

# MARKETBEAT

## RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield



JESIEN 2013





Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 15.000 pracowników w 253 biurach w 60 krajach.

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

Niniejszy raport przedstawia analizę rynku powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych oraz rynku inwestycyjnego w Polsce. Publikacja zawiera również prognozy dotyczące rozwoju branży nieruchomości komercyjnych.

Mamy nadzieję, że w niniejszym raporcie znajdą Państwo wiele cennych informacji.

Z poważaniem,

Charles Taylor  
Partner Zarządzający  
Cushman & Wakefield Polska

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	3
INFORMACJE GOSPODARCZE .....	4
RYNKI FINANSOWE .....	5
RYNEK INWESTYCYJNY .....	6
Rynek biurowy .....	6
Rynek handlowy .....	7
Rynek magazynowy .....	7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH .....	8
Sytuacja na rynku .....	8
Warszawa .....	8
Kraków .....	11
Wrocław .....	11
Trójmiasto .....	11
Poznań .....	12
Katowice .....	12
Łódź .....	12
Trendy .....	13
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH .....	14
Rynek w Polsce .....	14
Centra handlowo-rozrywkowe .....	15
Główne ulice handlowe .....	16
Hipermarkety i supermarkety .....	17
Parki handlowe i magazyny handlowe .....	18
Centra wyprzedażowe .....	18
Trendy .....	19
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH .....	20
Sytuacja na rynku .....	20
Region warszawski .....	21
Region Górnego Śląska .....	21
Region Polski Centralnej .....	22
Region poznański .....	22
Region wrocławski .....	23
Region trójmiejski .....	23
Region krakowski .....	23
Pozostałe regiony .....	23
Trendy .....	23
WYCENY I USŁUGI DORADCZE .....	24
DANE KONTAKTOWE .....	26

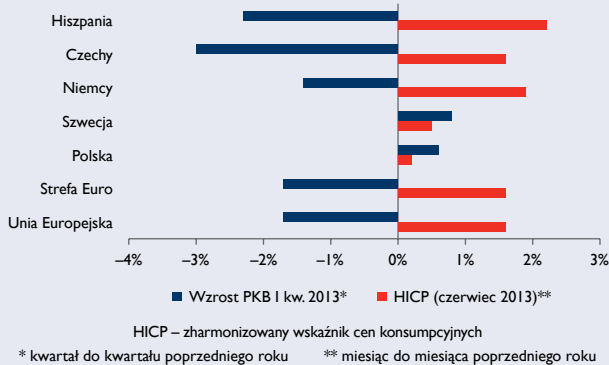
## INFORMACJE GOSPODARCZE

### WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

W pierwszym półroczu 2013 r. spowolnienie gospodarcze w Polsce było większe, niż prognozowane. Drugi kwartał przyniósł jednak oznaki poprawy w niektórych obszarach, m.in. wzrost produkcji sprzedanej w przemyśle oraz wyższą sprzedaż detaliczną. Prognozuje się, że wzrost PKB w 2013 r. będzie nieco wyższy niż 1%, natomiast stopa bezrobocia, która na koniec czerwca wyniosła 13,2%, nie przekroczy 14%.

Polska wciąż stosunkowo dobrze radzi sobie ze spowolnieniem gospodarczym. Korzystne prognozy oraz poziom wskaźników makroekonomicznych w porównaniu do innych państw regionu powodują, że Polska pozostaje krajem atrakcyjnym dla inwestorów. Uznane instytucje finansowe oraz agencje ratingowe podtrzymują pozytywną ocenę kondycji polskiej gospodarki, co potwierdza pozycję Polski jako istotnego gracza na arenie międzynarodowej.

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



ŹRÓDŁO: EUROSTAT, LIPIEC 2013 R.

### OPROCENTOWANIE DŁUGOTERMINOWYCH OBLIGACJI SKARBOWYCH ORAZ PROGNOZA PKB

KRAJ	2008	2009	2010	2011	2012	II kw. 2013	2013*	2014*
UE	3,97%	3,96%	4,20%	4,29%	3,02%	3,00%	-0,10%	1,40%
Strefa Euro	3,73%	3,63%	4,13%	4,63%	3,18%	3,09%	-0,40%	1,20%
Niemcy	3,05%	3,14%	2,91%	1,93%	1,30%	1,53%	0,40%	1,80%
Szwecja	2,67%	3,24%	3,21%	1,68%	1,51%	2,05%	1,90%	1,90%
Czechy	4,30%	3,98%	3,89%	3,70%	2,12%	2,14%	-0,40%	1,60%
Polska	5,70%	6,22%	5,98%	5,84%	3,88%	3,95%	1,10%	2,20%
Hiszpania	3,86%	3,81%	5,38%	5,53%	5,34%	4,67%	-1,50%	0,90%

\* PKB prognoza

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, LIPIEC 2013 R.

### POLSKA NA TLE INNYCH KRAJÓW

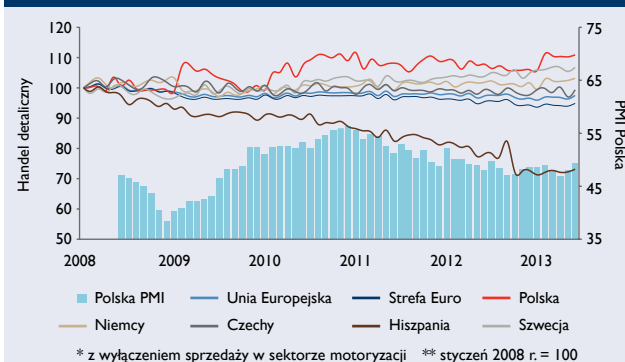
KRAJ	S&P		MOODY'S		FITCH	
	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa
Polska	A-	Stabilna	A2	Stabilna	A-	Pozytywna
Czechy	AA-	Stabilna	A1	Stabilna	A+	Pozytywna
Niemcy	AAA	Stabilna	Aaa	Negatywna	AAA	Stabilna
Hiszpania	BBB-	Negatywna	Baa3	Negatywna	BBB	Negatywna
Szwecja	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna

ŹRÓDŁO: S&P, MOODY'S, FITCH, LIPIEC 2013 R.

### SPRZEDAŻ DETALICZNA

Pierwsza połowa 2013 roku przyniosła pozytywne informacje o wielkości sprzedaży detalicznej – wzrost o 0,8%. Dodatkowo wskaźnik PMI (*Purchasing Managers Index*), często stosowany jako wskaźnik wyprzedzający gospodarki i pokazujący nastroje w sektorze przemysłowym, w lipcu 2013 wyniósł 50,5 p. Przekroczenie poziomu 50 p. pierwszy raz od ponad roku może oznaczać pozytywne zmiany w gospodarce.

### SPRZEDAŻ DETALICZNA\*



ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, LIPIEC 2013 R.

### INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Wartość inwestycji zagranicznych w 2012 r. znacząco spadła. W 2011 r. wyniosła 13,5 mld EUR, natomiast w 2012 r. tylko 2,5 mld EUR. Należy jednak zwrócić uwagę, że znaczne spowolnienie w sektorze inwestycji zagranicznych dotknęło nie tylko Polskę, ale większość krajów w Europie.

### BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



ŹRÓDŁO: NBP, LIPIEC 2013 R.



## RYNKI FINANSOWE

### POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Według wstępnych szacunków Ministerstwa Finansów deficyt budżetowy na koniec czerwca 2013 r. wyniósł 26 mld PLN, co stanowi 73% limitu określonego w ustawie budżetowej. Dług publiczny wzrósł o 5,6% w porównaniu ze stanem z końca 2012 r. i przekroczył 838 mld PLN. W lipcu rząd zawiesił obowiązywanie 50-procentowego progu ostrożnościowego.

### GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W pierwszym półroczu 2013 r. warszawska giełda uplasowała się na drugim miejscu w Europie pod względem liczby IPO (pierwotnych ofert publicznych), za giełdą londyńską. W ciągu tego okresu na rynku głównym i rynku NewConnect debiutowało łącznie 31 firm. Najwyższą wartość osiągnęły oferty Polskiego Holdingu Nieruchomości oraz AviaAM Leasing AB, odpowiednio 239 mln PLN oraz 112 mln PLN.

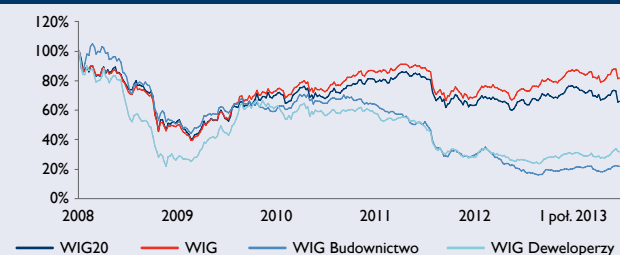
#### DEBIUTY GIEŁDOWE

	III KW. 2012	IV KW. 2012	I KW. 2013	II KW. 2013	RAZEM I poł. 2013
Warszawa	26	21	13	18	31
Londyn	16	26	13	25	38
NYSE Euronext	1	2	3	9	12
Luksemburg	2	3	3	2	5
Oslo	1	1	2	2	4
Deutsche Börse	5	7	2	3	5
Szwajcaria	1	1	0	0	0
Nasdaq OMX	4	8	4	10	14
Hiszpania (BME)	–	1	0	1	1

ŹRÓDŁO: PWC, IPO WATCH EUROPE, GPW, LIPIEC 2013 R.

W pierwszej połowie roku na warszawskiej giełdzie spadki zanotowały najważniejsze indeksy WIG oraz WIG20, odpowiednio 7% i 14%. Z drugiej strony indeksy branżowe takie jak WIG Budownictwo oraz WIG Deweloperzy, wzrosły o ok. 8% i 4%. Choć sytuacja w budownictwie wciąż jest bardzo trudna, można zauważyć coraz korzystniejsze warunki do rozwoju tego sektora.

#### DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



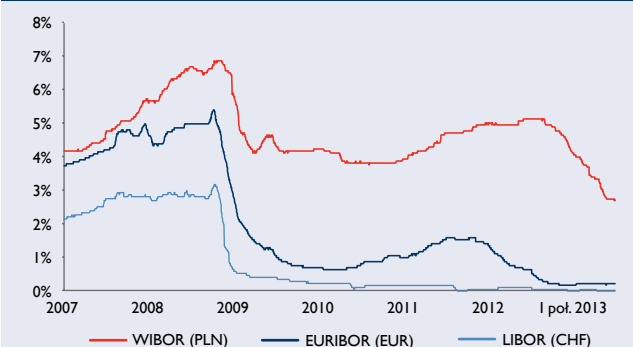
ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, LIPIEC 2013 R.

I stycznia 2008 r. = 100

### STOPY PROCENTOWE

W pierwszym półroczu 2013 r. Rada Polityki Pieniężnej kilkakrotnie obniżała poziom stopy referencyjnej, który na koniec 2012 r. wynosił 4,25%. Po obniżce lipcowej główna stopa procentowa spadła do 2,5%. W maju Europejski Bank Centralny, w celu pobudzenia hamującej europejskiej gospodarki, zdecydował się na obniżenie głównej stopy referencyjnej z 0,75% do 0,5%.

#### STOPY PROCENTOWE

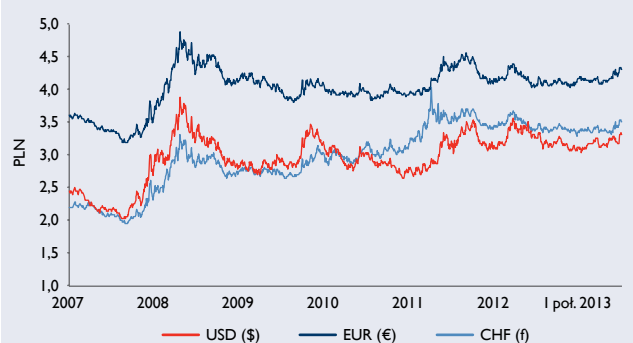


ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, LIPIEC 2013 R.

### KURSY WALUT

W pierwszym półroczu 2013 r., mimo niskiej inflacji, złoty osłabił się. Na koniec czerwca kurs polskiej waluty w stosunku do euro był niższy o 6%, natomiast do dolara o 8%.

#### KURSY WALUT



ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, LIPIEC 2013 R.

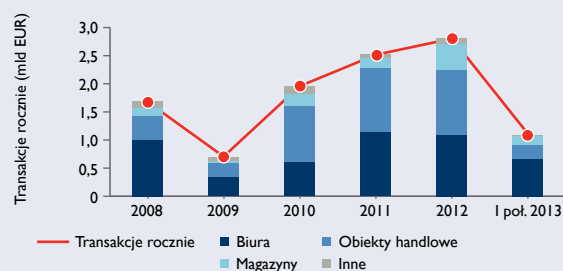
## RYNEK INWESTYCYJNY

W pierwszej połowie 2013 r. na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce inwestorzy nadal byli bardzo aktywni. Na koniec czerwca wartość zawartych i sfinalizowanych transakcji wyniosła 1,09 mld EUR i była o ok. 16% wyższa niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Dzięki względnie dużej podaży nieruchomości wysokiej klasy ok. 60% ogólnej wartości transakcji przypadło na sektor biurowy. W pozostałych segmentach rynku, choć cieszyły się nie mniejszym zainteresowaniem, ze względu na przedłużające się formalności związane z podpisywaniem ostatecznych umów sprzedaży, wolumen inwestycji był niższy. Udział sektora handlowego i magazynowego w ogólnej wartości transakcji wyniósł odpowiednio ok. 23% oraz 16%.

