyczni podpisali umowy najmu na blisko 55.000 mkw., czyli 37% wszystkich transakcji w tym regionie. Istotną rolę w rozwoju regionu odgrywa również wysoka liczba ludności, ze względu na ogromny rynek zbytu, a także dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej. W pierwszej połowie 2008 r. wzrosło zapotrzebowanie zarówno ze strony firm spożywczych, które zawarły 17% wszystkich transakcji, jak i firm produkcyjnych, które wynajęły 10%.

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM

- Operator logistyczny
- Art. spożywcze
- Lekka produkcja
- Art. elektroniczne
- Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby	535.000 m ²
Zasoby w budowie	305.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	2,3%
Wolumen transakcji	180.000 m ² (I połowa 2008)
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 4,0 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,8 - 3,7 m ² /miesiąc
Główne podmioty na rynku	Panattoni, SEGRO, ProLogis, Europolis, Logistic City, AIG/Lincoln

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

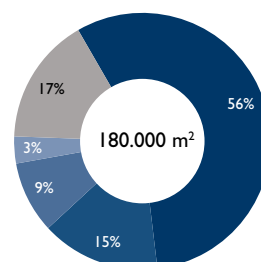
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Stryków	Leroy Merlin	56.000 m ²
Logistic City	Jysk	25.000 m ²
Tulipan Park Stryków	Cosmetics Essence	16.000 m ²

W pierwszym półroczu 2008 r. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce Centralnej wyniosły 535.000 mkw. Charakterystyczną cechą tego regionu jest skupienie magazynów w trzech ośrodkach: Łodzi, Strykowie oraz Piotrkowie Trybunalskim. Najkorzystniejszą lokalizacją pod względem infrastruktury drogowej w Polsce Centralnej jest Stryków. Na koniec drugiego kwartału 2008 r. w rejonie Polski Centralnej zasoby w budowie wyniosły 305.000 mkw., z czego 44% było zlokalizowane w Strykowie. Dla rozwoju okolic Piotrkowa Trybunalskiego niebagatelne znaczenie ma duża dostępność gruntów, która wpływa na zmniejszenie kosztów inwestycji i obniżenie stawek czynszu.

Wynajmem powierzchni magazynowej w rejonie Polski Centralnej zainteresowane są przede wszystkim firmy, które szukają lokalizacji pod duże centra dystrybucyjne. W pierwszej połowie 2008 r. przeszło 70% wszystkich transakcji zostało zawarte na powierzchnię przekraczającą 10.000 mkw. Łącznie w pierwszej połowie 2008 r. zawarto transakcje najmu na blisko 180.000 mkw. Popyt jest kreowany głównie przez firmy z sektora sprzedaży detalicznej. W czterech transakcjach najmu wynajęły one w sumie przeszło 100.000 mkw. Na drugim miejscu z 15% udziałem w zawartych transakcjach znaleźli się operatorzy logistyczni.

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ

- Siec sklepów
- Operator logistyczny
- Kosmetyki
- Art. spożywcze
- Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

REGION TRÓJMIEJSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC TRÓJMIASTA	
Istniejące zasoby	82.000 m ²
Zasoby w budowie	20.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	12,8%
Wolumen transakcji	11.100 m ² (I połowa 2008)
Czynsze nominalne	€ 3,5 - 3,7 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,0 - 3,5 m ² /miesiąc
Główne podmioty na rynku	ProLogis, Panattoni, BIK

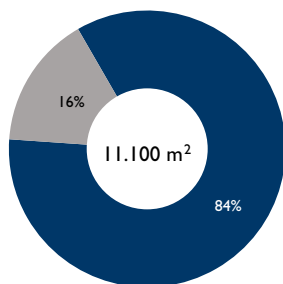
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Gdańsk	Schenker	5.300 m ²
ProLogis Park Gdańsk	Rohlig	4.100 m ²
ProLogis Park Gdańsk	Saint Gobain	1.700 m ²

W 2007 r. w rejonie Trójmiasta panował zastój w rozwoju rynku powierzchni magazynowych. Podaż nie zmieniła się od pierwszej połowy 2007 r. i na koniec lipca 2008 r. wynosiła nadal 82.000 mkw. Jednak ze względu na rosnący popyt w najbliższym czasie przybędzie powierzchni do wynajęcia. W budowie jest 20.000 mkw. w istniejącym już parku ProLogis Park Gdańsk. Nowi inwestorzy dostrzegli potencjał Trójmiasta i planowane są kolejne inwestycje. Deweloper Panattoni otwiera centrum logistyczne Panattoni Park Gdańsk, w którym całkowita wielkość oferowanej powierzchni to przeszło 40.000 mkw. Budynki zostaną oddane do użytku na początku 2009 r. Dwóch kolejnych deweloperów (AIG/Lincoln oraz SEGRO) jest na etapie przygotowywania projektów.

Ze względu na ograniczoną podaż w pierwszej połowie 2008 r. w Trójmieście zawarto umowy najmu na 11.100 mkw. Sytuacja ta wkrótce się zmieni, ponieważ w zaawansowanej fazie są negocjacje na budowaną obecnie powierzchnię w ProLogis Park Gdańsk. Główni najemcy to firmy z branży logistycznej, które w pierwszej połowie 2008 r. podpisały aż 84% wszystkich umów. Popyt na powierzchnie w tym rejonie wynika głównie z rozwoju infrastruktury transportowej (autostrada A1 ma połączyć Trójmiasto z centralną i południową Polską), dostępności do Morza Bałtyckiego poprzez porty w Gdańsku i Gdyni oraz dużego rynku konsumenckiego.

