

# MARKETBEAT

## RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**<sup>®</sup>  
Global Real Estate Solutions

JESIEŃ 2011







**20 LAT**  
W POLSCE

### O POLSCE



Rzeczpospolita Polska o powierzchni 312.679 km<sup>2</sup> jest największym państwem Europy Środkowo-Wschodniej, szóstym krajem w Unii Europejskiej oraz 69. krajem na świecie pod względem wielkości. Na południu graniczy z Republiką Czeską i Słowacją, na zachodzie z Niemcami, na północy z Rosją, a na wschodzie z Ukrainą, Białorusią i Litwą. Na północy granica państwa przebiega częściowo wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego.

Polska liczy 38,2 mln mieszkańców. Populacja miast stanowi 61% (23,3 mln) ludności kraju, a pozostałe 39% (14,9 mln) Polaków zamieszkuje tereny wiejskie. Pod względem gęstości zaludnienia (122 mieszkańców na km<sup>2</sup>) Polska jest na dziesiątym miejscu w Unii Europejskiej oraz 86. na świecie.

Zgodnie z trzystopniowym podziałem administracyjnym, przyjętym w 1999 r., Polska dzieli się na województwa, powiaty oraz najmniejsze jednostki administracyjne – gminy. Obecnie w Polsce jest 16 województw, 379 powiatów (w tym 65 miast na prawach powiatu) i 2.479 gmin. Największymi aglomeracjami są: konurbacja Górnośląska zamieszkała przez 3,5 mln osób (Katowice – 0,3 mln mieszkańców) oraz aglomeracja warszawska – 3 mln mieszkańców (Warszawa – 1,7 mln mieszkańców). Inne duże 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 Bronisław Komorowski (Platforma Obywatelska), a premierem Donald Tusk (Platforma Obywatelska). Od 1999 r. Polska należy do NATO, a od 2004 r. do Unii Europejskiej.

### SPIS TREŚCI

<b>WPROWADZENIE</b>	
O POLSCE	3
SPIS TREŚCI	3
<b>PODSUMOWANIE I PROGNOZY</b>	
PODSUMOWANIE	4
<b>RAPORT EKONOMICZNY</b>	
INFORMACJE GOSPODARCZE	6
RYNKI FINANSOWE	7
<b>RAPORT O RYNKU INWESTYCYJNYM</b>	
WARUNKI INWESTYCYJNE	8
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	8
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	9
NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE	9
<b>NIERUCHOMOŚCI BIUROWE</b>	
RYNEK W WARSZAWIE	10
RYNKI REGIONALNE	12
<b>NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE</b>	
RYNEK W POLSCE	14
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE	15
GŁÓWNE ULICE HANDLOWE	16
HIPERMARKETY / SUPERMARKETY	16
PARKI HANDLOWE	17
CENTRA WYPRZEDAŻOWE	17
<b>NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE</b>	
SYTUACJA NA RYNKU	18
<b>RYNEK MIESZKANIOWY</b>	
PRZEGLĄD RYNKU	22
<b>RYNEK HOTELOWY</b>	
INFORMACJE O RYNKU	24
<b>INNE</b>	
DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD	26
PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD	26
<b>KONTAKTY</b>	
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE	28

### PROGNOZY EKONOMICZNE

PKB: Wysokie tempo wzrostu gospodarczego powinno utrzymać się w 2011 r.	↗
INFLACJA: Na koniec 2011 r. spodziewany jest wzrost rocznej inflacji w porównaniu z 2010 r.	↗
BEZROBOCIE: Oczekiwana stopa bezrobocia na koniec roku powinna ukształtować się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego.	↔

### RYNEK INWESTYCYJNY

#### NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Po nieznacznej kompresji w pierwszym półroczu oczekiwana stabilizacja w najbliższych miesiącach.	↔
WOLUMEN TRANSAKCJI: Prognozuje się utrzymanie wysokiej aktywności inwestycyjnej z dwóch pierwszych kwartałów 2011 r.	↔

#### NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Po nieznacznej kompresji w pierwszym półroczu oczekiwana stabilizacja w najbliższych miesiącach.	↔
WOLUMEN TRANSAKCJI: Prognozuje się wzrost wolumenu transakcji z uwagi na utrzymujące się wysokie zainteresowanie inwestorów projektami handlowymi.	↗

#### NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

STOPA KAPITALIZACJI: W bieżących warunkach rynkowych, brak presji niżkowej na stopy kapitalizacji.	↔
WOLUMEN TRANSAKCJI: Zainteresowanie inwestorów sektorem magazynowym pozostaje ograniczone.	↔

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

#### WARSZAWA

PUSTOSTANY: Utrzymuje się wysoki poziom popytu. Niewielki spadek poziomu pustostanów.	↘
CZYNsze: Wzrost efektywnych stawek czynszowych.	↗

#### MIASTA REGIONALNE

PUSTOSTANY: Większa aktywność po stronie najemców, niewielki spadek pustostanów.	↘
CZYNsze: Nieznaczny wzrost czynszów efektywnych w lokalizacjach o małej dostępności wolnej powierzchni. Stabilizacja na rynkach o stosunkowo większych pustostanach.	↔

### WYNIKI EKONOMICZNE

W 2010 r. Polska znalazła się w czołówce krajów UE pod względem dynamiki rozwoju gospodarczego, ze wzrostem PKB na poziomie 3,8% r/r i prognozą wzrostu na 2011 r. w wysokości 4%. Gwałtowne zmiany na globalnych rynkach finansowych, które nastąpiły na przełomie lipca i sierpnia 2011 r., mogą istotnie wpłynąć na prognozy dotyczące głównych wskaźników makroekonomicznych na świecie. Dalszy rozwój sytuacji będzie w głównym stopniu zależny od wiarygodności programów redukcji długu publicznego największych gospodarek świata, zwłaszcza Stanów Zjednoczonych oraz uprzemysłowionych państw Europy Południowej. Niezależnie od aktualnej fazy cyklu koniunkturalnego długoterminowe perspektywy polskiej gospodarki pozostają optymistyczne ze względu na stabilność ekonomiczną, chłonny rynek wewnętrzny oraz wykwalifikowaną siłę roboczą.

### RYNEK INWESTYCYJNY

Korzystne warunki makroekonomiczne w pierwszym półroczu 2011 r. sprzyjały kontynuacji ożywienia na polskim rynku inwestycyjnym. Wartość zawartych wówczas transakcji wyniosła 960 mln EUR, tj. o 23% więcej w porównaniu z tym samym okresem 2010 r. Wzorem ubiegłego roku, największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości biurowe, które stanowiły 55% ogólnego wolumenu transakcji. Niedostatek podaży obiektów wysokiej klasy, intensywnie poszukiwanych przez inwestorów, przyczynił się do kompresji stóp kapitalizacji o ok. 50 punktów bazowych w porównaniu z drugim półroczem 2010 r. Prognoza na najbliższe miesiące wskazuje na utrzymanie się dotychczasowej aktywności inwestycyjnej, co w konsekwencji powinno doprowadzić do wzrostu całkowitego wolumenu inwestycyjnego w odniesieniu do ubiegłego roku.

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Po znacznym ożywieniu w 2010 r., pierwsza połowa 2011 r. była okresem utrzymania dynamiki rozwoju na rynku biurowym kraju. Ilość wynajętej powierzchni biurowej w Warszawie (324.330 mkw. – popyt brutto) okazała się rekordowa, przewyższając średnią z tego samego okresu ostatnich 5 lat o ok. 36%. Realna absorpcja powierzchni (popyt netto) osiągnęła poziom porównywalny do poziomu uzyskanego w tym samym okresie 2010 r. i wyniosła 88.920 mkw. W wyniku utrzymującego się zainteresowania po stronie najemców oraz spadku poziomu pustostanów wzrosła również aktywność po stronie deweloperów. Zasoby biurowe stolicy wynoszą ok. 3.530.490 mkw. Całkowite zasoby biurowe głównych rynków regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź) wynoszą 1.957.770 mkw. W budowie w regionach znajduje się ok. 248.540 mkw. powierzchni biurowej, co stanowi 40-procentowy wzrost w stosunku do poziomu z końca 2010 r. Zauważalny jest też wzrost zainteresowania mniejszymi rynkami regionalnymi – w samym Szczecinie powstaje obecnie ok. 7% realizowanej powierzchni. Malejąca ilość powierzchni niewynajętej powoduje niewielki wzrost czynszów efektywnych.

## PROGNOZY DO KOŃCA ROKU 2011

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

Największym powodzeniem cieszą się obiekty w dobrej lokalizacji, o sprawdzonym koncepcie komercyjnym oraz ustabilizowanej pozycji handlowej. Centra handlowe oddane do użytku w latach 2009-2010 rejestrują powolny wzrost obrotów i liczby odwiedzających, spada ilość pustostanów. Jednak wśród nowo budowanych centrów handlowych obiekty wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości.

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH

Pierwsze półrocze 2011 r. było bardzo udane na rynku najmu powierzchni magazynowych. Łącznie wynajęto 941.000 mkw., co stanowi aż 66% zeszłorocznego popytu. Ustabilizowała się sytuacja po stronie podaży, w budowie jest 336.000 mkw., a łączne zasoby wynoszą już 6,7 mln mkw. Nadal brakuje powierzchni spekulacyjnych w budowie, inwestycje są realizowane dopiero po podpisaniu umów najmu, przynajmniej na połowę planowanej powierzchni. Współczynnik pustostanów małał we wszystkich regionach, co przełożyło się na lekkie wzrosty stawek czynszu.

### RYNEK MIESZKANIOWY

Pierwsze półrocze 2011 r. upłynęło pod znakiem rosnącej oferty mieszkań przy nieznacznie spadającym popycie. Niższy popyt to efekt przede wszystkim podwyżek stóp procentowych, które obniżyły zdolność kredytową potencjalnych nabywców i jednocześnie podniosły koszty kredytów. Planowane zmiany w programie „Rodzina na swoim”, a także uchwalenie „Rekomendacji S” negatywnie wpłynęły na poziom popytu w kolejnych miesiącach. Rosnąca konkurencja między deweloperami, szczególnie widoczna w dużych miastach, powinna spowodować kontynuację trendu spadkowego średnich cen transakcyjnych.

### RYNEK HOTELOWY

Sytuacja w branży turystycznej i na rynku hotelarskim w Polsce stale się poprawia. Zgodnie ze wstępnymi szacunkami Instytutu Turystyki w pierwszym kwartale 2011 r. Polskę odwiedziło 13,6 miliona cudzoziemców, a zatem o 10% więcej niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Wzrósł również udział podróży służbowych oraz typowo turystycznych w łącznej liczbie przyjazdów do Polski, który bezpośrednio przekłada się na zwiększenie popytu na usługi hotelowe. Istotny wpływ na wyniki hoteli ma objęcie przez Polskę prezydencji w UE oraz organizacja Euro 2012.

#### RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

##### WARSZAWA

PUSTOSTANY: Bliskie 0%, ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej na wynajem.



CZYNsze: Lekki trend wzrostowy, coraz większe zróżnicowanie poziomu czynszów w obiektach pierwszo- i drugorzędnych.



##### MIASTA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI

PUSTOSTANY: Stabilizacja poziomu pustostanów.



CZYNsze: Zwiększenie znaczenia zachęt w całkowitych pakietach najmu pogłębia różnicę między czynszem umownym i efektywnym.



##### MIASTA MAŁE

PUSTOSTANY: Wzrost ilości pustostanów, ograniczenie ekspansji sieci handlowych na rynki małych miast. Wstrzymywanie nowych projektów na skutek spowolnienia na rynku najmu.



CZYNsze: Spadek poziomu czynszów oraz wzrost znaczenia zachęt jako niezbędne elementy strategii komercjalizacji.



#### RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH

##### WARSZAWA

PUSTOSTANY: Kontynuacja spadku poziomu pustostanów. Popyt stabilny.



CZYNsze: Dalsze różnicowanie stawek w strefie podmiejskiej Warszawy.



##### REGIONY

PUSTOSTANY: Spadek poziomu pustostanów w większości regionów. Popyt porównywalny do poziomu z I półrocza 2011 r.



CZYNsze: Możliwe lekkie wzrosty w regionach o niewielkiej dostępności powierzchni.



#### RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ: Wzrost podaży będący wynikiem wznowienia wstrzymanych budów w okresie kryzysu i rozpoczęcia nowych inwestycji.



POPYT: Spadek popytu wskutek ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych.



CENY: Spadek cen.



#### RYNEK HOTELOWY

PODAŻ: Tendencja wzrostowa.



WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA: Wzrost obłożenia hoteli na skutek wzmożonego ruchu biznesowego, m.in. w związku z przejściem przez Polskę prezydencji w Unii Europejskiej.



CENY: Wzrost popytu na usługi hotelowe pozwala na podwyższanie cen oferowanych za pokój.





## INFORMACJE GOSPODARCZE

### WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

W 2010 r. Polska znalazła się w czołówce krajów UE pod względem dynamiki rozwoju gospodarczego, ze wzrostem PKB na poziomie 3,8% r/r. Korzystna koniunktura utrzymuje się. W pierwszym kwartale 2011 roku PKB wzrosło o 4,3% w odniesieniu do tego samego okresu roku poprzedniego, natomiast prognoza na koniec 2011 r. przewiduje wzrost na poziomie 4%.

Sytuacja na rynku pracy stopniowo się poprawia. Od marca do czerwca 2011 r. systematycznie spadała liczba osób niezatrudnionych. W rezultacie, w połowie roku stopa rejestrowanego bezrobocia wyniosła 11,8%.

### INFLACJA

Wzrost cen żywności i paliw płynnych przyczynił się do gwałtownego wzrostu inflacji w pierwszym półroczu 2011 r. Dopiero w czerwcu wzrost ten wyraźnie wyhamował do 4,2% r/r wobec majowego rekordu inflacji CPI na poziomie 5% r/r, co było najwyższym miesięcznym odczytem od 10 lat. Ekonomści zgodnie twierdzą, że szczyty inflacyjne zostały już osiągnięte. Wg prognoz NBP na koniec 2011 r. wzrost cen ukształtuje się na poziomie 4%.

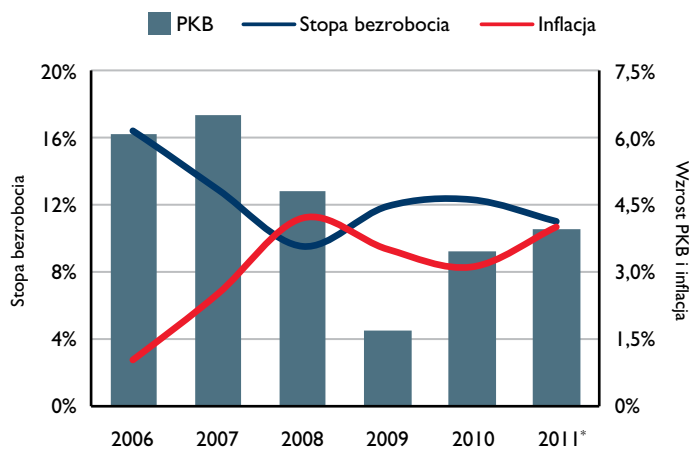
### SPRZEDAŻ DETALICZNA

Głównym motorem wzrostu wewnętrznego polskiej gospodarki w pierwszej połowie 2011 r. był silny popyt krajowy stymulowany przez ożywienie inwestycji oraz konsumpcję wewnętrzną. Malejący wskaźnik zaufania konsumentów sugeruje jednak, że w drugiej połowie roku dalszy wzrost sprzedaży detalicznej może nie być już tak dynamiczny. Wg danych GUS najwyższa dynamika została zanotowana w kwietniu, kiedy to sprzedaż była wyższa o 18,6% r/r, co odpowiadało wzrostowi o 13,6% w ujęciu realnym.

### INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Stabilność ekonomiczna i wysoki wzrost gospodarczy, jak również chłonny rynek lokalny oraz wykwalifikowana siła robocza to główne czynniki sprzyjające napływowi kapitału zagranicznego do kraju. Harvard Business Review umieścił Polskę obok Austrii i Niemiec w grupie krajów o korzystnym dla inwestycji klimacie politycznym i kondycji makroekonomicznej. Wysoka atrakcyjność inwestycyjna znalazła odzwierciedlenie w 40-procentowym wzroście liczby projektów realizowanych przez zagranicznych inwestorów w 2010 r. w stosunku do roku poprzedzającego. Względnie niskie wartości wolumenowe bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ) w 2010 r. (9 mld EUR) należy interpretować w kontekście zmiany modelu inwestycyjnego i wdrażaniu projektów o mniejszej skali. Na rynku dominował kapitał amerykański, a wśród inwestorów z Europy najaktywniejsi byli Niemcy i Brytyjczycy. Pozytywne dane z pierwszego kwartału 2011 r. powinny przełożyć się na lepszy wynik BIZ w całym roku, który może sięgnąć 11 mld EUR.

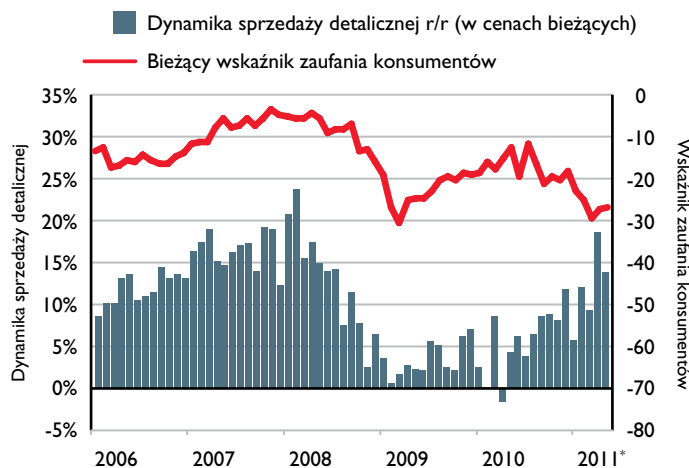
#### GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: Narodowy Bank Polski, GUS, Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

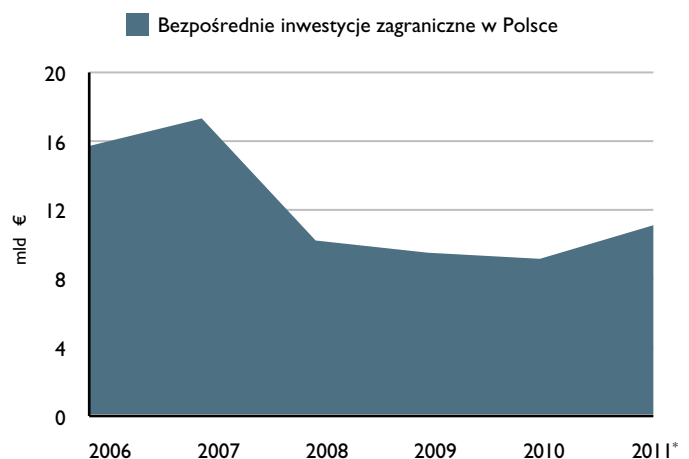
#### SPRZEDAŻ DETALICZNA I ZAUFANIE KONSUMENTÓW



Źródło: Narodowy Bank Polski, GUS, Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

#### INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

## RYNKI FINANSOWE

### POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Konsekwencją pogłębienia się deficytu sektora finansów publicznych w 2010 r. do poziomu 7,9% PKB było wprowadzenie przez rząd zmian fiskalnych zarówno po stronie wydatkowej, jak i dochodowej. Dotyczyły one zmniejszenia składki przekazywanej do OFE oraz podwyższenia podstawowej stawki VAT do 23%. Wg prognoz Ministerstwa Finansów podjęte działania powinny zredukować deficyt do 5,6% w 2011 r. Poprawa sytuacji budżetowej oraz potencjalne przychody z prywatyzacji w latach 2011-2012 pozwolą również zatrzymać wzrost długu sektora publicznego.

### KURSY WALUT

Zadłużenie krajów strefy euro okazało się głównym źródłem niepokoju inwestorów europejskich w analizowanym okresie. Przyczyniło się to do osłabienia złotego względem głównych walut z wyjątkiem dolara amerykańskiego, wobec którego polska waluta umocniła się o 8,6% od początku roku. Szczególnie mocno zdrożał frank szwajcarski, uznawany przez inwestorów za walutę bezpieczną. Podwyżki stóp procentowych sprzyjały okresowym ruchom aprecjacyjnym złotego.

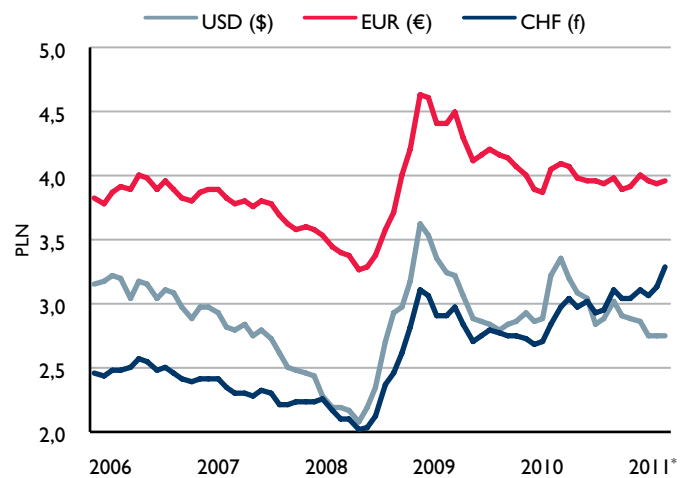
### STOPY PROCENTOWE

W pierwszym półroczu 2011 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała czterech podwyżek stóp procentowych, łącznie o 1 pkt proc., co doprowadziło do wzrostu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,5%. W rezultacie wzrosły stawki rynku międzybankowego WIBOR, co wpłynęło na podwyższenie kosztów obsługi zadłużenia w polskich złotych. Analogiczne ruchy obserwowane były dla EURIBOR-u po podwyżkach stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny. Prognozowane spowolnienie tempa inflacji zmniejsza prawdopodobieństwo dalszego zacieśniania polityki monetarnej przez RPP.

### GIEŁDA

W pierwszym półroczu 2011 r. główne indeksy warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych charakteryzowały się stosunkowo niewielką zmiennością przy znaczącym zwiększeniu obrotów sesyjnych – o blisko 30% r/r, które wyniosły w przybliżeniu 129 mld zł. Na stołecznym parkiecie zadebiutowało w tym okresie łącznie 26 spółek, wśród których najbardziej znacząca była emisja publiczna Jastrzębskiej Spółki Węglowej. Wydarzenie to dało polskiej giełdzie 9. miejsce na świecie pod względem wartości transakcji na rynku pierwotnym i umocniło pozycję lidera w regionie. Najwyższe poziomy indeksów giełdowych w okolicach 2.900 pkt obserwowane były w kwietniu. Od tego momentu warszawski parkiet był w trendzie spadkowym. W szczególności sektorowy subindeks WIG-Budownictwo od początku roku stracił ponad 20%, do czego przyczyniły się oczekiwania obniżenia marż dla nowych projektów, jak również spadek inwestycji w sektorze publicznym.

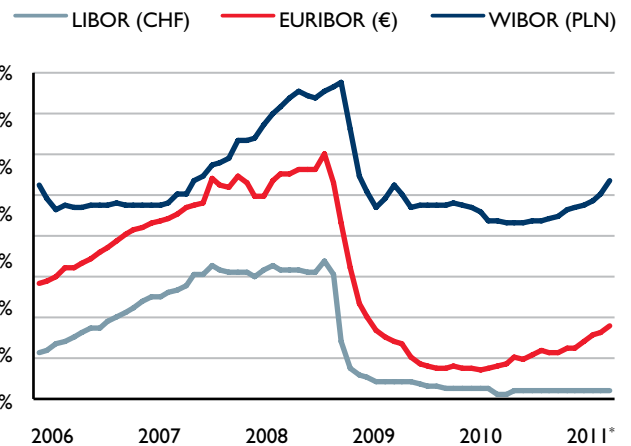
KURSY WALUT W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

STOPY PROCENTOWE (3M)



Źródło: money.pl, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



Źródło: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.  
1 stycznia 2006 r. = 100

## WARUNKI INWESTYCYJNE

Korzystne warunki makroekonomiczne sprzyjały ożywieniu na rynku inwestycyjnym. W pierwszym półroczu 2011 r. wartość transakcji wyniosła 960 mln EUR, tj. o 23% więcej w porównaniu z tym samym okresem 2010 r.

Wzorem ubiegłego roku największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości biurowe, które stanowiły 55% ogólnego wolumenu transakcji. Rynek powierzchni handlowych wyróżniał się najsilniejszą, ponad trzykrotną dynamiką wzrostu w porównaniu z pierwszym półroczem 2010 r. Ten wynik jest w dużym stopniu zasługą kupna centrum handlowego Promenada przez Atrium European Real Estate za 171 mln EUR. Na przeciwnym biegunie znalazły się nieruchomości magazynowe i przemysłowe ze spadkiem wolumenu o 36% w ujęciu rocznym.

Niedostatek podaży obiektów wysokiej klasy, intensywnie poszukiwanych przez inwestorów, przyczynił się do kompresji stóp kapitalizacji dla najlepszych obiektów w swoich kategoriach. Jednocześnie trudniej było sprzedać budynki w gorszych lokalizacjach i o słabszych parametrach efektywności, które wyceniane były przy stopach kapitalizacji wyższych średnio o 150-200 pkt od stóp bazowych.

Rosnący popyt był skutecznie równoważony przez zwiększoną aktywność funduszy, które, upłynniając swoje portfele nieruchomości, stały się obok deweloperów głównym źródłem podaży. Wśród nabywców obiektów biurowych dominowali inwestorzy niemieccy i austriaccy, a obiektów handlowych inwestorzy brytyjscy i holenderscy. Polskie podmioty, posiadające relatywnie niewielkie środki własne oraz skłonne do lokowania pieniędzy w bardziej płynne aktywa, miały marginalny udział w rynku.

Przy założeniu utrzymania pozytywnego klimatu inwestycyjnego w drugim półroczu, wolumen transakcji za rok 2011 ma szansę przewyższyć wynik ok. 2 mld EUR z ubiegłego roku. Równocześnie, względnie niskie ryzyko inwestycyjne w regionie oraz atrakcyjne poziomy cen w porównaniu do krajów zachodnich, pozwolą na ugruntowanie wiodącej pozycji polskiego rynku w Europie Środkowo-Wschodniej.

## NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

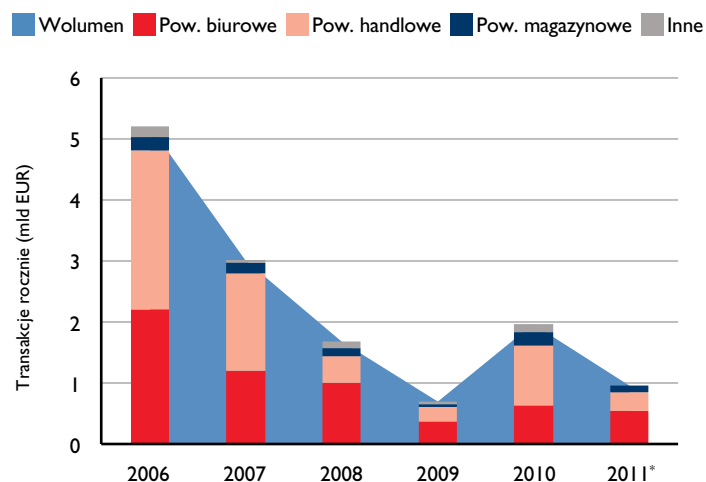
Dobra kondycja polskiej gospodarki oraz rosnąca rola Warszawy jako wiodącego centrum biznesowego tej części Europy, sprzyjały wysokiej aktywności inwestycyjnej w sektorze biurowym. Jego udział w ogólnym wolumenie transakcji wyniósł 55% w pierwszym półroczu 2011 r. Największym zainteresowaniem cieszyły się wysokiej klasy obiekty biurowe w stolicy, podczas gdy w miastach regionalnych nie zawarto ani jednej transakcji. Przyczyną była niska podaż obiektów spełniających wymagania inwestorów oraz ich wysoka niechęć do bardziej ryzykownych aktywów.

W analizowanym okresie zawarto sześć umów na łączną kwotę ok. 528 mln EUR, w tym 90% w pierwszym kwartale. Największą transakcją było przejęcie przez austriacką grupę finansową CA Immo części portfela Europolis. Zaangażowanie na polskim rynku zwiększyły również podmioty niemieckie, m.in. fundusz Deka Immobilien, nabywając biurowiec North Gate za kwotę 103 mln EUR, Union Investment, kupując Zebra Tower za 76 mln EUR, jak również IVG, kupując biurowce BTC Office Center oraz Al. Ujazdowskie 10 łącznie za ok. 43 mln EUR.

Koncentracja kapitału w aktywach wysokiej klasy sprzyjała kompresji stóp kapitalizacji oraz rosnącej rozbieżności w ich poziomie w stosunku do budynków o gorszej charakterystyce. Dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie 6,4%, poza centrum wynoszą 6,75%, natomiast dla miast regionalnych pozostają zbliżone do 7%.

Do końca roku należy oczekiwać zwiększonej podaży w sektorze ze strony funduszy inwestycyjnych, ponieważ aktualne stopy kapitalizacji umożliwiają zyskowną sprzedaż aktywów nabytych w okresie koniunktury. Jednocześnie, oferta nowych i realizowanych biurowców będzie ograniczona ze względu na wstrzymanie licznych projektów deweloperskich w latach 2008-2009.

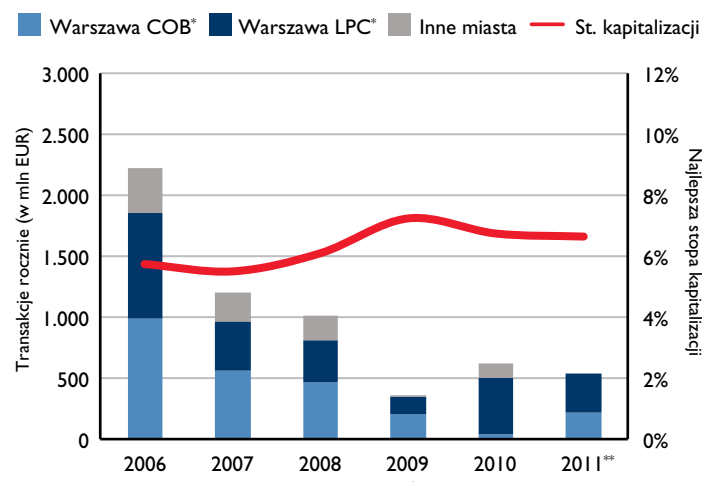
WARTOŚĆ TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\*Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum  
\*\* I poł. 2011 r.



## NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

Ożywienie na rynku inwestycyjnym było szczególnie widoczne w segmencie nieruchomości handlowych. W pierwszej połowie 2011 r. zawarto transakcje o łącznej wartości 302 mln EUR, co stanowiło trzykrotny wzrost w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku.

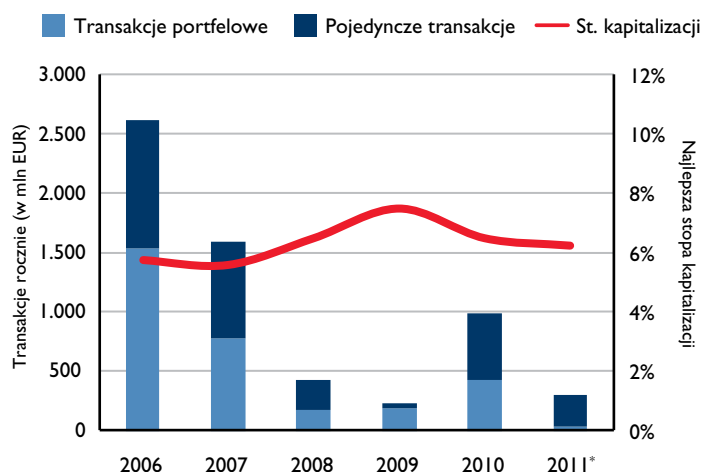
Wzrost aktywności inwestycyjnej przy ograniczonej podaży obiektów wysokiej klasy sprzyjał spadkowi ich stóp kapitalizacji do ok. 6,25% na koniec drugiego kwartału. Dla nieruchomości w gorszych lokalizacjach, o niższym standardzie lub z mniej korzystną strukturą najemców, inwestorzy wykazywali większą ostrożność, co przełożyło się na wysokość stóp kapitalizacji przekraczających w niektórych przypadkach nawet 10%.

