

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

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

WIOSNA 2009



USŁUGI CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE

WYNAJEM

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

DORADZTWO DEWELOPERSKIE

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

WYCENA

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

USŁUGI ASSET MANAGEMENT

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

BADANIA RYNKOWE

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

REPREZENTACJA NAJEMCY

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

USŁUGI INWESTYCYJNE

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

DORADZTWO FINANSOWE

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

O POLSCE



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

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

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

Największymi aglomeracjami w Polsce są: Konurbacja Górnego Śląska (Katowice) zamieszkała przez 3,5 mln osób oraz Aglomeracja Warszawska – 3 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 Lech Kaczyński (Prawo i Sprawiedliwość), a premierem Donald Tusk (Platforma Obywatelska).

Od 1999 r. Polska należy do NATO, a od 2004 r. do Unii Europejskiej.

SPIS TREŚCI

USŁUGI CUSHMAN & WAKEFIELD	
USŁUGI CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE.....	2
WPROWADZENIE	
O POLSCE.....	3
SPIS TREŚCI.....	3
PODSUMOWANIE I PROGNOZY	
PODSUMOWANIE.....	4
RAPORT O EKONOMII	
INFORMACJE GOSPODARCZE.....	6
RYNKI FINANSOWE.....	7
RAPORT O RYNKU INWESTYCYJNYM	
INWESTOWANIE W POLSCE.....	8
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE.....	9
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE.....	10
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE.....	11
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	
SYTUACJA NA RYNKU.....	12
TRENDY NA RYNKU.....	13
RYNEK W WARSZAWIE.....	14
RYNKI REGIONALNE.....	16
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	
RYNEK W POLSCE.....	18
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE.....	19
GŁÓWNE ULICE HANDLOWE.....	20
HIPERMARKETY / SUPERMARKETY.....	20
PARKI HANDLOWE.....	21
CENTRA SKLEPÓW FABRYCZNYCH.....	21
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE	
PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY.....	22
REGION WARSZAWSKI.....	24
REGION POZNAŃSKI.....	25
REGION WROCŁAWSKI.....	25
REGION POLSKI CENTRALNEJ.....	26
REGION GÓRNOŚLĄSKI.....	26
REGION TRÓJMIEJSKI.....	27
REGION KRAKOWSKI.....	27
POZOSTAŁE REGIONY.....	27
RYNEK MIESZKANIOWY	
PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY.....	28
RYNEK HOTELOWY	
INFORMACJE O RYNKU.....	30
TRENDY NA RYNKU.....	31
KONTAKTY	
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE.....	32

PROGNOZY EKONOMICZNE

PKB: W porównaniu do strefy euro, polska gospodarka prawdopodobnie uniknie recesji, jednak wzrost PKB będzie stosunkowo niewielki.	↔
INFLACJA: Tempo wzrostu cen może się obniżyć w ciągu roku, dając możliwość obniżenia inflacji w 2009 r. do poziomu około 2,5%.	↓
STOPA BEZROBOCIA: Prognozowany wzrost stopy bezrobocia jest związany z malejącymi inwestycjami przedsiębiorstw, natomiast niższe tempo wzrostu może spowodować, że wzrost ten będzie większy niż zakładano.	↑
INWESTYCJE ZAGRANICZNE: Kryzys finansowy na rynkach międzynarodowych i ograniczenie tempa wzrostu w krajach zachodnich może spowodować mniejszy niż dotychczas poziom BIZ.	↓

RYNEK INWESTYCYJNY

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 60 pb w odniesieniu do 2007 r.	↑
WOLUMEN TRANSAKCJI: Odnotowano 7% spadek wolumenu transakcji w odniesieniu do 2007 r.	↓

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 90 pb w odniesieniu do 2007 r.	↑
WOLUMEN TRANSAKCJI: Odnotowano 73% spadek wolumenu transakcji w odniesieniu do 2007 r.	↓

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 80 pb w odniesieniu do 2007 r.	↑
WOLUMEN TRANSAKCJI: Odnotowano prawie 18% spadek wolumenu transakcji w odniesieniu do 2007 r.	↓

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Na rynku warszawskim obserwujemy bardzo niskie wskaźniki powierzchni niewynajętej.	↔
CZYNSZE: Czysze wywoławcze utrzymują się na wysokim poziomie ok. 28 EUR/m ² /mc w COB i 19 EUR/m ² /mc w LPC.	↓

MIASTA REGIONALNE

PUSTOSTANY: W większości miast regionalnych poziom pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie.	↔
CZYNSZE: W większości miast regionalnych czysze utrzymują się na stabilnym poziomie.	↔

WYNIKI EKONOMICZNE

Wzrost PKB dla strefy euro w trzecim kwartale 2008 r. wyniósł tylko 0,8%, co oznacza, że kraje z tej strefy oficjalnie znajdują się w stanie recesji. Natomiast prognozowany poziom wzrostu gospodarczego dla Polski w 2009 r. może wynieść 2-3%. Spowolnienie gospodarcze będzie miało wpływ na poziom bezrobocia, które po latach spadków zaczyna rosnąć i pod koniec 2009 r. może osiągnąć 11%. Z drugiej strony możemy spodziewać się obniżenia inflacji do poziomu celu inflacyjnego. Słabnąca gospodarka wpływa również negatywnie na kurs złotego, który po pięciu latach stałej aprecjacji osłabł znacznie wobec wszystkich głównych walut. Działając na rzecz zwiększenia płynności finansowej oraz starając się pobudzić zwalniającą gospodarkę, Rada Polityki Pieniężnej w ciągu ostatnich 6 miesięcy obniżyła główną stopę procentową do poziomu 4,25%. Sytuacja rynkowa przełożyła się już na znaczne spadki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a w tym roku również wpłynie na dalsze ograniczenie skali bezpośrednich inwestycji zagranicznych.

RYNEK INWESTYCYJNY

Całkowita wartość transakcji odnotowanych w 2008 r. wyniosła 1,79 mld EUR i była o ponad 40% niższa w porównaniu z rokiem poprzednim oraz o ponad 65% niższa niż w 2006 r. W przeciwieństwie do ubiegłych lat, dominującym segmentem rynku był segment nieruchomości biurowych, który odpowiadał za ponad 62% wartości wszystkich transakcji, podczas gdy dominujący dotychczas segment nieruchomości handlowych stanowił około 25% całego rynku. Prognozy na 2009 r. zakładają szereg scenariuszy, których realizacja zależy od przywrócenia zaufania do międzynarodowych rynków kapitałowych. Wiele z podmiotów, które zawiesiły działalność na przełomie września i października 2008 r., deklaruje gotowość powrotu na rynek w pierwszym kwartale 2009 r., co z pewnością przyczyniłoby się do wzmocnienia strony popytowej i wzrostu liczby odnotowywanych transakcji.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Rok 2008, pomimo kryzysu finansowego i spowolnienia obserwowanego na rynku nieruchomości komercyjnych, okazał się bardzo korzystny dla rynku biurowego. Wysokiej podaży towarzyszył wysoki poziom popytu. W ciągu roku wysokie czynsze utrzymywały się na wszystkich głównych rynkach, a współczynnik powierzchni niewynajętych pozostawał na bardzo niskim poziomie. Warszawa jest w dalszym ciągu najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym, a wielkość zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy przekroczyła pod koniec 2008 r. 2,9 mln mkw. Stabilizuje się sytuacja na rynku biurowym miast regionalnych, w których druga połowa 2008 r. charakteryzowała się spowolnieniem aktywności inwestorów. W dalszym ciągu można wyróżnić sześć głównych rynków regionalnych: Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź, skupiających zainteresowanie deweloperów i potencjalnych najemców. Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej ogółem na głównych rynkach regionalnych przekroczyły 1,5 mln mkw. Jednak, w związku z obecnym kryzysem finansowym, w roku 2009 część planowanej podaży nie zostanie zrealizowana lub zostanie znacząco przesunięta w czasie.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

Na koniec 2008 r. zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na rynku wyniosły 8,45 mln mkw. (221,7 mkw./1.000 mieszkańców), z czego ponad 62,2% przypadało na osiem głównych aglomeracji miejskich, a 37,8% na miasta średniej i małej wielkości. W 2008 r. w Polsce oddano do użytku ok. 700.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego ponad 71% w drugim półroczu. Lata 2009-2010 będą porównywalne pod względem podaży z 2008 r. Obecnie w budowie pozostaje ok. 1,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni, głównie centrów handlowych. Popyt na powierzchnie handlowe pozostaje na stabilnym poziomie, co potwierdza niska stopa pustostanów (średnia dla Polski 0-2,7%). Druga połowa 2008 r. przyniosła wyhamowanie tempa wzrostu stawek czynszowych, a w 2009 r. spodziewana jest ich dalsza stabilizacja.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

Globalne spowolnienie gospodarcze spowodowało zmiany również na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. W 2008 r. popyt utrzymywał się wciąż na wysokim poziomie, lecz na skutek ostrożnego podejścia deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji, spowodowanego utrudnionym dostępem do finansowania projektów, najemcy już odczuli wzrost czynszów za wynajem powierzchni. Warszawa pozostaje dominującym rynkiem w kraju, wielkość zasobów nowoczesnych powierzchni magazynowych w stolicy wynosi blisko 2,16 mln mkw. Łączna podaż w pozostałych regionach przekracza 2,9 mln mkw., wśród których dominują Górny Śląsk, Poznań, Polska Centralna i Wrocław.

RYNEK MIESZKANIOWY

Od jesieni 2008 r. sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych uważa się za niepewną. Po spowolnieniu w pierwszej połowie 2008 r., w ostatnich miesiącach roku na rynku nastąpił zastój, kończąc tym samym boom mieszkaniowy, który miał miejsce w latach 2006-2007. Oczekuje się, że w pierwszej połowie 2009 r. zostaną wyznaczone przyszłe kierunki rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, które w dużym stopniu zależą od decyzji banków w zakresie finansowania deweloperów i udzielania kredytów hipotecznych, nastrojów konsumenckich oraz ogólnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie.

RYNEK HOTELOWY

Polski rynek hotelowy jest nadal w fazie wzrostu. Ograniczona podaż obiektów hotelowych stanowi ogromny potencjał dla inwestorów oraz sieci hotelowych, które szukają możliwości zaistnienia na tym rynku. Najwięcej hoteli w dalszym ciągu koncentruje się w największych miastach takich jak: Warszawa, Kraków, Wrocław i Trójmiasto. Wzrasta zainteresowanie inwestorów mniejszymi miastami oraz miejscowościami turystycznymi zwłaszcza na południu kraju oraz na Warmii i Mazurach. Przewiduje się, że współczynnik obłożenia pokoi hotelowych w latach 2009-2010 będzie stabilny. Dalsze tendencje wzrostowe prognozowane są na lata 2011-2014.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Bliskie 0%, ograniczona dostępność powierzchni na wynajem, nowe projekty przy głównych ulicach handlowych w perspektywie średniookresowej.



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



MIASTA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI

PUSTOSTANY: Bliskie 0% w najlepszych obiektach, 3-5% w obiektach o drugorzędnej lokalizacji i koncepcie komercyjnym.



CZYNSZE: Trend stabilny, pogłębienie różnicy między czynszem umownym a efektywnym.



MIASTA MAŁE

PUSTOSTANY: Bliskie 0%, ograniczona ilość nowoczesnej powierzchni handlowej, ograniczony popyt.



CZYNSZE: Stabilizacja czynszów związana z bardziej ostrożną ekspansją sieci handlowych.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Na rynku warszawskim trend jest stabilny, podaż i popyt znajdują się w równowadze.



CZYNSZE: Dalszy wzrost stawek czynszów, silna dywersyfikacja w zależności od odległości od centrum.



REGIONY

PUSTOSTANY: Poziom pustostanów spada, deweloperzy kontynuują rozpoczęte projekty, ograniczając realizację nowych.



CZYNSZE: Spodziewany dalszy wzrost związany z rosnącymi kosztami finansowania inwestycji.



RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ: Stosunkowo wysoka podaż w 2009 r. Oczekuje się weryfikacji projektów i ograniczenia podaży w perspektywie średniookresowej.



POPYT: Poziom potrzeb mieszkaniowych jest nadal wysoki, ale rzeczywisty popyt jest niewielki. Oczekuje się ożywienia popytu w perspektywie średniookresowej.



CENY: Oczekuje się umiarkowanego trendu spadkowego cen nieruchomości mieszkaniowych w 2009 r.



RYNEK HOTELOWY

PODAŻ: Podaż obiektów hotelowych wykazuje tendencję wzrostową.



WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA: W latach 2009-2010 będzie utrzymywać się na stabilnym poziomie.



CENY: Obserwuje się stabilizację cen.



INFORMACJE GOSPODARCZE

GOSPODARKA

Coraz bardziej niepokojące wiadomości z rynku w USA i krajów UE znacząco obniżają nastroje konsumentów, co skutkuje znacznym ograniczeniem produkcji. Wzrost Produktu Krajowego Brutto (PKB) dla strefy euro w trzecim kwartale 2008 r. wyniósł tylko 0,8%, co oznacza, że kraje z tej strefy znajdują się w stanie recesji. Istnieją obawy, że w 2009 r. dynamika wzrostu PKB dla tego regionu będzie ujemna. Mimo trudnej sytuacji na świecie poziom wzrostu gospodarczego w Polsce w bieżącym roku może wynieść 2-3%. Spowolnienie gospodarcze będzie miało duży wpływ na poziom bezrobocia, które po latach spadków znów zaczyna rosnąć i pod koniec 2009 r. może osiągnąć 11%. Sytuacja na rynku spowodowała również zmniejszenie tempa wzrostu cen (w lipcu inflacja wyniosła aż 4,8%, natomiast w grudniu spadła do 3,3%). W kolejnym roku możemy spodziewać się obniżenia inflacji do poziomu celu inflacyjnego. Eksport w 2008 r. wzrósł o 14% i wyniósł prawie 120 mld EUR. W 2009 r. mimo konkurencyjnych cen polskich produktów, zła sytuacja u głównych partnerów handlowych Polski może doprowadzić do spadku eksportu.

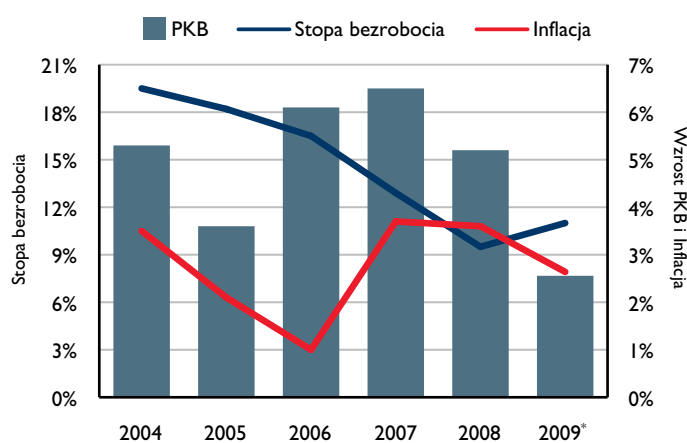
ROZWÓJ REGIONALNY

W 2008 r. średni PKB dla nowych państw członkowskich UE wzrósł o około 3,9% i był mniejszy o 2,9 punktu procentowego w porównaniu z 2007 r. Szacuje się, że w 2009 r. najszybszy wzrost zanotują niezmiennie Słowacja (4,7%), Rumunia (4,7%) i Bułgaria (4,5%), natomiast spadki odnotują Łotwa (-2,7%), Estonia (-1,2%) oraz Litwa (0%). Polska na tle większości państw regionu ma najniższą stopę inflacji oraz relatywnie niski poziom długu publicznego. Inne kraje, które borykają się z problemami fiskalnymi i wysoką inflacją, napotkają na wyjątkowo duże trudności z pozyskaniem finansowania na podtrzymanie bieżącej produkcji i konsumpcji, nie wspominając już o nowych inwestycjach, będących dla gospodarki źródłem długotrwałego wzrostu. Kolejną grupę, która silnie odczuje obecny kryzys, stanowią kraje o niewielkim potencjale gospodarczym, ze znacznym udziałem eksportu w strukturze PKB.

BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE

W 2008 r. zasób bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniósł prawie 128 mld EUR. Do Polski napłynęły inwestycje zagraniczne o wartości około 11 mld EUR, z czego większość z krajów UE. Szacuje się, że w 2009 r. wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniesie około 9-10 mld EUR. Kryzys gospodarczy z pewnością ograniczy możliwości inwestycyjne firm, lecz z drugiej strony mogą one, w poszukiwaniu oszczędności, zdecydować się na relokację części swojego biznesu. Ponieważ przeniesienie produkcji pochłania dużo kapitału i wymaga czasu, firmy mogą się decydować na relokację elementów niezwiązanych z samą produkcją, tylko z usługami – zarówno wewnętrznymi, jak i zewnętrznymi. Skala napływu inwestycji zagranicznych będzie zależeć również od kosztów pracy. W ostatnim półroczu 2008 r. tempo wzrostu płac osłabło, a spodziewany wzrost wynagrodzeń w bieżącym roku może wynieść około 2-3%.

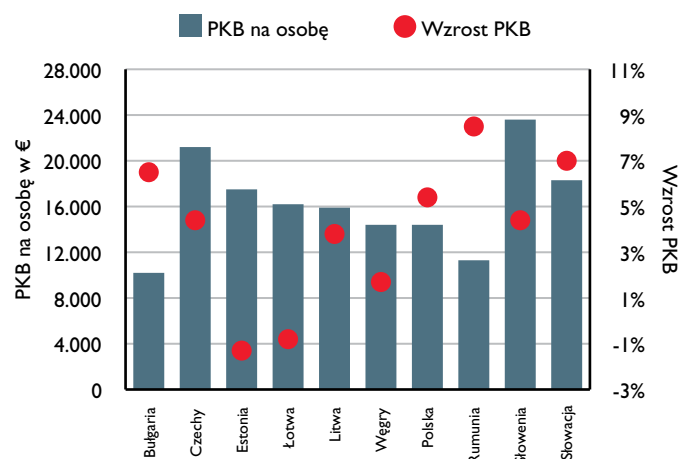
GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Progniza

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO W REGIONIE W 2008 R.



Źródło: Eurostat, luty 2009

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, luty 2009

RYNKI FINANSOWE

KURSY WALUT

Narastająca globalna recesja spowodowała gwałtowny odpływ środków z krajów rozwijających się, w tym z Polski. Z uwagi na względnie dużą płynność rynku walutowego w Polsce, część inwestorów wyprzedaje waluty innych krajów poprzez złotówkę, co dodatkowo ją osłabia, szczególnie wobec euro. Ponadto wyjątkowo zła sytuacja na Węgrzech negatywnie wpływa na pozycję regionu. Średniomiesięczny kurs euro wyniósł w styczniu 2009 r. 4,22 PLN i był o prawie 25% wyższy niż w połowie 2008 r. W tym okresie złotówka spadła również o około 46% w stosunku do dolara, którego średniomiesięczny kurs wymiany był w styczniu 2009 r. na poziomie 3,17 PLN. Spodziewane są pewne korekty i okresowe umacnianie się złotego, jednak wydaje się, że poważniejsza aprecjacja może nastąpić dopiero w 2010 r. Będzie to w dużej mierze uzależnione od powrotu inwestorów oraz od wyraźnego złagodzenia warunków finansowania dla firm i osób prywatnych. Znaczne wahania kursów powodują, że na nowo odżyła dyskusja na temat wejścia Polski do strefy euro w 2012 r.

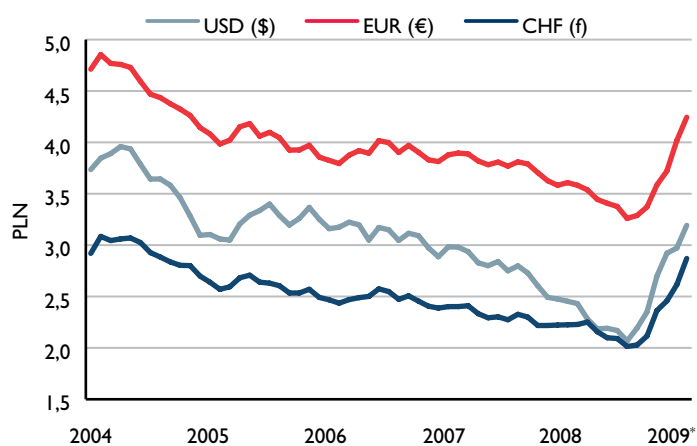
STOPY PROCENTOWE

Szybki wzrost inflacji został ograniczony w dużej mierze poprzez zmniejszenie oczekiwań inflacyjnych wywołanych kryzysem gospodarczym. Ponadto znaczny spadek cen surowców (w tym ropy) spowodował zmniejszenie presji inflacyjnej na poziomie inflacji bazowej. Natomiast jednym z czynników utrzymujących ją na podwyższonym poziomie będzie wzrost cen energii. Starając się pobudzić zwalniającą gospodarkę oraz zwiększyć płynność finansową, Rada Polityki Pieniężnej na przełomie roku obniżyła główną stopę procentową do poziomu 4,25%. Spodziewany dalszy spadek inflacji oraz pogłębiający się kryzys gospodarczy będzie skłaniał NBP do dalszych obniżek stóp procentowych już w pierwszej połowie bieżącego roku. Niższy poziom stóp procentowych spowoduje prawdopodobnie obniżenie kosztów finansowania, jednak w niewielkim stopniu wpłynie na poziom marż. A zatem dalszy spadek kosztu pieniądza będzie uwarunkowany zwiększeniem się płynności finansowej na rynku międzybankowym.

WYNIKI INWESTYCJI W POLSCE

Rok 2008 to kontynuacja spadkowego trendu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W rezultacie główny indeks warszawskiej giełdy WIG osiągnął w styczniu 2009 r. poziom z początku 2005 r. W obecnej sytuacji niewykluczone są dalsze spadki, a powrót na ścieżkę wzrostu może nastąpić dopiero w pierwszej połowie 2010 r. Należy sądzić, że w bieżącym roku ewentualne spadki będą znacznie mniej dotkliwe niż w roku poprzednim. Obecnie panuje nastrój wyczekiwania na rozwój sytuacji w Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej. Upadłość dużych koncernów lub ograniczony wpływ pomocy publicznej dla sektora finansowego może doprowadzić do dalszej eskalacji problemów. Według optymistycznych prognoz w 2009 r. na rynkach finansowych nastąpi dno bessy, co pozwoli na powolne wychodzenie z kryzysu w kolejnych latach.

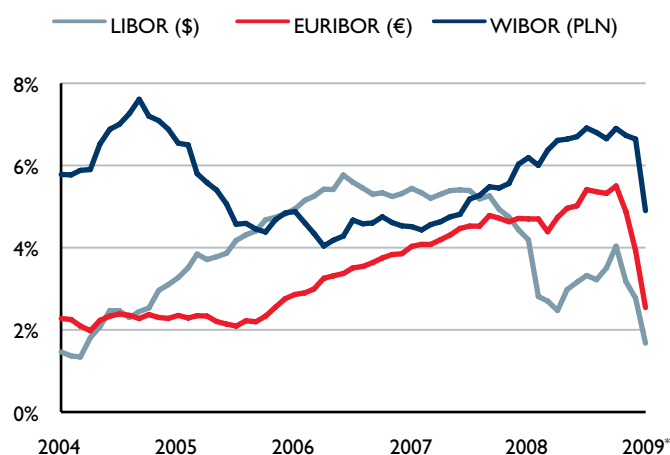
KURSY WALUT W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, luty 2009

* Styczeń 2009 r.

STOPY PROCENTOWE



Źródło: www.money.pl, luty 2009

* Styczeń 2009 r.

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



Źródło: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, luty 2009

* Styczeń 2009 r. | 1 stycznia 2004 = 100

INWESTOWANIE W POLSCE

WARUNKI INWESTYCYJNE

Pierwsze symptomy spowolnienia koniunktury na inwestycyjnym rynku nieruchomości komercyjnych pojawiły się w drugiej połowie 2007 r. Mimo to skala kryzysu, który uderzył w rynek w trzecim kwartale następnego roku, przerosła większość prognoz.

Pierwsze miesiące 2008 r. były zbliżone do drugiego półrocza 2007 r. zarówno pod względem liczby zawartych transakcji, jak i odnotowanych stóp kapitalizacji. Okres ten charakteryzował się niewielkim wzrostem stóp kapitalizacji w stosunku do poprzedniego półrocza oraz stabilnym popytem, zgłaszanym przez obecnych na rynku inwestorów.

Drugie półrocze 2008 r. rozpoczęło się optymistycznie dzięki zawarciu dwóch transakcji o wartości ponad 160 mln EUR każda: sprzedaży portfela trzech nieruchomości przez TP S.A. oraz zakupu Marynarska Business Park przez DEGI. Sytuacja zmieniła się diametralnie we wrześniu, gdy bank inwestycyjny Lehman Brothers ogłosił bankructwo. Wydarzenia, które nastąpiły później spowodowały zastój na rynku kredytowym oraz masowe umarzanie jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych przez klientów indywidualnych oraz instytucjonalnych. W rezultacie dominująca większość aktywnych dotąd inwestorów zawiesiła działalność inwestycyjną co najmniej do końca pierwszego kwartału 2009 r., a pozostali znacząco ją ograniczyli.

Całkowita wartość transakcji odnotowanych w 2008 r. wyniosła 1,79 mld EUR i była o ponad 40% niższa w porównaniu z rokiem poprzednim oraz o ponad 65% niższa niż w 2006 r. W przeciwieństwie do ubiegłych lat, dominującym segmentem rynku był segment nieruchomości biurowych, który odpowiadał za ponad 62% wartości wszystkich transakcji, podczas gdy dominujący dotychczas segment nieruchomości handlowych stanowił około 25% całego rynku.

Niezmienna natomiast na polskim rynku inwestycyjnym pozostaje dominacja podmiotów zagranicznych. Krajowe fundusze i instytucje kapitałowe były odpowiedzialne jedynie za 4% wartości wszystkich odnotowanych transakcji, podczas gdy podmioty niemieckie za 45%, brytyjskie za 11%, a australijskie za 10%.

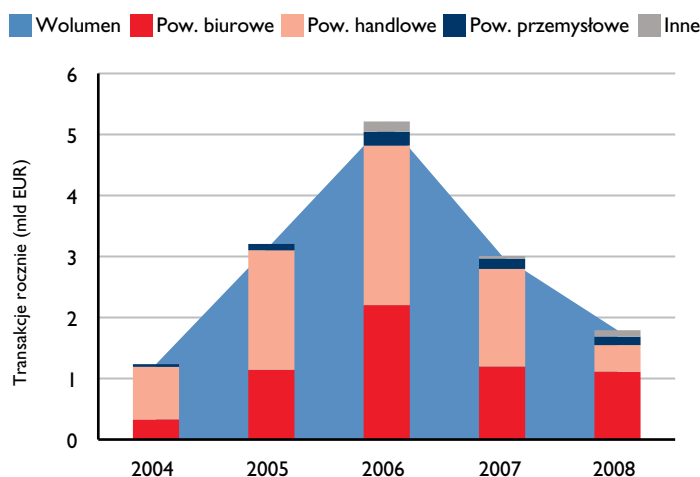
Prognozy na 2009 r. zakładają szereg scenariuszy, których realizacja zależy od przywrócenia zaufania do międzynarodowych rynków kapitałowych. Wiele z podmiotów, które zawiesiły działalność inwestycyjną na przełomie września i października 2008 r., deklaruje gotowość powrotu na rynek w pierwszym kwartale 2009 r., co z pewnością przyczyniłoby się do wzmocnienia strony popytowej i wzrostu liczby odnotowywanych transakcji.

Z drugiej jednak strony, w przypadku dalszych publikacji negatywnych informacji makroekonomicznych, niechęć do ryzyka wśród inwestorów może ponownie wzrosnąć, a skala obserwowanego spowolnienia może przybrać jeszcze większe rozmiary.

GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE

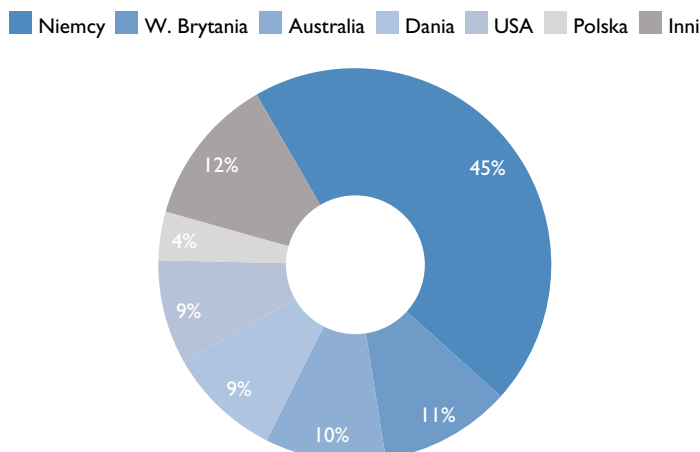


CAŁKOWITY WOLUMEN TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

KRAJE POCHODZENIA INWESTORÓW W 2008 R.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

SYTUACJA NA RYNKU

W 2008 r. na rynku inwestycyjnym nieruchomości biurowych odnotowano szereg transakcji o łącznej wartości 1,11 mld EUR, co oznacza spadek o ok. 7% w stosunku do roku poprzedniego oraz o ok. 50% w stosunku do rekordowego na polskim rynku 2006 r. W ubiegłym roku segment ten stanowił dominujący obszar całego rynku inwestycyjnego z łącznym ponad 62% udziałem całkowitej wartości transakcji, podczas gdy w poprzednich dwóch latach wskaźnik ten kształtował się w okolicach 40%.

Powyższe dane jednoznacznie wskazują, że rynek nieruchomości biurowych, a zwłaszcza jego górny segment, został uznany za najbezpieczniejszą inwestycję na czas kryzysu. Potwierdzeniem tej tezy jest również najniższy spośród trzech sektorów poziom stóp kapitalizacji, który wyniósł 5,75% dla najlepszych nieruchomości. Wskaźnik ten został jednak odnotowany w pierwszej połowie 2008 r., przed wrześniowym załamaniem na rynkach kapitałowych i do końca 2008 r. wzrósł co najmniej o 125 punktów bazowych.

Perspektywy inwestycyjnego rynku biurowego w 2009 r. wyglądają dość optymistycznie, jednak liczba potencjalnych transakcji będzie w znacznym stopniu zależna od dostępności finansowania, oczekiwań właścicieli nieruchomości i dalszego rozwoju sytuacji ekonomicznej zarówno w Polsce, jak i na międzynarodowych rynkach kapitałowych.