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE TRÓJMIEJSKIM

■ Operator logistyczny ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2008

REGION KRAKOWSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC KRAKOWA	
Istniejące zasoby	18.000 m ²
Zasoby w budowie	17.400 m ²
Wskaźnik pustostanów	2,7%
Wolumen transakcji	0 m ² (I połowa 2008)
Czynsze nominalne	€ 3,8 - 4,0 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,5 - 3,9 m ² /miesiąc
Główne podmioty na rynku	BIK, Panattoni, Goodman

W Krakowie niezmiennie od 2006 r. podaż wynosi 18.000 mkw. Sytuacja ulegnie zmianie pod koniec 2008 r., ponieważ w Krakowie powstają dwie nowe inwestycje. Firma Goodman realizuje projekt Cracow Airport Logistics Centre w Modlnicze. Na działce o powierzchni 31,5 ha ma zamiar wybudować 158.000 mkw. Kolejny park magazynowy, Panattoni Park Kraków, o docelowej powierzchni 17.400 mkw. powstaje w Skawinie, blisko autostradowej obwodnicy Krakowa.

W pierwszej połowie 2008 r. nie zawarto żadnej umowy najmu ze względu na brak powierzchni do wynajęcia. Dopiero na początku trzeciego kwartału operator logistyczny KMC-Services podpisał umowę najmu na 8.600 mkw. w powstającym parku Cracow Airport Logistics Centre.

REGION SZCZECIŃSKI

Region szczeciński jest w początkowej fazie rozwoju. Pod koniec 2007 r. w Szczecinie rozpoczęto budowę pierwszych nowoczesnych powierzchni magazynowych w ProLogis Park Szczecin. Zakończenie pierwszego etapu inwestycji, blisko 43.000 mkw., planowane jest na trzeci kwartał 2008 r. Istotną barierą rozwoju tego regionu jest brak dobrego połączenia komunikacyjnego z resztą kraju.



ABY UZYSKAĆ SZCZEGÓLOWĄ ANALIZĘ DOTYCZĄCĄ NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH I PRODUKCYJNYCH W POLSCE, ODWIEDŹ:

www.industrial.pl

PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

Po utrzymującej się od ponad trzech lat dobrej koniunkturze, rynek nieruchomości mieszkaniowych osiągnął w 2008 r. tymczasową stabilizację. Jest to wynik trendów na polskim i globalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych.

TRENDY PODAŻOWE

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal cechuje duża podaż mieszkań, której największy wzrost oczekiwany jest w latach 2008-2009. Szacuje się, że podaż w kolejnych dwóch latach będzie o 15%-20% wyższa w stosunku do wyników odnotowanych w 2007 r. Udział deweloperów w rynku wynosi 40%-45% i zgodnie z prognozami będzie rósł.

Ze względu na utrzymujący się dostateczny popyt na tańsze mieszkania oczekuje się, że obiekty w popularnym segmencie rynku zwiększą swój udział w strukturze podaży nieruchomości mieszkaniowych (głównie z uwagi na relatywnie wysokie nasycenie rynku inwestycjami w segmencie średnim i wyższym). Jednocześnie oprócz typowych obiektów mieszkalnych rynek w Polsce oferuje inwestorom możliwości inwestycji niszowych, w tym między innymi w luksusowe apartamenty oraz obiekty restaurowane i poddawane rewitalizacji. Jednak obecnie w Polsce odnotowuje się trend przekształcania planowanych inwestycji mieszkaniowych, np. wieżowców, w obiekty z funkcjami biurowymi i hotelowymi. Oczekuje się, że ten trend ograniczy podaż mieszkań w perspektywie średniookresowej.

Obecnie konkurencja na rynku mieszkaniowym jest silna i będzie wciąż rosła między innymi ze względu na dużą podaż nowych mieszkań z rynku wtórnego, które w poprzednich latach zakupiono w celach inwestycyjnych i spekulacyjnych.

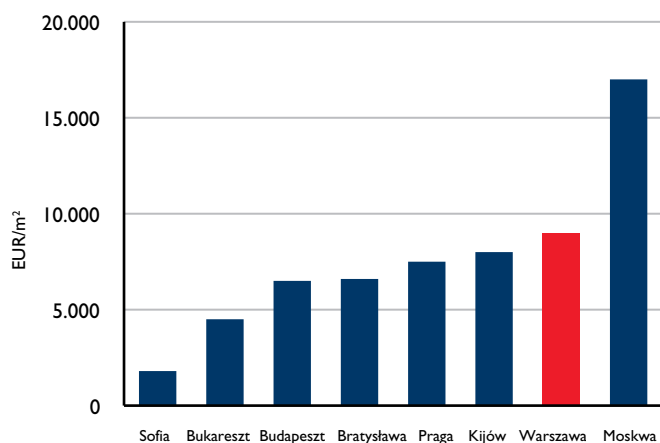
APARTAMENTY KSAWERÓW, WARSZAWA



REZYDENCJA WYŚCIGOWA, WARSZAWA



NAJWIŻSZE CENY W STOLICACH EUROPEJSKICH*



* Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Uwarunkowane kursem EUR / lokalna waluta