Najaktywniejszym podmiotem wśród sprzedających był brytyjski fundusz Carpathian. Finalizowane w pierwszym półroczu 2011 r. transakcje dla nieruchomości funduszu obejmowały m.in. warszawskie CH Promenada kupione przez Atrium European Real Estate za 171 mln EUR oraz cztery mniejsze galerie handlowe: Tulipan Łódź, Kometa Toruń, CH Sosnowiec oraz CH Osowa w Gdańsku, przejęte przez brytyjski fundusz Pradera za 74,7 mln EUR.

Zauważalna jest zaostrzająca się konkurencja między centrami handlowymi w głównych miastach wojewódzkich. Dla wyróżniających się obiektów w kluczowych lokalizacjach i o wysokiej klasie najemców, stopy kapitalizacji kształtują się na porównywalnym poziomie do warszawskich galerii handlowych.

Krótkoterminowa prognoza wskazuje na podtrzymanie wysokiej aktywności inwestycyjnej w sektorze handlowym. Wśród najważniejszych transakcji, które mają zostać sfinalizowane w drugiej połowie 2011 r., jest sprzedaż przez GTC 50% udziałów w Galerii Mokotów aktualnemu współwłaścicielowi i zarządcy – Unibail-Rodamco. Ponadto, amerykański fundusz Blackstone Real Estate jest w trakcie przejmowania portfela Rank Progress, obejmującego galerie handlowe w Kłodzku, Kaliszu i Zamościu.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

## NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

Pierwsze półrocze 2011 r. upłynęło pod znakiem stabilizacji w sektorze nieruchomości magazynowo-dystrybucyjnych. Sfinalizowane transakcje na kwotę prawie 130 mln EUR stanowiły ponad 13% wolumenu całego rynku, co było wynikiem niższym o ok. 36% w stosunku do pierwszego półrocza 2010 r.

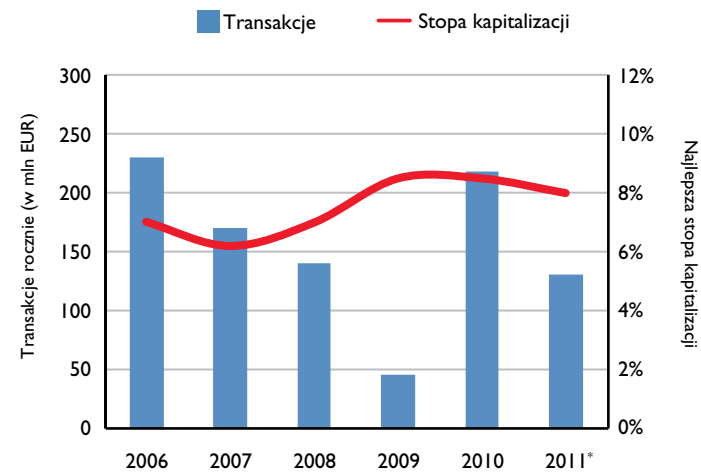
Największą aktywność w analizowanym okresie wykazała austriacka grupa finansowa CA Immo, która, przejmując fundusz Europolis, została właścicielem udziałów w centrach logistycznych w Błoniu i Piotrkowie Trybunalskim o szacowanej wartości ponad 70 mln EUR. Inna ważna transakcja obejmowała zakup przez fundusz Invesco magazynu dystrybucyjnego Tesco w Gliwicach. Obiekt typu BTS (*built-to-suit*) wybudowany przez Panattoni został sprzedany za 37 mln EUR, przy czym należy zaznaczyć, że główne warunki umowy zostały określone jeszcze w ubiegłym roku.

Mimo braku wyraźnych oznak wzrostu aktywności inwestorów w sektorze, po dwuletnim okresie stabilizacji stóp kapitalizacji na poziomie 8,5%, rok 2011 przyniósł ich redukcję do ok. 8% dla najlepszych obiektów.

Obecnie budowane magazyny to najczęściej objekty zaprojektowane pod kątem konkretnego najemcy (BTS). W przeciwieństwie do inwestycji spekulacyjnych, są one również zdecydowanie chętniej finansowane przez banki. Sprzyja to lepszemu dopasowaniu podaży do preferencji inwestorów, którzy najczęściej szukają korzystnie zlokalizowanych, nowoczesnych i w pełni wynajętych nieruchomości.

Strategiczne położenie Polski na kontynencie europejskim warunkuje popyt na centra logistyczne w określonych regionach kraju. Jednocześnie, nieruchomości magazynowe charakteryzują się niską płynnością, pasywnym zarządzaniem oraz względnie wysokim ryzykiem utrzymania wartości. Ze względu na wysokie oczekiwania sprzedających nagły wzrost liczby zawieranych transakcji jest mało prawdopodobny.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

## RYNEK W WARSZAWIE

Dane za pierwsze półrocze 2011 r. potwierdziły istotny wzrost popytu na rynku biurowym zapoczątkowany w drugiej połowie 2010 roku. Metraż powierzchni biurowej wynajętej od stycznia do czerwca 2011 r. był większy o ok. 36% od średniej z tych samych okresów z ostatnich 5 lat. Ograniczona podaż nowych inwestycji spowodowała spadek ilości powierzchni niewynajętej niemal we wszystkich dzielnicach Warszawy. Nastąpił wzrost czynszów efektywnych w miejscach największej koncentracji powierzchni biurowej.

### PODAŻ

Zasoby biurowe stolicy wynoszą ok. 3.530.490 mkw. W wyniku kryzysu z przełomu 2008 i 2009, a tym samym wstrzymania większości nowych inwestycji, w pierwszej połowie 2011 r. do użytku oddano niespełna 57.300 mkw. To 43% podaży tego samego okresu 2010 r. oraz zaledwie 33% 2009 r. Ponieważ rozpoczęcie budowy większości nowych obiektów uzależnione jest od pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania, wzrosło znaczenie transakcji przednajmu (*pre-let*) jako czynnika kształtującego podaż.

Ok. 75% obiektów dostarczonych na rynek w pierwszym półroczu znajduje się w rejonie Centralnego Obszaru Biznesu (COB). Wśród nich są: JM Tower (23.500 mkw.), Prosta Tower (5.360 mkw.), Mokotowska Square (8.560 mkw.) oraz Pałac Młodziejowski (4.960 mkw.). Poza centrum oddano do użytku budynki Platinum Business Park IV (13.000 mkw.) oraz Raclawicka Point (1.920 mkw.) na Mokotowie.

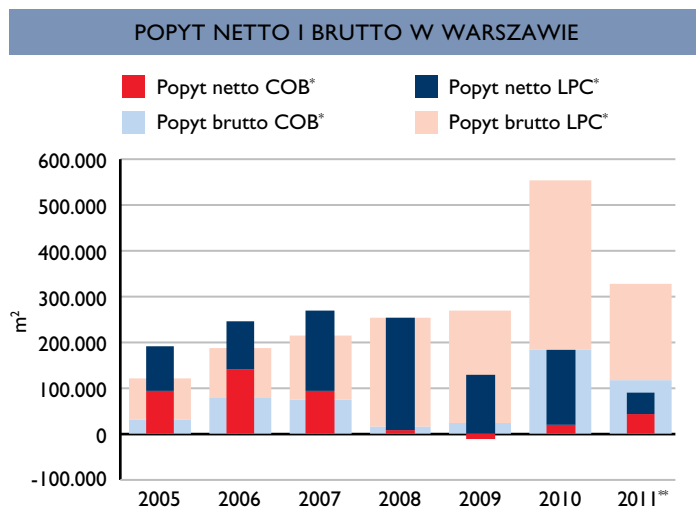
Do końca 2011 r. deweloperzy planują dostarczyć kolejne 85.400 mkw. powierzchni. Większość powstających obiektów znajduje się poza centrum: Mokotów Nova (Ghelamco), Equator II (Karimpol Polska) oraz Wilanów Office Park (Polnord SA) – budynek A i B1. W COB powstanie ok. 13% nowej powierzchni. Największymi będą Hortus (Nieruchomości Powiśle) oraz Ufficio Primo (Kulczyk Holding).

### POPYT

W pierwszej połowie 2011 r. wolumen najmu (popyt brutto) wyniósł 324.330 mkw. i w porównaniu z tym samym okresem 2010 r. wzrósł o ok. 47%. Realna absorpcja (popyt netto) wyniosła ponad 88.920 mkw., przy czym ok. 53% (46.820 mkw.) powierzchni objętej nowymi umowami było zlokalizowane poza centrum. Absorpcja w COB wyniosła ok. 42.100 mkw.

Ponownie największym zainteresowaniem wśród najemców i deweloperów cieszył się Mokotów, obrzeża Centrum oraz rejon Alej Jerozolimskich. Większość umów (73%) dotyczyła powierzchni powyżej 1.000 mkw., ok. 42% całkowitego wolumenu transakcji stanowiły kontrakty na biura większe niż 3.000 mkw.

Wzrosła liczba umów *pre-let*, w pierwszym półroczu 2011 r. ich udział wyniósł 25%. Odnowienia i renegocjacje umów nadal stanowią istotną część popytu (34%).



\* Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum  
 \*\* I poł. 2011 r.

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

## PUSTOSTANY

W pierwszym półroczu 2011 r. ilość pustostanów spadła, ponieważ na rynek dostarczono niewiele nowej powierzchni, przy popycie utrzymującym się na stabilnym poziomie od drugiej połowy 2010 r. Na koniec czerwca 2011 r. w Warszawie na wynajem czekało ok. 218.170 mkw. powierzchni biurowej, co stanowiło ok. 6,17% całkowitych zasobów miasta. Najmniej pustostanów było na tzw. bliskiej Woli (2,6%) oraz w rejonie Wilanowa (3,16%), gdzie w ciągu ostatnich sześciu miesięcy wskaźnik pustostanów spadł o prawie 50%. Należy jednak zauważyć, że w minionym roku w tych rejonach nie został oddany do użytku żaden nowy biurowiec. Najwięcej powierzchni niewynajętej jest nadal na Ursynowie (11,9%). To głównie wynik dostarczenia na rynek w 2010 r. I i II fazy kompleksu Poleczki Business Park oraz obiektu biurowego WAN SA. Pustostany w tych obiektach stanowią ok. 42% całkowitej wolnej powierzchni dzielnicy. Największy spadek (ok. 2,65 pkt proc.) ilości pustostanów zanotowano na Mokotowie i Służewcu Przemysłowym. Ze względu na ograniczoną podaż poziom pustostanów powinien nadal spadać.

## CZYNsze

W związku z ograniczoną podażą, znacznym wzrostem popytu oraz utrzymującą się tendencją spadkową pustostanów, czynsze wzrosły w całej Warszawie pod koniec 2010 r. W pierwszej połowie 2011 r. czynsze bazowe ustabilizowały się, choć czynsze efektywne wykazują dalszą tendencję wzrostową.

Stawki bazowe w najlepszych lokalizacjach w centrum utrzymały się na poziomie 24-26,50 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w lokalizacjach pozacentralnych mieściły się w przedziale 15-16,50 EUR/mkw./miesiąc. Czynsze efektywne znacznie się różnicują. Na Mokotowie i w centrum, czyli w najlepszych lokalizacjach o dużej koncentracji powierzchni biurowej, wynosiły odpowiednio 12-15 EUR/mkw./miesiąc oraz 20-24 EUR/mkw./miesiąc. Różnice między czynszami efektywnymi w obiektach położonych w jednej dzielnicy sięgają nawet 25% (w zależności od klasy, skali i ekspozycji nieruchomości oraz renowy najemcy i metrażu wynajmowanej powierzchni).

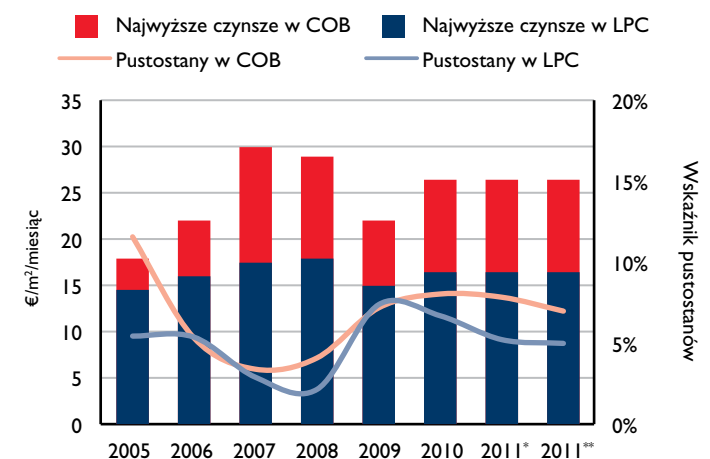


EUROCENTRUM OFFICE COMPLEX, WARSZAWA

### RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE W I POŁ. 2011

Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum	Cała Warszawa
Liczba budynków	102	269	371
Zasoby	1.210.370 m <sup>2</sup>	2.320.120 m <sup>2</sup>	3.530.490 m <sup>2</sup>
Powierzchnia niewynajęta	97.483 m <sup>2</sup>	120.687 m <sup>2</sup>	218.170 m <sup>2</sup>
Wskaźnik pustostanów	8,05%	5,20%	6,17%

### CZYNsze I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.  
\*\* prognoza

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE (KLASA A)		
Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Czynsze bazowe (m <sup>2</sup> /mc)	€ 19 - 26,5	€ 14 - 16,5
Parking podziemny	€ 120 - 180 miejsce/mies.	€ 70 - 90 miejsce/mies.
Parking naziemny	€ 70 - 120 miejsce/mies.	€ 45 - 75 miejsce/mies.
Koszty eksploatacyjne	€ 5 - 6,5 m <sup>2</sup> /miesiąc	€ 4 - 5,5 m <sup>2</sup> /miesiąc
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 3-6 miesięcy                      4-8 miesięcy	
Okres najmu	5 - 10 lat	
Powierzchnie wspólne	0 - 10%	0 - 5%
VAT	23%	
Indeksacja	EUR lub US CPI	
Inne	Gwarancja banku lub firmy macierzystej albo depozyt	



## RYNKI REGIONALNE

### KRAKÓW

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej Krakowa wynoszą ok. 500.000 mkw. W pierwszej połowie 2011 r. do użytku oddano ok. 24.000 mkw. w obiektach Bonarka 4 Business (I faza) oraz Green Office (budynek B). Na etapie realizacji znajduje się 61.500 mkw., z czego ponad 30% zostanie oddane jeszcze przed końcem 2011 r. Należy zauważyć, że ok. 80% budowanej powierzchni powstaje na zasadach spekulacyjnych (bez podpisanych umów *pre-let*).

Popyt w pierwszej połowie 2011 r. wyniósł ok. 55.370 mkw., przy czym renegotjacje oraz nowe umowy stanowiły po ok. 46%. Największą transakcją było odnowienie przez firmę Shell umowy na 16.100 mkw. w Kraków Business Park.

W wyniku dostarczenia na rynek nowej powierzchni biurowej wskaźnik pustostanów nieznacznie się podwyższył i na koniec pierwszej połowy 2011 r. wyniósł 10,4%. Czynsze wywoławcze utrzymują się na poziomie 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

### WROCŁAW

Wrocław, drugi pod względem wielkości, a zarazem najszybciej rozwijający się regionalny rynek biurowy, dysponuje zasobami na poziomie 395.000 mkw. W pierwszej połowie 2011 r. do użytku oddano ok. 5.980 mkw., w tym rewitalizowany budynek Grabiszyńska Office Centre.

W budowie znajduje się stosunkowo duża ilość powierzchni biurowej – 74.360 mkw., z czego większość realizowana jest na

zasadach spekulacyjnych. Rosnąca aktywność deweloperów na rynku biurowym Wrocławia jest rezultatem utrzymującego się zainteresowania po stronie najemców oraz najniższego wskaźnika pustostanów w Polsce.

Wolumen transakcji w pierwszej połowie roku wyniósł ok. 17.670 mkw., z czego 85% objęły nowe umowy, natomiast transakcje typu *pre-let* stanowiły ok. 57% popytu. Największą z nich było wynajęcie przez firmę IBM 8.000 mkw. w Wojdyła Business Park.