Tak jak w ubiegłych latach największy, prawie 50-procentowy udział w ogólnym wolumenie transakcji przypadł inwestorom niemieckim i amerykańskim. Polskie podmioty, nabywając nieruchomości o łącznej wartości ok. 192 mln EUR, zdobyły rekordowy, 17,6-procentowy udział w rynku, zostając trzecią co do wielkości grupą kupujących. Silniejsza pozycja lokalnych inwestorów powinna pozytywnie wpłynąć na stabilność naszego rynku i generować dodatkowy impuls popytowy wśród pozostałych uczestników.

Wszystko wskazuje na to, że kolejne miesiące będą dla rynku inwestycyjnego w Polsce równie udane. Świadczy o tym duża liczba umów podpisanych w III kw. br. oraz umów przedwstępnych, o łącznej wartości ok. 1,2 mld EUR. Silnym bodźcem do dalszego wzrostu rynku inwestycyjnego będzie stopniowa poprawa koniunktury gospodarczej w Polsce, co sygnalizuje wzrost konsumpcji prywatnej i inwestycji przedsiębiorstw, zakończenie procesu zacieśniania polityki fiskalnej oraz odbudowa stanu zapasów. Duży popyt oraz wysoka podaż nowych nieruchomości oczekiwana w latach 2014–2015 powinny przyczynić się do wysokiego wolumenu obrotów na polskim rynku inwestycyjnym również w kolejnych latach.

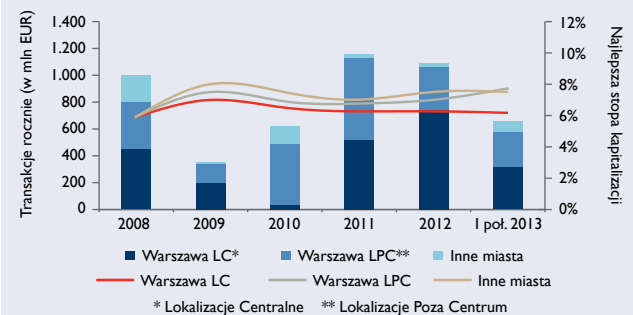
### WARTOŚĆ TRANSAKCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

## RYNEK BIUROWY

### TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

Wartość transakcji zawartych w sektorze biurowym w pierwszym półroczu 2013 r. wyniosła 660 mln EUR i była najwyższa od 2007 r. Tak wysoki wolumen wynikał nie tylko z silnego popytu na dobre biurowce, ale również z dostępności atrakcyjnych nieruchomości.

Największą transakcją w pierwszej połowie roku była sprzedaż budynków biurowych New City oraz NC2 przez spółkę ECI. Nieruchomość położona na warszawskim Służewcu została kupiona za 127 mln EUR przez amerykański fundusz Hines Global REIT. Jest to pierwszy budynek biurowy zakupiony przez ten fundusz w Polsce. Za 120 mln EUR swojego właściciela zmienił również stołeczny biurowiec Senator, którego nabywcą został niemiecki fundusz Union Investment.

Mimo że największym rynkiem biurowym pozostaje niezmiennie Warszawa, coraz większym zainteresowaniem cieszą się rynki biurowe w miastach regionalnych, gdzie wolumen transakcji wyniósł w pierwszej połowie roku ok. 80 mln EUR. Największa transakcja dotyczyła sprzedaży wrocławskich biurowców Green Towers przez szwedzką firmę Skanska. Nieruchomość została kupiona za ok. 64 mln EUR przez polski fundusz PZU FIZ Sektora Nieruchomości.

Ze względu na wysoki popyt, stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w Warszawie nieznacznie spadły z 6,25% do ok. 6,15%. Ze względu na obecny ponad 6% poziom stóp kapitalizacji w centrum Warszawy, stołeczne nieruchomości cieszą się rosnącym zainteresowaniem zagranicznych inwestorów, zważywszy że w największych miastach europejskich stopy nie przekraczają 5%. Płynne i rozwijające się rynki nieruchomości takie jak warszawski przyciągają coraz więcej inwestorów, którzy poszukują możliwości uzyskania większych zysków i są gotowi zaakceptować umiarkowane ryzyko. Poza centrum stolicy wzrosły one do ok. 7,5–7,75%, głównie ze względu na dużą liczbę nowych inwestycji zaplanowanych na lata 2013–2015. W miastach regionalnych stopy kapitalizacji utrzymały się na dotychczasowym poziomie ok. 7,5%, jednak w najbliższych miesiącach mogą się nieznacznie obniżyć.

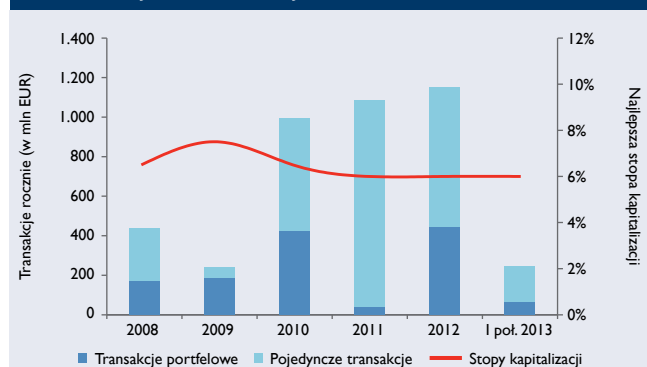
## RYNEK HANDLOWY

W pierwszym półroczu 2013 r. na rynku inwestycyjnym nieruchomości handlowych w Polsce zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 247 mln EUR, tj. o prawie połowę mniejszej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Spadek wolumenu transakcji nie był jednak wynikiem osłabienia popytu, ten jest bowiem wciąż bardzo wysoki, zwłaszcza w odniesieniu do najatrakcyjniejszych obiektów. Przyczyna leży w przedłużających się negocjacjach i formalnościach związanych z podpisywaniem ostatecznych umów sprzedaży. W związku z tym wzrost wolumenu spodziewany jest już w drugiej połowie br., o czym świadczą liczne przedwstępne umowy kupna. Ich przedmiotem były m.in.: Silesia City Center w Katowicach (412 mln EUR) – to największa transakcja dotycząca pojedynczej nieruchomości w Polsce w historii; 5 nieruchomości handlowych z portfela spółki Charter Hall (174,5 mln EUR) i Galeria Dominikańska we Wrocławiu (151,7 mln EUR).

Wśród transakcji zawartych w pierwszej połowie 2013 r. największą była sprzedaż 23% udziałów w warszawskich Złotych Tarasach przez miasto na rzecz francuskiego funduszu Unibail-Rodamco, który został jedynym właścicielem tej nieruchomości. Drugą co do wielkości transakcją na rynku handlowym był zakup portfela trzech centrów handlowych Echo: w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Tarnowie, na rzecz brytyjskiego funduszu London & Cambridge Properties za 67 mln EUR. Była to pierwsza tak znaczna akwizycja tego funduszu od 2006 r.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości handlowych utrzymują się na zeszłorocznym poziomie ok. 6%. Ponieważ podaż takich obiektów jest ograniczona, większość transakcji dotyczy mniejszych budynków zlokalizowanych poza pięcioma największymi miastami Polski. Stopy kapitalizacji dla takich nieruchomości są wyraźnie wyższe i zawierają się w przedziale od 7,5% do przeszło 10%, przy średniej na poziomie ok. 8,5%.

## TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

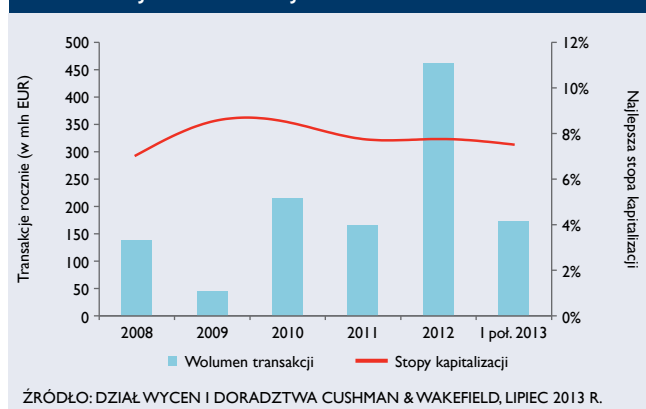
## RYNEK MAGAZYNOWY

W pierwszej połowie 2013 r. aktywność inwestorów na rynku nieruchomości magazynowych nadal była wysoka, a wartość transakcji zawartych w tym czasie wyniosła ok. 173 mln EUR. Większość tej sumy przypadła na sprzedaż 50% udziałów w portfelu parków Prologis na rzecz norweskiego państwowego funduszu majątkowego Norges Bank Investment Management. Drugą co do wielkości transakcją był zakup warszawskiego parku magazynowego Żerań Park II przez amerykański fundusz Segro za 43,2 mln EUR.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości magazynowych ukształtowały się na koniec pierwszej połowy 2013 r. na poziomie ok. 7,5%, tj. o ok. 25 punktów bazowych niższym niż na koniec 2012 r. Dalszy spadek stóp jest oczekiwany w drugiej połowie roku wraz ze sprzedażą kolejnych atrakcyjnych parków magazynowych. Pierwsza taka transakcja została zawarta już w lipcu, kiedy amerykański fundusz W.P. Carey kupił od funduszu Invesco centrum dystrybucyjne sieci modowej H&M. Kompleks o łącznej powierzchni użytkowej ponad 83.000 mkw. został sprzedany za 64 mln EUR.

Ze względu na stałą rozbudowę sieci drogowej, unowocześnianie systemów dystrybucji poszczególnych firm, a także wzrost znaczenia handlu internetowego, rynek magazynowy w Polsce cieszy się coraz większym zainteresowaniem najemców i deweloperów. W ślad za rozwojem rynku najmu podąża rynek inwestycyjny, a atrakcyjne, dobrze zlokalizowane i wynajęte nieruchomości stanowią korzystną lokatę kapitału dla dużych funduszy inwestycyjnych, takich jak Blackstone, W.P. Carey, Deutsche AWM (dawniej RREEF) czy Hines, a nawet dla państwowych funduszy majątkowych (*sovereign wealth funds*), takich jak Norges Bank Investment Management.

## TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

### SYTUACJA NA RYNKU

Po bardzo dobrym dla rynku w Polsce roku 2012, w pierwszej połowie tego roku sektor biurowy nadal dynamicznie się rozwijał. Rośnie liczba zawieranych transakcji najmu i zainteresowanie deweloperów nowymi projektami inwestycyjnymi. Poszukiwanie przez najemców sposobów redukcji kosztów operacyjnych oraz wygasanie umów zawartych w latach 2007–2008 wpływa na zwiększoną aktywność na rynku najmu. Przez pierwsze sześć miesięcy tego roku w całym kraju wynajęto 516.000 mkw. (wzrost o 7% w stosunku do pierwszego półrocza 2012 r.), z czego większość tradycyjnie w Warszawie (65%). Na kolejnych miejscach znalazły się Kraków (11%) i Wrocław (10%). Deweloperzy wciąż mają trudności z pozyskaniem finansowania nowych projektów, ponieważ banki wymagają, żeby poziom przednajmu planowanej powierzchni wynosił minimum 30%, a wkład własny inwestora, co najmniej 35%. Jest to o tyle trudne, że w większości regionów planowana jest duża podaż nowych projektów, a sytuacja ekonomiczna w kraju jest wciąż niepewna. W niemal wszystkich głównych lokalizacjach w Polsce wzrosła ilość pustostanów. Wyjątek stanowi Kraków, gdzie utrzymująca się niska podaż spowodowała spadek tego wskaźnika o 1,2 p.p. w porównaniu z końcem ubiegłego roku. W Warszawie najwyższe czynsze nie przekraczały 25,5 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych miastach stawki bazowe dla najlepszych lokalizacji nie zmieniły się. W miastach regionalnych wynoszą od 13 EUR/mkw./miesiąc w Łodzi do 16 EUR/mkw./miesiąc we Wrocławiu i Poznaniu. W perspektywie średnioterminowej powinny się utrzymać na tym poziomie.

### ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

	ZASOBY (MKW)	CZYNsze WYWOŁAWCZE (EUR/MKW/MIES.)	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	4.011.150	11,5–25,5	10,50%
LC*	1.287.000	17–25,5	9,87%
LPC**	2.724.150	11,5–16,5	10,79%
Kraków	604.156	13–15	2,71%
Wrocław	509.719	13–16	12,37%
Trójmiasto	410.421	13–15	11,24%
Katowice	300.355	13–14	8,29%
Łódź	301.769	12–14	14,97%
Poznań	290.804	14–16	14,66%

\* LC – Lokalizacje Centralne

\*\* LPC – Lokalizacje Poza Centrum

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

### WARSZAWA

Rynek warszawski wciąż cieszy się dużym zainteresowaniem zarówno deweloperów, jak i najemców. Do końca 2015 r. deweloperzy planują dostarczyć na rynek ok. 500.000 mkw., z czego w budowie znajduje się ponad 400.000 mkw. W najbliższych latach powstaną również budynki wysokościowe, takie jak biurowiec Q22 Echo Investment (50.000 mkw.) czy wieża w kompleksie Warsaw Spire firmy Ghelamco (60.000 mkw.). Na aktywność deweloperów ma wpływ wzrost wolumenu transakcji i absorpcji nowej powierzchni, przy czym utrzymująca się niepewność gospodarcza powoduje, że najemcy częściej podpisują umowy na tańsze lokalizacje poza centrum miasta.