PRZEWIDYWANIA DLA RYNKU MIESZKANIOWEGO

Podaż	Podaż nieruchomości luksusowych	Popyt	Poziom cen
↑	↑	↔	↔
RYNKI PIERWSZEJ FALI			
Warszawa, Kraków, Wrocław			
↑	↑	↔	↔
RYNKI DRUGIEJ FALI			
Trójmiasto, Łódź, Katowice, Poznań			
↑	↑	↔	↔
INNE RYNKI			
np. Szczecin, Bydgoszcz, Lublin			
↑	↔	↔	↔

TRENDY POPYTOWE

Aktywność klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce znacznie zmniejszyła się, ponieważ potencjalni nabywcy oczekują na właściwy moment i obserwują tendencje rynkowe. Ponadto uważa się, że kapitał spekulacyjny wychodzi z polskiego rynku, co w konsekwencji zwiększa dynamikę spadku popytu.

Tempo sprzedaży obniżyło się do ok. 50%-60%, a okres sprzedaży nieruchomości wzrósł dwukrotnie w porównaniu z poprzednimi latami. Jednak przewiduje się, że popyt na mieszkania prawdopodobnie ożywi się w perspektywie średniookresowej z uwagi na pozytywne oczekiwania ekonomiczne Polaków i spodziewany powrót do kraju emigrantów zarobkowych.

Ze względu na duży wzrost podaży i umiarkowany popyt rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przekształcił się z rynku dewelopera w rynek klienta. Ponieważ sytuacja ta wygląda na nieodwracalną, można spodziewać się, że korzystne warunki oferowane nabywcom i duże możliwości wyboru będą trwałym zjawiskiem, a konkurencja wśród deweloperów będzie się wciąż zaostrzać.

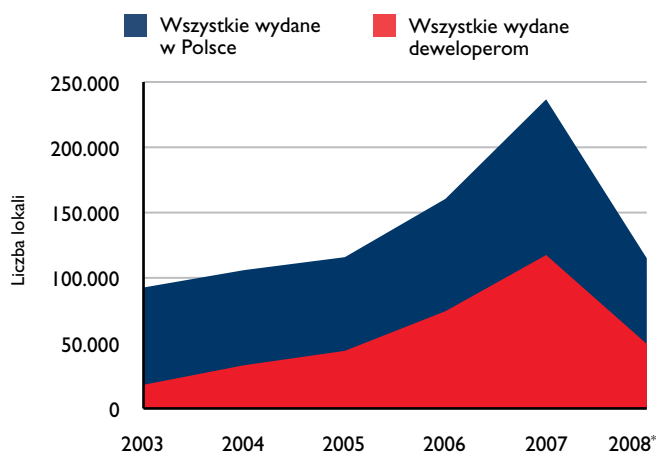
TRENDY CENOWE

Wskutek obecnej sytuacji ceny mieszkań ustabilizowały się i zbliżają się do realnego poziomu. W celu zwiększenia sprzedaży deweloperzy zaczęli stosować strategie promocyjne na dużą skalę. Zaowocowało to wzrostem różnicy pomiędzy nominalnymi i transakcyjnymi cenami nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

PROMENADY WROCLAWSKIE, WROCLAW



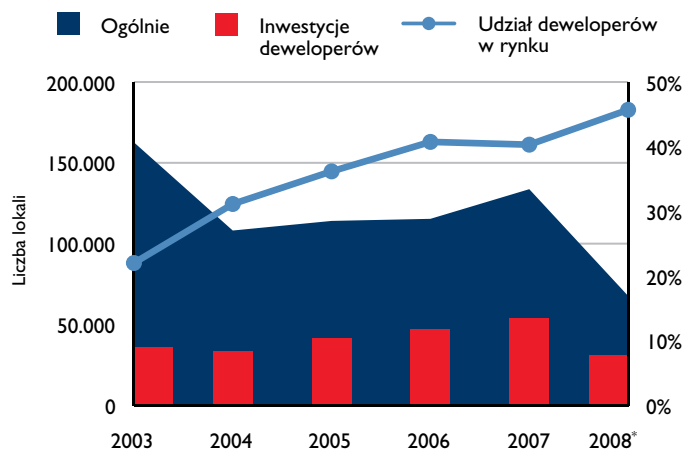
WYDANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r.

GŁÓWNE CECHY PODAŻY



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* I poł. 2008 r.

RYNKI PIERWSZEJ FALI

WARSZAWA, KRAKÓW, WROCŁAW

Na rynkach mieszkaniowych Warszawy, Krakowa i Wrocławia, będących największymi rynkami w kraju i odzwierciedlających najważniejsze tendencje na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, obserwuje się stabilizację średniookresową.

Na wspomnianych rynkach realizowanych jest najwięcej nowych inwestycji. Przypada na nie ponad 20% łącznej liczby ukończonych inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Udział w rynku deweloperów szacuje się na poziomie 60%-70% i prawdopodobnie zwiększy się on w perspektywie średniookresowej.