Wskaźnik pustostanów w pierwszej połowie roku podwyższył się nieznacznie o nowo oddaną powierzchnię i wyniósł 4%. Czynsze wywoławcze zawierają się w przedziale 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

### TRÓJMIASTO

W wyniku ukończenia w pierwszej połowie 2011 r. budynku Allcon Park II zasoby biurowe Trójmiasta wzrosły do 311.600 mkw. W fazie realizacji znajduje się ok. 41.500 mkw. powierzchni biurowej, z czego 60% zostanie oddane do użytku przed końcem 2011 r. Wśród projektów w budowie kluczowe to Olivia Business Centre (TPS), Opera Office (Euro Styl) oraz BCB Business Park (Bałtyckie Centrum Biznesu).

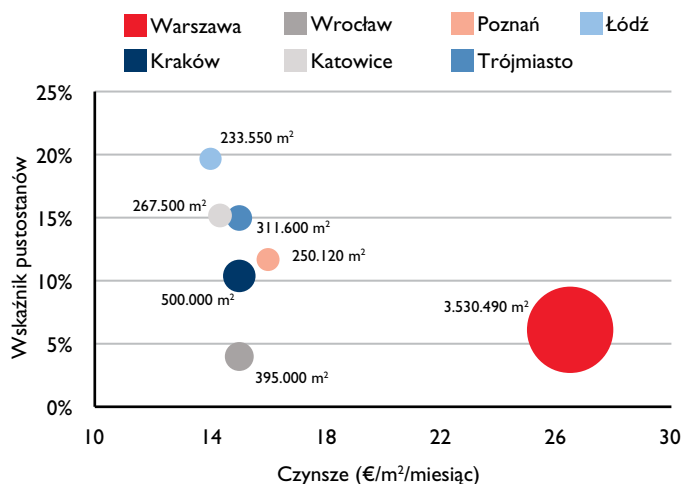
W pierwszej połowie 2011 r. wynajęto ok. 11.640 mkw., z czego ok. 77% stanowiły nowe umowy. Wśród największych transakcji warto wyróżnić wynajęcie przez Jeppesen Poland 2.568 mkw. w Arkońska Business Park.

W ciągu ostatnich sześciu miesięcy wskaźnik pustostanów spadł o 2,2 pkt proc. i wynosi 15%. Czynsze utrzymują się na poziomie 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

### KATOWICE

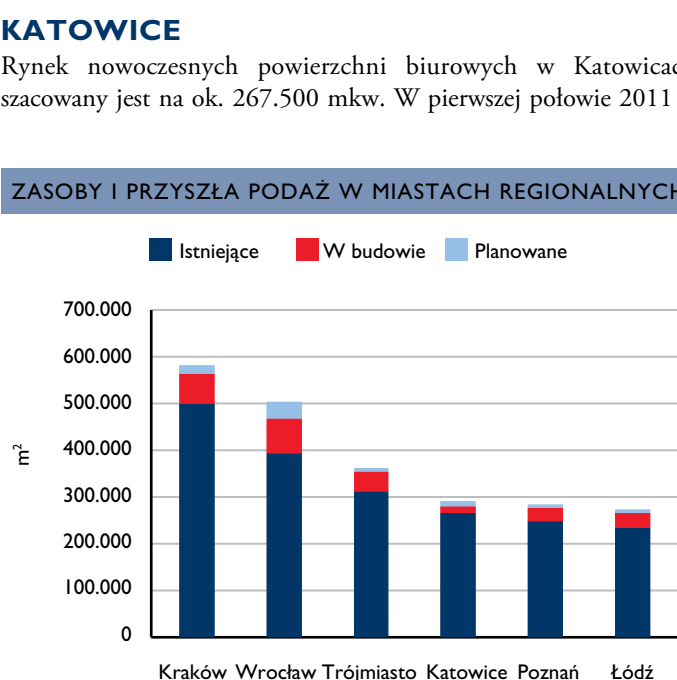
Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Katowicach szacowany jest na ok. 267.500 mkw. W pierwszej połowie 2011 r.

#### NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

#### ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

Więcej informacji o rynku powierzchni biurowych w Polsce na stronie:

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

ukończono zaledwie 4.800 mkw. w budynku Steel Office (Opal). W budowie znajduje się 13.670 mkw. w czterech projektach, z czego ok. 46% zostanie oddane do końca 2011 r. Pozwolenie na budowę mają już Silesia Business Park I (Skanska Property Poland) oraz Piaskowa Business Center (Secus Property SA) o łącznej powierzchni 20.622 mkw.

Wolumen transakcji w pierwszej połowie 2011 r. wyniósł ok. 23.790 mkw., przy czym nowe umowy stanowiły ok. 52% całości. Największą transakcją zawartą w pierwszym półroczu 2011 r. było odnowienie umowy przez Capgemini w Altusie na 5.700 mkw.

W wyniku ograniczonej podaży oraz rosnącego zainteresowania po stronie najemców współczynnik pustostanów obniżył się i na koniec pierwszej połowy 2011 r. wyniósł 15,2% (17,3% na koniec 2010 r.). Czynsze wywoławcze utrzymują się na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc.

## POZNAŃ

Na koniec pierwszej połowy 2011 r. poznański rynek powierzchni biurowych dysponował zasobami na poziomie 250.120 mkw. Do użytku oddano Murawa Office Park (Aiga Investments) o powierzchni ok. 4.170 mkw. W budowie znajduje się ok. 26.320 mkw., z czego przeszło 38% ukończone zostanie do końca 2011 r. Największymi rozpoczętymi inwestycjami są Malta Office Park III (Echo Investment S.A.), Okrągłak (Immobel) oraz Andersia Business Centre (Von der Heyden Group).

W pierwszej połowie 2011 r. wynajęto ok. 30.700 mkw., przy czym nowe umowy stanowiły ok. 85% całości. Udział renegocjacji wyniósł ok. 11%. Największą transakcją zawartą w ostatnim półroczu był wynajem przez Allegro 14.600 mkw. w powstającym kompleksie Klaster Grunwaldzka (budynek Pixel).

W pierwszej połowie roku czynsze wywoławcze pozostały na poziomie 14-16 EUR/mkw./miesiąc. Wskaźnik powierzchni niewynajętej obniżył się o ok. 3 pkt proc. do 11,7%.

## ŁÓDŹ

Łódź, szósty pod względem wielkości regionalny rynek powierzchni biurowych, posiada zasoby na poziomie 233.550 mkw. W budowie znajduje się ok. 35.500 mkw., w tym Park Biznesu Teofilów (10.000 mkw.) oraz pierwsza faza Green Horizon (18.000 mkw.).

W pierwszej połowie 2011 r. wolumen transakcji wyniósł ok. 21.780 mkw., z czego większość (96%) stanowiły nowe kontrakty. Umowy typu *pre-let* objęły ok. 52% popytu. Największą transakcją był wynajem przez firmę Infosys BPO Poland 11.500 mkw. w Green Horizon, budowanym przez Skanska Property Poland.

W wyniku ograniczonej podaży oraz stabilnego popytu wskaźnik powierzchni niewynajętej maleje i w pierwszej połowie 2011 r. wyniósł 19,7%. Podobnie jak przed rokiem czynsze wywoławcze mieszczą się w przedziale 12-14 EUR/mkw./miesiąc.



ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ				
Miasto	I poł. 2011 (m <sup>2</sup> )	Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /mies.)	Pustostany (%)	2012* (m <sup>2</sup> )
Warszawa	3.530.490	14-26,5	6,17	3.935.720
COB	1.210.370	19-26,5	8,05	1.292.740
LPC	2.320.120	14-16,5	5,20	2.642.980
Kraków	500.000	13-15	10,4	561.500
Wrocław	395.000	13-15	4	451.935
Trójmiasto	311.600	13-15	15	353.030
Katowice	267.500	12-15	15,2	281.170
Poznań	250.120	14-16	11,7	276.440
Łódź	233.550	12-14	19,7	264.810
Ogółem	5.488.260			6.124.605

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* Prognoza

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH				
	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↔	↗	↔	↓
Warszawa COB	↗	↗	↔	↓
Warszawa LPC	↗	↗	↔	↓
Kraków	↗	↗	↔	↗
Wrocław	↗	↗	↔	↘
Trójmiasto	↗	↗	↔	↗
Katowice	↘	↗	↔	↓
Poznań	↔	↗	↔	↘
Łódź	↔	↗	↔	↓

## RYNEK W POLSCE

W pierwszej połowie 2011 r. odnotowano poprawę sytuacji na rynku inwestycyjnym w Polsce w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego, co przyniosło ostrożny optymizm i ożywienie również na rynku nieruchomości handlowych. Wzrastające zainteresowanie głównych graczy ogranicza się jednak do obiektów najlepszych w swoich kategoriach oraz tych przypadków, gdzie deweloperzy znacząco zrewidowali swoje oczekiwania finansowe.

Sytuacja na rynku najmu powierzchni handlowych w Polsce jest bardzo zróżnicowana. Największym powodzeniem cieszą się obiekty w dobrej lokalizacji, o sprawdzonym koncepcie komercyjnym oraz ustabilizowanej pozycji handlowej. Najwyższe czynsze w tego typu budynkach wynoszą nawet 75-80 EUR/mkw./miesiąc za lokal o wielkości 100-150 mkw. Optymizmem napawa fakt, że centra handlowe oddane do użytku w latach 2009-2010 rejestrują powolny wzrost obrotów i liczby odwiedzających. Spada ilość pustostanów. Jednak wśród nowo budowanych centrów handlowych obiekty wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości. Warunki najmu są, poza lokalizacją i jakością projektu, podstawą decyzji najemców o otwarciu sklepu. Szczególnie uwidacznia się to w sytuacji silnej konkurencji, kiedy na rynku powstają jednocześnie dwa lub trzy projekty handlowe. Bez elastycznej polityki czynszowej, budżetu na kontrybucje finansowe i aranżację powierzchni sprawne skomercjalizowanie obiektu jest praktycznie niemożliwe.

Najemcy, mimo że najgorszy dla nich okres minął, analizują szczegółowo warunki umów dla proponowanych lokalizacji oraz wydłużają procesy decyzyjne. Większość sieci spożywczych ograniczyła swoją ekspansję. Można się spodziewać dalszej konsolidacji i przejęć w sektorze, co osłabi pozycję deweloperów zmuszonych dostosować warunki najmu do wymagań rozwijających się podmiotów.



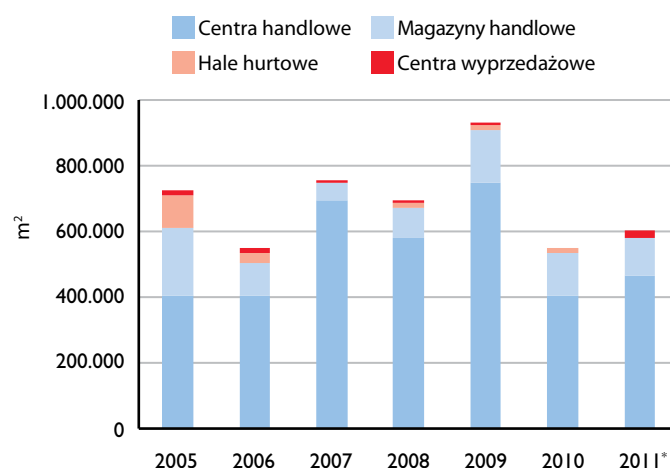
Duże sieci z sektora odzieżowego działają dynamicznie zgodnie z wcześniej przygotowaną strategią, ale oczekują korzystnych warunków najmu, w tym czynszu od obrotów oraz partycypacji właściciela w kosztach aranżacji powierzchni. Małe sieci handlowe skupiają się na najlepszych lokalizacjach, które gwarantują wysokie obroty.

Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w pierwszej połowie 2011 r. (ok. 300.000 mkw. GLA) jest zbliżona do podaży z tego samego okresu roku ubiegłego. Biorąc pod uwagę ilość powierzchni będącej w budowie, należy założyć, że podobny poziom podaży utrzyma się jeszcze w 2012 r. Obserwowany obecnie wzrost aktywności deweloperów zaowocuje wzrostem podaży nowych projektów handlowych dopiero po roku 2013.

### PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↑	↔	↔	↔
Warszawa	↑	↑	↔	↓
Kraków	↑	↔	↔	↔
Łódź	↔	↔	↓	↑
Wrocław	↔	↔	↔	↔
Poznań	↑	↔	↔	↔
Kon. katowicka	↑	↑	↔	↔
Trójmiasto	↑	↔	↔	↔
Szczecin	↑	↑	↔	↓
Inne miasta	↑	↔	↓	↑

### PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* prognoza na koniec 2011 r.



## CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

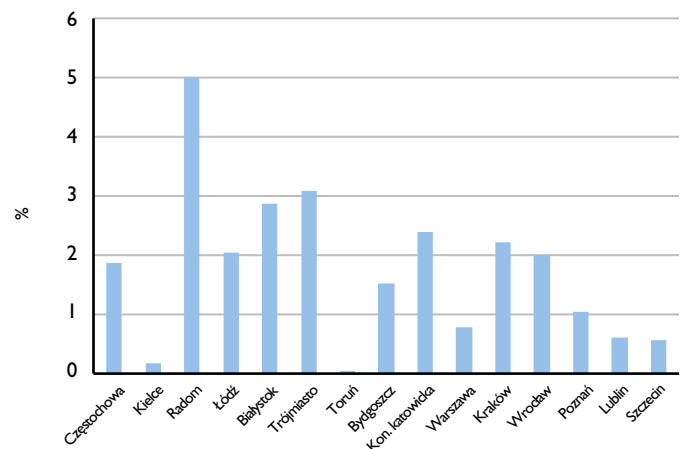
Na koniec drugiego kwartału 2011 r. w Polsce działało 378 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) blisko 7,4 mln mkw. Systematycznie zwiększa się udział miast średniej wielkości i małych w całkowitych zasobach centrów handlowych – na koniec pierwszego półrocza 2011 r. wynosił aż 44,2%. W czerwcu 2010 r. było to 40,7%. Przeważająca liczba centrów handlowych oddanych do użytku w tym roku była zlokalizowana w mniejszych ośrodkach miejskich, w tym również obiekty największe, takie jak Galeria Słoneczna w Radomiu i Turawa Park w Opolu. W analizowanym okresie ukończono również Galerię Twierdza w Zamościu, Galerię Leszno i Tesco Gołębkiwice w Nowym Sączu. Łączna powierzchnia centrów handlowych oddanych do użytku w pierwszej połowie roku wynosi blisko 200.000 mkw. GLA.

W końcu czerwca 2011 r. w budowie pozostawało ponad 700.000 mkw. GLA powierzchni centrów handlowych, a kolejnych 240.000 mkw. czekało na wznowienie prac. Aż 46% budowanych obecnie centrów handlowych zostanie oddanych do użytku jeszcze w tym roku. Do największych powstających obiektów należą: Galeria Kaskada Szczecin, Korona Kielce, Millenium Hall w Rzeszowie, Galeria Ostrovia Ostrów Wlkp., Alfa Grudziądz, Galeria Katowicka, Nova Park Gorzów Wlkp. i Plaza Toruń. Charakterystycznym zjawiskiem na rynku centrów handlowych jest rozbudowa istniejących obiektów o ugruntowanej pozycji w celu podniesienia ich konkurencyjności. Przykładami tego typu działań jest budowa II fazy Galerii Echo w Kielcach, II fazy CH Silesia Park w Katowicach czy II fazy CH Jantar w Słupsku. Określenie ilości planowanej powierzchni, z datą realizacji do końca 2013 r., obarczone jest ryzykiem błędu, ponieważ deweloperzy wciąż wstrzymują decyzje inwestycyjne z powodu trudności z uzyskaniem finansowania i wystarczającego poziomu umów typu *pre-let* na rynkowych warunkach. Przegląd projektów w przygotowaniu pozwala sądzić, że kolejny wzrost aktywności deweloperskiej nastąpi dopiero po 2013 r.