### WARSZAWA – Podaż

W pierwszej połowie roku deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 152.000 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu, dzięki czemu w II kwartale ilość tego typu powierzchni w stolicy przekroczyła 4.000.000 mkw. Obecnie w Europie porównywalnymi zasobami dysponują Lizbona (ponad 4.500.000 mkw.), Dublin (ponad 3.500.000 mkw.) i Ateny (blisko 5.200.000 mkw.). Z uzyskanych danych wynika, że pierwsza połowa roku była lepsza od tego samego okresu 2012 r., kiedy na rynek trafiło o 30% mniej powierzchni. Zdecydowanie najwięcej powierzchni (ponad 107.500 mkw.) powstało w rejonie Mokotowa w strefie „US” (Upper South). W obu południowo-zachodnich strefach „SW1” (South West 1) i „SW2” (South West 2) oddano jedynie 35.000 mkw. W sumie w całej Warszawie dostarczono na rynek 8 budynków, z czego największe to Konstruktorska Business Center (48.300 mkw., HB Reavis) i Marynarska 12 (40.000 mkw., Ghelamco), oba zlokalizowane w rejonie Służewca Przemysłowego. Z pozostałych ukończonych inwestycji warto wymienić położony przy ul. Domaniewskiej Ambassador Office Building (15.400 mkw., Kronos Real Estate) oraz budynek B kompleksu Łopuszańska Business Park (16.500 mkw., Ghelamco) we Włochach. W centrum miasta oddano zaledwie jeden budynek – odrestaurowaną kamienicę przy placu Bankowym o powierzchni najmu 4.000 mkw. Do końca roku deweloperzy planują dostarczyć na rynek kolejne 150.000 mkw. Jeżeli ta prognoza się sprawdzi, podaż w 2013 roku przekroczy 300.000 mkw., osiągając najwyższy poziom od 13 lat.

W II kwartale ilość nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie przekroczyła

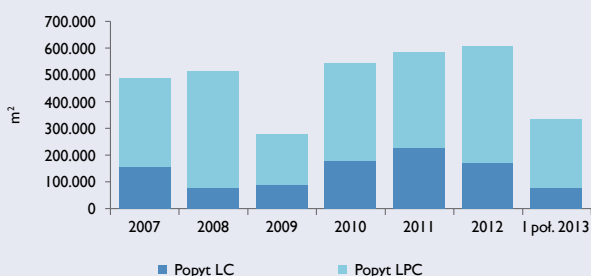
# 4 mln mkw.



WARSZAWA – Wolumen transakcji

Z końcem II kwartału 2013 r. wolumen transakcji w Warszawie osiągnął poziom 333.900 mkw. i był wyższy o ponad 12% w porównaniu z pierwszym półroczem ubiegłego roku. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie południowej górnej – „US” (107.200 mkw.), a w obu strefach centralnych łącznie 77.400 mkw. Spadła liczba transakcji typu *pre-let*, z 88.500 mkw. do 52.000 mkw. Renegocjacje stanowiły 31% całkowitego popytu brutto, natomiast udział nowych transakcji był niemal identyczny jak w pierwszej połowie 2012 r. i wyniósł ok. 61%. Największą transakcją w I poł. roku był wynajem przez Urząd Rejestracji Produktów Leczniczych, Wyrobów Medycznych i Produktów Biobójczych powierzchni w kompleksie Ochota Office Park (13.000 mkw.). W ten sposób została wypełniona część pustostanów po poprzednim najemcy, firmie T-Mobile. Z dużych transakcji można wymienić również przedłużenie przez firmę BNP Paribas umowy na wynajem 11.000 mkw. w biurowcu Trinity Park II oraz przedłużenie umowy połączone z ekspansją w kompleksie Marynarska Business Park (łącznie 9.600 mkw.) przez firmę Play. Dobre wyniki z pierwszej połowy roku wskazują na dużą płynność rynku, co pozwala liczyć, że całkowity tegoroczny wolumen może przekroczyć rekordową wielkość osiągniętą w 2012 roku, tzn. 607.000 mkw.

WOLUMEN TRANSAKCYJ W WARSZAWIE

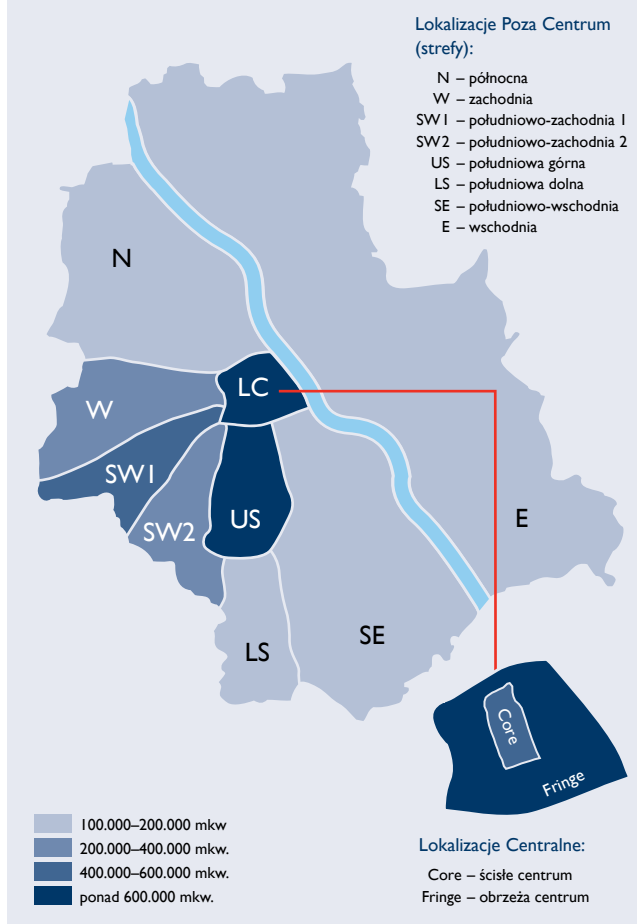


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

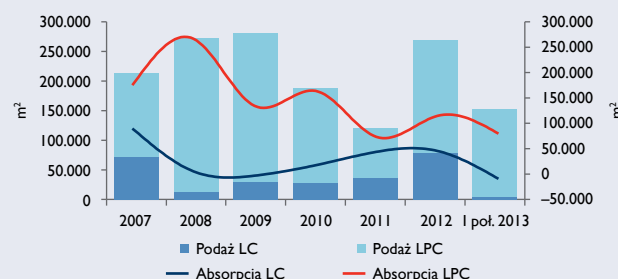
WARSZAWA – Absorpcja

Od początku roku w Warszawie wielkość absorpcji wyniosła ponad 70.500 mkw. powierzchni biurowej i był to wynik aż o 19,5% lepszy niż w tym samym okresie roku ubiegłego. Za wzrost absorpcji odpowiedzialna jest przede wszystkim aktywność najemców w regionach poza centrum – wzrost o 31,5%. Wciąż obserwowany jest odpływ najemców ze stref centralnych – przez pierwsze 6 miesięcy tego roku zwolniło się w tej lokalizacji ponad 9.700 mkw. Lepszy wynik absorpcji z pierwszej połowy roku nie gwarantuje jeszcze przekroczenia poziomu z 2012 roku, kiedy wolumen zajętej powierzchni powiększył się o 161.000 mkw.

KONCENTRACJA NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

WARSZAWA – Pustostany

Na koniec II kwartału 2013 r. wskaźnik pustostanów w Warszawie osiągnął poziom 10,50% i był o ok. 1,5 p.p. większy niż na koniec roku ubiegłego. W tym samym czasie średnia dla największych miast w Europie wyniosła 9,7%. Najwięcej pustostanów było w strefie południowej górnej („US”) i południowo-zachodniej I („SWI”), odpowiednio 116.500 mkw. i 86.300 mkw. Największy wzrost pustostanów nastąpił w strefie SWI, z 10,5% na koniec 2012 r. do ponad 20,3%, co w znaczącym stopniu było wynikiem zakończenia umowy najmu podpisanej przez T-Mobile w Ochota Office Park. Najmniej pustostanów jest w rejonie Wilanowa (2,18%), czyli dzielnicy o tradycyjnie niskiej podaży. Mimo że absorpcja nowej powierzchni utrzymuje się na wysokim poziomie, oddawanie do użytku kolejnych budynków będzie powodować dalszy wzrost ilości pustostanów. Taka tendencja utrzyma się najprawdopodobniej do końca 2015 r.

WARSZAWA – Czysze

Ponieważ podaż powierzchni biurowej w Warszawie rośnie znacznie szybciej niż jej absorpcja, zwiększa się ilość pustostanów, a to powoduje wzrost presji na obniżanie stawek czynszowych. W połowie tego roku w porównaniu z IV kwartałem 2012 r. spadły czysze bazowe w najlepszych projektach. Stawki w ścisłym centrum stolicy oscylują w granicach 24–25,5 EUR/mkw./miesiąc. Najniższe czysze w centrum miasta (strefa „Core” i „Fringe”) osiągają wartości 17–18 EUR/mkw./miesiąc. Poza centrum kształtują się w przedziale 11,5–16,5 EUR/mkw./miesiąc, przy czym w nowoczesnych budynkach nie spadają poniżej 13,5 EUR/mkw./miesiąc. Zachęty pozaczynszowe wciąż stanowią istotny element konkurencyjności warunków najmu oferowanych przez właścicieli nieruchomości i deweloperów. W kolejnych kwartałach można się spodziewać stabilizacji czynszów bazowych, szczególnie w najlepiej zlokalizowanych nowoczesnych obiektach biurowych. Dalszy spadek może być jedynie wynikiem gwałtownych zmian sytuacji ekonomicznej kraju.

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Czysze bazowe (mkw./miesiąc)	EUR 17–25,5	EUR 11,5–16,5
Parking podziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 120–180	EUR 70–90
Parking naziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 70–120	EUR 45–75
Koszty eksploatacyjne	EUR 5–6,5	EUR 4–5,5
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	EURO CPI	
Inne	Gwarancja banku lub firmy macierzystej albo depozyt	

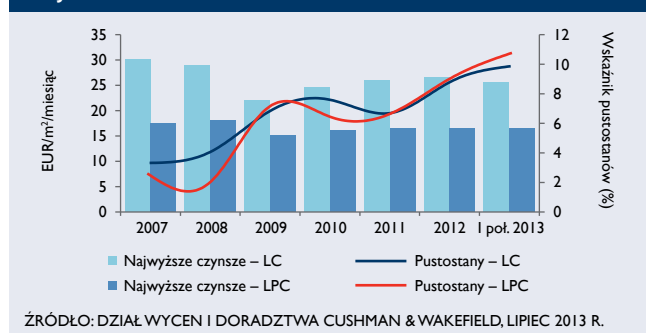
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

	CAŁA WARSZAWA	
Liczba budynków	412	
Zasoby całkowite (mkw.)	4.011.150	
Pustostany (mkw.)	421.017	
Pustostany (%)	10,50%	
	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	111	301
Zasoby całkowite (mkw.)	1.287.000	2.724.150
Pustostany (mkw.)	126.965	294.052
Pustostany (%)	9,87%	10,79%

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

NAJWYŻSZE CZYSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

## KRAKÓW

Drugi co do wielkości rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce dysponował w czerwcu zasobami w wysokości 605.000 mkw. Od początku roku do użytku został oddany zaledwie jeden budynek – niewielki biurowiec położony przy ul. Dekerta (ok. 1.800 mkw.). W pierwszej połowie roku w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego w stolicy małopolski zanotowano ponad 50-procentowy spadek absorpcji, co jednak, uwzględniając niską podaż, nie powinno budzić niepokoju inwestorów. Wolumen transakcji utrzymał się na wysokim poziomie i wyniósł blisko 55.000 mkw. Największą transakcją było wynajęcie przez firmę Lufthansa ok. 8.500 mkw. w kompleksie Bonarka4Business (budynek D). Na koniec czerwca pustostany wyniosły 16.400 mkw. i stanowiły 2,7% całkowitych zasobów, co jest w historii tego rynku wynikiem rekordowym. Do końca roku deweloperzy planują dostarczyć ok. 28.000 mkw. powierzchni. Największymi projektami w budowie są III faza Quattro Business Park (12.000 mkw., Buma Group) oraz budynek D w kompleksie Bonarka4Business (8.700 mkw., TriGranit). Mimo stosunkowo niskiej podaży czynsze w mieście były stabilne. Stawki wywoławcze kształtowały się na poziomie 13–15 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne 12–13 EUR/mkw./miesiąc.