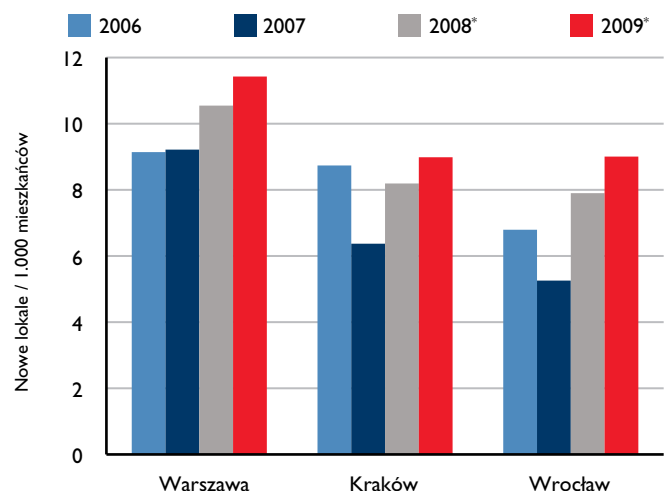
Oczekuje się, że w latach 2008-2009 podaż wzrośnie o ok. 10%-15% w skali roku. Deweloperzy szczególnie skupią się na projektach w atrakcyjnych lokalizacjach mieszkaniowych i nastawionych na rynek lokalny. Ponadto przewidywane jest pojawienie się w sprzedaży dużej liczby mieszkań zakupionych w latach 2005-2007 w celach inwestycyjnych. To znacznie zwiększa konkurencję na tych rynkach w porównaniu z miastami regionalnymi.

Poziom potrzeb mieszkaniowych w Warszawie, w Krakowie i we Wrocławiu jest nadal wysoki, ale rzeczywisty popyt na nieruchomości mieszkaniowe jest niewielki. W perspektywie średniookresowej na rynkach mieszkaniowych Warszawy, Krakowa i Wrocławia należy oczekiwać raczej ostrożności ze strony klientów i większej selektywności przy zakupie nieruchomości niż natychmiastowej sprzedaży wszystkich oferowanych projektów, jak to miało miejsce w poprzednich latach. Obiekty luksusowe i wysokiej jakości inwestycje w najlepszych lokalizacjach, a także mieszkania z segmentu popularnego będą cieszyć się większym zainteresowaniem potencjalnych nabywców.

Mniejsze i średniej wielkości obiekty w niskiej zabudowie tradycyjnie są popularne wśród potencjalnych nabywców. Jednak ostatnio odnotowano wzrost zainteresowania mieszkaniami większymi. Ponadto deweloperzy zwiększyli zakres rozwiązań oferowanych dla mieszkań „pod klucz”, mimo że nabywcy nadal preferują lokale w standardzie deweloperskim.

Po gwałtownym spowolnieniu wzrostu cen w 2007 r. do ok. 10%-15% w Warszawie i we Wrocławiu oraz do poziomu 5% w Krakowie, na głównych rynkach nieruchomości mieszkaniowych obserwuje się obecnie stabilizację. Jednak ceny mieszkań w tych miastach będą nadal najwyższe w Polsce. Przewiduje się, że w 2008 r. średnie ceny w Warszawie, w Krakowie i we Wrocławiu będą oscylować wokół bieżącego poziomu. Wzrost lub spadek cen będzie zależał od sytuacji na rynkach finansowym i kredytowym, a także od ogólnej sytuacji gospodarczej Polski.

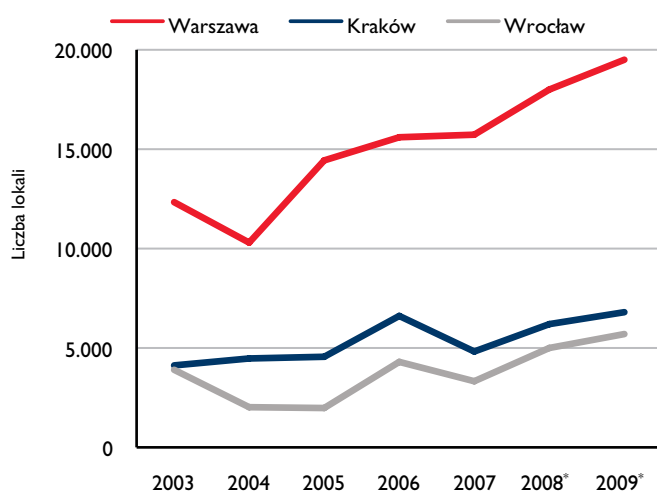
ZASÓB NOWYCH LOKALI MIESZKANIOWYCH



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognozja

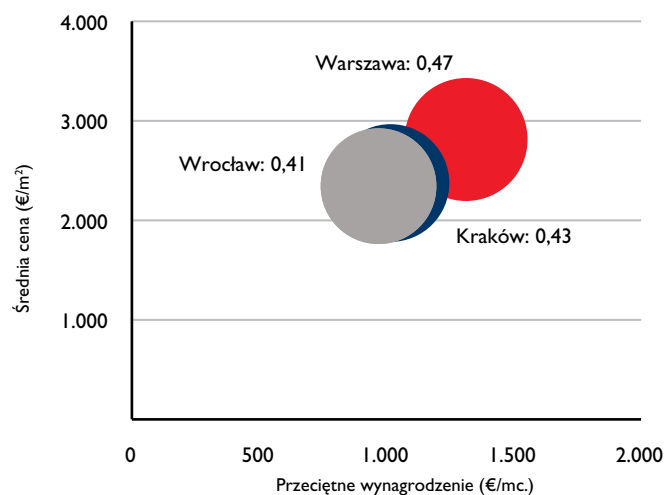
PODAŻ MIESZKAŃ



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognozja

ZDOLNOŚĆ NABYWANIA MIESZKAŃ (m² / wynagrodzenie)