Popyt na powierzchnie w centrach handlowych jest silnie zróżnicowany zarówno ze względu na miasto, lokalizację i jakość obiektu, jak i sektor handlowy oraz typ najemcy. Największym zainteresowaniem cieszą się pierwszorzędne centra handlowe, o ugruntowanej pozycji i lojalnej grupie konsumentów, w dużych aglomeracjach miejskich. Obiekty takie utrzymują wysoki poziom stawek czynszowych, a na zwolnienie lokalu czeka kolejka potencjalnych najemców. Obiekty drugorzędne przyciągają mniejsze zainteresowanie najemców, a ich właściciele zmuszeni są do stosowania różnego rodzaju zachęt i prowadzenia elastycznej polityki czynszowej. Średni poziom pustostanów w miastach powyżej 200.000 mieszkańców wynosi 0-5%, przy czym najwyższy wskaźnik notowany jest w Radomiu i Trójmieście, a najniższy w Toruniu, Kielcach, Szczecinie, Lublinie oraz w Warszawie.

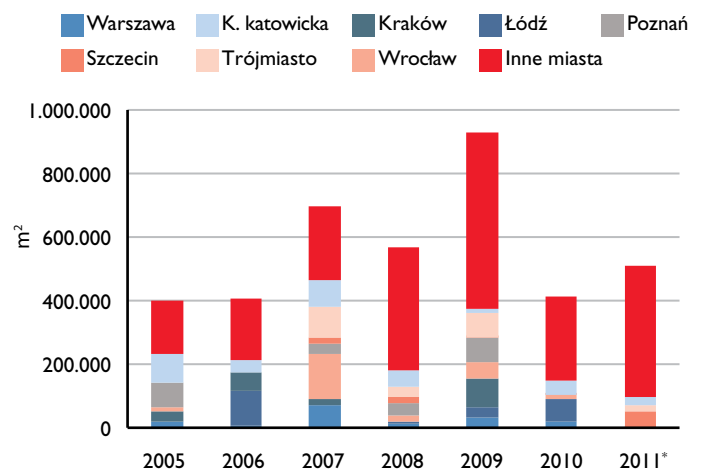
Najwyższe czynsze dla najlepszych centrów handlowych utrzymują się na wysokim poziomie 75-77 EUR/mkw./miesiąc w Warszawie i średnio 37-40 EUR/mkw./miesiąc w pozostałych aglomeracjach. Spadki czynszów obserwowane są jednak nadal w przypadku obiektów drugorzędnych. Dotyczy to szczególnie lokali małej i średniej wielkości przeznaczonych dla najemców z sektora odzieżowego.

### PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

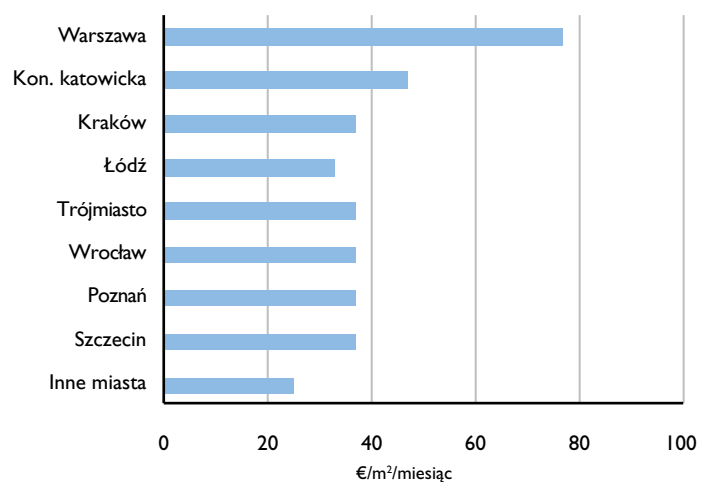
### CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* prognoza na koniec 2011 r.

### NAJWYŻSZE CZYNsze W CENTRACH HANDLOWYCH II KW. 2011



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

## GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

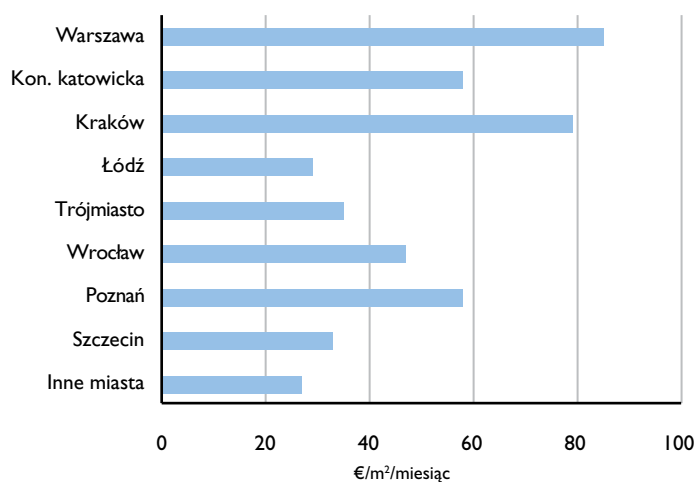
W I i II kwartale 2011 r. nie odnotowano znaczących zmian dotyczących handlu przy głównych ulicach w Polsce. W zależności od miasta i dostępności lokali obserwowano różny poziom aktywności najemców i deweloperów. W Warszawie, szczególnie przy Nowym Świecie, wzrosła ilość pustostanów w związku z intensywną wymianą najemców. Stołeczny rynek czeka na otwarcie DT Wolf Bracka, zapowiadane na koniec br., który ma szansę wykreować nową ekskluzywną lokalizację handlową w centrum miasta. W Szczecinie zainteresowanie sieci handlowych centralnymi lokalizacjami podtrzymuje budowana Galeria Kaskada, a w Katowicach Galeria Katowicka. W Poznaniu dobiega końca budowa Pasażu MM. W pozostałych aglomeracjach (Trójmiasto, Łódź, Kraków, Wrocław) w sektorze głównych ulic handlowych sytuacja nie zmienia się.

Rozwój ulic handlowych na kształt ulic zachodnioeuropejskich zachodzi bardzo powoli i jest uzależniony od dostępności lokali spełniających standardy krajowych i międzynarodowych sieci handlowych oraz wzrostu popytu ze strony sieci ekskluzywnych. Największe zmiany obserwowane są w Warszawie. W sąsiedztwie pl. Trzech Krzyży zapowiadane jest otwarcie kolejnej kawiarni Starbucks oraz sklepów odzieżowych Pinko i Rena Lange. Na Nowym Świecie otwarto sklep z biżuterią sieci Pandora. Ciekawym zjawiskiem jest pojawianie się nowych mikrolokalizacji przyciągających sieci handlowe ze średniej i wyższej półki cenowej. W Warszawie obserwujemy wzrost zainteresowania najemców ul. Mokotowską, odzyskującą swoją dawną świetność dzięki ukończonemu ostatnio remontowi i nowo otwieranym sklepom, punktom usługowym i gastronomicznym. Główne ulice handlowe nie są domeną jedynie największych aglomeracji. W Polsce często właśnie w miastach mniejszych zachowały się tradycyjne ulice handlowe z naturalnym intensywnym ruchem pieszym, niezakłóconymi ciągami handlowymi i szeroką ofertą towarów i usług. Przykładem takiej ulicy jest Szeroka w Toruniu, gdzie swoje sklepy prowadzą między innymi: Reserved, House, New Yorker, Orsay, Carry, Diverse, Reporter. Czynsze przy większości głównych ulic handlowych pozostają stabilne, a najwyższe wartości osiągają w Warszawie (83-85 EUR/mkw./miesiąc) i Krakowie (77-79 EUR/mkw./miesiąc).

## HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

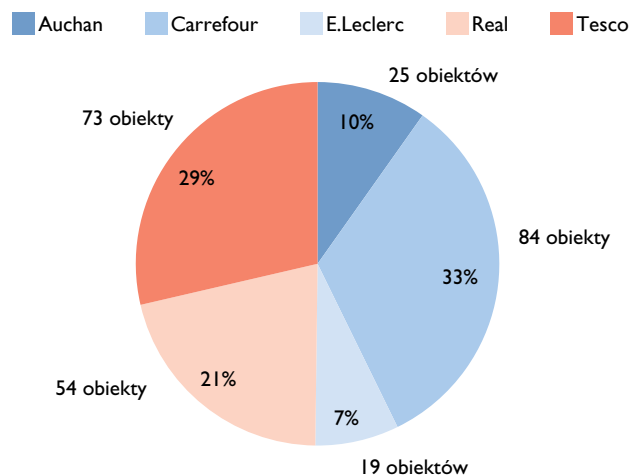
W pierwszej połowie 2011 r. hipermarkety ograniczyły swoją ekspansję, z kolei supermarkety i dyskonty spożywcze nadal dynamicznie się rozwijały. Do końca roku spodziewane są przejęcia, sprzedaże i konsolidacje sieci spożywczych. Obecnie w Polsce działa ponad 250 hipermarketów oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. Wśród hipermarketów działalność w Polsce prowadzą Auchan, Carrefour, E. Leclerc, Real i Tesco, które jest obecnie najdynamiczniej rozwijającą się siecią w sektorze. Mniejsze formaty sklepów spożywczych – supermarkety, prowadzą między innymi sieci: Carrefour, Tesco, Kaufland, Billa, Piotr i Paweł, Intermarché i Stokrotka. Wśród dyskontów spożywczych dominującą pozycję zajmuje Biedronka. Rozwijają się także Lidl, Aldi i Netto. W ubiegłym półroczu otwarte zostały między innymi Tesco w Starogardzie Gdańskim, Jarosławiu (Galeria Pruchnicka) i Nowym Sączu (Centrum Gołąbkowice); Carrefour w Gdańsku (Morski Park Handlowy) i Opolu (Turawa Park); Intermarché w Lesznie (Galeria Leszno) i Zamościu (Galeria Twierdza) oraz Piotr i Paweł w Słupsku/Bolesławicach (CH Pod Wiatrakami). Supermarkety lokują tradycyjnie swoje sklepy w centrach i parkach handlowych. Nowym obszarem dla ich rozwoju stają się jednak duże osiedla mieszkaniowe w największych aglomeracjach miejskich, gdzie brakuje podstawowej infrastruktury handlowo-usługowej. Większość budowanych i planowanych obecnie obiektów handlowych zawiera powierzchnię przeznaczoną dla operatorów spożywczych, głównie supermarketów. W najbliższym czasie zostaną otwarte między innymi: Piotr i Paweł w Millenium Hall w Rzeszowie, Nova Park Gorzów Wlkp. oraz w Alfie Grudziądz; Stokrotka w Galerii Katowickiej i Plaza Toruń oraz Alma w szczecińskiej Kaskadzie. Budowane są również hipermarkety Tesco w Ostrowie Wlkp. (Galeria Ostrovia) i Suwałkach. Ograniczenie rozwoju wielkopowierzchniowych sieci spożywczych spowodowało spadek czynszów w sektorze. Czynsze dla hipermarketów mieszczą się obecnie w przedziale 6,5-7,5 EUR/mkw./miesiąc, dla supermarketów 9-13 EUR/mkw./miesiąc, a dla dyskontów spożywczych 5,5-8,5 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNsze PRZY ULICACH HANDLOWYCH II KW. 2011



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

HIPERMARKETY W POLSCE II KW. 2011



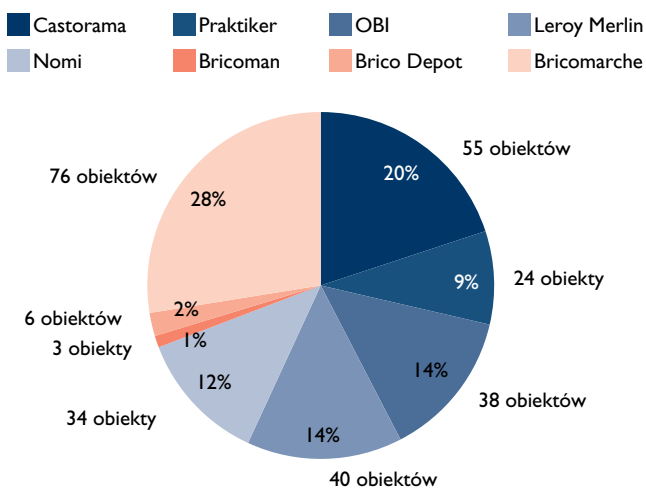
Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

## PARKI HANDLOWE

Na koniec drugiego kwartału 2011 r. wielkopowierzchniowe sklepy niespożywcze zajmowały 2,1 mln mkw., z czego 21% powierzchni przypadało na parki handlowe. W pierwszym półroczu 2011 r. oddano do użytku ok. 100.000 mkw. tego typu powierzchni. Do największych ukończonych obiektów należały Morski Park Handlowy w Gdańsku i CH Pod Wiatrakami w Słupsku. Stabilny rozwój kontynuowały również wolnostojące sklepy z artykułami budowlanymi. W pierwszej połowie 2011 r. nowe sklepy otworzyły między innymi Leroy Merlin w Gliwicach, OBI w Suwałkach i Castorama w Krakowie. W budowie pozostaje blisko 80.000 mkw. powierzchni na potrzeby wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych, w tym Futura Park Modlniczka koło Krakowa i Family Point w Lublinie. Największy deweloper w sektorze parków handlowych – IKEA, czasowo wstrzymał swoje plany rozwoju, w tym budowę projektu miasteczka handlowego Bulwary Poznańskie. Mimo to w planach innych deweloperów na 2013 r. pozostaje ponad 120.000 mkw. powierzchni tego typu. Wśród najemców w sektorze parków handlowych przeważają sieci handlowe z sektorów: artykuły budowlane, RTV AGD, meble, sprzęt sportowy i wyposażenie wnętrz. Do najaktywniejszych podmiotów należą: OBI, Castorama, Leroy Merlin, Media Expert, Decathlon oraz BRW, Agata Meble i Jysk, otwierający swoje sklepy również w miastach średniej wielkości i małych. Chociaż parki handlowe w Polsce nie cieszą się popularnością wśród sieci odzieżowych, to istnieją najemcy z tego sektora, którzy z sukcesem prowadzą w nich swoje sklepy (np. TK Maxx w parku handlowym Batory w Bydgoszczy). Ekspansję na rynku polskim zapowiada również sieć sklepów z zabawkami Toys „R” Us, tradycyjnie otwierająca swoje sklepy w parkach handlowych.

Czynsze w parkach handlowych w czerwcu 2011 r. kształtowały się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dużych powierzchni i 9-13 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich. W przypadku parków handlowych poziom zachęt w pakietach najmu jest niższy niż w centrach handlowych, co wynika ze specyfiki tych obiektów (prosta konstrukcja, stosunkowo niskie koszty budowy, podstawowy standard wykończenia).

### SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI II KW. 2011



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

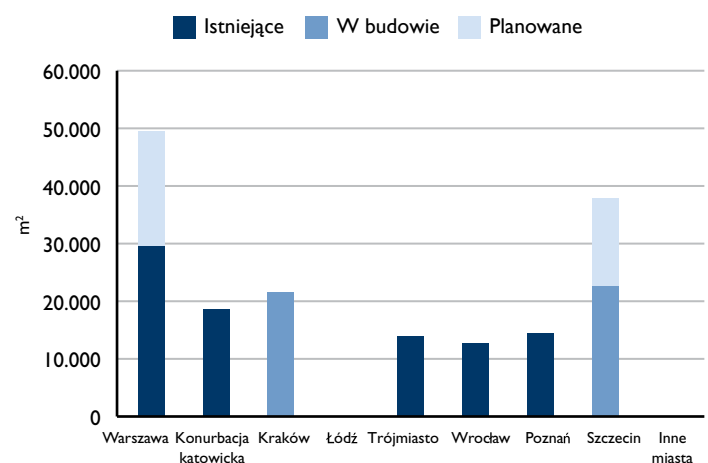
## CENTRA WYPRZEDAŻOWE

W pierwszym półroczu 2011 r. istniejące obiekty wyprzedażowe w Polsce utrwały swoją pozycję na rynku. Dobiega końca budowa centrum w Modlniczce pod Krakowem. Firmy Echo Investment i Neinver konkurują ze sobą w Szczecinie w zakresie budowy nowego centrum wyprzedażowego. Neinver przygotowuje także budowę swojego drugiego obiektu w Warszawie – Factory Annapol.