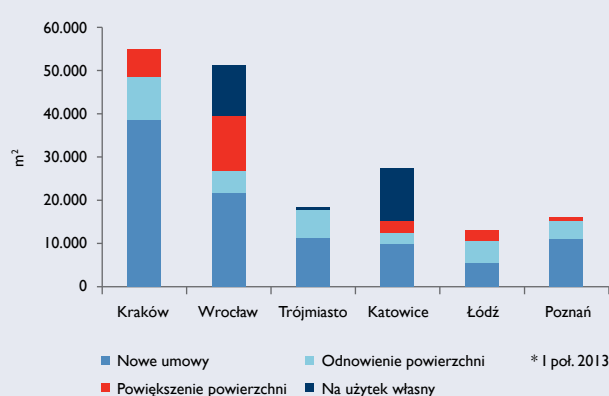
## WROCLAW

W pierwszej połowie 2013 r. wolumen transakcji na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniósł blisko 51.000 mkw. 43% popytu stanowiły nowe umowy najmu, z których ponad połowa dotyczyła budynków w budowie lub planowanych. Był to wynik blisko trzykrotnie lepszy niż w tym samym okresie roku ubiegłego. Największe transakcje najmu związane były z zajęciem przez spółki z grupy Getin powierzchni w biurowcu Sky Tower (11.700 mkw.) oraz wynajęciem dodatkowej powierzchni przez firmę Kruk we Wrocławskim Centrum Biznesu (7.500 mkw.). Na koniec czerwca zasoby biurowe Wrocławia wyniosły 510.000 mkw. W porównaniu z początkiem roku to wzrost o ponad 40.000 mkw., głównie w wyniku oddania do użytku powierzchni biurowej w budynku Sky Tower (28.000 mkw.) oraz II fazy kompleksu Green Towers (10.800 mkw.) firmy Skanska. Jeśli ukończenie wszystkich projektów planowanych na ten rok zostanie zrealizowane w terminie, tegoroczny poziom podaży powinien wynieść ok. 80.000 mkw. Wskaźnik pustostanów wzrósł w porównaniu z końcem 2012 r. o niemal 4,4 p.p., do 12,4%. Czynsze wywoławcze we Wrocławiu wynosiły 13–16 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 11–14 EUR/mkw./miesiąc.

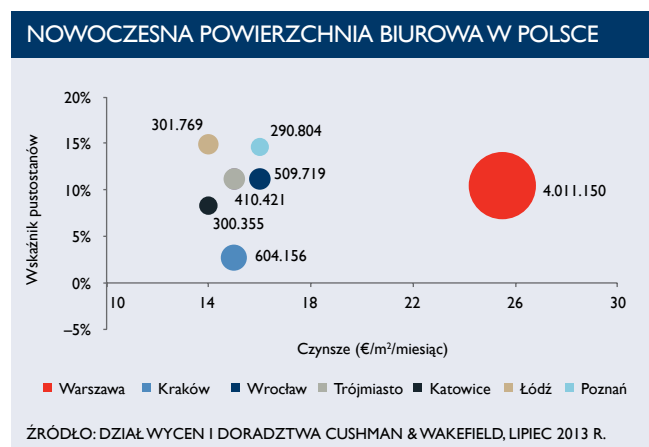
## TRÓJMIASTO

W minionym półroczu w Trójmieście zasoby powierzchni biurowej przekroczyły 410.000 mkw. Do użytku oddano 51.000 mkw. To najlepszy wynik wśród wszystkich miast regionalnych w Polsce. Największym oddanym budynkiem była Olivia Tower stanowiąca część kompleksu Olivia Business Park (14.200 mkw.) należąca do spółki TPS. Ponadto w lipcu deweloper Euro Styl zakończył budowę inwestycji BPH Office Park (20.000 mkw.), która stała się główną siedzibą Banku BPH w Trójmieście. Wolumen transakcji zmniejszył się w porównaniu z pierwszą połową 2012 r. o 63% i wyniósł 19.200 mkw. W tym czasie zawarto jedynie 6 umów dotyczących powierzchni powyżej 1.000 mkw., przy czym największym nowym kontraktem było podpisanie przez Gdańskie Wydawnictwo Oświatowe umowy typu *pre-let* na 2.500 mkw. w gdańskim kompleksie biurowym Alchemia przy ul. Grunwaldzkiej. W bieżącym roku planowane jest oddanie do użytku między innymi I fazy kompleksu Alchemia (16.500 mkw., Torus) oraz budynku Nowe Orłowo Biznes (3.100 mkw., Invest Komfort). W budowie jest również Centrum Biurowe Neptun (15.300 mkw., Hines). Wysoka absorpcja powierzchni biurowej (39.000 mkw.) nie była w stanie zbilansować znacznego wzrostu podaży, dlatego w porównaniu z końcem 2012 r. wskaźnik pustostanów w Trójmieście wzrósł o ok. 1,8 p.p., do 11,2%. Czynsze bazowe w nowoczesnych obiektach wynosiły 13–15 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne były średnio 15–20% niższe. Jeśli zainteresowanie najemców utrzyma się na dotychczasowym poziomie, w bieżącym roku sytuacja na rynku powinna być nadal stabilna.

## WOLUMEN TRANSAKCYJ W MIASTACH REGIONALNYCH\*



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.



## POZNAŃ

Zasoby biurowe Poznania wynoszą 291.000 mkw. i jak na potencjał ekonomiczny miasta rosną stosunkowo wolno. Podaż w pierwszym półroczu wyniosła zaledwie 6.000 mkw., do użytku oddano 3 budynki, w tym znajdujący się w ścisłym centrum miasta Piątkowska Office Center (2.500 mkw.). Ponadto już w lipcu zakończyła się budowa Malta House (15.600 mkw., Skanska). W budowie pozostaje natomiast I faza inwestycji Business Garden (SwedeCenter), której łączna powierzchnia ma przekroczyć 42.000 mkw. Największą transakcją półroczną był wynajem przez Franklin Templeton 3.140 mkw. w Malta House. W sumie wynajęto zaledwie 16.000 mkw. i, podobnie jak w większości miast regionalnych, duży udział stanowiły nowe transakcje (70%). Ilość pustostanów na koniec czerwca wyniosła 42.600 mkw., co stanowi 14,7% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w mieście. Czynsze bazowe pozostały na poziomie 14–16 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne oscyływały w przedziale 12–14 EUR/mkw./miesiąc.

W miastach regionalnych czynsze wynoszą

# 13–16 EUR/mkw./mies.

## KATOWICE

Wolumen transakcji na rynku katowickim wyniósł w pierwszym półroczu 2013 r. 27.500 mkw., z czego aż 51% stanowiły umowy przednajmu. Największe transakcje związane były z realizacją powierzchni na potrzeby własne. Polski Koks objął ponad 6.150 mkw. w biurowcu przy ul. Paderewskiego, a spółki Getin Bank i LC Corp, podpisały umowę na wynajem na potrzeby banku 6.000 mkw. w I fazie projektu LC Corp Tower. Na koniec II kwartału zasoby biurowe Katowic wyniosły przeszło 300.000 mkw., głównie w wyniku ukończenia Nowego Katowickiego Centrum Biznesu (13.000 mkw.) i siedziby Polskiego Koku (6.150 mkw.). W budowie zostają między innymi: biurowiec pasywny (6.000 mkw.) realizowany jako część Parku Naukowo-Technologicznego Euro-Centrum oraz dwie pierwsze fazy Silesia Business Park o łącznej powierzchni ponad 20.000 mkw. (Skanska). Wskaźnik pustostanów w Katowicach wzrósł w porównaniu z końcem 2012 r. o ponad 1,5 p.p., do 8,3%. Czynsze wywoławcze w II kwartale wynosiły 13–14 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 11–12 EUR/mkw./miesiąc.

## ŁÓDŹ

Na koniec II kwartału 2013 r. rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Łodzi był szacowany na 302.000 mkw. W minionym półroczu oddano do użytku 4 nieruchomości, między innymi II fazę kompleksu Green Horizon (14.000 mkw., Skanska) i niewielki budynek MediaHUB (3.850 mkw., Film Hotel) zlokalizowany w pobliżu należącego do sieci Hilton hotelu Double Tree. Do ukończenia zostaje druga część projektu biurowego przy ul. Targowej 35 (8.000 mkw.). Dzięki kilku znaczącym transakcjom, takim jak wynajęcie przez Infosys ponad 4.100 mkw. powierzchni w budynku Green Horizon i wynajęciu przez Accenture powierzchni w kompleksie University Business Park (1.700 mkw.), popyt w pierwszych dwóch kwartałach tego roku wyniósł 12.000 mkw. (niemal tyle samo co w tym samym okresie 2012 r.). Wskaźnik pustostanów na koniec II kwartału 2013 r. wzrósł w porównaniu ze stanem na koniec 2012 r. o 3 p.p., do 15%. Czynsze nominalne nadal wynoszą 12–14 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 10–11 EUR/mkw./miesiąc.

## SEKTOR NOWOCZESNYCH USŁUG BIZNESOWYCH W POLSCE – KLUCZOWE INFORMACJE

Przyrost zatrudnienia (%)  
(Styczeń 2012–Maj 2013)



6,2 Zatrudnienie w centrach z kapitałem zagranicznym (w tys.)

● Inne miasta z co najmniej dwoma zagranicznymi centrami usług

**110 000**

ZATRUDNIENIE

**>400**

LICZBA ZAGRANICZNYCH  
CENTRÓW USŁUG W POLSCE

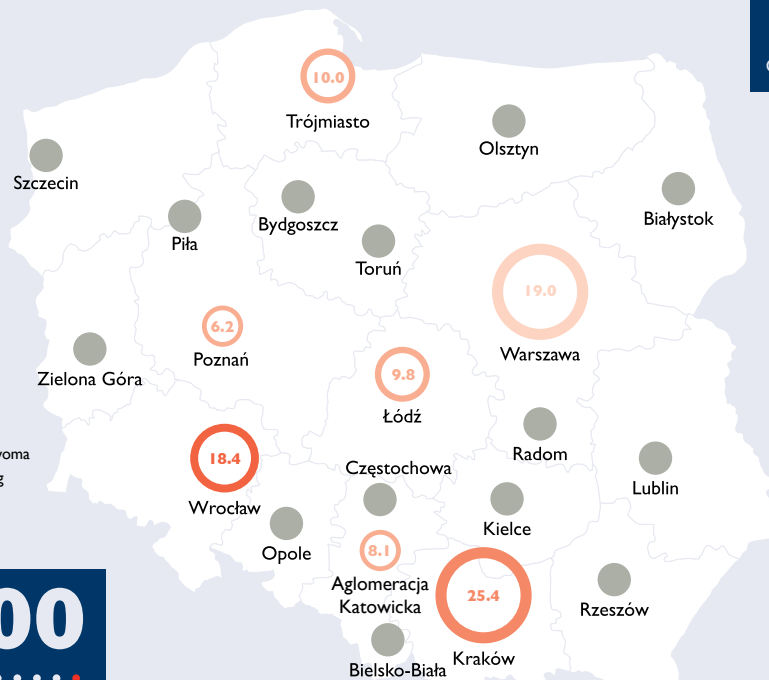
Liczba centrów z kapitałem zagranicznym

>70

50–60

40–50

30–40



ŹRÓDŁO: ASSOCIATION OF BUSINESS SERVICE LEADERS IN POLAND (ABSL), 2013 R.

## TRENDY NA RYNKU POWIERZCHNI BIUROWYCH

■ Ważnym czynnikiem generującym zapotrzebowanie na powierzchnię biurową w obszarach poza ścisłymi centrami miast jest rynek związany z usługami outsourcingowymi. Od 2005 r. do maja 2013 r. w Polsce powstały 283 nowe centra usług biznesowych (najwięcej w 2012 r., 56 centrów). Ponad 40 centrów otwarto również w latach 2006, 2008 i 2011. Trzy polskie miasta: Kraków, Warszawa i Wrocław zostały sklasyfikowane pośród 100 najlepszych lokalizacji dla usług outsourcingu na świecie, zajmując odpowiednio 2., 7. i 19. miejsce w Europie.

■ Stopniowo wzrastać będzie liczba budynków posiadających certyfikaty energetyczne, będące narzędziem służącym do oceny ich wpływu na środowisko na podstawie wielu obiektywnych kryteriów oraz jasno określonych parametrów technicznych. W Warszawie mniej niż 4% budynków posiada jeden z podstawowych certyfikatów LEED lub BREEAM, natomiast w trakcie certyfikacji jest ok. 40 obiektów.



## RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

### RYNEK W POLSCE

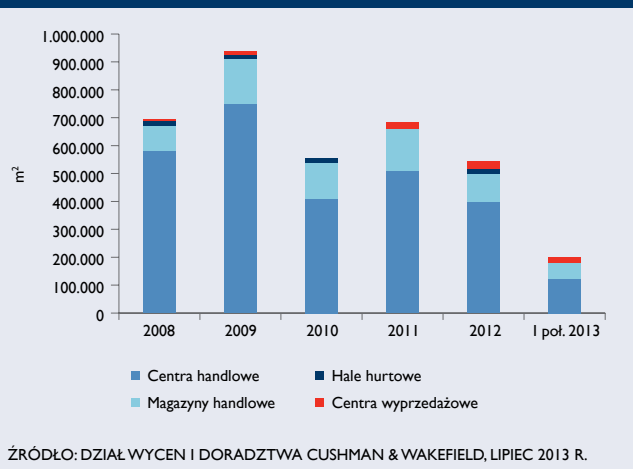
Skutki pogarszającej się koniunktury gospodarczej w Polsce dotknęły również rynek nieruchomości handlowych. Zmieniły się zachowania konsumentów, a co za tym idzie strategię rozwoju sieci handlowych i deweloperów. Obecna struktura popytu skłania inwestorów do budowy parków handlowych w mniejszych miejscowościach oraz kolejnych centrów handlowych w największych aglomeracjach.