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

RYNKI DRUGIEJ FALI

TRÓJMIASTO, ŁÓDŹ, POZNAŃ, KATOWICE

Trójmiasto, Łódź, Poznań i Katowice wyłoniły się jako perspektywiczne rynki nieruchomości mieszkaniowych pod względem podaży, popytu i wzrostu cen w drugim półroczu 2006 r. W 2007 r. zaobserwowano szybki rozwój rynków mieszkaniowych pod względem ilościowym i jakościowym. Jednak ze względu na ogólne trendy na rynku nieruchomości mieszkaniowych spadek popytu wystąpił również w tych miastach.

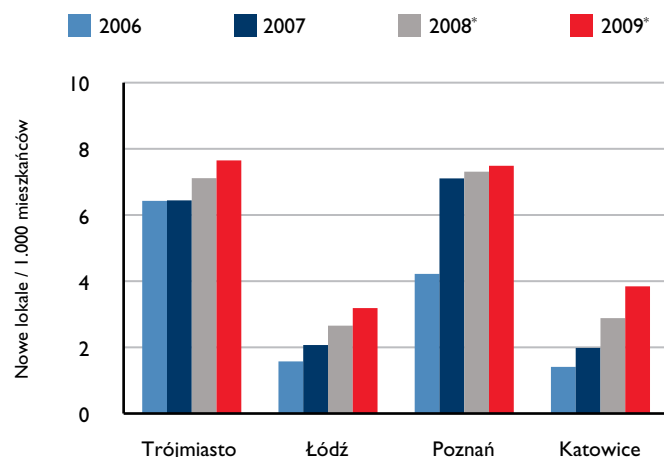
Podaż mieszkań wykazuje tendencję wzrostową. Oczekuje się, że w 2008 r. wolumen nowych inwestycji w Łodzi i Katowicach wzrośnie o 20%-30%, natomiast podaż w Trójmieście i Poznaniu zwiększy się o ok. 10%-15%. Podobnie jak w największych miastach Polski, oczekuje się, że w ośrodkach regionalnych obiekty z rynku pierwotnego będą konkurować z nowymi mieszkaniami na rynku wtórnym (kupowanymi wcześniej w celach spekulacyjnych).

W Trójmieście, Łodzi, Poznaniu i Katowicach podniosła się jakość nowych obiektów mieszkaniowych. W perspektywie średniookresowej oferowane będą głównie obiekty w niższym i średnim segmencie rynku oraz pewna liczba inwestycji o podwyższonym standardzie. Ponadto miasta te cieszą się zainteresowaniem inwestorów działających na rynkach niszowych, między innymi takich jak segment mieszkań wakacyjnych (Trójmiasto) i obiekty rewitalizowane.

Deklarowany popyt na nieruchomości mieszkaniowe w tych miastach przewyższa podaż. Jednak niedobór mieszkań w Trójmieście, Łodzi, Poznaniu i Katowicach nie jest tak duży jak w głównych miastach Polski. Za wyjątkiem Trójmiasta, rynki te uważa się za lokalne pod względem popytu. Z uwagi na nadmorskie położenie, stwarzające większe możliwości inwestowania i wynajmu nieruchomości mieszkaniowych, rynek trójmiejski jest bardziej zdywersyfikowany pod względem rodzaju klientów. Popyt w perspektywie średniookresowej w ośrodkach regionalnych będzie kształtowany przez sytuację gospodarczą kraju i warunki rynkowe segmentu nieruchomości mieszkaniowych.

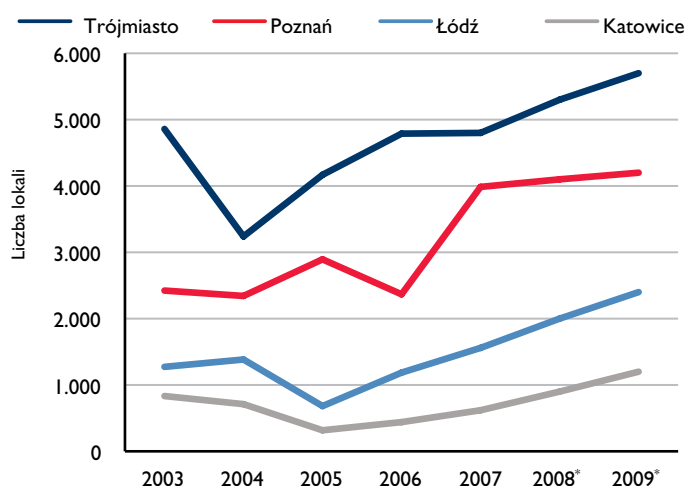
W Trójmieście, Łodzi, Poznaniu i Katowicach preferencje nabywców są podobne do średniej dla całej Polski, tj. popularnością cieszą się mieszkania w stanie deweloperskim na osiedlach z budynkami mniejszej lub średniej wielkości o 3-5 kondygnacjach.