W Polsce istnieje sześć centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni blisko 90.000 mkw.: Factory Ursus (Warszawa), Factory Wrocław, Factory Luboń (Poznań), Fashion House Piaseczno (Warszawa), Fashion House Gdańsk i Fashion House Sosnowiec. W budowie pozostaje 45.000 mkw. nowej powierzchni (Factory Modlniczka Kraków i Outlet Park Astra Szczecin). W planach do 2013 r. pozostaje ponad 35.000 mkw., w tym Factory Annapol oraz Factory Szczecin. Grupa najemców zainteresowanych wynajmem lokali w centrach wyprzedażowych jest wciąż ograniczona. W centrach wyprzedażowych funkcjonuje łącznie ponad 600 sklepów, z czego największa liczba w sektorach: odzież (300), sport (60) i obuwi (50). Popyt na lokale w centrach wyprzedażowych przekłada się na ilość pustostanów, która na koniec drugiego kwartału 2011 r. wynosiła 3-5%, w zależności od obiektu. Interesującym zjawiskiem są wejścia na polski rynek międzynarodowych sieci handlowych przez centra wyprzedażowe. Przykładem realizacji takiej strategii jest decyzja hiszpańskiej firmy odzieżowej Desigual, która jeden ze swoich pierwszych salonów w Polsce otworzyła w Factory Ursus w Warszawie.

Czynsze za powierzchnie w centrach wyprzedażowych są w Polsce niższe niż w tradycyjnych centrach handlowych i wynoszą średnio 15-21 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji, wielkości lokalu i branży najemcy. Firmy poszukujące powierzchni w centrach wyprzedażowych oczekują partycypacji właściciela w kosztach aranżacji lokalu i innych kontrybucji finansowych. Popularne stają się również umowy oparte o tzw. czynsze kroczące i obniżki czynszu na początkowym etapie działalności. Powoduje to różnicę między czynszem nominalnym a efektywnym na poziomie 10-20%.

### CENTRA WYPRZEDAŻOWE II KW. 2011



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.



## SYTUACJA NA RYNKU

Pierwsze półrocze 2011 r. na rynku najmu powierzchni magazynowych okazało się najlepszym od czasu kryzysu finansowego. Po okresie boomu z lat 2006-2007 i stagnacji w latach 2008-2009, rok 2010 przyniósł ożywienie, a wyniki za ostatnie sześć miesięcy pokazują, że sytuacja nadal się poprawia. Popyt wzrósł o 40%, a budowanych obiektów było prawie dwukrotnie więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wynoszą obecnie 6,7 mln mkw. Rynek rozwija się nie tylko w nowych regionach (Rzeszów, Lublin), ale również w nowych lokalizacjach w dotychczasowych regionach, takich jak Polska Centralna czy okolice Poznania.

W pierwszym półroczu 2011 r. wolumen transakcji wyniósł blisko 941.000 mkw. Rekordowy był drugi kwartał, kiedy wynajęto 543.000 mkw. Ostatnim tak udanym okresem był początek 2008 r. Aż 75% transakcji dotyczyło nowych powierzchni (nowe umowy bądź rozszerzenia). Niezmiennie najwyższy udział w popycie mieli operatorzy logistyczni (37%), firmy z branży elektronicznej (14%) oraz motoryzacyjnej (10%). Najbardziej aktywnym deweloperem był Prologis z 40% udziałem w rynku, z czego blisko połowę transakcji stanowiły odnowienia. Na kolejnych miejscach znaleźli się Panattoni (18%), SEGRO (13%) oraz Goodman (8%).

W pierwszym półroczu 2011 r. do użytku oddano 136.000 mkw. magazynów. Największe ukończone projekty to obiekt Zelmera w Rzeszowie (32.500 mkw.) zrealizowany przez dewelopera Panattoni, I faza Good Point II w Górze Kalwarii (21.900 mkw.), pierwszy budynek w Kraków Airport Logistics Centre (Goodman, 13.400 mkw.) oraz budynek dla firmy Danone w Panattoni Park Świącice (13.600 mkw.). Na koniec drugiego kwartału w budowie pozostawało 336.000 mkw. powierzchni. Podobnie jak w ubiegłym roku ok. 81% nowo budowanych obiektów jest już wynajętych. Powierzchnia powstająca bez podpisanej umowy najmu to tylko 63.000 mkw. Mimo poprawy koniunktury projekty spekulacyjne są wciąż rzadkością i dotyczą zwykle małych modułów w budynkach, w których część umów zawarto w formie *pre-let* (np. *small business units* w Tulipan Park Łódź). Najwięcej magazynów buduje się obecnie na Górnym Śląsku (81.000 mkw.), we Wrocławiu (66.000 mkw.) i Polsce Centralnej (54.000 mkw.).

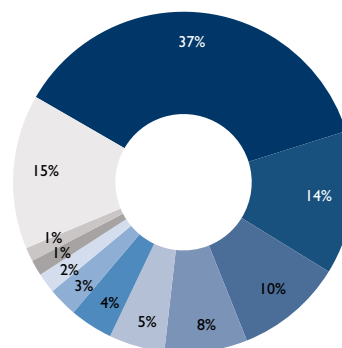
Na koniec czerwca 2011 r. współczynnik pustostanów wyniósł 12,9%, co oznacza spadek o 2,1 pkt proc. w porównaniu z końcem ubiegłego roku. Dostępnych magazynów ubywało we wszystkich regionach, a najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej dotyczył Krakowa (0,6%), Poznania (4,6%) i Trójmiasta (5,8%). Najwyższy jest w Szczecinie (63%), dotyczy on jedynego istniejącego w tym regionie parku Prologis Park Szczecin. Spadek ilości pustostanów wpłynął na wzrost czynszów prawie we wszystkich regionach. Najwyższe czynsze dotyczą powierzchni zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast i znacznie przewyższają te oferowane na obrzeżach. W miejskiej strefie Warszawy dochodzą do 5,8 EUR/mkw./miesiąc, a w Łodzi do 4,5 EUR/mkw./miesiąc. Dla pozostałych regionów stawki wynoszą średnio od 3 do 4 EUR/mkw./miesiąc. Jednocześnie stawki różnicowały się w zależności od lokalizacji, np. czynsze w rejonie Pruszkowa i Ożarowa pod Warszawą są o kilkadziesiąt eurocentów wyższe niż w rejonie Błonia.

PROLOGIS PARK, DĄBROWA GÓRNICZA



POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W POLSCE

- Operatorzy logistyczni
- Art. elektroniczne
- Art. motoryzacyjne
- Sieci sklepów
- Kosmetyki
- Art. spożywcze
- Lekka produkcja
- Archiwa
- Art. chemiczne
- Papier i książki
- Inne



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2011 r.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH W ROKU 2011

Region	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↗	↗	↗	↘
Warszawa	↗	↗	↔	↘
Górny Śląsk	↗	↗	↗	↔
Polska Centralna	↗	↗	↔	↘
Poznań	↔	↗	↗	↘
Wrocław	↔	↗	↗	↘
Trójmiasto	↔	↔	↔	↘
Kraków	↗	↔	↔	↔

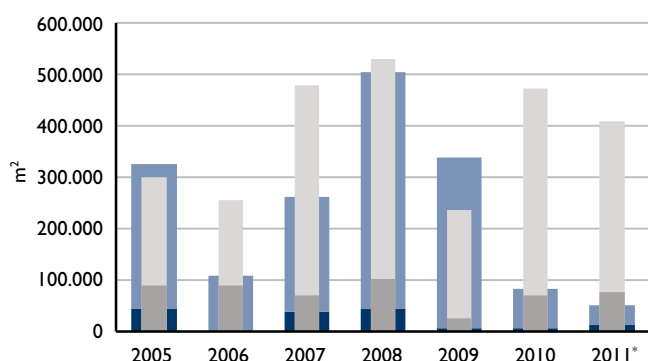
## REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.658.000 m <sup>2</sup>	
Zasoby w budowie	27.000 m <sup>2</sup>	
Wskaźnik pustostanów	18,8%	
Wolumen transakcji	407.000 m <sup>2</sup>	
Główni wynajmujący	Panattoni, Prologis, SEGRO, MLP Group, CA Immo, PointPark Properties, Apollo-Rida	
	<i>Strefa Warszawa Miasto</i>	<i>Strefa Warszawa Okolice</i>
Czynsze nominalne	€ 4,5 - 5,8 m <sup>2</sup> /miesiąc	€ 2,9 - 3,6 m <sup>2</sup> /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 4,0 - 5,5 m <sup>2</sup> /miesiąc	€ 2,0 - 3,1 m <sup>2</sup> /miesiąc
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Prologis Park Sochaczew	Procter & Gamble	50.000 m <sup>2</sup>
Prologis Park Teresin	Solid Logistic	35.000 m <sup>2</sup>
Panattoni Park Święcice	Tech Data Polska	17.000 m <sup>2</sup>

Rynek magazynowy stolicy obejmuje dwie strefy: Warszawę Miasto w granicach administracyjnych miasta (blisko 23% zasobów) oraz Warszawę Okolice w promieniu 12-50 km od centrum (pozostałe 77% zasobów). W pierwszej połowie 2011 r. zasoby magazynowe stolicy wynosiły blisko 2,66 mln mkw. powierzchni. Do użytku oddano 44.900 mkw.: pierwszy obiekt w Good Point II, budynek dla firmy Danone w Panattoni Park Święcice oraz ostatnią fazę Żerań Park II. Wolumen transakcji zauważalnie wzrósł, w pierwszej połowie 2011 r. wynajęto ok. 407.000 mkw. Większość umów zawarto w strefie podmiejskiej (84%), gdzie popyt generowali głównie operatorzy logistyczni. Kluczowymi najemcami w strefie Warszawa Miasto były firmy z branży kurierskiej oraz sieci sklepów. Stopa pustostanów w strefie miejskiej nieznacznie wzrosła do ok. 12,3%. Z kolei w strefie podmiejskiej współczynnik pustostanów obniżył się do 20,6%, co spowodowało lekki wzrost czynszów w większości lokalizacji. Jedynie w rejonie Błonia i Mszczonowa, gdzie jest najwięcej wolnej powierzchni, czynsze pozostały bez zmian. W strefie miejskiej utrzymały się na poziomie sprzed roku.

### PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM

■ Roczna podaż - Warszawa Okolice ■ Roczna podaż - Warszawa Miasto  
 ■ Roczny popyt - Warszawa Okolice ■ Roczny popyt - Warszawa Miasto



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

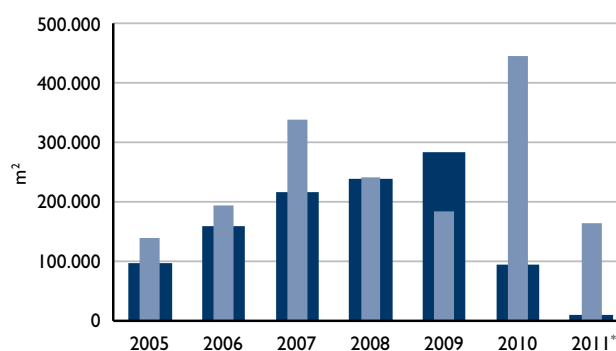
## REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNOŚLĄSKIM	
Istniejące zasoby	1.234.000 m <sup>2</sup>
Zasoby w budowie	81.000 m <sup>2</sup>
Wskaźnik pustostanów	8,2%
Wolumen transakcji	164.000 m <sup>2</sup>
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, SEGRO, MLP Group, BIK, Menard Doswell
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,5 m <sup>2</sup> /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,7 - 3,0 m <sup>2</sup> /miesiąc
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje	
Nazwa obiektu	Firma
Prologis Park Chorzów	ID Logistics
Prologis Park Sosnowiec	Wincanton
Prologis Park Chorzów	Latex Groehl Gerard

Górny Śląsk to najważniejszy region przemysłowy w południowej Polsce. Infrastruktura drogowa umożliwia komunikację zarówno z całym krajem, jak i Europą. Region od kilku lat niezmiennie cieszy się ogromnym zainteresowaniem najemców, szczególnie tych poszukujących powierzchni produkcyjnych bądź dużych powierzchni z przeznaczeniem na ponadregionalne centra logistyczne. Jest to drugi co do wielkości rynek powierzchni magazynowych w Polsce. Na koniec czerwca 2011 r. zasoby wyniosły 1,234 mln mkw. Jedynym obiektem oddanym do użytku w pierwszej połowie 2011 r. był park typu *small business units*, Business Park Gliwice firmy SEGRO, o powierzchni 9.800 mkw. W budowie pozostaje ok. 81.000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego ok. 86% wynajęto na zasadach *pre-lease*. Największymi realizowanymi obiektami są SEGRO Industrial Park Tychy (36.500 mkw.) oraz I faza Panattoni Park Gliwice (11.160 mkw.). W pierwszej połowie 2011 r. wolumen transakcji wyniósł 164.000 mkw. Rejon górnośląski oferuje obecnie 101.500 mkw. wolnej powierzchni magazynowej, co stanowi 8,2% jego zasobów. Czynsze nominalne oraz efektywne utrzymały się na poziomie z grudnia 2010 r., jednak spodziewany jest ich lekki wzrost do końca 2011 r.

### PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM

■ Roczna podaż ■ Roczny popyt



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2011 r.

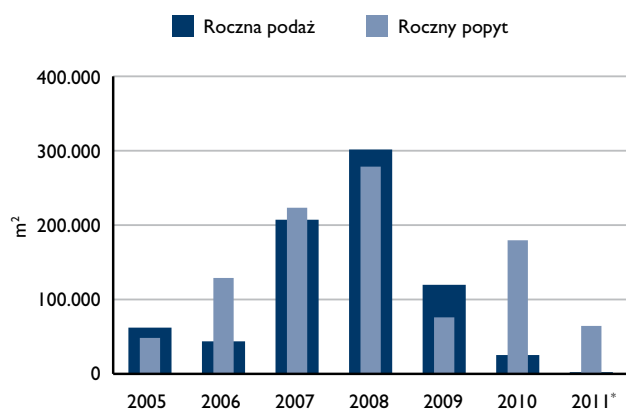
\* I poł. 2011 r.

## REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ		
Istniejące zasoby	915.000 m <sup>2</sup>	
Zasoby w budowie	54.000 m <sup>2</sup>	
Wskaźnik pustostanów	12,9%	
Wolumen transakcji	64.500 m <sup>2</sup>	
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, Prologis, Emerson, CA Immo, AIB PPM, AIG/Lincoln, Goodman	
Czynsze nominalne	€ 2,8 - 3,9 m <sup>2</sup> /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,0 - 3,1 m <sup>2</sup> /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Prologis Park Piotrków	Carrefour	21.200 m <sup>2</sup>
Tulipan Park Stryków	Hellmann Worldwide Logistics	15.000 m <sup>2</sup>
Panattoni Business Center Łódź	Ruch S.A.	5.400 m <sup>2</sup>

Zasoby powierzchni magazynowych w regionie Polski Centralnej wynoszą 915.000 mkw. Parki magazynowe usytuowane są w czterech lokalizacjach, które znacznie różnią się od siebie stawkami czynszu oraz profilem najemców, są to: Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski oraz Rawa Mazowiecka. Już wkrótce dołączą do nich nowe miasta, Radomsko oraz Pabianice. W Radomsku powstaje obiekt typu *built-to-suit* o powierzchni 32.000 mkw. dewelopera Panattoni realizowany dla firmy Manuli. W Pabianicach w fazie przygotowania jest inwestycja dewelopera Goodman – Łódź Logistics Centre o docelowej powierzchni 27.000 mkw. Łódź, która dysponuje blisko 227.000 mkw. w sześciu centrach magazynowych, jest ośrodkiem, który rozwija się najszybciej. W pierwszej połowie 2011 r. popyt wyniósł 64.500 mkw., ale ok. 56% wolumenu transakcji stanowiły odnowienia dotychczasowych umów. Dominujący udział w zawartych transakcjach najmu utrzymali operatorzy logistyczni (38%) oraz sieci sklepów (36%). Współczynnik pustostanów od połowy 2010 r. spada i wynosi obecnie 12,9%. Czynsze za typowe hale magazynowe zawierają się w przedziale 2,8-3,9 EUR/mkw./miesiąc, natomiast stawki za obiekty typu *small business units* (oferujące mniejsze powierzchnie) są wyższe i wynoszą 4-4,5 EUR/mkw./miesiąc.

### PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

## REGION POZNAŃSKI

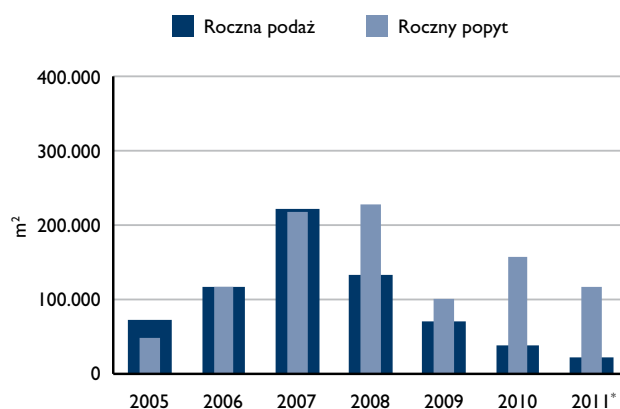
SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNANIA		
Istniejące zasoby	931.000 m <sup>2</sup>	
Zasoby w budowie	46.000 m <sup>2</sup>	
Wskaźnik pustostanów	4,6%	
Wolumen transakcji	120.000 m <sup>2</sup>	
Główni wynajmujący	CLIP, Panattoni, Prologis, SEGRO, PointPark Properties, MLP Group, Goodman	
Czynsze nominalne	€ 3,15 - 3,6 m <sup>2</sup> /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,4 - 3,0 m <sup>2</sup> /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Goodman BTS	Amica	30.000 m <sup>2</sup>
Panattoni BTS	Faurecia	17.600 m <sup>2</sup>
Prologis Park Poznań II	Samsung	13.500 m <sup>2</sup>

Rynek Wielkopolski dysponuje zasobami powierzchni magazynowych na poziomie 931.000 mkw. Parki magazynowe koncentrują się w okolicach Poznania.

W pierwszej połowie 2011 r. ukończono dwie fazy Panattoni Park Poznań o łącznej powierzchni ok. 22.100 mkw. W budowie pozostaje ok. 46.000 mkw. powierzchni wynajętej w formie *pre-lease*.

Wolumen transakcji w pierwszej połowie 2011 r. wyniósł 120.000 mkw., z czego ok. 88% stanowiły nowe umowy, natomiast na odnowienia dotychczasowych kontraktów przypadło ok. 12%. Największą transakcją była umowa zawarta między firmami Goodman i Amica na realizację nowego obiektu o powierzchni 30.000 mkw. W porównaniu do końca 2010 r. współczynnik pustostanów obniżył się o blisko 4 pkt proc. i w czerwcu 2011 r. wyniósł ok. 4,6%. Czynsze nominalne utrzymały się na poziomie 3,15-3,6 EUR/mkw./miesiąc.

### PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.



## REGION WROCŁAWSKI

## SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	610.000 m <sup>2</sup>
Zasoby w budowie	66.000 m <sup>2</sup>
Wskaźnik pustostanów	10,1%
Wolumen transakcji	120.000 m <sup>2</sup>
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Tiner, Skalski, Goodman
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,9 m <sup>2</sup> /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,4 - 3,0 m <sup>2</sup> /miesiąc

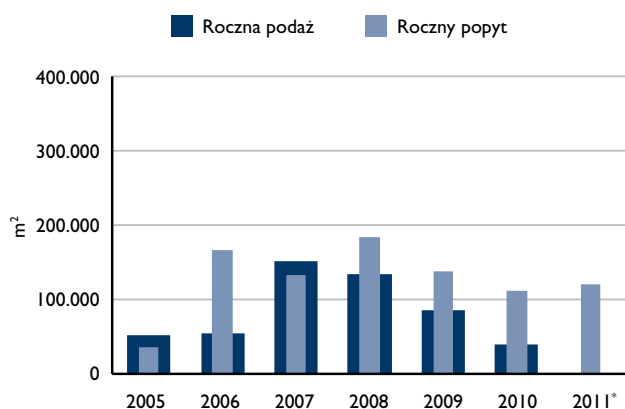
## PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Wrocław East Logistics	TJX Europe	26.900 m <sup>2</sup>
Prologis Park Wrocław V	UPM Raflatac	19.100 m <sup>2</sup>
Prologis Park Wrocław	Geodis	10.000 m <sup>2</sup>

Region stolicy Dolnego Śląska, z zasobami magazynowymi na poziomie 610.000 mkw., jest piątym pod względem wielkości regionalnym rynkiem w Polsce. Parki magazynowe koncentrują się w miejscowościach wzdłuż autostrady A4: Żórawinie, Bielanych Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej oraz Kątach Wrocławskich. Po uruchomieniu autostradowej obwodnicy Wrocławia coraz większym zainteresowaniem potencjalnych najemców cieszą się lokalizacje miejskie – w okolicach lotniska i na Psim Polu. Deweloperzy rozważają kolejne inwestycje w tych miejscach. W budowie znajduje się stosunkowo duża liczba powierzchni magazynowej (blisko 66.000 mkw.), z czego ok. 82% zostało objęte umowami przedwstępnymi (*pre-lease*).

W pierwszej połowie 2011 r. wolumen transakcji był porównywalny do tego z całego roku 2010. Wynajęto ok. 120.000 mkw., z czego 86% przypadło na nowe umowy. W wyniku zwiększonego popytu oraz braku nowej podaży w pierwszej połowie roku wskaźnik powierzchni niewynajętej obniżył się o ponad 3 pkt proc. i wynosi 10,1%. Czynsze nominalne i efektywne pozostały na stabilnym poziomie, ale w najbliższych miesiącach powinny powoli rosnąć.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



Zródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2011 r.

\* 1 poł. 2011 r.

## REGION TRÓJMIEJSKI

Zasoby magazynowe Trójmiasta szacowane są na 119.500 mkw. W pierwszej połowie 2011 r. nie ukończono tu żadnej nowej inwestycji, natomiast w budowie znajduje się zaledwie 8.700 mkw. w Panattoni Park Gdańsk. W najbliższym półroczu planowane jest rozpoczęcie budowy II fazy 7R Logistic o powierzchni 22.000 mkw. W posiadaniu deweloperów znajdują się liczne grunty inwestycyjne, na których planowana jest realizacja łącznie ok. 830.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 84% znajdzie się w Pomorskim Centrum Logistycznym (Goodman). Wolumen transakcji w pierwszej połowie 2011 r. podwoił wynik zanotowany w 2010 r. i wyniósł ok. 30.000 mkw. Współczynnik pustostanów był nadal jednym z najniższych w kraju – ok. 5,8%. Czynsze utrzymały się w przedziale 3,5-4 EUR/mkw./miesiąc.

## REGION KRAKOWSKI

Pod względem ilości nowoczesnej powierzchni magazynowej Kraków zajmuje siódme miejsce w Polsce, oferując ok. 81.000 mkw. W pierwszej połowie 2011 r. do użytku oddano I fazę Kraków Airport Logistics Centre (Goodman) o powierzchni ok. 13.400 mkw., w budowie pozostaje faza II (ok. 22.000 mkw. – w całości wynajęta) oraz MARR Business Park (12.700 mkw., z czego wolna powierzchnia to 4.700 mkw.). Popyt w pierwszej połowie roku przekroczył o 27% całkowity wolumen transakcji z 2010 r. i wyniósł 29.400 mkw. Współczynnik pustostanów jest najniższy w kraju i wynosi ok. 0,6%, więc czynsze utrzymują się na wysokim poziomie, ok. 4 EUR/mkw./miesiąc.

## POZOSTAŁE REGIONY

Nowoczesne powierzchnie magazynowe są także w Toruniu, Szczecinie oraz Rzeszowie. Zasoby w tych lokalizacjach szacowane są odpowiednio na 72.000 mkw., 41.650 mkw. oraz 49.500 mkw. Obecnie w rejonie Torunia znajdują się dwa centra logistyczne: Toruń Logistics Centre oraz Panattoni Park Toruń, oba w całości wynajęte. Jednak istnieje możliwość ich rozbudowy o kolejne 56.000 mkw. Szczeciński rynek magazynowy stanowi Prologis Park Szczecin, w którym ok. 63% pozostaje do dyspozycji potencjalnych najemców. Realizacja kolejnych etapów inwestycji uzależniona jest od rozwoju regionu oraz zainteresowania powierzchniami magazynowymi. W Rzeszowie w pierwszej połowie 2011 r. został ukończony Panattoni Park Rzeszów o powierzchni 32.500 mkw. Dzięki rozwojowi infrastruktury drogowej region Polski Południowo-Wschodniej staje się coraz bardziej atrakcyjną lokalizacją dla inwestycji. W najbliższych kilku latach rynek powierzchni magazynowych będzie rozwijał się również w nowych miastach, takich jak Lublin czy Mielec.

Więcej informacji o rynku powierzchni magazynowych w Polsce na stronie:

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

## PRZEGLĄD RYNKU

### OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

W pierwszym półroczu 2011 r. w segmencie popularnym rynku mieszkaniowego wzrosła liczba mieszkań na sprzedaż, a popyt nieznacznie spadł. Głównym czynnikiem wpływającym na ograniczenie popytu była seria podwyżek stóp procentowych, co spowodowało obniżenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. W ostatnich miesiącach wielu kredytobiorców z niepokojem obserwowało kurs franka szwajcarskiego, który silnie aprecjonował względem złotego, co zwiększyło wysokość rat, a także zadłużenie pozostające do spłaty.

Na początku roku uchwalono „Rekomendację S”, zaostrzającą zasady ustalania zdolności kredytowej, która częściowo obowiązuje już od lipca 2011 r. Planowane zmiany w programie „Rodzina na swoim”, w tym przede wszystkim znaczna obniżka limitów cen mieszkań objętych programem, z pewnością negatywnie wpłyną na popyt. Rosnąca konkurencja między deweloperami, zwłaszcza w największych miastach, powinna spowodować obniżkę cen.

Segment premium rynku nieruchomości mieszkaniowych nieustannie cieszy się zainteresowaniem klientów, co wyraża się dobrym tempem sprzedaży m.in. w takich projektach, jak Sky Tower we Wrocławiu czy Złota 44 w Warszawie. Apartamenty położone w atrakcyjnych lokalizacjach cieszą się stałym powodzeniem i często sprzedawane są jeszcze na etapie budowy. Jednak na kupców wciąż czekają luksusowe mieszkania w gorszych lokalizacjach, oddane do użytku w poprzednich latach. Grupa, do której kierowane są oferty sprzedaży apartamentów, jest dość wąska, ale jednocześnie mniej wrażliwa na zmiany warunków finansowania inwestycji przez banki.

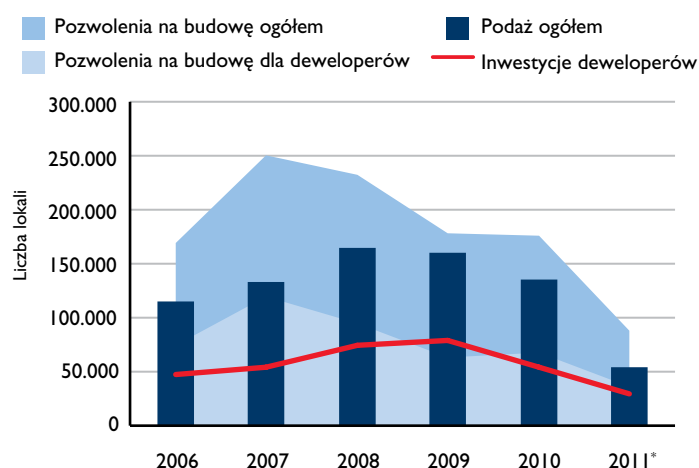
### PODAŻ

W pierwszych dwóch kwartałach 2011 r. oddano do użytkowania ponad 55.000 mieszkań, co oznacza spadek w porównaniu do tego samego okresu 2010 r. i 2009 r. odpowiednio o 13,1% i 27,2%. Największy udział w wytworzeniu nowej podaży, ponad 60%, mają inwestorzy indywidualni, którzy zbudowali ok. 33.000 mieszkań, tj. o 3,4% więcej niż w pierwszym półroczu 2010 r. Budownictwo deweloperskie stanowi 34,6% podaży (ok. 19.000 mieszkań, co oznacza spadek o 24,9% względem tego samego okresu 2010 r.), mieszkania spółdzielcze 1,9% (ok. 1.000). Niższy przyrost podaży jest w dużej mierze wynikiem ograniczania liczby rozpoczętych budów w okresie stagnacji rynkowej. Wkrótce jednak finalizowane będą inwestycje rozpoczęte po kryzysie, w najbliższych miesiącach można więc oczekiwać lepszych wyników.

W pierwszym półroczu 2011 r. przystąpiono do budowy ok. 80.000 mieszkań (spadek o 1,3% w porównaniu do tego samego okresu w 2010 r.). Należy jednak zaznaczyć, że w samym czerwcu zaczęto budowę ok. 16.000 mieszkań, tj. o 10,1% więcej niż rok wcześniej. Największą aktywność na rynku w tym okresie wykazali inwestorzy indywidualni, którzy przystąpili do budowy ok. 48.000 mieszkań (wzrost o 7,4%). W przypadku deweloperów liczba nowych inwestycji spadła o 9,3% i wyniosła ok. 28.500 mieszkań.



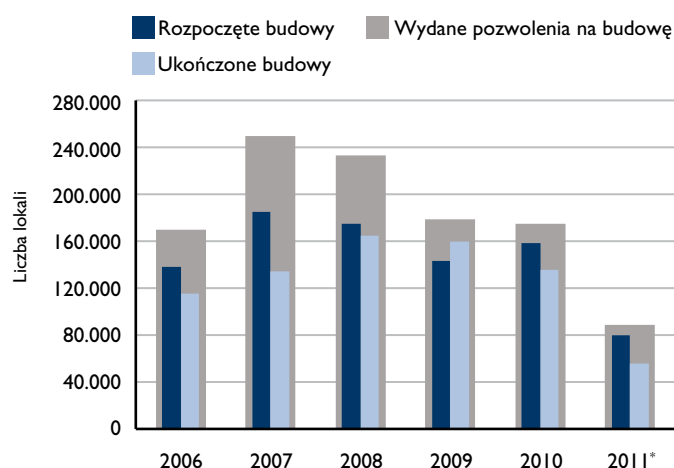
### GŁÓWNE CECHY RYNKU



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

### PODAŻ MIESZKAŃ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, lipiec 2011 r.

\* I poł. 2011 r.

Łączna liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła w pierwszych dwóch kwartałach 2011 r. o 7,3% w porównaniu do pierwszego półrocza 2010 r. Nadwyżka pozwoleń nad liczbą rozpoczętych budów wyniosła ponad 8.000 mieszkań. Deweloperzy uzyskali ich o blisko 23,6% więcej niż w tym samym okresie roku ubiegłego, a inwestorzy indywidualni o 0,8% mniej.

## POPYT

Popyt na mieszkania w Polsce uzależniony jest przede wszystkim od polityki kredytowej banków. Po kryzysie nastąpiła wyraźna zmiana struktury finansowania transakcji – zwiększył się udział kredytów złotych kosztem denominowanych. Przeprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej cztery podwyżki stopy procentowej (z 3,5% do 4,5%) obniżyły zdolność kredytową potencjalnych nabywców i jednocześnie podniosły koszty kredytów (częściowo neutralizowane przez obniżkę marż banków).

Klientami na rynku pierwotnym są głównie rodziny nabywające swoje pierwsze mieszkanie, często z wykorzystaniem programu „Rodzina na swoim”. Systematycznie zmniejsza się udział zakupów mieszkań na wynajem i w celach spekulacyjnych. Obecnie najważniejszym kryterium przy podejmowaniu decyzji o wyborze mieszkania jest jego cena. Najbardziej poszukiwane są dwu- i trzypokojowe lokale o powierzchni 40-55 mkw. z segmentu popularnego.

W segmencie premium coraz większą popularność zyskują rewitalizowane kamienice oraz kameralne inwestycje położone w najbardziej prestiżowych lokalizacjach w centrach miast. Dużym zainteresowaniem cieszą się także luksusowe apartamenty i rezydencje w regionach turystycznych, szczególnie nad morzem i w górach. Zakup tego typu nieruchomości traktowany jest jako wysoko rentowna inwestycja w perspektywie długookresowej.