W pierwszej połowie 2013 r. w Polsce oddano do użytku blisko 200.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, dzięki czemu zasoby krajowe wyniosły na koniec czerwca 11,2 mln mkw. Największym ukończonym obiektem była Europa Centralna w Gliwicach o powierzchni 67.000 mkw. – połączenie centrum i parku handlowego. Główna fala podaży spodziewana jest jednak w drugiej połowie roku, kiedy zostanie ukończonych blisko 450.000 mkw. powierzchni, między innymi w Galerii Katowickiej i Poznań City Center.

# 11,2 mln mkw.

wynoszą zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce

### PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



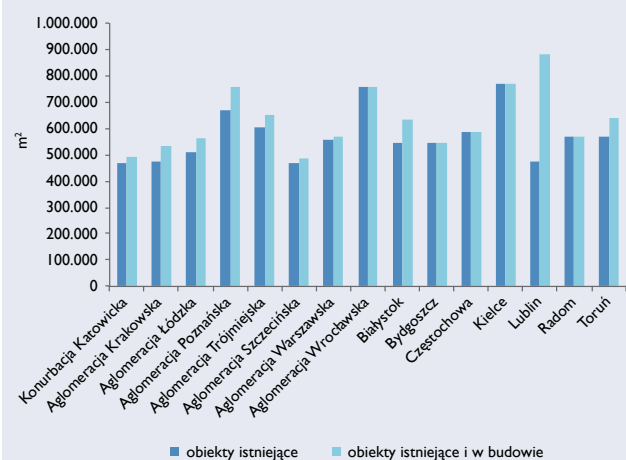
W ostatnim okresie rozpoczęła się realizacja kilku znaczących inwestycji handlowych, co spowodowało, że na koniec czerwca 2013 r. w budowie pozostawało ok. 850.000 mkw. Analiza projektów w przygotowaniu pozwala prognozować niewielki spadek rocznej podaży powierzchni handlowej w kolejnych dwóch latach.

Popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe jest generowany przede wszystkim przez największe sieci niespożywcze poszukujące atrakcyjnych lokalizacji i korzystnych warunków najmu. Mniejsze podmioty rozwijają się z dużą ostrożnością. Sektor spożywczy czeka na zakończenie kolejnego etapu konsolidacji na rynku hipermarketów. Wydarzeniem na rynku w zakresie popytu było wejście nowego operatora sportowego – sieci Sports Direct.

Obecna struktura popytu sprawia, że okresy komercjalizacji nowych obiektów znacząco się wydłużają, a obiekty wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości. Średnia stopa pustostanów wzrosła nieznacznie do poziomu 3–5%, z uwagi na zwiększającą się ilość niewynajętej powierzchni w obiektach drugorzędnych.

Stawki czynszowe nadal są zróżnicowane, zależą od miasta oraz konkretnego obiektu. Duże wahania występują również między stawkami umownymi i efektywnymi. Rekordowe czynsze notowane są w najlepszych warszawskich centrach handlowych wynoszą 75–85 EUR/mkw./miesiąc.

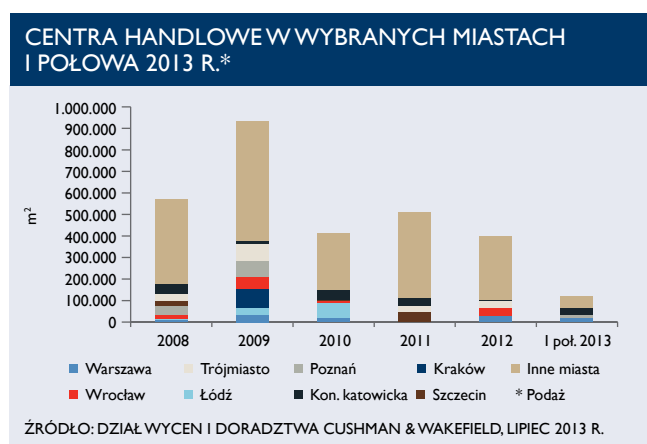
### NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W MIASTACH POWYŻEJ 200.000 MIESZKAŃCÓW



ŹRÓDŁO: RETAIL RESEARCH FORUM, DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

W pierwszej połowie 2013 r. w Polsce działało ponad 400 centrów handlowych o łącznej powierzchni 8,2 mln mkw. Od stycznia do czerwca do użytku oddano ok. 120.000 mkw. nowej powierzchni. Rynek wzbogacił się między innymi o Galerię Solną w Inowrocławiu i Galerię Veneda w Łomży.

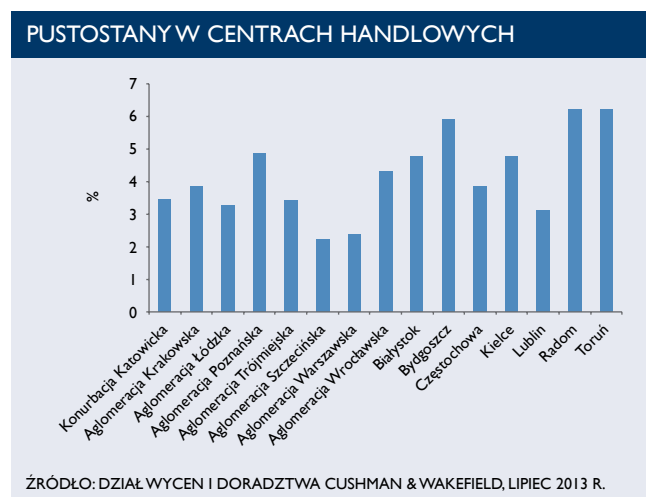


Ponad 43% budowanych obecnie centrów handlowych zostanie ukończonych w drugiej połowie tego roku, m.in.: Galeria Katowicka, Poznań City Center, Galeria Bronowice w Krakowie i Riviera w Gdyni. W pierwszej połowie roku rozpoczęto budowę kilku nowych obiektów handlowych, w tym: Galerii Warmińskiej w Olsztynie, Zamkowych Tarasów w Lublinie, Galerii Bursztynowej w Ostrołęce, Galerii Neptun w Starogardzie Gdańskim i II fazy Ogrodów w Elblągu. Poza powierzchnią dostępną w nowo budowanych centrach handlowych na rynku istnieje oferta wtórna, w re-komercjalizowanych centrach, stanowiąca atrakcyjną alternatywę dla najemców poszukujących obiektów o ustabilizowanej pozycji handlowej.

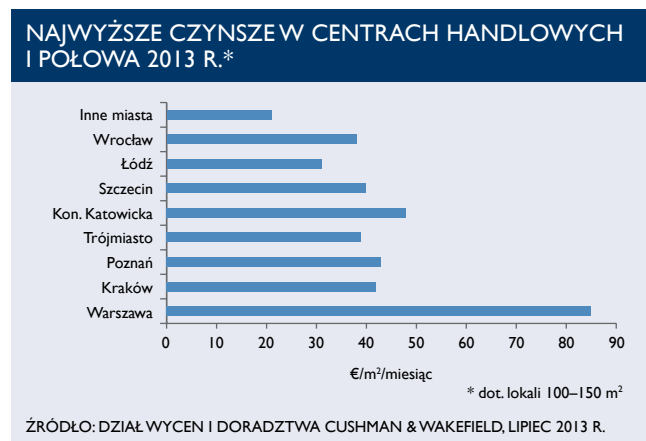


Popyt na powierzchnie w centrach handlowych jest bardzo zróżnicowany i zależy od nasycenia danego rynku, jakości istniejących obiektów handlowych oraz dostępności powierzchni. Największe nasycenie powierzchnią centrów handlowych w grupie ośmiu aglomeracji jest we Wrocławiu i Poznaniu, a najmniejsze w Konurbacji Katowickiej i Szczecinie. Do rekordzistów w skali kraju należą jednak: Zgorzelec, Opole i Rzeszów.

W czerwcu 2013 r. współczynnik pustostanów najwyższe wartości osiągał w Toruniu (6,2%) i Radomiu (6,2%), a najniższe w Szczecinie (2,2%) i Warszawie (2,3%).



Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe są w najlepszych warszawskich centrach, gdzie za lokal 100–150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić 75–85 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych siedmiu aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35–40 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 21–29 EUR/mkw./miesiąc.



## GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Zmieniająca się struktura handlu detalicznego, w tym wzrost popularności centrów handlowych jako miejsc robienia zakupów, spowodowała, że główne ulice handlowe w Polsce są zdominowane przez gastronomię, usługi finansowe oraz handel na potrzeby ruchu turystycznego i handel lokalny. Zmianom w składzie branżowym najemców przy głównych ulicach handlowych sprzyjają rewitalizacje centrów miast i modernizacje infrastruktury drogowo-transportowej, nowe inwestycje komercyjne oraz wejścia na rynek podmiotów z sektora dóbr luksusowych.

W Katowicach trwa remont ulicy 3 Maja. Odnowiona arteria zyska na atrakcyjności, a jej znaczenie wzrośnie ze względu na znajdującą się nieopodal Galerię Katowicką. Dzięki temu sąsiedztwu siła handlowa rejonu głównego dworca kolejowego miasta będzie dużo większa. Oferty centrum handlowego i ulicy handlowej będą się uzupełniać.

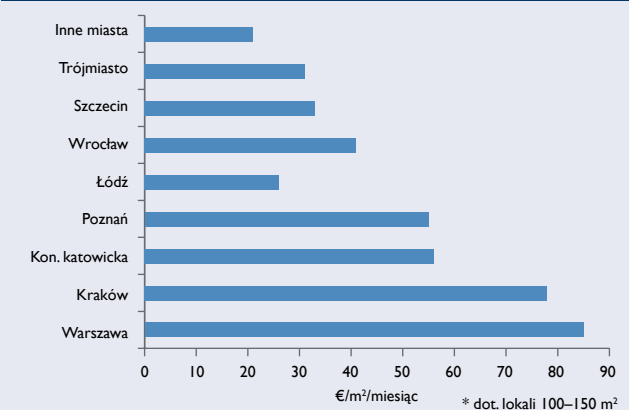
W Warszawie trwa budowa drugiej linii metra. Po jej uruchomieniu znacząco wzrośnie atrakcyjność handlowa okolic skrzyżowania Nowego Świata i Świętokrzyskiej. Już dziś deweloperzy przygotowują ofertę lokali pod wynajem.

W obliczu ograniczonej dostępności terenów inwestycyjnych w centrach miast realizowane projekty cieszą się dużym zainteresowaniem najemców z sektora handlowo-usługowego. W Warszawie, w nowo budowanym obiekcie przy ul. Chmielnej 25, swój sklep uruchomi niebawem Smyk, który z uwagi na plany modernizacji budynku w Al. Jerozolimskich zmienia lokalizację. Natomiast w Poznaniu w otwartej w marcu Galerii MM przy ul. Półwiejskiej rozpoczął działalność sklep sieci Cubus.

Do rozwoju handlu przy głównych ulicach przyczyniają się także debiuty podmiotów z ofertą dóbr luksusowych. W pierwszej połowie roku wydarzeniem na rynku było otwarcie sklepu Louis Vuitton w domu towarowym Vitkac przy ul. Brackiej w Warszawie. Kolejne wejścia sieci luksusowych na polski rynek związane są z planami remontów i modernizacji prestiżowych historycznych budynków w centrum stolicy, w tym Hotelu Europejskiego przy Krakowskim Przedmieściu.

Z uwagi na małą dostępność lokali czynsze przy głównych ulicach handlowych w największych miastach są stosunkowo wysokie i stabilne, a rekordowe wartości osiągają w Warszawie i Krakowie (75–85 EUR/mkw./miesiąc).

## NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH II KWARTAŁ 2013 R.\*



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

# 75–85 EUR/mkw./miesiąc

rekordowe wartości, jakie osiągają czynsze przy głównych ulicach handlowych w Warszawie i Krakowie

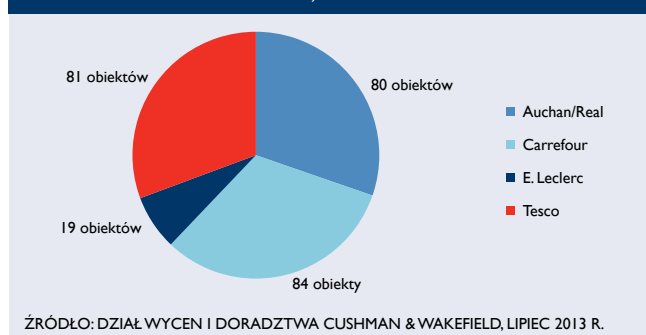
## NOWY ŚWIAT, WARSZAWA



## HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

W czerwcu 2013 r. w kraju działało ponad 260 hipermarketów i kilka tysięcy mniejszych formatów spożywczych. Obecnie bliski nasycenia jest sektor hipermarketów – ekspansja sieci spożywczych została ograniczona, następują procesy konsolidacji, między innymi przejęcie przez Auchan sieci hipermarketów Real. Sektor supermarketów rozwija się w sposób zrównoważony, a dynamiczna ekspansja trwa nadal w sektorze dyskontów spożywczych. Sieci dyskontowe podnoszą standard sklepów i starają się znaleźć nowe obszary ekspansji – centra handlowe oraz śródmieścia miast. Głównymi graczami na rynku pozostają Auchan, Tesco, Piotr i Paweł, Biedronka, Lidl, Kaufland i Intermarkete. W pierwszej połowie roku nowe sklepy otworzyły między innymi: Tesco (Europa Centralna w Gliwicach, Galeria Veneda w Łomży, Galeria Solna w Inowrocławiu), MarcPol (Galeria Zabrze i Galeria Podkowa) i Lidl (Pasaż MM w Poznaniu). Sieć delikatesów Alma skorzystała w tym roku na pojawieniu się atrakcyjnej powierzchni na rynku wtórnym i otworzyła swoje sklepy w Domach Mody Klif w Warszawie i Gdyni, a kolejny sklep Almy zaczął funkcjonować w lipcu w CH Alfa w Olsztynie. Piotr i Paweł przejął natomiast wolny lokal w Alfie Białystok.