Po dużym wzroście cen nieruchomości mieszkaniowych w miastach regionalnych w 2007 r. (w odróżnieniu od największych miast Polski), obecnie ceny stabilizują się. Przewiduje się, że ceny pozostaną na stałym poziomie bądź będą wykazywać niewielki trend wzrostowy. Zmiany cen będą uzależnione od ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w przyszłości oraz kondycji polskiej gospodarki.

ZASÓB NOWYCH LOKALI MIESZKANIOWYCH

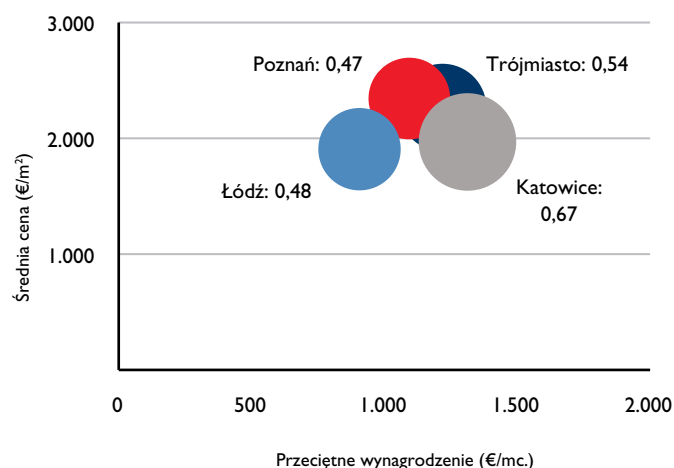
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Progniza

PODAŻ MIESZKAŃ

Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Progniza

ZDOLNOŚĆ NABYWANIA MIESZKAŃ (m² / wynagrodzenie)

Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

INFORMACJE O RYNKU

Rynek hotelowy w Polsce jest w fazie dynamicznego wzrostu. Zapoczątkowany w 2006 r. boom nadal trwa i przewiduje się, że tendencja ta będzie się utrzymywać do 2012 r. Deweloperzy i sieci hotelowe, szukając możliwości inwestowania na rynku hotelowym, widzą w Polsce ogromny potencjał. Czynnikiem wpływającym na wzrost zainteresowania są niewątpliwie: ograniczona podaż obiektów hotelowych, wzrastający popyt (wzrost liczby turystów biznesowych), dalszy wzrost wydatków na turystykę oraz organizacja Euro 2012.

LICZBA HOTELI W POLSCE W LATACH 2001 - 2009*

Hotele	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*	2009*
Ogółem	966	1071	1155	1202	1231	1295	1347	1367	1383
*****	6	6	8	13	16	19	23	27	30
****	39	44	51	63	66	72	76	84	89
***	343	355	380	425	458	503	522	527	530
**	315	310	367	388	421	434	447	450	454
*	263	197	177	165	151	152	167	169	173
W trakcie kategoryzacji	0	159	172	148	119	115	112	110	107

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, Instytut Turystyki, sierpień 2008

* Prognoza

Pomimo licznych inwestycji, podaż obiektów hotelowych jest nadal ograniczona i koncentruje się głównie w dużych miastach, takich jak: Warszawa, Kraków czy Wrocław. Pod względem liczby miejsc noclegowych Polska plasuje się na jednej z ostatnich pozycji wśród krajów europejskich – około 40 miejsc noclegowych na 10.000 mieszkańców. Dla porównania, w Czechach liczba ta jest blisko czterokrotnie wyższa. Dużą część przyszłej podaży stanowią będą obiekty klasy ekonomicznej, jak również hotele cztero- i pięciogwiazdkowe. Budowa tych ostatnich planowana jest m.in. w miastach, które do tej pory nie dysponowały hotelami wyższej klasy – daje to nowo powstałym obiektom przewagę na lokalnym rynku i pozwala na większą swobodę w tworzeniu polityki cenowej. Obserwuje się również wzrost zainteresowania mniejszymi miastami oraz miejscowościami turystycznymi, w tym położonymi wzdłuż linii brzegowej Bałtyku oraz na południu kraju. Rośnie też atrakcyjność regionów, których baza noclegowa opierała się dotychczas głównie na prywatnych kwaterach. Obecnie zyskują one nowe obiekty zarządzane przez znane krajowe i międzynarodowe sieci hotelowe.

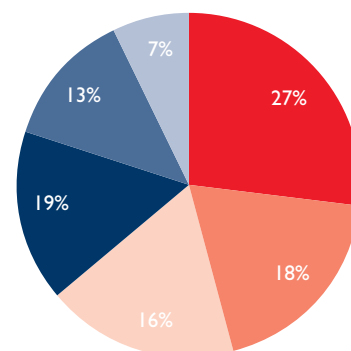
Na koniec drugiego kwartału 2008 r. w trakcie budowy i modernizacji było około 180 obiektów (dane dotyczą wszystkich obiektów hotelowych). Termin oddania ich do użytku przypada na okres od IV kwartału 2008 r. do IV kwartału 2012 r. W fazie planowania jest obecnie blisko 200 obiektów, których termin ukończenia to lata 2010-2012. Biorąc pod uwagę obiekty w budowie oraz planowane, szacuje się, że do 2012 r. zostanie udostępnionych około 20.000 nowych pokoi hotelowych. Pod względem nowej podaży najdynamiczniej rozwijającymi się rynkami są Wrocław (17 obiektów w budowie i planowanych), Trójmiasto (16 obiektów w budowie i planowanych), Kraków (15 obiektów w budowie i planowanych) oraz Katowice (7 obiektów w budowie i planowanych). Rozwój rynku hotelowego obserwowany jest również w Łodzi. Z kolei w Poznaniu jest niewiele nowych inwestycji hotelowych, pomimo iż miasto to ma duży potencjał ze względu na swój biznesowy charakter i zaplecze konferencyjno-wystawiennicze.