POPYT

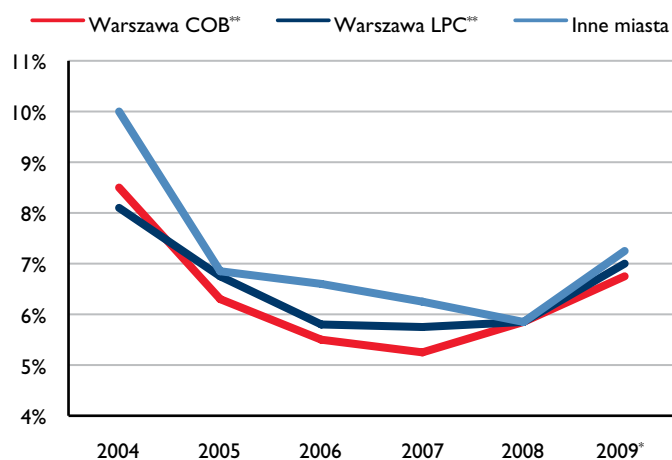
Struktura popytowa rynku w pierwszej połowie 2008 r. była zbliżona do lat ubiegłych, tj. do dominacji zagranicznych (zwłaszcza niemieckich) funduszy inwestycyjnych, takich jak DEGI, DEKA Immobilien czy SEB. Tym niemniej masowe umorzenia jednostek uczestnictwa większości funduszy, które nastąpiły we wrześniu i październiku 2008 r., zmusiły te podmioty do czasowego ograniczenia aktywności. Swoją obecność zaktywizowały wówczas mniejsze instytucje, zarządzające prywatnymi majątkami, w tym inwestorzy anglosaskiego i izraelskiego pochodzenia.

AKTYWNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2008 r. na rynku biurowym zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 1,11 mld EUR, z czego prawie 97% w trzech pierwszych kwartałach. Około 80% całkowitej wartości transakcji przypadło na rynek stołeczny, który uważa się za obciążony mniejszym ryzykiem niż rynek miast regionalnych.

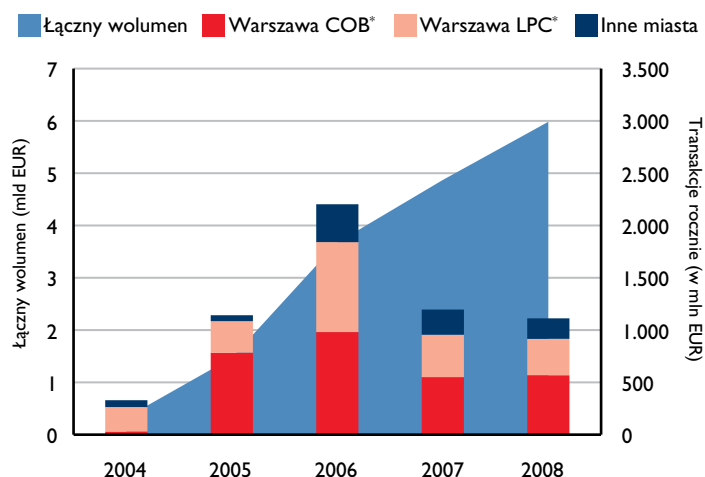
Do największych transakcji należy zaliczyć nabycie przez duński fundusz Baltic Property Trust portfela trzech nieruchomości należących do Telekomunikacji Polskiej za 167,9 mln EUR oraz sprzedaż kompleksu Marynarska Business Park niemieckiemu funduszowi DEGI za podobną kwotę przez Ghelamco. Ponadto w 2008 r. odnotowano jeszcze trzy inne transakcje o wartości ponad 100 mln EUR każda.

NAJLEPSZA STOPA KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009 * Progniza ** Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

TRANSAKcje INWESTYCYJNE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009 * Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

GŁÓWNE TRANSAKcje NA RYNKU W 2008 ROKU

Nazwa nieruchomości	Miasto	Sprzedający	Nabywca
TP S.A. Portfolio	Warszawa	TP S.A.	Baltic Property Trust
Marynarska Business Park	Warszawa	Ghelamco	DEGI
Rondo I (50% udziałów)	Warszawa	London & Regional Properties	Macquarie Global
Atrium City	Warszawa	Skanska	Deka Immobilien
Bema Plaza	Wrocław	Ghelamco	Deka Immobilien
Renaissance Tower	Warszawa	CA Immo International	BPH TFI
Tulipan House	Warszawa	Segro	Commerz Real
Cybernetyki Office Park	Warszawa	Celtic Asset Management	Deka Immobilien
Silver Forum	Wrocław	Archicom	GE Real Estate
Arkońska Business Park (Faza I)	Gdańsk	Torus	SEB

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

SYTUACJA NA RYNKU

W 2008 r. na rynku nieruchomości handlowych zawarto transakcje o łącznej wartości 436 mln EUR, co jest najniższym wynikiem od ponad czterech lat. W porównaniu z 2007 r. odnotowano spadek aktywności inwestorów o ok. 73%, a w porównaniu z rekordowym 2006 r. – o ponad 83%.

Spadek wolumenu w 2008 r. wynikał m.in. z braku dużych transakcji portfelowych, które w poprzednich latach stanowiły odpowiednio 49% i 59% wartości transakcji handlowych. Ponadto zamknięcie kilku znaczących transakcji przewidywane było na ostatni kwartał 2008 r., kiedy to uderzenie międzynarodowego kryzysu finansowego i wywołana nim reakcja łańcuchowa spowodowała odwołanie większości transakcji. Również wymagania stawiane potencjalnym kredytobiorcom, z uwagi na duży wolumen poszczególnych transakcji, przedłużały proces negocjacji lub zupełnie uniemożliwiały ich pozytywne zakończenie.

Powyzsze czynniki przełożyły się na roczny wzrost poziomu stóp kapitalizacji o ok. 100 punktów bazowych, do poziomu 6,5% dla najlepszych nieruchomości. Przewiduje się, że trend wzrostowy utrzyma się również w najbliższych miesiącach.

POPYT

Rynek nieruchomości handlowych w 2008 r. zdominowany był przez podmioty z USA, Wielkiej Brytanii i Irlandii, które partycypowały w ponad 70% wartości wszystkich transakcji, podczas gdy na podmioty niemieckie przypadało zaledwie 22%. Pierwsze półrocze 2008 r. upłynęło pod znakiem dominacji funduszy inwestycyjnych, takich jak: Standard Life, GE Real Estate czy AIB Polonia. Jednak po upadku banku Lehman Brothers one także czasowo ograniczyły swoją aktywność, o czym świadczy symboliczna w skali całego roku wartość transakcji zawartych w czwartym kwartale 2008 r.

AKTYWNOŚĆ INWESTYCYJNA

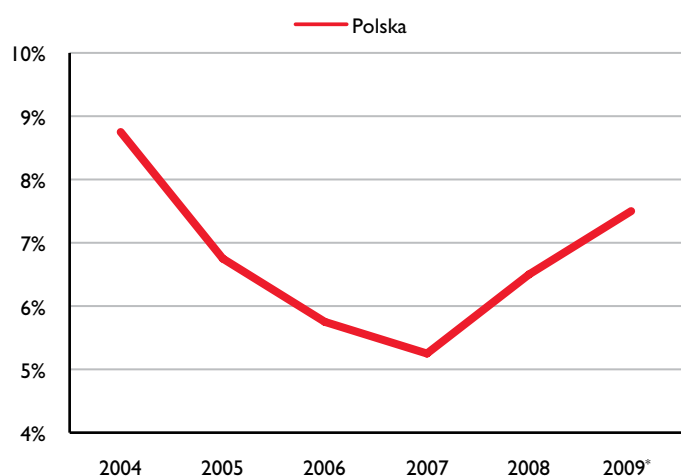
W minionym roku zarejestrowano dwanaście transakcji na łączną kwotę ponad 436 mln EUR, czyli znacznie mniej niż rok wcześniej, kiedy to zawarto dwadzieścia osiem umów sprzedaży o łącznej wartości 1,6 mld EUR. Spadła także przeciętna wartość pojedynczej transakcji, która wyniosła 36,31 mln EUR wobec 57 mln EUR w 2007 r.

Powyzsze zjawisko świadczy o zmniejszającym się udziale transakcji portfelowych w całkowitym wolumenie transakcji (z 80% w 2004 r. do 40% w 2008 r.).

Największą pojedynczą transakcją było nabycie za ok. 95 mln EUR Centrum Handlowego „Trzy Stawy” w Katowicach przez niemiecki fundusz Union Investment. Wśród transakcji portfelowych należy odnotować sprzedaż portfela 14 nieruchomości za 52 mln EUR przez brytyjski Europa Capital.

W sumie w 2008 r. sprzedano nieruchomości o łącznej powierzchni najmu ok. 200.000 mkw.

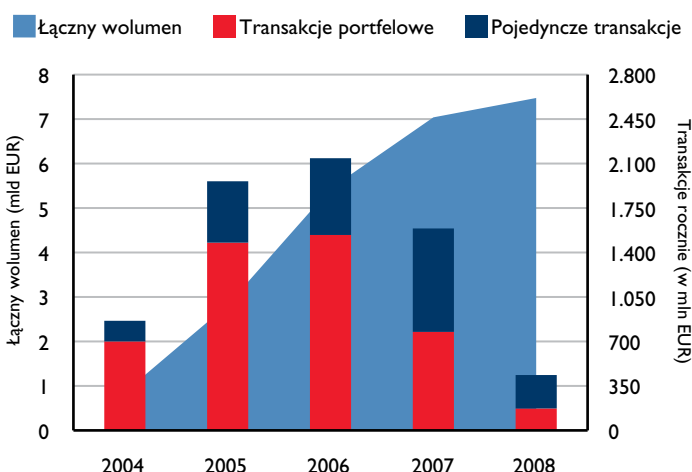
NAJLEPSZA STOPA KAPITALIZACJI



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

TRANSAKcje INWESTYCYJNE



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

GŁÓWNE TRANSAKcje NA RYNKU W 2008 ROKU

Nazwa nieruchomości	Miasto	Sprzedający	Nabywca
Trzy Stawy	Katowice	GE Real Estate	Union Investment
Heitman Portfolio	Cały kraj	Heitman	GE Real Estate
Turawa Retail Park	Opole	Helical	Standard Life
Eagle Portfolio	Cały kraj	Europa Capital	Balmain
Komfort Portfolio	Cały kraj	Komfort	Redevco
Fashion House	Gdańsk	Liebrecht & wood	AIB Polonia
Fashion House	Sosnowiec	Liebrecht & wood	AIB Polonia
Galeria Orkana	Lublin	Keen Property Partners	ORCO Group
Centrum Mody A4	Wrocław	Indywidualny inwestor	Cedro Investments
Biedronka Portfolio	Cały kraj	AIG	Ethel Austin

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

SYTUACJA NA RYNKU

Rynek nieruchomości przemysłowych pozostaje najślabiej rozwiniętym sektorem rynku inwestycyjnego. W 2008 r. zawarto na nim transakcje za łączną kwotę około 138 mln EUR, tj. o ponad 87% mniej niż na rynku biurowym oraz 68% mniej niż na rynku handlowym. Aktywność inwestorów w pierwszej połowie 2008 r. mogła napawać pewnym optymizmem, jednak w trzecim kwartale załamanie na rynku przyczyniło się do zerwania wielu negocjacji.

Najlepszą stopą kapitalizacji, którą zaobserwowano w 2008 r., był poziom 7%, przy czym jest to wynik z pierwszego półrocza. Po wydarzeniach wrześniowych i zawieszeniu aktywności przez szereg inwestorów, poziom najlepszej stopy wzrósł do ok. 8%.

POPYT

Wzorem innych segmentów rynku inwestycyjnego, rynek nieruchomości przemysłowych był zdominowany przez inwestorów międzynarodowych, którzy odpowiadali za ponad 95% wartości wszystkich transakcji. Obok funduszy inwestycyjnych, ogólnie specjalizujących się w szeroko pojętym sektorze nieruchomości komercyjnych, takich jak IXIS, AEW czy TMW Pramerica, swoją obecność odnotowały również podmioty aktywne tylko w sektorze magazynowym, jak np. Pinnacle Central Europe.

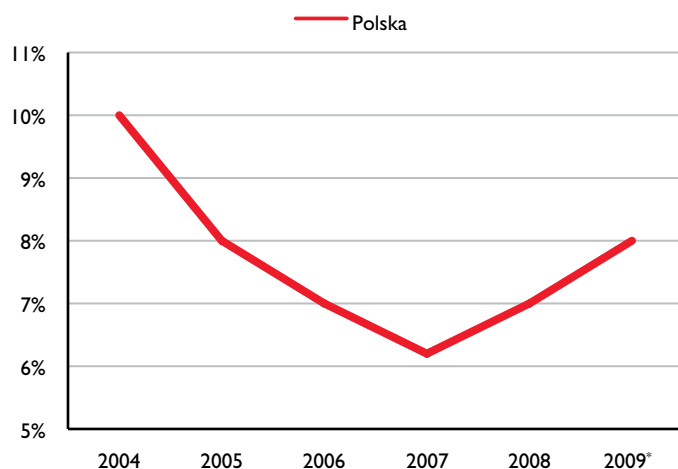
W przeciwieństwie do lat poprzednich, zainwestowany kapitał w ponad 70% pochodził spoza obszaru Unii Europejskiej, głównie z krajów Zatoki Perskiej oraz Stanów Zjednoczonych. Z podmiotów wspólnotowych swoją aktywność zaznaczyli inwestorzy francuscy, brytyjscy oraz w nieznacznym stopniu także polscy.

AKTYWNOŚĆ INWESTYCYJNA

Rynek nieruchomości przemysłowych, podobnie jak pozostałe segmenty rynku inwestycyjnego, nie uniknął negatywnych skutków kryzysu finansowego. W ubiegłym roku zawarto szereg transakcji na łączną kwotę około 138 mln EUR, co jest równoznaczne ze spadkiem o 18% w porównaniu z rokiem wcześniejszym oraz o 39% w porównaniu z najlepszym na polskim rynku rokiem 2006.

Do największych transakcji ubiegłego roku należy zaliczyć sprzedaż portfela dwóch nieruchomości amerykańskiemu funduszowi TMW Pramerica przez operatora logistycznego Raben oraz nabycie parku logistycznego w podwarszawskim Mszczonowie przez Pinnacle Central Europe. W sumie w 2008 r. sprzedano nieruchomości magazynowe o łącznej powierzchni ponad 218.000 mkw.

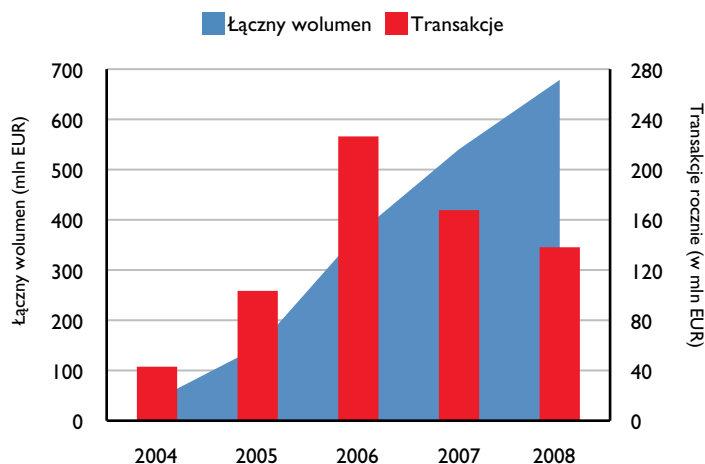
NAJLEPSZA STOPA KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

TRANSAKCJE INWESTYCYJNE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

GŁÓWNE TRANSAKCJE NA RYNKU W 2008 ROKU

Nazwa nieruchomości	Miasto	Sprzedający	Nabywca
Europa Park, Mszczonów	Warszawa	Europa Distribution Centre	Pinnacle Central Europe
Raben Portfolio	Gądkki, Grodzisk Maz.	Raben	TMW Pramerica
Good Point Puławska	Warszawa	Real Management	IXIS AEW
Centrum Logistyczne	Pruszcz Gdański	BIK	Guardian Managers
Raben Logistics	Pruszków	Raben	TUP Property

SYTUACJA NA RYNKU

POLSKA

Pomimo kryzysu finansowego i spowolnienia obserwowanego na rynku nieruchomości komercyjnych, 2008 r. okazał się korzystny dla rynku biurowego. Wysokiej podaży towarzyszył bardzo wysoki poziom popytu. W ciągu roku czynsze wzrastały, a współczynnik powierzchni niewynajętych utrzymywał się na bardzo niskim poziomie.

Najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym nadal pozostaje Warszawa. Rok 2008 był siódmym z kolei rekordowym rokiem na warszawskim rynku najmu nowoczesnej powierzchni biurowej. Według szacunków, w 2009 r. możemy mieć do czynienia z pewnym spadkiem popytu zarówno jeśli chodzi o liczbę transakcji, jak i o średnią wielkość wynajmowanych powierzchni.

Na rynkach biurowych miast regionalnych druga połowa 2008 r. charakteryzowała się spowolnieniem aktywności inwestorów.

W dalszym ciągu można wyróżnić sześć głównych rynków regionalnych, wokół których koncentruje się zainteresowanie deweloperów i potencjalnych najemców. Są to: Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź. Jednak obraz rynku biurowego oraz perspektywy rozwoju dla każdego z tych miast są inne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w sześciu największych ośrodkach miejskich Polski (poza Warszawą) wyniosły ogółem ponad 1,5 mln mkw. W 2009 r., w związku z obecnym kryzysem finansowym zarówno deweloperzy planujący nowe inwestycje, jak i firmy poszukujące powierzchni do wynajęcia zachowują prawdopodobnie daleko idącą ostrożność.

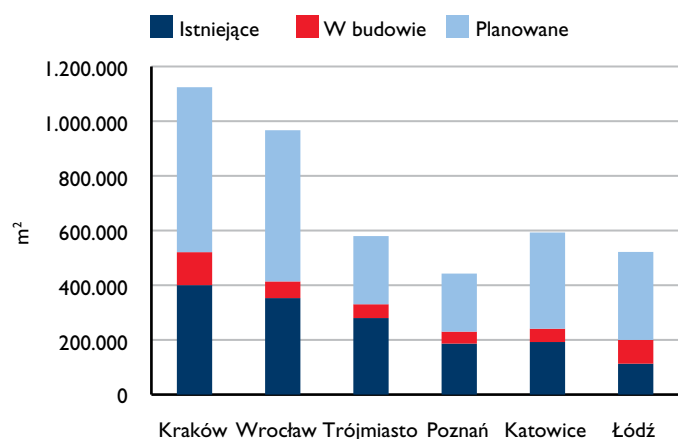
Ze względu na trudności w uzyskaniu finansowania duża część planowanych projektów nie wejdzie w fazę realizacji lub zostanie znacząco przesunięta w czasie. Możliwe jest także większe zainteresowanie inwestorów projektami typu *mixed-use*, które dają możliwość dywersyfikacji portfela inwestycyjnego.



STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

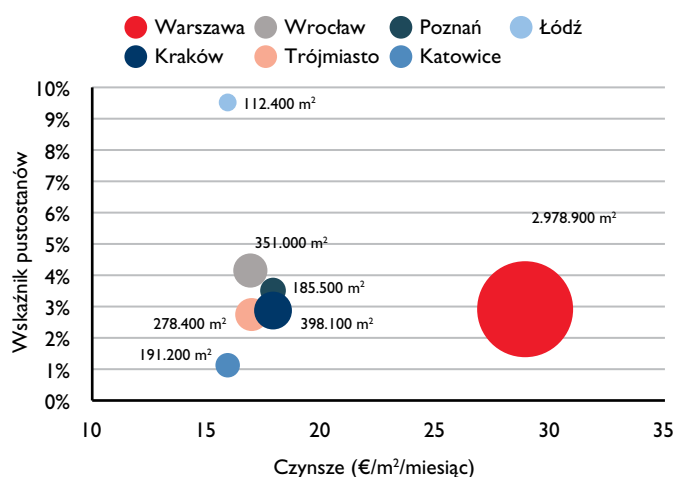
Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Czynsze (m ² /mc)	€ 25 - 28	€ 14,5 - 19
Parking podziemny	€ 120 - 180 miejsce/mc	€ 55 - 110 miejsce/mc
Parking naziemny	€ 55 - 110 miejsce/mc	€ 30 - 70 miejsce/mc
Koszty eksploatacyjne	€ 5 - 6 m ² /mc	€ 3,5 - 5 m ² /mc
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 1-3 miesiące 4-9 miesięcy	
Okres najmu	5 - 10 lat	
Powierzchnie wspólne	0 - 10%	
VAT	22%	
Indeksacja	EUR lub US CPI	
Inne	Gwarancja bankowa lub firmy macierzystej albo depozyt	

ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

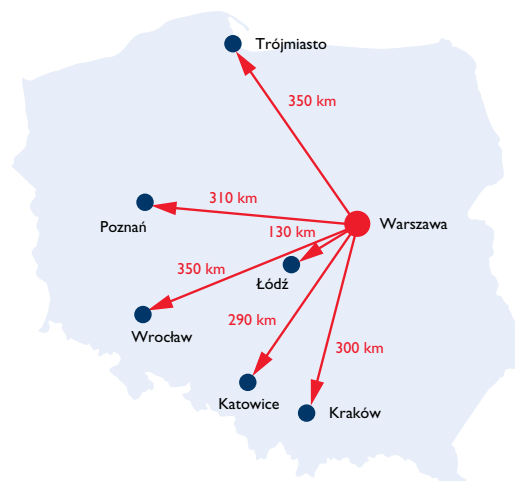
TRENDY NA RYNKU

Na rynku biurowym obserwujemy następujące trendy:

- Największą podaż nowoczesnej powierzchni biurowej notuje się w Warszawie, gdzie rynek nowoczesnych powierzchni biurowych osiągnął blisko 3 mln mkw.
- Sześć największych ośrodków miejskich poza stolicą (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) oferuje łącznie ponad 1,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.
- Sytuacja na rynku w drugim półroczu 2008 r. była zdeterminowana przez kryzys finansowy. W związku z tym, we wszystkich głównych ośrodkach miejskich nastąpiło spowolnienie procesów inwestycyjnych. Projekty znajdujące się w fazie realizacji zostaną oddane do użytku, natomiast większość deweloperów, ze względu na trudności z finansowaniem, wstrzymuje kolejne inwestycje i uważnie obserwuje rozwój rynku. Takie działania mogą w połowie 2010 r. doprowadzić do powstania „luki podażowej”, szczególnie w miastach regionalnych.
- Firmy, stanowiące grupę potencjalnych najemców (krajowe i zagraniczne), także wstrzymują się z decyzjami o najmie, licząc na spadki cen. Wiele spośród nich, w poszukiwaniu oszczędności, redukuje swoje plany związane z powierzchnią najmu lub decyduje się na podnajem zajmowanej powierzchni biurowej. Sytuacja ta dotyczy zarówno Warszawy, jak i miast regionalnych.
- Brak dostępnych powierzchni skłania najemców do poszukiwania biur w projektach znajdujących się dopiero w fazie realizacji. Udział transakcji typu *pre-let* jest w dalszym ciągu znaczący zarówno na rynku biurowym stolicy, jak i w miastach regionalnych.
- Stopy pustostanów nadal pozostają na niskim poziomie zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych.
- Stawki czynszowe zostały skorygowane w odniesieniu do stawek z połowy 2008 r., ale ustabilizowały się na stosunkowo wysokim poziomie. Pod koniec 2009 r. należy spodziewać się nieznacznych obniżek cen najmu.

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

POŁOŻENIE RYNKÓW BIUROWYCH POZA WARSZAWĄ



METROPOLITAN, WARSZAWA



RYNEK W WARSZAWIE

PODAŻ I POPYT W WARSZAWIE

W 2008 r. po raz kolejny łączny popyt brutto na powierzchnie biurowe przewyższył podaż. Na warszawskim rynku oddano do użytku dwadzieścia trzy budynki o łącznej powierzchni 252.500 mkw. Tym samym zasoby powierzchni biurowej wzrosły do poziomu 2.978.900 mkw. Ponad 90% nowej powierzchni biurowej oddano w lokalizacjach poza centrum (LPC), a najwięcej (ponad 60% ubiegłorocznej podaży) w rejonie Służewca, który jest strefą cieszącą się niesłabnącym zainteresowaniem zarówno deweloperów, jak i najemców. Rejon ten ma obecnie najwyższy udział w całkowitych istniejących zasobach biurowych stolicy.

Największe obiekty oddane do użytku w 2008 r. to Marynarska Business Park (43.000 mkw.), North Gate (29.900 mkw.) oraz Tulipan House (17.900 mkw.).

Według szacunków, tak wysoka dynamika obserwowana w lokalizacjach pozacentralnych utrzyma się także w 2009 r. Należy jednak podkreślić, że w konsekwencji kryzysu finansowego część inwestycji planowanych na przyszłe lata nie wejdzie w fazę realizacji lub będzie realizowana w kolejnym cyklu koniunkturalnym. Wynika to z trudności w uzyskaniu kredytu bankowego na finansowanie projektów.

Łączny popyt brutto osiągnął poziom 523.900 mkw., co stanowi wzrost o 7% w porównaniu z 2007 r. Podobnie jak w roku poprzednim, najsilniejszy popyt odnotowano na Mokotowie, gdzie wynajęto prawie 207.000 mkw., czyli prawie 40% ogólnowarszawskiego popytu brutto.

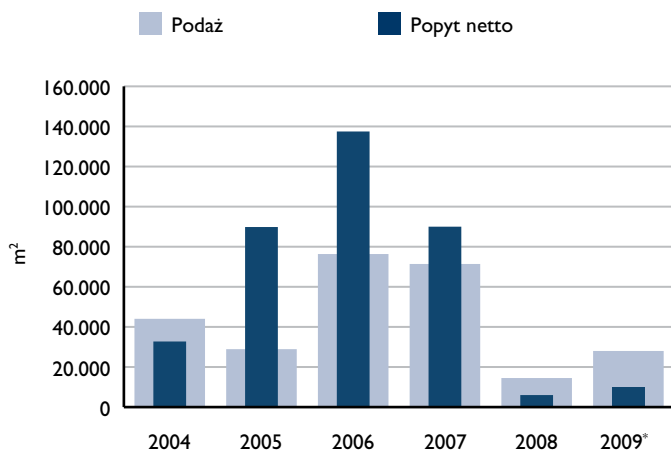
Wysoka podaż, dostarczana na rynki pozacentralne, jest w dalszym ciągu w dużej mierze absorbowana jeszcze w trakcie realizacji projektów. Warto zaznaczyć, że udział umów typu *pre-let* w wolumenie popytu przekroczył 40%. W skali całego minionego roku największy udział w rynku miały nowe umowy najmu (ok. 78%), powiększenia wynajmowanej powierzchni stanowiły 5,1%, natomiast 64.100 mkw. było przedmiotem renegotjacji. W budynkach zrealizowanych na własne potrzeby firmy zajęły jedynie 26.700 mkw.



Największą umowę najmu w 2008 r. podpisano w strefie południowo-zachodniej (39.000 mkw. wynajęte przez Bank Pekao S.A. w kompleksie Lipowy Office Park). Była to zarazem największa umowa najmu w historii polskiego rynku biurowego. Inne duże transakcje najmu, jakie zawarto w strefie poza centrum, dotyczyły budynków Horizon Plaza (Nokia Siemens Networks – 9.600 mkw.), Blue Office (Saturn Media Holding – 8.000 mkw.) oraz Harmony/Polifony Office Center (Bank Millennium – 8.000 mkw.). Największą nową umową zawartą w Centralnym Obszarze Biznesu (COB) była umowa z BZ WBK w budynku Grzybowska Park (5.400 mkw.), a także umowa z KPMG w budynku Warsaw Trade Tower, obejmująca renegotjacje oraz powiększenie wynajmowanej powierzchni (łącznie 9.600 mkw.).

Według szacunków, w 2009 r. możemy zaobserwować pewien spadek popytu zarówno jeśli chodzi o liczbę transakcji, jak i o średnią wielkość wynajmowanych powierzchni. Ze względu na zmniejszające się dochody firm, na znaczeniu zyskają transakcje typu *sub-lease*.

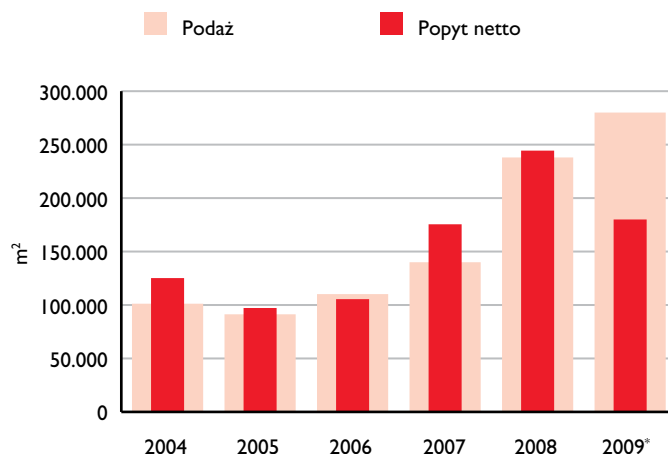
PODAŻ I POPYT NETTO W CENTRALNYM OBSZARZE BIZNESU



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

PODAŻ I POPYT NETTO W LOKALIZACJACH POZA CENTRUM



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

POWIERZCHNIA NIETYNYJANA I CZYNSZE

Od 2002 r. współczynnik pustostanów znajduje się w trendzie spadkowym. Pod koniec 2008 r. zanotowany został kolejny bardzo niski wskaźnik (2,9%), co stanowi nieznaczny spadek w porównaniu z analogicznym okresem w 2007 r. W strefie poza centrum wyniósł on zaledwie 2,15%, natomiast w centrum był wyższy (4,1%). Należy zauważyć, że najwyższy współczynnik wystąpił w strefie ścisłego centrum (5,5%) oraz w strefie południowo-wschodniej (3,7%), natomiast w strefie zachodniej był on najniższy i wyniósł 0,8%. Bardzo niskie wskaźniki uzyskała także strefa Służewca (1,6%) oraz Żoliborz (1,7%).

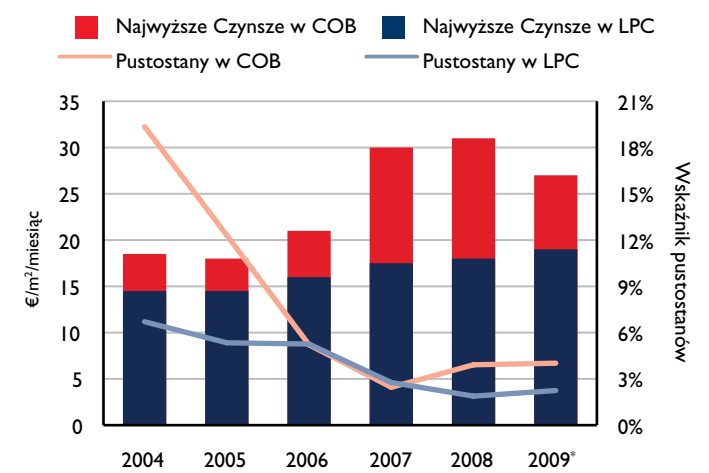
Powodem tak niskiej stopy pustostanów był wysoki popyt, szczególnie zauważalny w lokalizacjach pozacentralnych. Pod koniec 2008 r. niewynajęta powierzchnia w COB wyniosła 45.100 mkw., natomiast w lokalizacjach poza centrum 40.300 mkw. Rekordowo niska stopa pustostanów powodowała, że w 2008 r. w Warszawie rynek nowoczesnej powierzchni biurowej był rynkiem wynajmującego. Ponieważ w najbliższych latach duża część planowanej podaży prawdopodobnie nie zostanie zrealizowana, pozostający na dość wysokim poziomie popyt powinien w 2009 r. utrzymać stosunkowo niską stopę pustostanów.