## HIPERMARKETY W POLSCE, I POŁ. 2013 R.



Do największych budowanych obecnie sklepów spożywczych, których ukończenie planowane jest w latach 2013–2014, należą: Auchan w Atrium Felicity w Lublinie i w Galerii Bronowice w Krakowie oraz Tesco w Galerii Bursztynowej w Ostrołęce. Biedronka planuje w 2013 r. poszerzyć sieć o 290 sklepów; w pierwszej połowie roku otwarte zostały lokale zarówno w małych miejscowościach (Kobylin, Zagórz, Nidzica), miejscowościach turystycznych (Zakopane), jak i w centrach miast (Zielona Góra). Rozwija się także Intermarkete, który podpisał umowę najmu w Galerii Neptun w Starogardzie Gdańskim.

Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6–7 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 7–11 EUR dla supermarketów i 5–9 EUR dla dyskontów spożywczych.

## CENTRA WYPRZEDAŻOWE

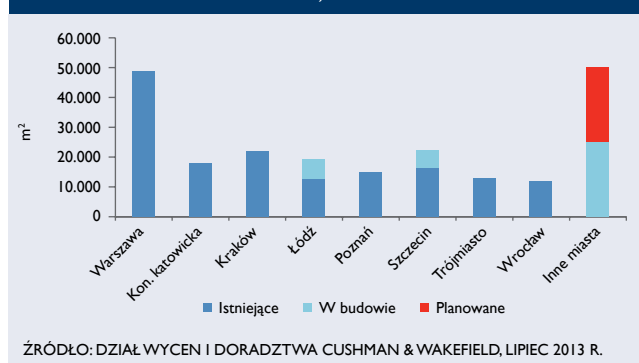
Całkowite zasoby powierzchni w centrach wyprzedażowych w Polsce wzrosły do blisko 160.000 mkw. dzięki oddaniu do użytku w pierwszej połowie roku Factory Annapol w Warszawie (19.700 mkw.). Obecnie na rynku działa dziesięć centrów wyprzedażowych: Factory Ursus (Warszawa), Factory Wrocław, Factory Luboń (Poznań), Factory Kraków, Factory Annapol (Warszawa), Fashion House Piaseczno (Warszawa), Fashion House Gdańsk, Fashion House Sosnowiec, Ptak Outlet Rzgów (Łódź) oraz Outlet Park Szczecin.

W budowie pozostaje obecnie II faza Ptak Outlet Rzgów i II faza Outlet Park Szczecin. Trwa adaptacja i rozbudowa centrum handlowego w Białymstoku (Outlet Białystok, dawna Galeria Podlaska o powierzchni 13.000 mkw.) na potrzeby centrum wyprzedażowego o łącznej powierzchni 25.000 mkw. Kolejne centra handlowe planowane są w Białymstoku (City Outlet Białystok o powierzchni 14.000 mkw.) i Lublinie (City Outlet Lublin o powierzchni 11.000 mkw.). Jeśli wszystkie plany zostaną zrealizowane, do 2015 r. przybędzie 50.000 mkw. powierzchni centrów wyprzedażowych.

W centrach wyprzedażowych działa blisko 1.000 sklepów znanych krajowych i międzynarodowych sieci handlowych, głównie z branży odzież i akcesoria sportowe. Popyt na lokale handlowe w centrach wyprzedażowych jest umiarkowany, o czym świadczy: fazowanie budowy obiektów, stopniowe oddawanie zbudowanej powierzchni do użytkowania, utrzymywanie się pustostanów i stosunkowo niskie stawki czynszowe. Współczynnik pustostanów w centrach wyprzedażowych jest nieznacznie wyższy niż w tradycyjnych centrach handlowych, w końcu czerwca wyniósł 6%. Najwięcej niewynajętej powierzchni jest w Krakowie, Warszawie i Łodzi, a najmniej w Gdańsku, Szczecinie i Konurbacji Katowickiej.

Za lokal 100–150 mkw. trzeba zapłacić w Warszawie czynsz w wysokości 21–23 EUR/mkw./miesiąc, a w innych aglomeracjach 19–21 EUR/mkw./miesiąc.

## CENTRA WYPRZEDAŻOWE, I POŁ. 2013 R.



## PARKI HANDLOWE I MAGAZYNY HANDLOWE

Zasoby powierzchni w parkach i magazynach handlowych w Polsce wynoszą 2,4 mln mkw., z czego parki stanowią ok. 26%. W pierwszej połowie 2013 r. dostarczono na rynek ponad 60.000 mkw. tego typu powierzchni. W budowie pozostaje kolejnych 60.000 mkw. z datą ukończenia w latach 2013–2014, głównie w formie niewielkich parków handlowych. Szacuje się, że do końca 2015 r. powstanie dodatkowo ok. 100.000 mkw. tego typu powierzchni.

Sektor parków handlowych w Polsce staje się obecnie obszarem wzmożonej aktywności, w którym prężnie działa kilkanaście firm deweloperskich. Parki handlowe są budowane i planowane przede wszystkim w miastach średniej wielkości i małych, często jako niewielkie obiekty z ofertą produktów codziennego użytku. W pierwszej połowie roku największym wydarzeniem było jednak oddanie do użytku kompleksu Europa Centralna w Gliwicach, który na powierzchni 40.000 mkw. oferuje między innymi sklepy: Castorama, Saturn, Jula, Sports Direct, RTV EURO AGD, Jysk, Ski Team i Reserved. Największym budowanym obecnie parkiem handlowym jest kolejna faza kompleksu IKEA Franowo o powierzchni 14.000 mkw.

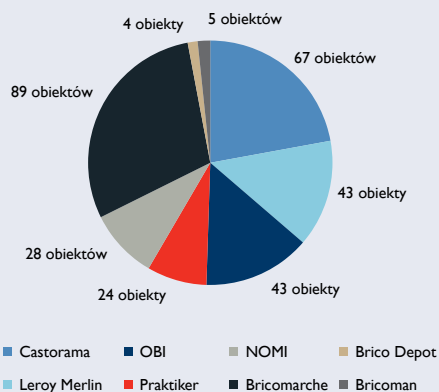


EUROPA CENTRALNA, GLIWICE

Niespożywcze sklepy wielkopowierzchniowe rozwijają się także jako obiekty wolnostojące, szczególnie w sektorach: artykuły budowlane, meble i wyposażenie wnętrz oraz sprzęt sportowy. W pierwszej połowie roku otworzyły się między innymi: Castorama w Rybniku i Bricomarche w Barlinku i Nisku. Buduje się Leroy Merlin w Płocku, a w Skarżysku Kamiennym sklep Brico Depot jest modernizowany do standardu Castoramy.

Czynsze za powierzchnie w parkach handlowych są stabilne i wynoszą 6–8 EUR/mkw./miesiąc dla największych najemców oraz 9–13 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich. Szacowany poziom czynszów dla wolnostojących magazynów handlowych to 6–8 EUR/mkw./miesiąc.

## SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANymi, I POŁ. 2013 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

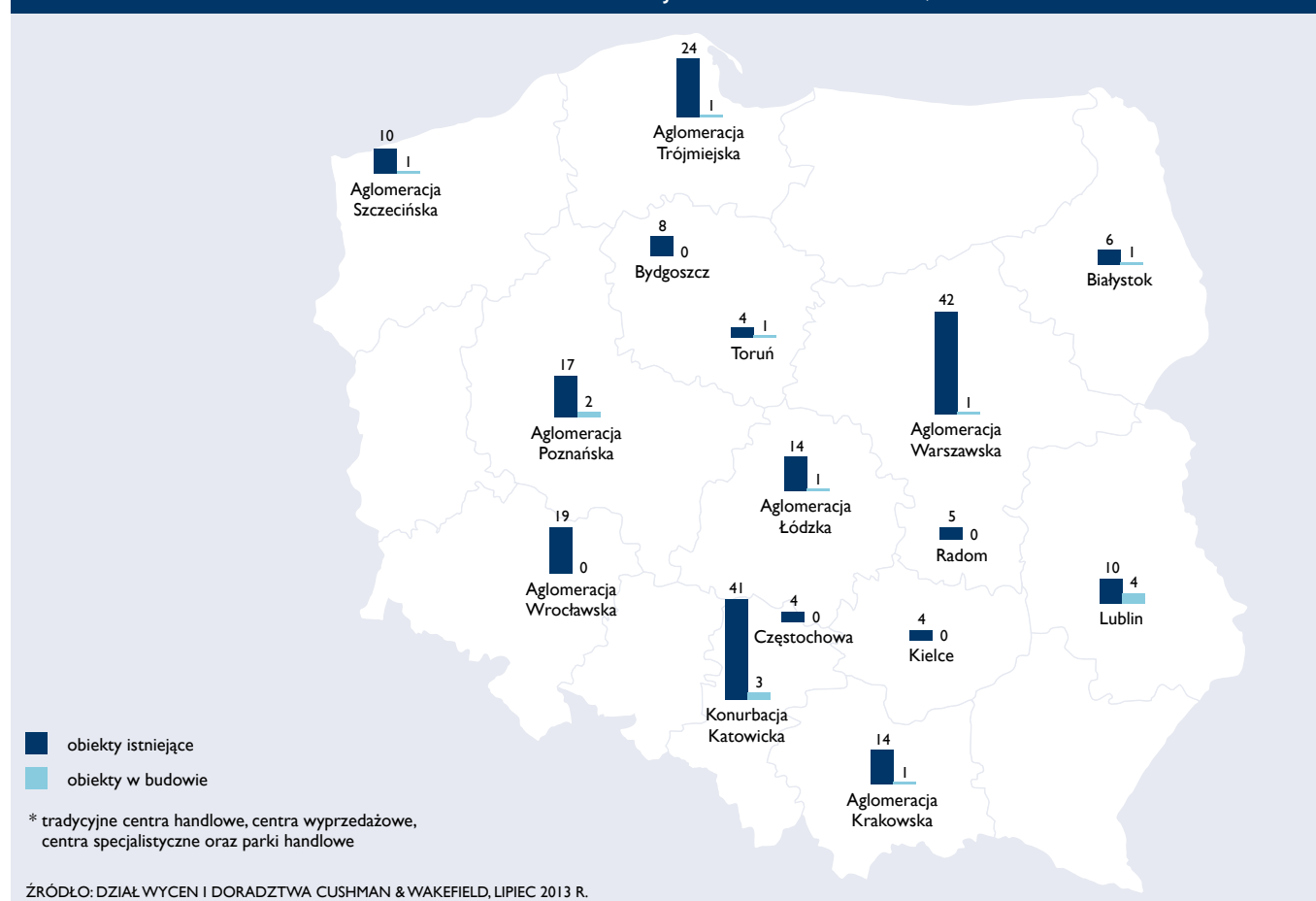
W dużych parkach handlowych dominują sklepy z artykułami budowlanymi, sprzętem RTV AGD, meblami, sprzętem sportowym i wyposażeniem wnętrz. W mniejszych obiektach lokują się chętnie sklepy RTV AGD, multimedia, akcesoria, drogerie oraz moda i obuwie z ofertą dyskontową. Pustostany w parkach handlowych wynoszą ok. 5%.

## 2,4 mln mkw.

zasoby powierzchni w parkach i magazynach handlowych w Polsce



## LICZBA OBIEKTÓW HANDLOWYCH\* W MIASTACH POWYŻEJ 200.000 MIESZKAŃCÓW, I POŁOWA 2013



## TRENDY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

■ Z uwagi na istniejącą strukturę popytu największy rozwój prognozowany jest w sektorze parków handlowych w małych miastach i pełnowymiarowych centrach handlowych w największych aglomeracjach miejskich. W pierwszym przypadku deweloperzy eksplorują rynki, gdzie dotychczas nie powstał jeszcze żaden obiekt handlowy, starając się być pierwszymi na danym rynku. W drugim natomiast zakładają, że potencjał wzrostu siły nabywczej w dużych miastach pozwoli na sprawną absorpcję nowej powierzchni.