HOTEL LE RÉGINA W WARSZAWIE



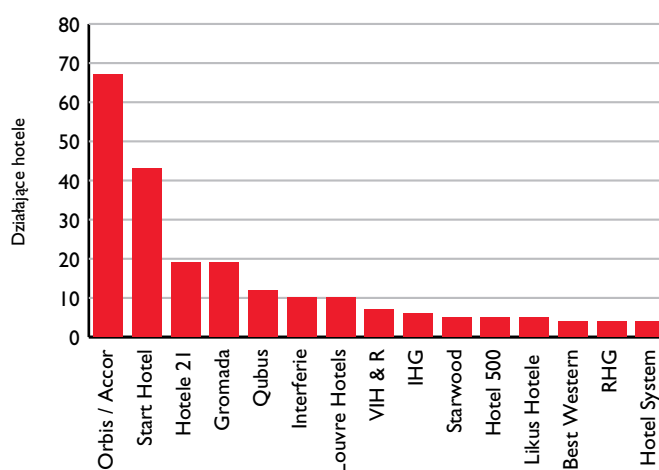
ODWIEDZAJĄCY POLSKĘ WEDŁUG CELU PODRÓŻY

■ Biznes ■ Turystyka ■ Wizyty rodzinne
■ Tranzyt ■ Zakupy ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, Instytut Turystyki, sierpień 2008

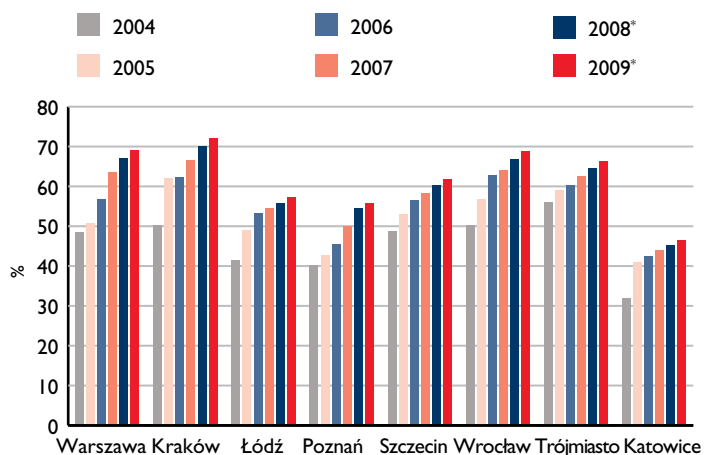
NAJWIĘKSZE GRUPY HOTELOWE W POLSCE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

TRENDY NA RYNKU

WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA POKOI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

* Prognoza

Współczynnik obłożenia pokoi hotelowych według statystyk GUS-u na koniec 2007 r. wyniósł blisko 47%, jednak w poszczególnych kategoriach hoteli wskaźnik ten kształtował się bardzo zróżnicowanie. We Wrocławiu, w Łodzi oraz Katowicach najwyższe obłożenie odnotowano w hotelach jednogwiazdkowych (odpowiednio 74%, 66% i 53%), w Krakowie były to obiekty pięcio- oraz trzygwiazdkowe (67% i 55%), natomiast w Warszawie największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty jedno- i pięciogwiazdkowe (57% i 54%). W Poznaniu i Szczecinie dominowały hotele dwugwiazdkowe (średnie obłożenie wyniosło odpowiednio 52% i 70%), natomiast w Trójmieście największy popyt odnotowano w obiektach czterogwiazdkowych (66%).

Średnia cena katalogowa pokoju w Polsce wynosiła na koniec drugiego kwartału 2008 r. 105 EUR/dobę. Natomiast średnia cena katalogowa pokoju w hotelu 5-gwiazdkowym to 130 EUR/dobę, a dla obiektów ekonomicznych jest to około 52 EUR/dobę. Należy zwrócić uwagę, że ceny zależą od lokalizacji, klasy obiektu, zakresu świadczonych usług, a faktycznie osiągnięta średnia cena za pokój (*ADR – average daily rate*) przez sieci hotelowe znacznie różni się od katalogowej (wpływ na to mają umowy korporacyjne, rabaty weekendowe i agencyjne, sezonowe obniżki/wzrosty cen). Najwyższe ceny usług hotelowych odnotowuje się w Warszawie, Krakowie, Trójmieście i we Wrocławiu.

Wraz ze wzrostem podaży rośnie również liczba obiektów konferencyjno-wystawienniczych. Wzrastający popyt na usługi związane z organizacją kongresów spowodował rozbudowę i modernizację już istniejących obiektów, jak również budowę nowych. Obecnie w Polsce istnieje ponad 250 tego typu obiektów, zróżnicowanych pod względem wielkości, lokalizacji i oferty. Większość z nich zlokalizowana jest w dużych miastach, a największa podaż występuje w województwie mazowieckim. Nadal większość centrów konferencyjnych znajduje się w hotelach. Zdecydowanie widoczny jest niedobór dużych i średnich obiektów konferencyjno-wystawienniczych wysokiej klasy, co przekłada się na znikomą liczbę międzynarodowych cyklicznych imprez w Polsce.