Po rekordowych wzrostach stawek czynszowych w 2007 r., w 2008 r. czynsze utrzymywały się na wysokim, ale stabilnym poziomie. W najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy stawki wywoławcze pozostały na poziomie ok. 28-30 EUR/mkw./miesiąc. W obszarze ścisłego centrum wyjściowe stawki czynszowe przekraczały poziom 30 EUR, jednak realnie osiągnięte czynsze wahały się w granicach 22-25 EUR/mkw./miesiąc. W strefie poza centrum stawki czynszowe są niższe i oscylują wokół 13-19 EUR/mkw./miesiąc.

Opłaty eksploatacyjne w COB wynoszą obecnie ok. 5-6 EUR/mkw./miesiąc, a w strefach poza centrum 3,5-5 EUR/mkw./miesiąc. Koszty parkingów są stałe. Dla parkingów podziemnych w COB osiągają poziom 120-180 EUR/miejsce/miesiąc, w lokalizacjach poza centrum 55-110 EUR/miejsce/miesiąc, natomiast dla parkingów naziemnych 30-70 EUR/miejsce/miesiąc. Najbliższa przyszłość nie zapowiada istotnych zmian w tym zakresie.

W 2009 r. można spodziewać się spadków czynszów wywoławczych ze względu na coraz częściej spotykany podnajem powierzchni biurowej. W centrum mogą one osiągnąć nawet poziom 25 EUR/mkw./miesiąc, a w lokalizacjach pozacentralnych około 17-18 EUR/mkw./miesiąc. Pewnym zmianom może także ulec skala tzw. zachęt dla najemcy, np. okresów bezczynszowych. Więksi najemcy mogą też liczyć na wykończenie biura „pod klucz” bez ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z wykończeniem powierzchni. Standardowy okres najmu nadal wynosi 5-10 lat.

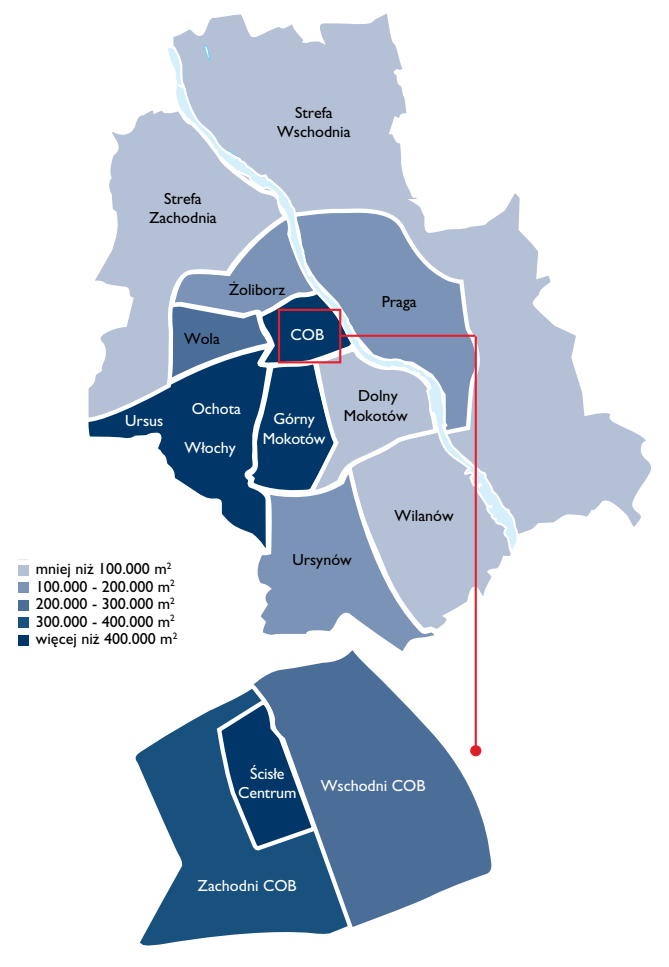
CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

KONCENTRACJA POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM POD KONIEC 2008 ROKU		
Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Liczba budynków	95	246
Zasoby	1.100.800 m ²	1.878.100 m ²
Powierzchnia niewynajęta	45.100 m ²	40.300 m ²
Wskaźnik pustostanów	4,10%	2,15%

RYNKI REGIONALNE

KRAKÓW

Rynek biurowy w Krakowie jest najbardziej dojrzałym rynkiem najmu wśród miast regionalnych. Całkowite zasoby szacuje się obecnie na blisko 400.000 mkw., z czego zdecydowana większość usytuowana jest poza centrum miasta.

Deficyt dostępnej powierzchni biurowej, a także niesłabnące zainteresowanie Krakowem ze strony inwestorów zagranicznych sprawiają, że w swoich planach deweloperzy zakładają nawet do 600.000 mkw. nowych inwestycji. W fazie realizacji znajduje się około 120.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

Do najciekawszych projektów należy zaliczyć: Diamante Plaza (Aldesa Polska), Centrum Biurowe Lubicz II (CBL Sp. z o.o.), Quattro Business Park (BUMA) oraz inwestycje GTC: Centrum Biurowe Kazimierz i budynek Pascal (ostatnia faza kompleksu przy ul. Armii Krajowej). Trwa także rozbudowa położonego w Zabierzowie koło Krakowa kompleksu Kraków Business Park (KBP).

Dość wysoki popyt na powierzchnie biurowe i ich niedostateczna podaż spowodowały, że współczynnik pustostanów pozostaje na niskim poziomie (ok. 2,8%), natomiast czynsze wywoławcze w najlepszych lokalizacjach nadal sięgają 18 EUR/mkw./miesiąc.

WROCŁAW

Wrocław jest drugim pod względem wielkości rynkiem regionalnym. Jednak, w związku z pogorszeniem koniunktury, zawieszona została realizacja planowanych budynków wysokościowych o zróżnicowanych funkcjach (np. Sky Tower).

Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą ok. 350.000 mkw., z czego większość ulokowana jest poza centrum miasta. Największy obszar koncentracji biurowej obejmuje nadal zachodnią część Wrocławia, obszar wzdłuż ulic Legnickiej i Strzegomskiej, w kierunku lotniska. Należy także zwrócić uwagę na rosnące znaczenie rejonu południowego (okolice ulicy Karkonoskiej).

W budowie znajduje się około 60.000 mkw. powierzchni biurowej. Deweloperzy wysoko oceniają potencjał inwestycyjny miasta, gdyż w planach jest budowa kolejnych obiektów, których łączna powierzchnia może osiągnąć nawet 500.000 mkw. Trzeba jednak podkreślić, że w obecnej sytuacji większość tych planów prawdopodobnie nie wejdzie w fazę realizacji lub zostanie znacząco przesunięta w czasie. Najpoważniejsze inwestycje biurowe pozostające w przygotowaniu to kolejne fazy realizacji obiektów: Grunwaldzki Center (Skanska), Wrocławski Park Biznesu (Devco), Centrum Biurowe Karkonoska (GTC). Generatorami popytu na powierzchnie biurowe są przede wszystkim firmy z sektora ITC (np.: Google, UPC, Nokia Siemens Networks), sektora finansowego oraz firmy doradcze.

Pod koniec 2008 r. współczynnik powierzchni niewynajętych utrzymał się na poziomie ok. 4%. Wywoławcze stawki czynszów za najlepsze powierzchnie wynoszą ok. 17 EUR/mkw./miesiąc.

TRÓJMIASTO

Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście (Gdańsku, Gdyni i Sopocie) jest trzecim pod względem wielkości rynkiem lokalnym w Polsce, szacowanym na ok. 280.000 mkw.

Mimo że w dalszym ciągu odczuwalny jest niedobór nowoczesnej powierzchni biurowej, to – w porównaniu z innymi miastami regionalnymi – powstaje tu bardzo mało obiektów. W trakcie realizacji znajdują się jedynie kolejne fazy Arkońska Business Park (Gdańsk) oraz Łużycka Office Park (Gdynia). W planach pozostaje co prawda kolejne 250.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, jednak obecnie należy zakładać, że w najbliższym czasie większość inwestorów będzie opóźniła rozpoczęcie budowy.

Dostarczone na rynek w 2008 r. budynki biurowe zostały już w większości wynajęte. Należy tu wymienić pierwsze fazy kompleksów Arkońska Business Park i Łużycka Office Park, a także Ka5 w Gdańsku oraz budynki Grupy Inwestycyjnej HOSSA (Gdańsk Wrzeszcz).

Mała podaż nowoczesnej powierzchni biurowej sprawia, że stopa pustostanów jest wciąż niska (ok. 2,7% na koniec 2008 r.).

W najbliższym czasie najemcy nie mogą więc liczyć na spadek cen najmu, które w najlepszych lokalizacjach obecnie osiągają około 17 EUR/mkw./miesiąc.

GRUNWALDZKI CENTER, WROCŁAW



CENTRUM BIUROWE FRANCUSKA, KATOWICE



KATOWICE

W Katowicach rynek powierzchni biurowych obejmuje obecnie ponad 190.000 mkw. Dominują tu obiekty zaliczane do niższego standardu (klasa B). Nowoczesne inwestycje biurowe do tej pory były w większości realizowane na własne potrzeby firm. Inwestorzy doceniają jednak potencjał tego miasta i analizują możliwości realizacji projektów w różnych lokalizacjach, a plany podaży zakładają nawet do 350.000 mkw. nowej powierzchni biurowej.

Do najważniejszych obiektów znajdujących się w fazie realizacji należy zaliczyć Centrum Biurowe Francuska (GTC) oraz Katowice Business Point (Ghelamco). Inni liczący się deweloperzy, np. Skanska, TriGranit, Echo Investment, ze względu na obecną sytuację ekonomiczną, na razie wstrzymują rozpoczęcie procesu budowy. Dość niska podaż skutkuje bardzo niskim poziomem pustostanów, oscylującym obecnie wokół 1%.

Wyjściowe stawki czynszowe za najlepsze powierzchnie kształtują się na stabilnym poziomie 16 EUR/mkw./miesiąc.

POZNAŃ

Poznań to piąty pod względem wielkości rynek powierzchni biurowej w Polsce. Jego zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej szacowane są obecnie na ponad 185.000 mkw. W przeciwieństwie do rynków prezentowanych wcześniej, większość nowoczesnej powierzchni biurowej koncentruje się w Śródmieściu.

Podaż nowej powierzchni biurowej w najbliższym okresie nie zwiększy się znacząco, ponieważ w budowie znajduje się zaledwie ok. 40.000 mkw.

Wśród najciekawszych projektów w trakcie realizacji należy wymienić przede wszystkim kolejną fazę Malta Office Park (Echo Investment) oraz Skalar Office Center (Hydrobudowa-9). Plany inwestorów zakładały budowę kolejnych 200.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, jednak obecnie również na rynku poznańskim odczuwalne jest spowolnienie procesów inwestycyjnych.

Stosunkowo niewielka podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu utrzymuje wskaźnik pustostanów na stabilnym, niskim poziomie ok. 3,4%.

Poziom czynszów wywoławczych w budynkach wysokiej klasy w najlepszych lokalizacjach sięga 18 EUR/mkw./miesiąc.

ŁÓDŹ

Na szóstym miejscu w rankingu miast regionalnych plasuje się Łódź, miasto w początkowej fazie rozwoju rynku powierzchni biurowych, dysponujące blisko 113.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

Drugie pod względem populacji miasto w Polsce stara się wykorzystać swoje atuty demograficzne, lokalizacyjne i komunikacyjne. Jednak w obecnej sytuacji rynkowej liczni deweloperzy, którzy zakupili atrakcyjne grunty i są zainteresowani projektami biurowymi (m.in. Skanska, Echo Investment, Lubasa Inmobiliaria), wstrzymują się z decyzjami i uważnie obserwują rozwój rynku. W potencjalnych planach inwestorów łączna wielkość projektów obejmuje nawet do 300.000 mkw.

W budowie znajduje się około 80.000 mkw. Do najciekawszych projektów zaliczyć należy University Business Park (GTC), Forum 76 Business Center (Viraco) oraz rewitalizację kamienicy Jaracza 47 Prestige (Orange Property Group).

Rynek biurowy będzie się rozwijał w zależności od napływu bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Szeroko zakrojone inwestycje biurowe będą mogły być fazowane stosownie do zapotrzebowania rynkowego.

Wskaźnik pustostanów w Łodzi wynosi obecnie ok. 9,5% i jest najwyższy spośród wszystkich miast regionalnych.

Poziom czynszów w najlepszych obiektach biurowych utrzymuje się na poziomie 16 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE W MIASTACH REGIONALNYCH

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

RYNEK W POLSCE

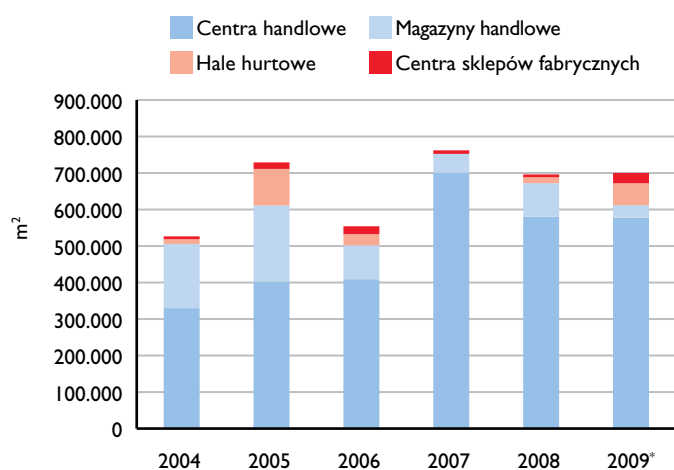
W 2008 r. rynek nieruchomości handlowych w Polsce zaabsorbował blisko 700.000 mkw. nowoczesnej powierzchni (spadek w stosunku do 2007 r. o 12,5%), w tym aż 500.000 mkw. w drugim półroczu. Na roczną podaż składała się powierzchnia centrów handlowych (90%), magazynów i parków handlowych (8%) oraz inne rodzaje powierzchni (2%). Do największych ukończonych obiektów należy zaliczyć Forum Koszalin, Focus Bydgoszcz, Pestka Poznań, Karolinka Opole, Pogoria Dąbrowa Górnicza oraz Alfa Białystok. W miastach średniej wielkości oddano do użytku ponad 64% nowoczesnej powierzchni handlowej, a w ośmiu największych aglomeracjach miejskich jedynie 36%.

Pod koniec 2008 r. zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosły ponad 8,45 mln mkw. (221,7 mkw./1.000 mieszkańców), z czego 62,2% przypadało na osiem głównych aglomeracji, a 37,8% na miasta średniej wielkości i małe. Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawskim Obszarze Metropolitalnym wyniosły 1,53 mln mkw.

Lata 2009 i 2010 pod względem podaży nowoczesnej powierzchni handlowej będą porównywalne z 2008 r. Obiekty handlowe pozostające obecnie w budowie dostarczą blisko 1,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni na wynajem. Ponad 55% obiektów zostanie oddanych w miastach średniej wielkości i małych, dzięki czemu znacząco rozszerzy się oferta handlowa w tych lokalizacjach. Rok 2011 przyniesie spadek rocznej podaży, co związane będzie z dokonywaną obecnie korektą planów deweloperskich, wynikającą z trudności w uzyskiwaniu finansowania dla projektów na wczesnym etapie rozwoju.