## CENY

Na rynku mieszkaniowym obserwuje się dalszy spadek średnich cen transakcyjnych, co wynika przede wszystkim ze zmiany struktury transakcji i większego udziału w obrocie mieszkań mniejszych i tańszych. Rosnąca konkurencja między deweloperami przy bogatej ofercie mieszkań na sprzedaż powinna skłaniać inwestorów do dalszego obniżania cen, zwłaszcza w dużych miastach. Należy jednak zaznaczyć, że największe przeceny i inne dodatkowe zachęty będą dotyczyły mieszkań dużych oraz apartamentów, które długo nie mogą znaleźć nabywców. W przypadku mieszkań cieszących się największą popularnością możliwe będą nieznaczne podwyżki. Deweloperzy będą ostrożnie poszukiwać nowego poziomu cen akceptowalnego przez klientów.

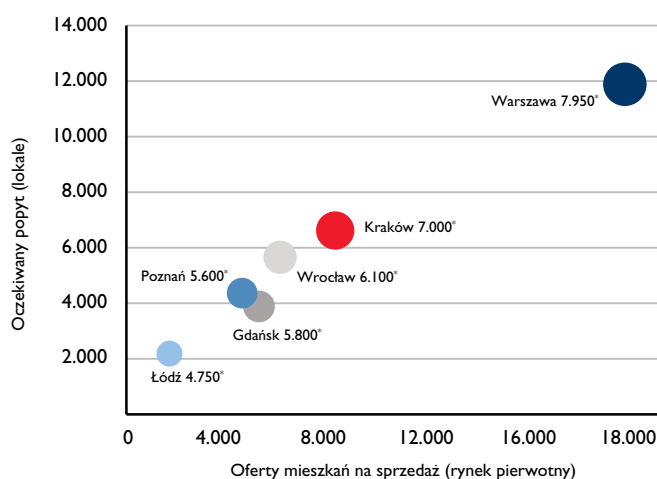
## PROGNOZY DLA RYNKU MIESZKANIOWEGO W ROKU 2011

Podaż	Liczba ofert na rynku	Popyt	Poziom cen
Warszawa			
↗	↗	↘	↘
Kraków			
↗	↗	↘	↘
Wrocław			
↗	↗	↘	↘
Poznań			
↗	↗	↘	↘
Gdańsk			
↗	↗	↘	↘
Łódź			
↗	↗	↘	↘

## SKY TOWER, WROCŁAW



## CECHY WYBRANYCH RYNKÓW



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

\* średnia cena (PLN/m<sup>2</sup>)



## INFORMACJE O RYNKU

Sytuacja w branży turystycznej i na rynku hotelarskim w Polsce stale się poprawia. Zgodnie ze wstępными szacunkami Instytutu Turystyki w pierwszym kwartale 2011 r. Polskę odwiedziło 13,6 miliona cudzoziemców, a zatem o 10% więcej niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Wzrósł również udział podróży służbowych oraz typowo turystycznych w łącznej liczbie przyjazdów do Polski, który bezpośrednio przekłada się na zwiększenie popytu na usługi hotelowe.

Istotny wpływ na wyniki hoteli ma objęcie przez Polskę prezydencji w UE oraz organizacja Euro 2012. Rośnie zatem w dalszym ciągu obłożenie w hotelach, ale co ważniejsze kontynuowany jest trend wzrostu średnich cen (ADR).

### PODAŻ

W pierwszym półroczu 2011 r. polska baza hotelowa powiększyła się o 87 skategoryzowanych obiektów, które oferują ok. 7.500 miejsc noclegowych w prawie 3.700 pokojach. Kilkanaście hoteli zmieniło kategorię (m.in. hotel Konin w Koninie oraz hotel Maxi w Kwidzynie), a kilka utraciło prawo do posługiwania się nazwą „hotel”. Nowo powstałe hotele to przede wszystkim obiekty trzy- i dwugwiazdkowe (ponad 75%). W stosunku do roku 2010 liczba wszystkich pokoi powiększyła się o ok. 5%, a miejsc noclegowych o 4%. Regionem, w którym zostało skategoryzowanych najwięcej hoteli, było woj. małopolskie (18 obiektów). Z kolei w lubuskim nie powstał żaden nowy obiekt.

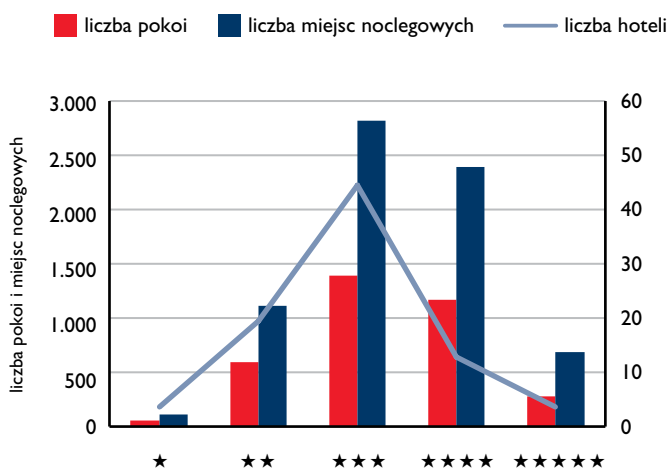
### WYDARZENIA W PIERWSZEJ POŁOWIE 2011 R.

- We Wrocławiu otwarto trzygwiazdkowy hotel Puro, pierwszy inteligentny hotel w Polsce, wyróżniający się zastosowaniem nowoczesnych technologii zarówno w systemie zarządzania obiektem, jak i w projekcie architektonicznym. Hotel Puro jako jedyny obiekt w Europie Środkowo-Wschodniej został nominowany do nagrody w konkursie „European Hotel Design Awards”. Kolejne hotele Puro powstaną w Krakowie i Poznaniu.

- W Bielsku-Białej otwarto czterogwiazdkowy hotel Qubus, czternasty obiekt tej sieci w Polsce.
- Otwarto pierwszy pięciogwiazdkowy hotel w woj. świętokrzyskim – Odyssey ClubHotel Wellness & SPA w Maślowie koło Kielc.
- Działalność w Polsce rozpoczęły trzy kolejne hotele marki Best Western: w Rzeszowie, w miejscowości Osjaków (woj. łódzkie) i w Warszawie (wcześniej hotel Felix). Best Western, największa sieć hotelowa na świecie, nie zarządza hotelami działającymi pod swoją marką, oferuje jedynie umowy franczyzy.
- Warszawski hotel Kyriad Prestige (grupa hotelowa Louvre), jedyny obiekt tej marki działający poza Francją, zmienił nazwę na Golden Tulip. Powinno to zwiększyć jego rozpoznawalność i pozwolić na szybszy rozwój znaku firmowego Golden Tulip w Polsce.
- Grupa hotelowa Hilton zdecydowała się wprowadzić na polski rynek swoją markę ekonomiczną Hampton by Hilton i podpisała umowę franczyzy dotyczącą projektu hotelowego w Świnoujściu, miejscowości z ogromnym potencjałem ze względu na wysoki popyt na usługi hotelowe, m.in. ze strony turystów z Niemiec. Kolejne hotele Hampton by Hilton planowane są m.in. w Warszawie i Gdańsku w pobliżu lotnisk.
- W Warszawie przy al. Krakowskiej, również niedaleko lotniska, wmurowano kamień węgielny pod budowę hotelu francuskiej grupy B&B. Będzie to drugi hotel tej marki w Polsce, kolejnych należy się spodziewać m.in. we Wrocławiu i Łodzi.

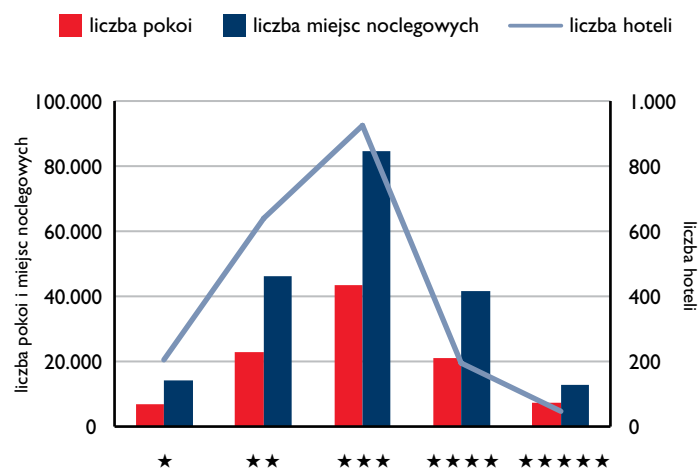
Rozwój markowych hoteli ekonomicznych jest potwierdzeniem dojrzewania rynku hotelowego w Polsce. Zazwyczaj międzynarodowe sieci wprowadzają marki ekonomiczne dopiero wówczas, gdy mają już w danym kraju ugruntowaną pozycję jako operatorzy hoteli wyższych kategorii. Strategia Hiltona jest tego najlepszym przykładem. Rozwojowi rynku hotelowego musi jednak towarzyszyć rozwój infrastruktury transportowej, w przeciwnym razie popyt na usługi hoteli nie będzie nadążał za podażą istniejących, jak i nowo powstałych obiektów.

PRZYROST POLSKIEJ BAZY HOTELOWEJ W I POŁ. 2011



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

STAN POLSKIEJ BAZY HOTELOWEJ W I POŁ. 2011



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

HOTEL PURO, WROCŁAW



HOTEL RIALTO, WROCŁAW



## TENDENCJE NA POLSKIM RYNKU

- Z usług hotelowych korzystają przede wszystkim klienci instytucjonalni.
- Rośnie udział klientów krajowych w strukturze popytu.
- Inwestorzy coraz efektywniej wykorzystują fundusze unijne przy budowie nowych hoteli, a także modernizacji już istniejących. Utrzymuje się zainteresowanie budową hoteli zlokalizowanych przy lotniskach i dworcach kolejowych.
- Rozwija się koncepcja tzw. hoteli holistycznych, zapoczątkowana kilka lat temu przez sieć hoteli Spa Dr Irena Eris, których oferta *wellness & spa* jest wzbogacona o usługi związane z szeroko

- pojętym zdrowym stylem życia, takie jak: medytacja, joga, fizykoterapia, zdrowe odżywianie, warsztaty z samodoskonalenia.
- Wznawiane są projekty, których realizacja została wstrzymana w czasie spowolnienia gospodarczego.
- Utrzymuje się zainteresowanie operatorów ekspansją na polskim rynku, szczególnie w segmencie hoteli ekonomicznych.
- Wciąż niewielka jest liczba hoteli markowych. Ich rozwój w dużym stopniu ogranicza słaba infrastruktura transportowa.

## STAN BAZY HOTELOWEJ W I POŁ. 2011 ROKU

Województwo	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych	Liczba miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców
dolnośląskie	230	10.810	21.540	74,8
kujawsko-pomorskie	103	4.021	7.684	37,1
lubelskie	49	1.910	3.655	17,0
lubuskie	69	2.659	5.106	50,5
łódzkie	88	5.035	9.488	37,4
małopolskie	298	14.158	29.227	88,3
mazowieckie	207	16.353	30.518	58,2
opolskie	40	1.004	2.023	19,7
podkarpackie	103	3.022	5.989	28,5
podlaskie	23	1.336	2.705	22,8
pomorskie	147	7.416	15.138	67,6
śląskie	174	9.287	18.642	40,2
świętokrzyskie	74	2.876	5.787	45,7
warmińsko-mazurskie	97	5.348	11.136	78,0
wielkopolskie	215	8.451	16.036	46,9
zachodniopomorskie	95	5.953	11.851	70,0
Polska	2.012	99.639	196.525	51,4

## PRZYROST BAZY HOTELOWEJ W I POŁ. 2011 ROKU

Województwo	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
dolnośląskie	7	268	560
kujawsko-pomorskie	3	197	370
lubelskie	3	76	149
lubuskie	0	0	0
łódzkie	5	284	599
małopolskie	18	881	1.928
mazowieckie	13	373	711
opolskie	4	68	136
podkarpackie	3	105	200
podlaskie	2	34	74
pomorskie	4	119	222
śląskie	7	282	510
świętokrzyskie	4	173	345
warmińsko-mazurskie	3	259	451
wielkopolskie	7	264	488
zachodniopomorskie	4	314	754
Polska	87	3.697	7.497

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2011 r.

## DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD

Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield przygotowuje i dostarcza klientom rzetelne informacje dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce z uwzględnieniem sektora biurowego, handlowego, mieszkaniowego, hotelowego oraz przemysłowo-magazynowego. Nasze doradztwo obejmuje analizę i ocenę obecnych jak i przewidywanych warunków rynkowych. Stosując wypracowane przez nas analityczne metody obliczania ryzyka i korzyści, wspieramy naszych klientów w określaniu wyzwań i szans wynikających ze zmieniającej się sytuacji rynkowej.

Nasze usługi w zakresie wycen dotyczą określenia wartości nieruchomości:

- dla portfeli nieruchomości, w tym hoteli
- na potrzeby umowy kupna-sprzedaży
- na potrzeby zabezpieczenia kredytu na nieruchomości
- dla celów księgowych lub sprawozdań finansowych
- dla celów ubezpieczeniowych
- na potrzeby obniżenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (wywłaszczenie)
- w celu obniżenia renty planistycznej
- na wewnętrzne potrzeby klienta

Wykonujemy wyceny według standardów polskich – PFSRM i międzynarodowych – TEGoVA oraz RICS (*Red Book*), które spełniają standardy IVS.

## PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD

### [www.cwinvestment.pl](http://www.cwinvestment.pl)

przedstawia ponad tysiąc największych i najbardziej prestiżowych obiektów komercyjnych z polskiego rynku biurowego, handlowego, magazynowego oraz hotelowego, w tym nieruchomości przeznaczone na sprzedaż. Użytkownicy serwisu mogą także skorzystać z profesjonalnego kalkulatora inwestycyjnego.

### [www.cwoffice.pl](http://www.cwoffice.pl)

poświęcony jest powierzchniom biurowym w Polsce. Portal oferuje szczegółowe informacje dotyczące kilkuset obiektów biurowych w największych miastach Polski: w Warszawie, Krakowie, Katowicach, Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu, Trójmieście i Szczecinie.

### [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)

poświęcony jest rynkowi nieruchomości magazynowych. W serwisie można znaleźć informacje na temat wszystkich parków logistycznych w Polsce.

### [www.cwprojectmanagement.pl](http://www.cwprojectmanagement.pl)

zawiera szczegółowe informacje o ofercie działu zarządzania projektami. Umożliwia klientom zestawienie usług i ich wstępną wycenę.

### [www.cwassetmanagement.pl](http://www.cwassetmanagement.pl)

przedstawia pełną ofertę usług działu zarządzania nieruchomościami. Użytkownicy serwisu mają m.in. dostęp do szczegółowych danych dotyczących portfela nieruchomości zarządzanych przez dział.







### BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE



**Partner, Dyrektor Zarządzający**  
**Richard Petersen**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 richard.petersen@eur.cushwake.com



**Członek Zarządu, Associate, Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa**  
**Jerzy Dobrowolski**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 jerzy.dobrowolski@eur.cushwake.com



**Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych**  
**Richard Aboo**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 richard.aboo@eur.cushwake.com



**Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych**  
**Piotr Kaszyński**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 piotr.kaszyński@eur.cushwake.com



**Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Magazynowych na Europie Środkowo-Wschodnia**  
**Ferdinand Hlobil**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 ferdinand.hlobil@eur.cushwake.com



**Associate, Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych**  
**Wojciech Pisz**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 wojciech.pisz@eur.cushwake.com



**Associate, Dyrektor Działu Zarządzania Projektami**  
**Tomasz Daniecki**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



**Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami**  
**Michał Skaliński**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 michal.skaliniski@eur.cushwake.com



**Associate Director, Dyrektor Działu Marketingu**  
**Iwona Skalska**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 iwona.skalska@eur.cushwake.com



**Associate Director, Dyrektor Działu Personalnego**  
**Dorota Skowrońska**  
 WARSZAWA  
 Tel.: +48 22 820 20 20  
 dorota.skowronska@eur.cushwake.com

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadcząca usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 13.000 pracowników w 234 biurach w 61 krajach.

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



*Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. wdrożyła i stosuje system zarządzania jakością ISO 9001:2008 sprawdzony przez TÜV SÜD.*



Aby ściągnąć wersję elektroniczną raportu, zeskanuj QR kod.