■ Główna fala podaży w 2013 r. (ponad 80%) dotrze na rynek w III i IV kwartale (m.in.: Galeria Katowicka, Poznań City Center, Galeria Bronowice i Riviera Gdynia). W kolejnych dwóch latach roczna podaż spadnie, ponieważ malejący popyt na powierzchnie handlowe skłania deweloperów do opóźniania realizacji inwestycji, a procesy komercjalizacji przedłużają się nawet ponad 24 miesiące.

■ Średnia stopa pustostanów będzie rosła z uwagi na pojawianie się wolnych lokali w drugorzędnych centrach handlowych i oddawanie do użytkowania nie w pełni wynajętych obiektów. Wzrośnie dostępność powierzchni dobrej jakości z uwagi na pojawienie się na rynku wolnych lokali w re-komercjalizowanych centrach handlowych z lat 2003–2008.

■ Czynsze będą się dalej różnicować zarówno między obiektami pierwszo- i drugorzędowymi, jak i stawkami umownymi a efektywnymi (po rozliczeniu wszystkich zachęt i kontrybucji oferowanych w pakietach najmu).

## RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

### SYTUACJA NA RYNKU

Wolumen transakcji na rynku magazynowym w Polsce w pierwszym półroczu 2013 r. był wyższy niż w drugiej połowie 2012 r. o ok. 3%, co świadczy o stabilnej sytuacji na rynku. Mimo iż jednocześnie ilość nowo oddanej powierzchni zmniejszyła się o 30%, na rynku najmu odnotowano wzrost aktywności, o czym świadczy zawarcie bardzo dużych transakcji o znaczeniu strategicznym. Wynikało to z chęci wykorzystania przez najemców stosunkowo niskich kosztów budowy i czynszów. Na koniec czerwca 2013 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły 7.678.000 mkw., czyli ok. 2% więcej niż na koniec ubiegłego roku. Rynek magazynowy w Polsce skupia się wokół Warszawy oraz kilku rynków regionalnych. Obiekty w stolicy i jej okolicach stanowią ok. 36% całkowitych zasobów kraju – ok. 2.728.000 mkw., ale ich udział systematycznie spada, głównie dzięki rozwojowi pozostałych lokalizacji regionalnych. Powierzchnia na pozostałych rynkach, z których największe to Górny Śląsk, Poznań, Polska Centralna oraz Wrocław, wynosi łącznie ok. 4.950.000 mkw. Dzięki inwestycjom w infrastrukturę stabilnie rozwijają się także stosunkowo nowe lokalizacje magazynowe: Trójmiasto, Kraków, Rzeszów, Toruń, Szczecin czy Lublin.

W pierwszym półroczu 2013 r. wynajęto łącznie 868.000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego ok. 500.000 mkw. w II kwartale. Stanowi to znaczny wzrost w stosunku do tego samego okresu ubiegłego roku, kiedy wynajęto ok. 660.000 mkw., w tym tylko 300.000 mkw. w II kwartale. Najwięcej umów podpisano w Warszawie – 33% wszystkich kontraktów. Innymi regionami o dużym udziale w całkowitym popycie były: Wrocław (21%), Górny Śląsk (20%) oraz Polska Centralna (12%). Około 58% stanowiły nowe umowy, 31% przedłużenia obecnych kontraktów, natomiast 11% transakcji dotyczyło powiększenia powierzchni.

### PRZYKŁADOWE TRANSAKcje NAJMU

NAZWA OBIEKTU	FIRMA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Panattoni Park Stryków	Castorama	50.000
Prologis Park Wrocław V	Eko Holding	35.000
Panattoni BTS Opole	Polaris	34.000
Goodman Sosnowiec Logistic Center	ILS	29.000
Panattoni Park Łódź South	Racticel Komfort Snu	21.000
Skalski Logistic Park	Dirks Consumer Logistics	20.000
Prologis Park Wrocław V	Tradis	18.000
MLP Pruszków I	Electrolux	18.000

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCNEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

Wśród najemców najaktywniejsi byli operatorzy logistyczni i firmy dystrybucyjne (37%). Spory udział miały także sieci sklepów (13%), branża motoryzacyjna (10%) oraz lekka produkcja (8%). Ze względu na stały wzrost udziału w rynku sprzedaży internetowej (e-commerce) rośnie popyt również ze strony najemców z tego sektora. W kolejnych latach prognozuje się jego dalszy bardzo szybki wzrost.

Aktywność budowlana w pierwszej połowie 2013 r. zmalała. Do użytku oddano ok. 148.000 mkw. Najwięcej w regionie wrocławskim, ok. 41% całkowitej nowej powierzchni. W pozostałych regionach poziom podaży był podobny: w Polsce Centralnej 13%, na Górnym Śląsku 12%, w Warszawie i Trójmieście po 10%, natomiast w Poznaniu 9%. Do największych projektów należą m.in.: BTS (*built-to-suit*) dla koncernu Lear (32.000 mkw., Panattoni), kolejny etap inwestycji Tulipan Park w Strykowie (15.000 mkw., SEGRO) oraz I etap flagowej inwestycji firmy Goodman w Gdańsku – Pomorskie Centrum Logistyczne (ponad 14.000 mkw.). Warto wspomnieć, że docelowa powierzchnia tej inwestycji to prawie 500.000 mkw.

Na koniec pierwszego półrocza 2013 r. w budowie pozostawało ok. 260.000 mkw. powierzchni magazynowej, czyli ponad 20% więcej niż w grudniu 2012 r. Obecnie najpopularniejszą formą inwestycji są obiekty typu *built-to-suit* oferujące dostosowanie specyfikacji technicznej budynku do ściśle określonych wymogów najemcy. Dodatkowym atutem tego typu projektów jest możliwość ich realizacji w miejscu wybranym przez użytkownika. Umowy dla takich nieruchomości gwarantują wynajmującemu stały dochód przez 10–15 lat, a więc dłużej niż w przypadku standardowych obiektów. Najwięcej powierzchni buduje się obecnie w regionie Wrocławia (33%), Poznania (19%), Warszawy (16%) i Górnego Śląska (13%). Zdecydowana większość nowej powierzchni wynajmowana jest w ramach umów przednajmu, ponieważ deweloperzy nie decydują się jeszcze na inwestycje spekulacyjne.

Na koniec pierwszego półrocza 2013 r. 11% zasobów magazynowych kraju stanowiły pustostany, co oznacza, że na rynku dostępnych było ok. 845.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. To o 0,3 p.p. więcej niż w grudniu ubiegłego roku, natomiast o 0,2 p.p. mniej w porównaniu do I kwartału 2013 r. Wśród najważniejszych rynków magazynowych najwyższym wskaźnikiem wolnej powierzchni charakteryzuje się Polska Centralna (16,5%) oraz Warszawa (15,9%), co w liczbach bezwzględnych stanowi odpowiednio 168.000 mkw. oraz 434.000 mkw. Najwięcej pustostanów jest na rynkach mniejszych, w Rzeszowie (29%, 33.000 mkw.) i w Lublinie (20%, 2.700 mkw.).

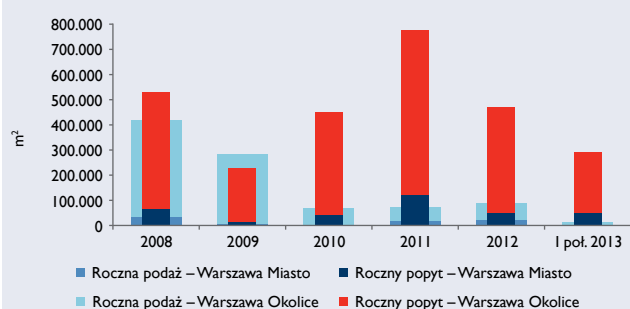
Czynsze utrzymały się na dotychczasowym poziomie. Najwyższe odnotowuje się w strefie miejskiej Warszawy (4,5–5,8 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w Polsce Centralnej oraz na przedmieściach stolicy (2,4–4 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach stawki mieszczą się w przedziale 2,9–4 EUR/mkw./miesiąc.

## REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.728.000 mkw.	
Zasoby w budowie	41.000 mkw.	
Wskaźnik pustostanów	15,9%	
Wolumen transakcji	286.000 mkw.	
Główni wynajmujący	Prologis, PointPark Properties, CA Immo, AIG/Lincoln, Valad, Segro, Panattoni	
	WARSZAWA MIASTO	WARSZAWA OKOLICE
Czynsze nominalne	4,50–5,80 EUR/mkw./miesiąc	2,40–4,00 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	3,50–5,00 EUR/mkw./miesiąc	1,90–3,20 EUR/mkw./miesiąc

Region warszawski, największy rynek magazynowy w Polsce, podzielony jest na dwa obszary: Warszawę Miasto (Białołęka, Targówek i Włochy) oraz Warszawę Okolice zlokalizowaną w promieniu 12–50 km na południowy-zachód od centrum (Błonie, Janki, Piaseczno, Pruszków i Sochaczew). Większość zasobów (77%) znajduje się w strefie podmiejskiej. W pierwszym półroczu 2013 r. w regionie warszawskim oddano do użytku ok. 15.000 mkw. powierzchni w MLP Pruszków II (8.000 mkw.) oraz Prologis Park Janki (7.000 mkw.). Obecnie trwa budowa ok. 41.000 mkw. Od stycznia do czerwca wynajęto ok. 286.000 mkw. powierzchni, co stanowi spadek o 10% w stosunku do wcześniejszych sześciu miesięcy. Zdecydowaną większość (77%) umów zawarto w strefie Warszawa Okolice. Wskaźnik pustostanów w porównaniu z końcem minionego roku wzrósł w regionie o 0,7 p.p. do 15,9%. Ilość wolnej powierzchni zwiększyła się w strefie miejskiej o 0,5 p.p., do 18%, natomiast w strefie podmiejskiej o 1,5 p.p., do 15,3%. Największy wzrost ilości pustostanów nastąpił w I kwartale tego roku, II kwartał był pod tym względem stabilny. Czynsze generalnie utrzymały się na dotychczasowym poziomie, jednak w niektórych parkach odnotowano drobne obniżki. Przykładem jest strefa miejska, gdzie nieznacznie spadły czynsze efektywne, jest to spowodowane tym, że deweloperzy starają się zachęcić klientów do zawierania umów najmu w obiektach już istniejących.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM



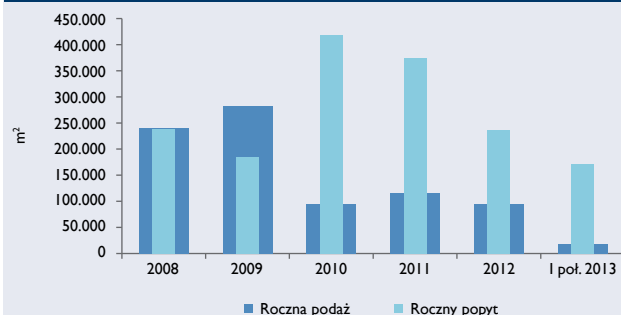
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

## REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA	
Istniejące zasoby	1.478.000 mkw.
Zasoby w budowie	33.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	5,8%
Wolumen transakcji	170.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Segro, MLP Group, Menard Doswell, BIK, Hines
Czynsze nominalne	2,90–3,50 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,50–3,10 EUR/mkw./miesiąc

Górny Śląsk jest drugim co do wielkości rynkiem nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce i ustępuje pod tym względem tylko Warszawie. Jego zasoby wynoszą 1.478.000 mkw. Ze względu na swoje strategiczne położenie oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową jest jednym z ważniejszych ośrodków przemysłowych w Europie Środkowo-Wschodniej. W pierwszym półroczu 2013 r. oddano tu do użytku 18.000 mkw. magazynów, czyli 12% całkowitej podaży w Polsce, z czego 14.000 mkw. w I kwartale. Największym projektem ukończonym w tym okresie był kolejny etap Panattoni Park Mysłowice (10.000 mkw.). W pierwszych sześciu miesiącach bieżącego roku podpisano umowy na 170.000 mkw. powierzchni, co oznacza ponad dwukrotny wzrost w porównaniu z drugim półroczem 2012 r. Taki poziom popytu nie wpłynął na obniżenie stopy pustostanów, która w ciągu sześciu miesięcy wzrosła z 4,2% do 5,8%. Obecnie w budowie znajduje się ponad 33.000 mkw. W pierwszym półroczu 2013 r. czynsze nominalne pozostały stabilne, choć w niektórych lokalizacjach odnotowano spadki w odniesieniu do stawek efektywnych.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

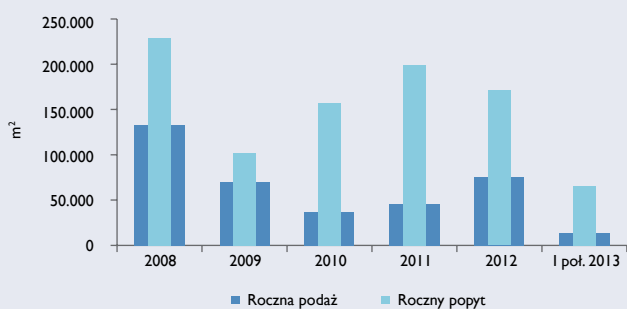
## REGION POZNAŃSKI

## SYTUACJA NA RYNKU POZNANIA

Istniejące zasoby	1.041.000 mkw.
Zasoby w budowie	50.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	3,6%
Wolumen transakcji	66.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, Prologis, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,30–2,90 EUR/mkw./miesiąc