Pomimo niepokojących informacji docierających z globalnych rynków finansowych, popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe w Polsce pozostaje stabilny, chociaż główne krajowe i międzynarodowe sieci handlowe z większą ostrożnością podejmują decyzje co do wyboru lokalizacji dla swoich kolejnych sklepów oraz korygują nieznacznie plany ekspansji. Głównym wyznacznikiem staje się siła nabywcza danego rynku oraz jakość obiektu handlowego.

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

IKEA PORT, ŁÓDŹ



Stabilność popytu potwierdza niska stopa pustostanów (średnio dla Polski 0-2,7%) oraz poziom umów *pre-lease*, które obejmują zwykle 90-100% powierzchni obiektu handlowego przed jego otwarciem.

Druga połowa 2008 r. przyniosła zwolnienie tempa wzrostu stawek czynszowych za nowoczesne powierzchnie handlowe, a w 2009 r. spodziewana jest dalsza stabilizacja czynszów. Pod koniec 2008 r. najwyższe stawki czynszowe osiągały lokale przy głównych ulicach handlowych w Warszawie (90-97 EUR/mkw./miesiąc), a najwyższe stawki czynszowe w centrach handlowych kształtowały się na poziomie 63-75 EUR/mkw./miesiąc. Spadek kursu złotówki do euro przekłada się na wzrost kosztów najmu, ponieważ umowy w centrach handlowo-rozrywkowych zawierane są zwykle w euro, a rozliczane w złotych wg kursu z dnia wystawienia faktury VAT.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH NA 2009

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

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

Na koniec 2008 r. na rynku polskim działało 325 centrów handlowych o łącznej powierzchni 6,1 mln mkw. Blisko 62% powierzchni przypadało na osiem największych aglomeracji miejskich, a 38% na miasta małe i średniej wielkości. Największymi centrami handlowo-rozrywkowymi na rynku pozostają Arkadia w Warszawie i Manufaktura w Łodzi. Natomiast największym obiektem ukończonym w 2008 r. było Forum Koszalin (55.000 mkw).

W grudniu 2008 r. w budowie pozostawało ponad 1,3 mln mkw. powierzchni centrów handlowych (liczba ta obejmuje 38 nowych obiektów oraz rozbudowę już istniejących). Większość z nich powstaje w miastach średniej wielkości, np.: Galeria Jurajska w Częstochowie, Nova Park w Gorzowie Wielkopolskim, Galeria Bursztynowa w Kaliszu, Cuprum Arena w Lubinie, Galeria Mazovia w Płocku, Galeria Sanowa w Przemyślu oraz Galeria Słoneczna w Radomiu. Ok. 50% obiektów znajdujących się obecnie w budowie otwarty zostanie w 2009 r.

Plany deweloperów do 2011 r. obejmują dodatkowo 1.500.000 mkw. powierzchni centrów handlowych. Jednak ze względu na trudności z pozyskaniem finansowania dla obiektów znajdujących się na wczesnym etapie rozwoju, część projektów przesunie się na lata następne bądź zostanie wstrzymana. Z tego powodu na lata 2011-2012 prognozowany jest spadek podaży centrów handlowo-rozrywkowych.

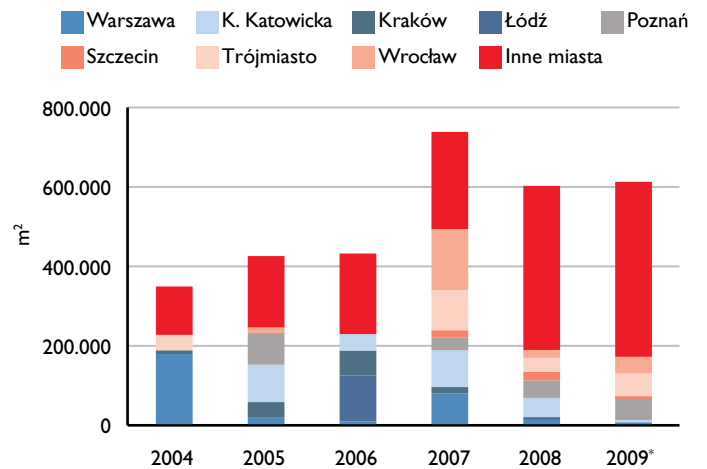
W 2008 r. popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe pozostawał stabilny, jednak w czwartym kwartale decyzje o otwieraniu sklepów podejmowane były z dużą ostrożnością i uzależniane od poziomu raportowanych obrotów. Poziom pustostanów w większości obiektów utrzymuje się na niskim poziomie. Jednak w związku z zaostrzającą się polityką kredytową banków, z rynku zaczynają docierać informacje o pewnych ograniczeniach planów ekspansji niektórych krajowych i międzynarodowych firm handlowych, w tym firm notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Rok 2009 przyniesie zmianę rynku wynajmującego na rynek najemcy, co powodować będzie wzrost oczekiwań najemców w zakresie zachęty, kontrybucji i innych warunków najmu.

W 2008 r. czynsze za powierzchnie w centrach handlowych znajdowały się w trendzie wzrostowym, który spowolnił w czwartym kwartale. Najatrakcyjniejsze powierzchnie w śródmiejskich centrach handlowo-rozrywkowych osiągały czynsze na poziomie 63-73 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w innych dużych aglomeracjach miejskich 40-53 EUR/mkw./miesiąc.

Rok 2009 przyniesie stabilizację w zakresie poziomu czynszów oraz pogłębienie różnicy pomiędzy średnim czynszem umownym a czynszem efektywnym. Wspomniana różnica spowodowana będzie wzrostem liczby zachęty dla najemców.

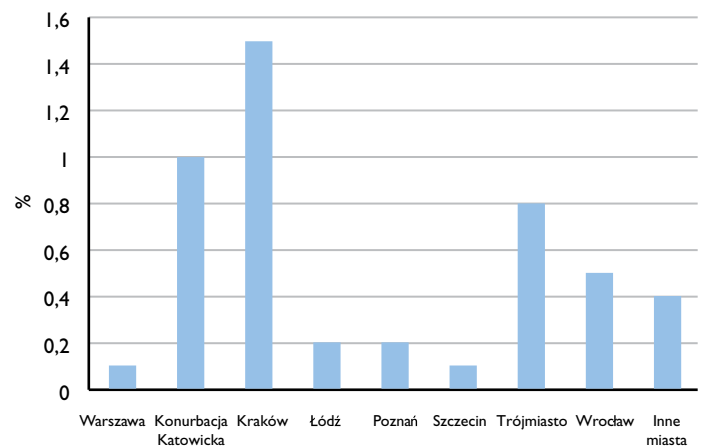
CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

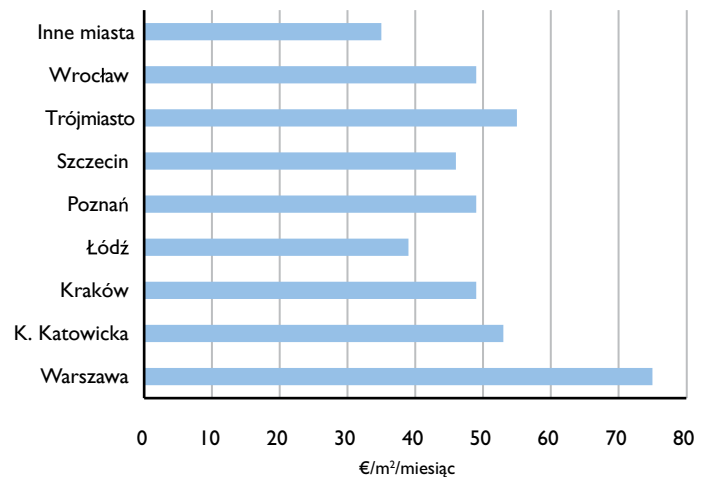
* Prognoza

PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH W 4 KW. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

NAJWYŻSZE CZYNsze W CENTRACH HANDLOWYCH W 4 KW. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

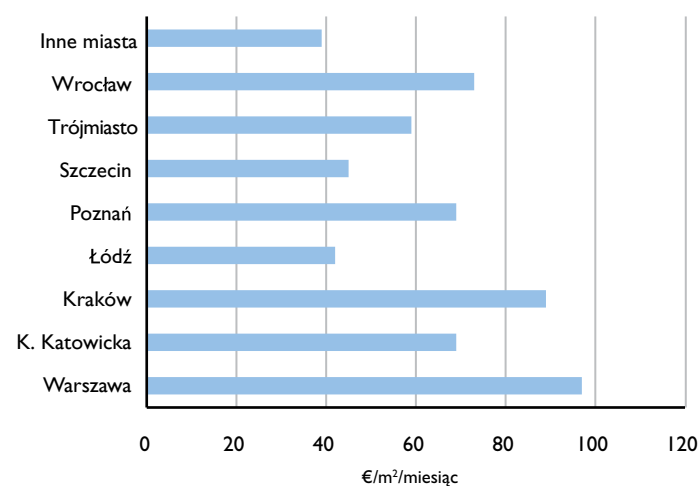
GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Dzięki nowym inwestycjom wzrasta powoli dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej w centrach miast, w tym Wrocławia, Warszawy, Poznania, Szczecina i Katowic. We Wrocławiu dobiega końca modernizacja i rozbudowa DT Renoma (CDI). W Warszawie rozpoczęła się budowa DT Wolf Bracka (Wolf Immobilien), a planowana jest modernizacja i rozbudowa DT Smyk (CDI) oraz DT Braci Jabłkowskich. W Poznaniu na etapie planowania znajduje się kilka inwestycji śródmiejskich, w tym DT dePtak (GN Group) oraz Okraglak (CDI). Ruszyła również długo oczekiwana budowa Galerii Kaskada (ECE) w Szczecinie (etap I – teatr Pleciuga). W Katowicach dobiegają końca negocjacje pomiędzy PKP a Neinver, dotyczące inwestycji w obrębie dworca kolejowego Katowice Osobowa. Przyspieszył również proces rekomercjalizacji lokali użytkowych przy głównych ulicach miast, sprzyjający powstawaniu ekskluzywnych mikro-lokalizacji handlowych, co szczególnie widoczne jest w Warszawie (Al. Ujazdowskie – Pl. Trzech Krzyży – Nowy Świat).

Wzrastająca dostępność powierzchni na wynajem przy głównych ulicach handlowych powoduje wzrost liczby transakcji najmu w tych lokalizacjach. Jednocześnie z powodu ograniczenia ekspansji banków, stawki czynszowe wracają do poziomu rynkowego, co powoduje dostępność lokali dla bardziej różnorodnej grupy potencjalnych najemców, w tym z sektora mody i akcesoriów. W 2008 r. w Warszawie przy ul. Nowy Świat otworzyły się sklepy Bally, Luxury&Liberty, Mont Blanc, Frey Wille, a w Al. Ujazdowskich – Kenzo. W stolicy nadal dynamicznie rozwija się sektor gastronomii zarówno koncepty sieciowe, jak i indywidualne.

Najwyższe czynsze przy głównych ulicach handlowych notowane są tradycyjnie w Warszawie (90-97 EUR/mkw./miesiąc), przy średnich czynszach na poziomie 50-55 EUR/mkw./miesiąc. Oczekiwana w latach 2009-2011 stabilizacja czynszów powinna przyczynić się do zróżnicowania oferty handlowej, usługowej i gastronomicznej w centrach miast i pozytywnie wpłynąć na tempo tworzenia się śródmiejskich ciągów handlowych.

NAJWYŻSZE CZYNsze NA ULICACH HANDLOWYCH W 4 KW. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

Aktualnie w Polsce istnieje ponad 200 hipermarketów oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych.

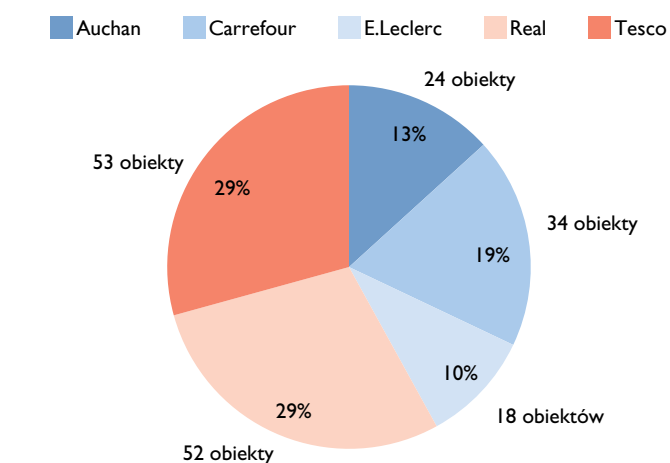
Po konsolidacji w sektorze spożywczym, która miała miejsce w ostatnich latach, na rynku pozostało czterech głównych graczy: Auchan, Carrefour, Real i Tesco. Operatorzy ci koncentrują się obecnie na rozbudowie obiektów o galerie sklepów, gdyż chcą wykorzystać potencjał wykreowanych lokalizacji oraz rezerwy gruntów.

Jednocześnie ekspansja prowadzona jest głównie w mniejszych formatach sklepów (supermarkety, sklepy spożywcze typu „express”). Planuje się również ekspansję na nowych osiedlach mieszkaniowych oraz przy stacjach benzynowych.

Segment delikatesów rozwija się w ograniczonym zakresie, jednak zarówno Alma, Bomi oraz Piotr i Paweł poszukują nowych lokalizacji, głównie w centrach dużych miast. Na rynku dyskontów spożywczych liderem pozostaje sieć Biedronka (Jeronimo Martins), licząca ponad 1.350 sklepów.

Czynsze za powierzchnie hipermarketów ustabilizowały się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc, a dla supermarketów na poziomie 9,5-14,5 EUR/mkw./miesiąc.

HIPERMARKETY W POLSCE W 4 KW. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

PARKI HANDLOWE

Na koniec 2008 roku zasoby nowoczesnych powierzchni magazynów handlowych w Polsce wynosiły 1,55 mln mkw., z czego 26% stanowiły parki handlowe. W przygotowaniu znajduje się kolejne 150.000 mkw., które mają być oddane do 2011 r.

Sektor magazynów handlowych rozwija się w Polsce głównie w formie wolno stojących sklepów z artykułami budowlanymi, w oparciu o ekspansję własną największych sieci handlowych (Castorama, OBI, Praktiker, Leroy Merlin oraz Nomi i Bricomarché).

Dwie sieci otwierają również mniejsze koncepty sklepów: Brico Depot (Castorama) i Bricoman (Leroy Merlin).

Pionierem na rynku parków handlowych grupujących magazyny handlowe była IKEA, do której dołączyły Auchan, Neinver, Parkridge, Helical oraz mniejsi deweloperzy lokalni. W 2008 r. otwarto Futura Park Wrocław, MultiPark Świdnica, Park Eden Zgorzelec oraz Park Młyn Wrocław.

Najemcami powstających parków handlowych są głównie sieci z sektorów „materiały budowlane”, „meble”, „art. dekoracyjne”, „moda” oraz „zdrowie i uroda”. W warunkach polskich ważnym najemcą parków handlowych pozostają hiper- i supermarkety, przyciągające dużą grupę klientów.

Wraz ze wzrostem kosztów najmu w centrach handlowych, powiększa się grupa najemców gotowych na dystrybucję swoich towarów poprzez parki handlowe. Dotyczy to szczególnie mniejszych miast, o stosunkowo niskiej sile nabywczej konsumentów i dobrej dostępności podmiejskich obiektów handlowych.