Obecnie na rynku hotelowym obserwuje się następujące trendy:

- Poszukiwanie przez operatorów hotelowych prestiżowych lokalizacji w dużych i średnich miastach oraz miejscowościach turystycznych.
- Popyt na usługi hotelowe generowany głównie przez klientów instytucjonalnych (firmy).
- Wysokie obłożenie w tygodniu i niski popyt na pobyty weekendowe.
- Rozbudowa zaplecza biznesowego w hotelach o wysokim standardzie (sale konferencyjne, audytoria, powierzchnie wystawiennicze).
- Potencjalna nisza w sektorze hoteli ekonomicznych (relatywnie mała liczba hoteli niższych kategorii).
- Dalszy wzrost zainteresowania inwestorów mniejszymi miastami.
- Rosnące wydatki na turystykę.
- Stale rosnąca liczba odwiedzających w celach turystycznych i biznesowych.
- Wzrost współczynnika obłożenia pokoi hotelowych.
- Organizacja Euro 2012, która ma za zadanie doprowadzić do wzrostu liczby turystów przez kolejne dwa do czterech lat po mistrzostwach.
- Rosnące zapotrzebowanie na hotele i apartohotele w miejscowościach uznawanych za kurorty turystyczne (rozwój condohoteli w miejscowościach turystycznych).
- Rosnący popyt na obiekty typu SPA & Wellness.
- Wzrost zainteresowania budową hoteli przy lotniskach i dworcach kolejowych.
- Wzrost cen usług hotelowych i gastronomicznych nieznacznie powyżej inflacji.
- Wzrost liczby hoteli w projektach łączących funkcje biurowo-konferencyjno-hotelowe.
- Wzrost liczby inwestycji w hotele konferencyjne na obrzeżach dużych miast.

PRZEWIDYWANIA RYNKOWE NA 2009 ROK

Miasto	Podaż	Popyt	Poziom Cen
Polska	↑	↑	↗
Warszawa	↔	↑	↗
Katowice	↑	↑	↗
Kraków	↑	↑	↗
Łódź	↑	↑	↗
Szczecin	↑	↑	↗
Poznań	↑	↑	↗
Trójmiasto	↑	↑	↗
Wrocław	↑	↑	↗

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2008

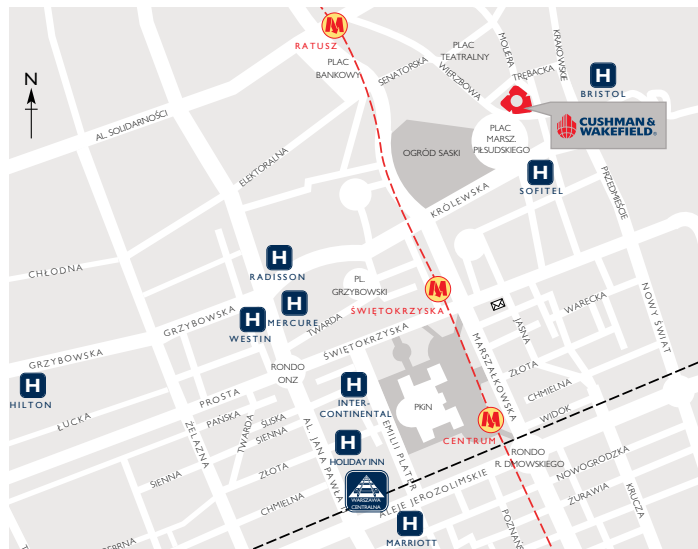
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 15.000 pracowników w 221 biurach w 58 krajach.



Partner Zarządzający
Richard Petersen
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Fax: +48 22 820 20 21

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



DANE KONTAKTOWE



Partner, Szef Działu Biurowego i Rozwiązań dla Klientów
Richard Aboo
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 601 357 086
richard.aboo@eur.cushwake.com



Partner, Szef Działu Powierzchni Handlowych
Piotr Kaszyński
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 601 212 047
piotr.kaszyński@eur.cushwake.com



Partner, Szef Działu Pow. Przemysłowych i Magazynowych
Tomasz Olszewski
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 607 550 225
tomasz.olszewski@eur.cushwake.com



Associate, Szef Działu Powierzchni Mieszkaniowych
Anna Kwiatkowska
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 637
anna.kwiatkowska@eur.cushwake.com



Szef Działu Nieruchomości Hotelowych
Dorota Malinowska
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 722 202 061
dorota.malinowska@eur.cushwake.com



Associate, Szef Grupy Rynków Kapitałowych
Mathieu Giguère
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 636
mathieu.giguere@eur.cushwake.com



Szef Działu Zarządzania Projektami
Tomasz Danielecki
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 603 068 307
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



Szef Działu Asset Management
Michał Skaliński
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 638
michal.skalski@eur.cushwake.com



Associate, Szef Regionalnego Działu Asset Management
Kevin Craighead
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 601 350 229
kevin.craighead@eur.cushwake.com



Associate, Szef Działu Doradztwa i Wycen
Jerzy Dobrowolski
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 631
jerzy.dobrowolski@eur.cushwake.com



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

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa, Polska
Tel. +48 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.com

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