Zasoby regionu poznańskiego to 1.041.000 mkw. Magazyny koncentrują się wzdłuż autostrady A2, na przedmieściach Poznania oraz w pobliżu drogi ekspresowej S11. Całkowita powierzchnia oddana do użytku w pierwszym półroczu 2013 r. to 13.600 mkw. (BTS Faurecia II, Panattoni, Gorzów Wielkopolski). Obecnie w budowie znajduje się ok. 50.000 mkw., z czego największy projekt stanowi rozbudowa Doxler Business Park (32.500 mkw.). Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową w regionie poznańskim wyniósł 66.000 mkw. i był niespełna 25% niższy niż w poprzednim półroczu. Mimo relatywnie niewielkiego zainteresowania ze strony najemców, wskaźnik pustostanów w Poznaniu jest jednym z najniższych w kraju – 3,6%. Czynsze utrzymały się na niezmiennym poziomie.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

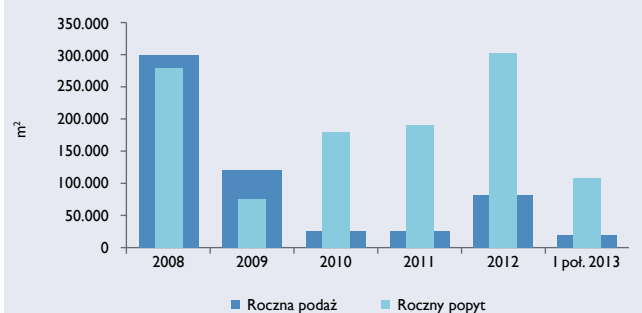
## REGION POLSKI CENTRALNEJ

## SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby	1.021.000 mkw.
Zasoby w budowie	8.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	16,5%
Wolumen transakcji	108.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, CA Immo, AIG/Lincoln
Czynsze nominalne	2,40–3,95 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	1,90–3,10 EUR/mkw./miesiąc

Zasoby regionu Polski Centralnej wynoszą 1.021.000 mkw. Magazyny są zlokalizowane głównie wokół trzech miejscowości: Piotrkowa Trybunalskiego (32%), Strykowa (32%) oraz Łodzi (28%). W pierwszym półroczu oddano do użytku 19.500 mkw. dzięki rozbudowie parku Tulipan Park Stryków, natomiast na koniec czerwca w budowie znajdowało się 8.000 mkw. (Panattoni Park Łódź East). Całkowita wielkość popytu w regionie w pierwszych sześciu miesiącach roku wyniosła 108.000 mkw., z czego ok. 80% w II kwartale. W I kwartale wynajęto 20.000 mkw. W regionie Polski Centralnej wzrosły pustostany. Na koniec czerwca niewynajętej powierzchni było 16,5%, ponad 4 p.p. więcej niż na koniec ubiegłego roku. Czynsze pozostały stabilne. Wciąż najwyższe stawki obowiązują w Łodzi dla obiektów typu *small business units* (3,85–4 EUR/mkw./miesiąc). Najniższe stawki odnotowano w rejonie Piotrkowa Trybunalskiego (2,6–3,2 EUR/mkw./miesiąc).

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

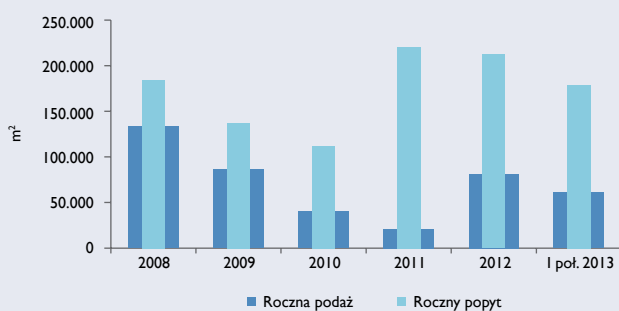
## REGION WROCŁAWSKI

## SYTUACJA NA RYNKU WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	795.000 mkw.
Zasoby w budowie	84.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	5,5%
Wolumen transakcji	179.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Goodman, VATT Invest, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,90 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,40–3,00 EUR/mkw./miesiąc

Magazyny w regionie wrocławskim koncentrują się wzdłuż autostrady A4, obok takich miejscowości, jak Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce czy Krajków, a także niedaleko drogi krajowej nr 8. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie wynoszą prawie 800.000 mkw. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. ukończono budowę ponad 60.000 mkw., co stanowi ok. 41% nowo oddanej powierzchni w Polsce w tym okresie. Największy zrealizowany projekt to BTS dla firmy Lear (Panattoni, 32.000 mkw.). Na koniec czerwca w budowie było ponad 84.000 mkw., głównie w parku magazynowym Prologis Park V we Wrocławiu (84%). Współczynnik pustostanów obniżył się o 2,1 p.p., do 5,5%. Czynsze w regionie pozostały stabilne.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2013 R.

## REGION TRÓJMIEJSKI

Trójmiasto jest jednym z najmłodszych, ale jednocześnie jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków regionalnych w Polsce. Jego zasoby wynoszą 192.000 mkw. W pierwszej połowie 2013 r. oddano do użytku ponad 14.000 mkw. – 1 etap jednej z największych inwestycji magazynowych w Polsce, Pomorskiego Centrum Logistycznego, który docelowo ma mieć 500.000 mkw. W Trójmieście zawarto transakcje na przeszło 16.000 mkw., natomiast stopa pustostanów spadła o ponad 6 p.p., do 9,6%. Czynsze nominalne utrzymały poziom 3,2–4 EUR/mkw./miesiąc.

## REGION KRAKOWSKI

Kraków jest relatywnie niewielkim rynkiem magazynowym, jego zasoby to 149.000 mkw. Powierzchnia magazynowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż obwodnicy miasta oraz w jego południowo-wschodniej części. W pierwszym półroczu 2013 r. nie oddano do użytku żadnej nowej powierzchni, stąd stopa pustostanów zmniejszyła się znacznie – o 10 p.p., do 7,6%. Czynsze nominalne kształtują się na poziomie ok. 4,00 EUR/mkw./miesiąc.

## POZOSTAŁE REGIONY

Rynki takie jak Toruń (96.000 mkw.), Szczecin (49.000 mkw.) czy Lublin (14.000 mkw.) mają niewielki udział w całkowitych zasobach kraju, łącznie 2%. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. jedynie w Szczecinie oddano do użytku nową powierzchnię (7.000 mkw., North-West Logistic Park).

W Toruniu całkowite zasoby wciąż tworzą dwa parki, Panattoni Park Toruń (30.000 mkw.) oraz Goodman Toruń Logistics Centre (66.000 mkw.), w których łączna stopa pustostanów wyniosła na koniec czerwca 9%.

Rynek w Szczecinie to Prologis Park Szczecin (42.000 mkw.), a także nowo oddany North-West Logistic Park (7.000 mkw.), natomiast w Lublinie Centrum Logistyczne Mełgiewska (14.000 mkw.) oraz planowany Wikana Biznes Park (14.000 mkw.). Ze względu na relatywnie wysoki poziom popytu, głównie w II kwartale, wskaźnik pustostanów spadł, w Szczecinie niemal do zera, a w Lublinie do 20%. Na koniec 2012 r. wartości te przekraczały w obu przypadkach 30%.

Rynek rzeszowski, z zasobami ok. 115.000 mkw., jest zlokalizowany w okolicach Dębicy, na przedmieściach Rzeszowa, a także w Chmielowie koło Tarnobrzega. Stopa pustostanów dla tego rynku utrzymała się na poziomie z końca 2012 r. i wynosi 29%.

## TRENDY I PERSPEKTYWY

- Mimo ograniczonej liczby nowych inwestycji magazynowych w pierwszym półroczu 2013 r., Polska powinna być nadal atrakcyjnym krajem dla deweloperów zarówno lokalnych, jak i międzynarodowych.
- Prognozuję się, że podaż w 2013 r. przekroczy poziom z 2012 r.
- Najczęściej wybieraną formą inwestycji pozostaną obiekty typu BTS, a działalność spekulacyjna pozostanie ograniczona.
- Ilość pustostanów i popyt powinny się utrzymać na dotychczasowym poziomie, a wraz z poprawą nastrojów na rynkach całej Europy możemy oczekiwać dalszego rozwoju rynku magazynowego.



## WYCENY I USŁUGI DORADCZE

Usługi w zakresie wycen i doradztwa prowadzone są przez Cushman & Wakefield na całym świecie. Obecnie w Europie działa ok. 60 osób zajmujących się badaniem rynku oraz ok. 200 osób zajmujących się wyceną nieruchomości. Polski dział Wycen i Doradztwa liczy 15 osób. Usługi doradztwa oraz wyceny przeprowadzane są na szczeblu lokalnym przy wsparciu biur

regionalnych. Z naszych usług korzystają fundusze inwestycyjne, polskie i międzynarodowe banki, deweloperzy, inwestorzy, władze lokalne oraz inne firmy będące w posiadaniu nieruchomości komercyjnych. Korzystamy z doświadczenia specjalistów wszystkich globalnych oddziałów firmy Cushman & Wakefield.



### WYCENA NIERUCHOMOŚCI

#### ZESPÓŁ DS. WYCEN

- Analizy finansowe
- Wyceny portfeli nieruchomości
- Wyceny pojedynczych aktywów nieruchomościowych

Zespół ds. wycen przygotowuje m.in. wyceny dla następujących celów:

- Wyceny na potrzeby kupna/sprzedaży nieruchomości
- Wyceny na potrzeby finansowania lub zabezpieczenia kredytu
- Wyceny dla celów księgowych/sprawozdań finansowych
- Wyceny dla celów ubezpieczeniowych
- Wyceny dla celów podatkowych
- Wyceny na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- Wyceny na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (m.in. wyłączenie)
- Wyceny na potrzeby określenia wartości poniesionych nakładów
- Wyceny dla celów obniżenia opłaty adiacenckiej
- Wyceny dla celów obniżenia renty planistycznej
- Wyceny dla wewnętrznych potrzeb klienta

Wykonujemy wyceny według standardów polskich (PFSRM) i międzynarodowych (RICS, TEGoVA, IVS, MSR).

Standard	Forma
RICS „Red Book”	Pełny raport wyceny, skrócony raport wyceny (np. typu <i>desktop</i> )
Polskie Krajowe Standardy Wyceny	Operat szacunkowy
Europejskie Standardy Wyceny (TEGoVA)	Raport wyceny
Międzynarodowe Standardy Wyceny	Raport wyceny



## USŁUGI ANALITYCZNE I DORADCZE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Badania i analizy rynkowe**

Analizy makroekonomiczne i sektorowe

Analizy regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości

Analiza konkurencji  
(projekty istniejące, w budowie i planowane)

Modelowanie zasięgu sprzedaży  
obiektów handlowych (*catchment area*)  
oraz szacowanie obrotów

Analizy lokalizacji  
(dostępność komunikacyjna, widoczność,  
ograniczenia planistyczne i infrastrukturalne)

Analizy wskaźników sektorowych  
(popyt, podaż, pustostany, absorpcja,  
czynsze, ceny, stopy kapitalizacji itp.)  
wraz z prognozami

Analizy preferencji najemców i kupujących

**Analityka finansowa**

Deterministyczne i probabilistyczne analizy  
racjonalności finansowej projektów w oparciu  
o międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR)

Opracowywanie założeń dotyczących wielkości,  
standardu, kosztów, przychodów, harmonogramu i założeń  
makroekonomicznych projektów

Doradztwo w zakresie optymalnych struktur finansowania  
w oparciu o aktualne warunki na rynkach kapitałowych

Identyfikacja i kwantyfikacja  
podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik  
finansowy przedsięwzięcia

Analiza wrażliwości modelu  
na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

**Przykładowe projekty / Wybrani klienci**

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU), Studium wykonalności

**Raporty rynkowe**



**Charles Taylor**  
Partner Zarządzający  
charles.taylor@eur.cushwake.com



**Aneta Rogowicz-Gała**  
Associate, Dyrektor Działu  
Zarządzania Nieruchomościami  
aneta.rogowicz-gala@eur.cushwake.com



**Richard Aboo**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych  
richard.aboo@eur.cushwake.com



**Izabela Mucha**  
Associate  
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa  
izabela.mucha@eur.cushwake.com



**Piotr Kaszyński**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



**Tomasz Daniecki**  
Associate  
Dyrektor Działu Zarządzania Projektami  
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



**Tom Listowski**  
Partner, Dyrektor Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Magazynowych i Relacji  
z Klientami Korporacyjnymi w CEE  
tom.listowski@eur.cushwake.com



**Dorota Skowrońska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Personalnego  
dorota.skowronska@eur.cushwake.com



**Wojciech Pisz**  
Associate  
Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych  
wojciech.pisz@eur.cushwake.com



**Iwona Skalska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Marketingu  
iwona.skalska@eur.cushwake.com

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

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

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

Dokładne informacje przydatne przy podejmowaniu decyzji w zakresie nieruchomości zamieszczone są w części Knowledge Center na stronie [www.cushmanwakefield.com/knowledge](http://www.cushmanwakefield.com/knowledge).

©2013 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Na okładce: Metropolitan, Warszawa



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

Aby pobrać wersję elektroniczną  
raportu, zeskanuj QR kod.