Stawki czynszowe w parkach handlowych ustabilizowały się na poziomie 6,5-8,5 EUR/mkw./miesiąc za duże powierzchnie. Czynsze proponowane mniejszym operatorom (300-500 mkw.) wynoszą 13-17 EUR/mkw./miesiąc.

CENTRA SKLEPÓW FABRYCZNYCH

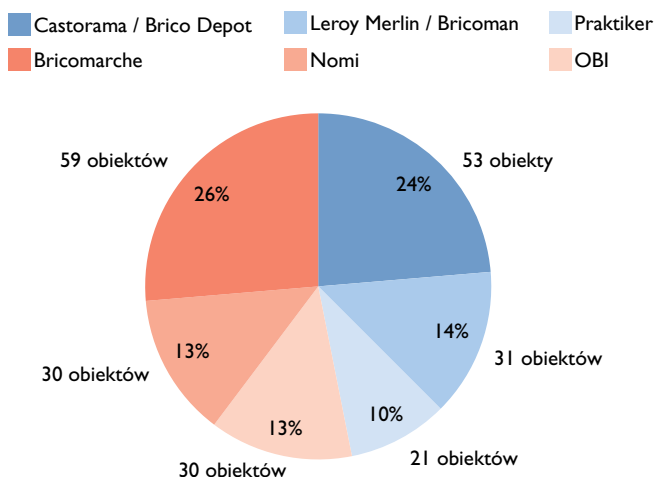


Pod koniec 2008 r. w Polsce działało sześć centrów sklepów fabrycznych o powierzchni ponad 70.000 mkw. W drugiej połowie roku oddano do użytku rozbudowany Fashion House Sosnowiec (6.000 mkw.) oraz rozpoczęto kolejną fazę rozbudowy tego obiektu. Na rynku działa dwóch aktywnych deweloperów – Neinver, budujący Factory w Krakowie, oraz firma The Outlet Co., planująca rozbudowy swoich istniejących już obiektów.

Segment centrów sklepów fabrycznych pozostaje w równowadze, podaż podąża za popytem, czego efektem jest ograniczona liczba inwestycji, ich wielkość oraz strategia fazowania projektów. Firmy poszukujące powierzchni w centrach sklepów fabrycznych należą głównie do sektorów: „odzież”, „odzież sportowa”, „buty”, „bielizna” i „art. dekoracyjne”.

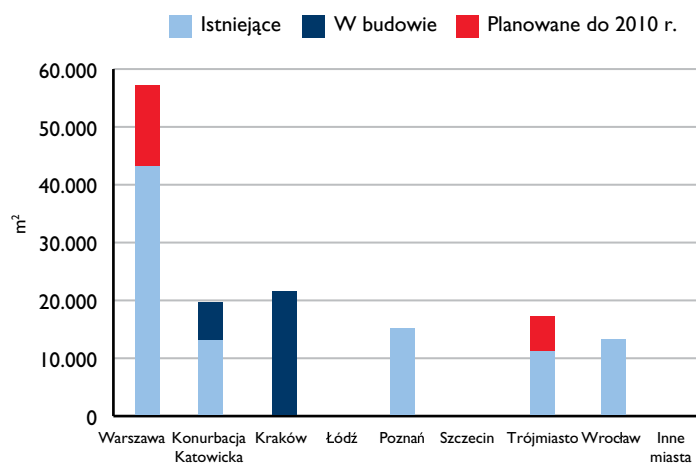
Czynsze za powierzchnie w centrach sklepów fabrycznych są na poziomie 17-23 EUR/mkw./miesiąc. Najwyższe stawki wynoszą 27 EUR/mkw./miesiąc.

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANymi W 4 KW. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

CENTRA SKLEPÓW FABRYCZNYCH W 4 KW. 2008



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY

W pierwszym półroczu 2008 r. na rynku nieruchomości magazynowych w Polsce popyt wzrósł o 46% w porównaniu do analogicznego okresu w 2007 r. i o 12% w porównaniu do drugiej połowy 2007 r. W połowie roku sytuacja ustabilizowała się, pod koniec roku wolumen zawartych transakcji najmu okazał się najwyższy spośród wszystkich kwartałów. Nie oznacza to jednak, że kryzys nie dotknął rynku powierzchni magazynowych.

Pierwsze symptomy globalnego spowolnienia gospodarczego pojawiły się po stronie podażowej, gdyż deweloperzy zostali zmuszeni do ograniczenia swojej aktywności ze względu na utrudniony dostęp do finansowania nowych projektów, jak również wzrost kosztów finansowania. Adaptując się do nowych realiów rynku, większość z nich przyjęła bardzo restrykcyjną politykę, czego rezultatem jest ograniczenie nowych inwestycji, a w rezultacie spadek podaży. Najemcy już odczuli skutki spadku podaży oraz wzrost kosztów inwestycji, gdyż stawki czynszu za wynajem magazynów w ostatnich dwóch kwartałach 2008 r. podniosły się o około 30%.

Pod koniec 2008 r. łączne zasoby powierzchni magazynowych w Polsce wyniosły 5,1 mln mkw. (wzrost o 34% w porównaniu do 2007 r.). Deweloperzy kontynuowali rozpoczęte wcześniej projekty, nie decydując się na realizację nowych. W rezultacie powierzchnia w budowie spadła o 120 tys. mkw. w porównaniu do trzeciego kwartału 2008 r. do poziomu 1,12 mln mkw. Konsekwencją jest rekordowy (49%) odsetek powierzchni, która została wynajęta jeszcze w trakcie budowy. Oznacza to, że na rynku powoli zaczyna brakować powierzchni budowanej spekulacyjnie.

Dotychczas najemcy, szczególnie ci poszukujący magazynów do 5 tys. mkw., wynajmowali powierzchnie w obiektach budowanych spekulacyjnie, czyli takich, które deweloperzy realizowali na własne ryzyko bez zawartych uprzednio umów najmu. W 2009 r., ze względu na zmianę strategii deweloperów, takich projektów będzie powstawać coraz mniej. Rozwiązaniem dla najemców coraz częściej staje się realizacja projektów typu *built-to-suit*. Już wcześniej zdarzało się, że deweloperzy decydowali się na budowę magazynów na indywidualne zamówienie najemcy, jednak w dobie kryzysu ta forma współpracy będzie stawać się coraz bardziej popularna. Dla wielu klientów stanowić będzie jedyną możliwość zdobycia powierzchni magazynowej.



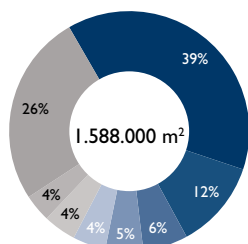
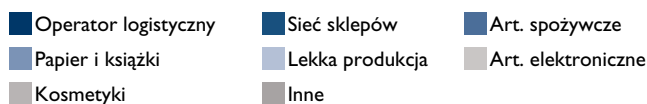
Ograniczeniem jest zazwyczaj wielkość wynajmowanej powierzchni (ok. 8 tys. mkw.). Formą pośrednią pomiędzy powierzchniami spekulacyjnymi a *built-to-suit* jest system *pre-lease*, który polega na zabezpieczeniu przez dewelopera gruntu, uzyskaniu pozwolenia na budowę, a następnie oferowaniu klientom możliwości zbudowania budynku na ich indywidualne życzenie w danej lokalizacji. Udział tego typu projektów również będzie rósł wraz ze zmniejszającą się ilością dostępnej powierzchni spekulacyjnej.

W 2008 r. liczba zawartych transakcji najmu w porównaniu do roku 2007 r. wzrosła o przeszło 12,5% i wyniosła 1,58 mln mkw. Od kilku lat najczęściej powierzchnie wynajmują firmy z branży logistycznej, które w 2008 r. zawarły 39% transakcji.

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce jest niezwykle skonsolidowany po stronie podażowej. Trzej deweloperzy: ProLogis, Panattoni oraz SEGRO zawarli transakcje najmu łącznie na 1,14 mln mkw., co daje im 72% udział w rynku.

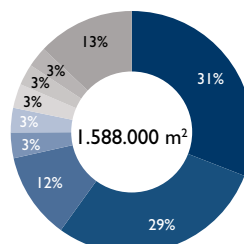
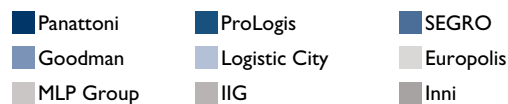
W 2009 r. rynek od strony podażowej prawdopodobnie znacznie się zmieni.

POPYT W POLSCE WEDŁUG SEKTORÓW W 2008 R.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

UDZIAŁ DEWELOPERÓW W RYNKU WG POPYTU W 2008 R.

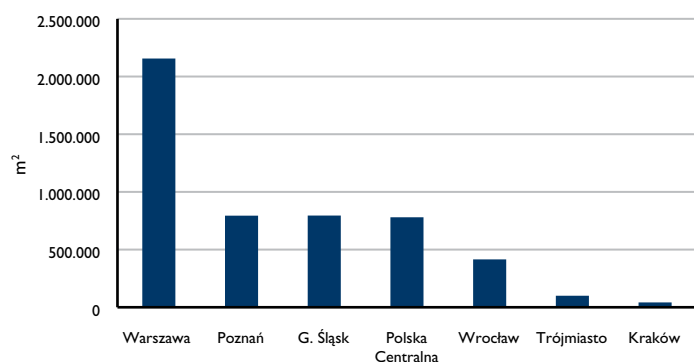


Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

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

Stawki czynszu różnią się w zależności od regionu. Najdroższym rynkiem nieruchomości magazynowych pozostaje Warszawa, tutaj w zależności od odległości od centrum miasta czynsze wahają się od 3,5 do 6 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych regionach nie przekraczają nominalnie 4 EUR/mkw./miesiąc. Rezultatem sytuacji na rynku będzie dalszy wzrost stawek za wynajem magazynów.

ZASOBY ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI WEDŁUG LOKALIZACJI*



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

* Stan na koniec 2008 r.

GRUNTY

Deweloperzy, którzy byli głównymi nabywcami terenów przemysłowych, w drugiej połowie 2008 r. wykazali zmniejszone zainteresowanie nabywaniem gruntów. Jest to efekt kryzysu finansowego, który dotarł do Polski w trzecim kwartale 2008 r. Głównym powodem zmniejszenia liczby transakcji było załamanie rynku kredytowego oraz wygórowanie cen za tereny inwestycyjne. Przez ostatnie trzy lata ceny gruntów rosły, a w 2008 r. osiągnęły pułap zbyt wysoki w stosunku do utrzymujących się na równym poziomie stawek czynszu. Deweloperzy dysponujący zakupionymi zasobami ziemi, koncentrują się na ich zabudowie, a nie na powiększaniu swojej bazy gruntów. Przewiduje się, że taka sytuacja będzie utrzymywać się do czasu obniżenia cen działek. Jednocześnie zwiększone zainteresowanie zakupem gruntów wykazują firmy wytwórcze, poszukujące terenów

o powierzchni 1,5 - 5 ha niezbędnych do magazynowania własnych towarów. Poszukiwane są głównie powierzchnie przeznaczone pod usługi, magazyny oraz składy w sąsiedztwie istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej większych miast i aglomeracji Polski. Zainteresowanie nabywców skupione jest na okolicach Warszawy, Wrocławia, Poznania, Łodzi, Strykowa, Krakowa oraz na Górnym Śląsku. Coraz częściej spotkać można również zapytania o tereny w rejonie Rzeszowa, Szczecina i Torunia.

Koniec 2008 r. przyniósł wzrost podaży terenów przeznaczonych pod budownictwo magazynowe. Przewiduje się, że w 2009 r. liczba dostępnych na rynku gruntów przemysłowych będzie nadal wzrastać. Większa dostępność tych nieruchomości spowodowana jest m.in. wstrzymaniem decyzji dotyczących budowy nowych centrów logistycznych, a także zmniejszeniem zainteresowania deweloperów nowymi terenami. Kolejnym czynnikiem wpływającym na wzrost podaży ofert inwestycyjnych jest uchwalanie przez gminy coraz większej liczby planów miejscowych. Pragnąc zachęcić potencjalnych inwestorów władze lokalne przygotowują oferty gruntów ze zmienionymi planami pod inwestycje, zwalniając ich jednocześnie z opłaty planistycznej. Swoje tereny wystawiają również na sprzedaż fundusze inwestycyjne oraz inwestorzy, którzy do tej pory gromadzili „banki ziemi”. Sytuacja na rynku zmusza prywatnych inwestorów do sprzedaży nieruchomości, co ma im zapewnić płynność finansową.

Obecnie nabywcy wybierają grunty z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, który odpowiada ich wymaganiom. Najbardziej atrakcyjne dla inwestorów są obrzeża dużych miast, zwłaszcza tereny położone blisko istniejących i planowanych zjazdów z autostrad. Zainteresowanie budową dla własnych potrzeb zgłaszają firmy prywatne. Koncentrują się one głównie na mniejszych powierzchniach niż deweloperzy (ok. 1,5 ha do ok. 5 ha), z przeznaczeniem na składy i magazyny.

Ceny gruntów przemysłowych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działki ma także wpływ jej kształt oraz sieć transportowa, czyli jakość prowadzącej do niej drogi, odległość od linii kolejowej, lotniska oraz portu. Istotnym jest, aby teren objęty był planem zagospodarowania przestrzennego z ustalonym przeznaczeniem na usługi, przemysł, produkcję lub działalność logistyczną. W przypadku braku planu miejscowego, na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości.

Obecnie ceny dobrych działek przeznaczonych pod zabudowę magazynową w okolicach Warszawy (do 50 km od centrum miasta) wahają się od 20 do nawet 160 EUR/mkw. W Poznaniu i Wrocławiu ceny mieszczą się w przedziale 30-80 EUR/mkw., natomiast w Łodzi, gdzie podaż jest duża, osiągają poziom 30-40 EUR/mkw. Na Górnym Śląsku ceny działek, z uwagi na ograniczenie podaży i szkody górnicze, sięgają poziomu 30-60 EUR/mkw. W rejonie Trójmiasta kształtują się w granicach 30-75 EUR/mkw. Kraków charakteryzuje się bardzo małą podażą gruntów, dlatego też cena gruntu z planem zagospodarowania z przeznaczeniem na działalność przemysłową może osiągać nawet poziom 100 EUR/mkw. W 2009 r. podaż gruntów przemysłowych będzie wzrastać, co doprowadzi do obniżenia cen działek oraz umożliwi nabywcom większy wybór.

REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM

Istniejące zasoby	2.156.000 m ²
Zasoby w budowie	340.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	11%
Wolumen transakcji	528.000 m ²
Główni wynajmujący	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group, Europolis, Pinnacle, Apollo-Rida
Strefa Warszawa Miasto	
Czynsze nominalne	€ 4,5 - 6,25 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 4,5 - 5,75 m ² /miesiąc
Strefa Warszawa Okolice	
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 4,5 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,0 - 3,7 m ² /miesiąc

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Błonie II	Antalis	52.000 m ²
Tulipan Park Warszawa	Athletic Group	25.000 m ²
Europolis Park Błonie	Trans Południe	22.000 m ²

Warszawa jest najstarszym rynkiem nowoczesnych powierzchni magazynowych i nadal pozostaje rynkiem dominującym, mimo że jej udział w łącznych zasobach Polski z roku na rok maleje.

W 2008 r. podaż wzrosła o 374.000 mkw., do poziomu 2,16 mln mkw., co stanowi 42% zasobów Polski (oznacza to spadek o 3% w porównaniu do 2007 r.).

Obecnie w Warszawie buduje się prawie 340.000 mkw. powierzchni magazynowych. Na terenie miasta brakuje gruntów odpowiednich pod tego typu inwestycje i dlatego znajduje się tu jedynie 18% tej powierzchni. Pozostała część powstaje poza obrębem miasta, w gminach: Błonie, Pruszków, Ożarów oraz Nadarzyn.

Wskaźnik pustostanów dla obiektów w budowie dla strefy miejskiej wynosi tylko 29%, jest więc znacznie niższy niż dla okolic Warszawy, gdzie osiąga prawie 51%.

W 2008 r. dynamika wzrostu popytu na powierzchnie magazynowe w tym rejonie pozostawała na wysokim poziomie. Według szacunków w 2009 r. taki stan nie utrzyma się i popyt będzie mały.

W 2008 r. wyniósł on 528.000 mkw., co oznacza wzrost o 12% w porównaniu z 2007 r. Wśród transakcji najmu rekordową powierzchnię wynajęła firma Antalis (52.000 mkw. w parku magazynowym ProLogis Park Błonie II).

Do największych transakcji w rejonie Warszawy należy także zaliczyć wynajem 25.000 mkw. w Tulipan Park Warszawa w Nadarzynie przez firmę Athletic Group oraz 22.000 mkw. w Europolis Park Błonie przez operatora logistycznego Trans Południe.

Na rynku powierzchni magazynowych w rejonie Warszawy można wyodrębnić dwie strefy. Pierwsza strefa – Warszawa Miasto – obejmuje granice administracyjne miasta, druga – Warszawa Okolice – leży w promieniu od 12 do 50 km od centrum.

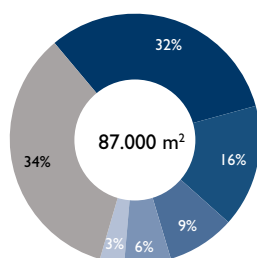
Na terenie Warszawy magazyny skupione są w dzielnicach północnych (Targówek, Żerań) oraz południowo-zachodnich (Okęcie, Służewiec). Podaż tej strefy pod koniec 2008 r. wyniosła 525.000 mkw. Popyt generują firmy obsługujące rynek lokalny, stąd duża dywersyfikacja pod względem branż najemców. W 2008 r. powierzchnie wynajmowały najczęściej firmy z branży elektronicznej, operatorzy logistyczni oraz sieci sklepów.

W strefie Warszawa Okolice ośrodki skupiające powierzchnie magazynowe są bardzo rozproszone. Dominującymi obszarami koncentracji są gminy położone na południe i zachód od Warszawy (Piaseczno, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Sochaczew, Teresin oraz Góra Kalwaria). Podaż magazynów w tej strefie jest najwyższa spośród wszystkich regionów (pod koniec 2008 r. wynosiła 1,63 mln mkw., co stanowi 32% łącznych zasobów Polski).

Rynek podwarszawski jest dominujący również ze względu na wielkość transakcji najmu, których wolumen w 2008 r. wyniósł 441.000 mkw. Ponieważ rejon ten charakteryzuje się lepszą infrastrukturą drogową, znajdujące się tu powierzchnie magazynowe są atrakcyjne głównie dla operatorów logistycznych (w 2008 r. zawarli oni 40% transakcji).

POPYT WG SEKTORÓW W STREFIE WARSZAWA MIASTO W 2008 R.

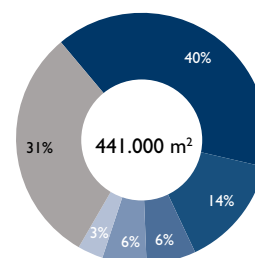
■ Art. elektroniczne ■ Operator logistyczny ■ Sieć sklepów
 ■ Papier i książki ■ Art. chemiczne ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

POPYT WG SEKTORÓW W STREFIE WARSZAWA OKOLICE W 2008 R.

■ Operator logistyczny ■ Papier i książki ■ Kosmetyki
 ■ Farmaceutyki ■ Art. elektroniczne ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

REGION POZNAŃSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNAŃA	
Istniejące zasoby	794.000 m ²
Zasoby w budowie	86.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	7,9%
Wolumen transakcji	229.000 m ²
Czynsze nominalne	€ 3,6 - 4,2 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,0 - 3,6 m ² /miesiąc
Główni wynajmujący	Panattoni, ProLogis, Pinnacle, SEGRO, CLIP

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Poznań II	Van Cargo	15.800 m ²
Tulipan Park Poznań	Żabka	15.700 m ²
Panattoni Park Poznań II	Henkel	14.800 m ²

Na rynku powierzchni magazynowych w Poznaniu sytuacja jest stabilna, popyt w 2008 r. utrzymał się na poziomie z 2007 r., dynamika podaży była niższa niż w latach ubiegłych i wyniosła 28%. Przez cały rok współczynnik powierzchni niewynajętych utrzymywał się na stałym poziomie – ok. 8%. W 2008 r. na skutek rozwoju pozostałych regionów, Poznań utracił pozycję drugiego co do wielkości rynku w Polsce, pod względem podaży zajął trzecie miejsce, a biorąc pod uwagę zawarte transakcje najmu uplasował się na czwartej pozycji.

Obecnie parki magazynowe w rejonie Poznania skupione są w dwóch lokalizacjach wzdłuż autostrady A2 oraz trasy E-30. Kolejne inwestycje planowane są wzdłuż trasy S11, aż do autostrady A2 oraz dalej w kierunku Wrocławia wzdłuż trasy S5. W 2008 r. wolumen transakcji najmu wyniósł 229.000 mkw. Operatorzy logistyczni stanowili najsilniejszą grupę najemców (53% umów najmu). Pozostali najemcy to sieci sklepów (11%) oraz firmy z branży kosmetycznej (6%). Zasoby powierzchni magazynowych w Poznaniu na koniec 2008 r. to 794.000 mkw. W budowie było tylko 86.000 mkw., z czego 80% jest już wynajęte. Oznacza to, że w najbliższej przyszłości będzie brakowało w tym regionie powierzchni spekulacyjnej. Potencjał gruntów pod inwestycje zabezpieczonych przez deweloperów pozwala na budowę kolejnych magazynów o łącznej powierzchni około 600.000 mkw., jednak z realizacją projektów deweloperzy będą czekać do podpisania umów najmu.

REGION WROCŁAWSKI

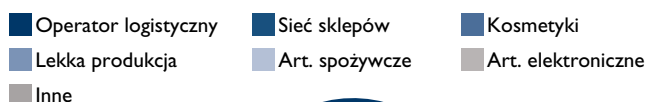
SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA	
Istniejące zasoby	416.000 m ²
Zasoby w budowie	147.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	10,7%
Wolumen transakcji	184.000 m ²
Czynsze nominalne	€ 3,8 - 4,3 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,2 - 3,8 m ² /miesiąc
Główni wynajmujący	ProLogis, Panattoni, Parkridge, Tiner

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

Na koniec 2008 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej we Wrocławiu wyniosły 416.000 mkw., w porównaniu do 2007 r. wzrosły o 50%. W 2009 r. być może wzrosną o kolejne 35%, ponieważ aż 147.000 mkw. znajduje się w budowie. Odsetek powierzchni spekulacyjnej w budowie to 69%. Na początku 2008 r., na skutek oddania blisko 140.000 mkw. nowych powierzchni, współczynnik powierzchni niewynajętych wzrósł do 18%, jednak już pod koniec roku spadł do 10,7%. Wolumen transakcji najmu we Wrocławiu w 2008 r. wyniósł 184.000 mkw. Popyt zgłaszany ze strony operatorów logistycznych (23%), sieci sklepów (19%), firm z branży produkcyjnej (11%), chemicznej (10%) oraz spożywczej (10%) jest bardzo zróżnicowany.

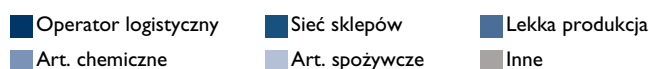
Główny obszar koncentracji parków magazynowych ulokowany jest wzdłuż autostrady A4, w miejscowościach: Bielany oraz Kąty Wrocławskie, kolejne projekty powstają wzdłuż autostrady A4 w kierunku granicy niemieckiej, w miejscowościach Nowa Wieś oraz Pietrzykowice. Rozwija się również strefa miejska. Przy planowanej zachodniej autostradowej obwodnicy Wrocławia w południowej części miasta powstaje ProLogis Park Wrocław III. W północno-wschodniej części miasta w okolicach wyjazdu w kierunku Warszawy deweloper Parkridge rozpoczął inwestycję Parkridge Business Centre Wrocław.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE POZNAŃSKIM W 2008 R.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE WROCŁAWSKIM W 2008 R.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby	780.000 m ²
Zasoby w budowie	176.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	10,3%
Wolumen transakcji	279.000 m ²
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 5,2 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,0 - 4,8 m ² /miesiąc
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, ProLogis, Parkridge, Europolis, Logistic City, AIG/Lincoln

PRZYKŁADOWE TRANSAKCJE

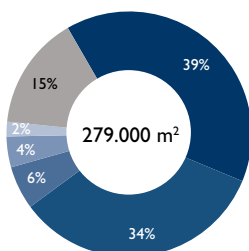
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Stryków	Leroy Merlin	56.000 m ²
Logistic City	Jysk	25.000 m ²
Logistic City	Trans Południe	19.000 m ²

W 2008 r. podaż w rejonie Polski Centralnej wzrosła do 780.000 mkw., czyli aż o 63,5% w porównaniu z 2007 r. Magazyny w tym regionie koncentrują się w czterech ośrodkach: Łodzi, Strykowie, Piotrkowie Trybunalskim oraz Rawie Mazowieckiej. Najkorzystniej położony jest Stryków, który leży przy planowanym węzle autostrad A1 i A2. Największym ośrodkiem tego regionu jest Piotrków Trybunalski, który skupia 36% zasobów. Zainteresowanie inwestycjami w okolicach Piotrkowa Trybunalskiego wynika z dostępności gruntów, co wpływa na zmniejszenie kosztów inwestycji i obniżenie stawek czynszu. Pod koniec 2008 r. w rejonie Polski Centralnej budowano 176.000 mkw., z czego w Strykowie znajduje się 31%, w Łodzi – 28%, w Piotrkowie Trybunalskim – 22%, a 19% w Rawie Mazowieckiej.

W 2008 r. w Polsce Centralnej zawarto transakcje najmu na blisko 280.000 mkw. W Strykowie podpisano największą transakcję najmu w Polsce (sieć sklepów Leroy Merlin wynajęła 56.000 mkw. powierzchni magazynowej w Panattoni Park Stryków). Druga co do wielkości transakcja najmu na tym rynku została zawarta między siecią sklepów Jysk a deweloperem Logistic City. Stąd tak wysoki udział firm z sektora sprzedaży detalicznej w łącznej sumie zawartych transakcji (39%). Drugie miejsce z 34% udziałem zajmują operatorzy logistyczni, którzy wybierają ten region ze względu na centralną lokalizację.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ W 2008 R.

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



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA

Istniejące zasoby	795.000 m ²
Zasoby w budowie	290.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	4,6% (styczeń 2009)
Wolumen transakcji	244.000 m ²
Czynsze nominalne	€ 3,4 - 4,5 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,2 - 3,8 m ² /miesiąc
Główni wynajmujący	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group

PRZYKŁADOWE TRANSAKCJE

Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Mysłówice	Coca-Cola	18.200 m ²
Panattoni Park Czeladź	Saint Gobain	17.000 m ²
Panattoni Park Mysłówice	Inter Cars	15.200 m ²

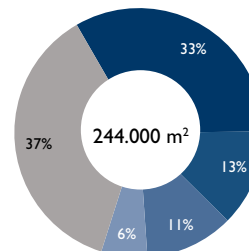
Na Górnym Śląsku podaż powierzchni magazynowej wynosi już 795.000 mkw., w porównaniu z 2007 r. wzrosła o 41%. Współczynnik powierzchni do wynajęcia nie przekracza 5%, ale ta sytuacja zmieniła się już na początku 2009 r. W 2009 r. spodziewany jest dalszy wzrost podaży, ponieważ w budowie znajduje się tu aż 290.000 mkw., z czego duża część zostanie oddana do użytku już w pierwszym kwartale. Aż 38% powstających na Górnym Śląsku magazynów jest już wynajęte.

Największe inwestycje w tym rejonie to, położony przy węzle Batory na autostradzie A4, ProLogis Park Chorzów oraz, powstający przy węzle autostrady A4 z drogą ekspresową S1, Panattoni Park Mysłówice.

W całym 2008 r. zawarto transakcje najmu na 244.000 mkw., co oznacza spadek o blisko 32% w porównaniu z 2007 r. (powodem był głównie brak powierzchni do wynajęcia „od zaraz”). Co trzeci najemca to operator logistyczny, na drugim miejscu znalazły się firmy produkcyjne (13%), a po nich firmy z branży spożywczej (11%). Głównymi czynnikami napędzającymi popyt są lokalizacja oraz najlepiej rozwinięta infrastruktura drogowa, co sprawia, że jest to atrakcyjny region dla firm obsługujących klientów zarówno na rynku lokalnym, jak i spoza granic Polski.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM W 2008 R.

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



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

REGION TRÓJMIEJSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC TRÓJMIASTA	
Istniejące zasoby	100.000 m ²
Zasoby w budowie	0 m ²
Wskaźnik pustostanów	5,9%
Wolumen transakcji	38.500 m ²
Czynsze nominalne	€ 3,7 - 4,2 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,5 - 4,0 m ² /miesiąc
Główni wynajmujący	ProLogis, Panattoni, BIK

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Gdańsk	Dr. Oetker	5.800 m ²
ProLogis Park Gdańsk	Schenker	5.300 m ²
ProLogis Park Gdańsk	Rohlig	4.600 m ²

Pod koniec 2008 r. podaż w rejonie Trójmiasta wzrosła do 100.000 mkw. W parku ProLogis Park Gdańsk oddano kolejną halę o powierzchni 18.000 mkw. Chociaż jeszcze pod koniec trzeciego kwartału 2008 r. wskaźnik powierzchni do wynajęcia wynosił 0%, to – ze względu na oddaną powierzchnię w czwartym kwartale – wzrósł do 5,9%.

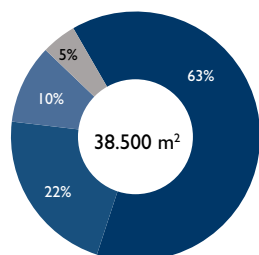
Wolumen zawartych transakcji najmu w 2008 r. obejmuje 38.500 mkw., co oznacza spadek o blisko 25% w porównaniu z 2007 r. Wynika to głównie z braku powierzchni do wynajęcia „od zaraz”. W 2008 r. najwięcej transakcji zawarli operatorzy logistyczni (63%), na drugim miejscu znalazły się firmy z branży spożywczej (22%), a po nich sieci sklepów (10%).

W regionie planowane są kolejne inwestycje. Deweloper Panattoni otwiera centrum logistyczne Panattoni Park Gdańsk, w którym całkowita wielkość oferowanej powierzchni przekracza 40.000 mkw. Budynek zostanie oddany do użytku jeszcze w 2009 r.

Ze względu na ogromny potencjał tego regionu, również inni deweloperzy są na etapie przygotowywania projektów, jednak ostateczne decyzje o ich realizacji nie zostały jeszcze podjęte.

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE TRÓJMIEJSKIM W 2008 R.

Operator logistyczny Art. spożywcze
Sieć sklepów Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

REGION KRAKOWSKI

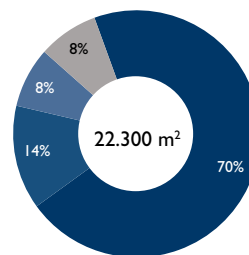
SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC KRAKOWA	
Istniejące zasoby	18.000 m ²
Zasoby w budowie	17.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	0%
Wolumen transakcji	22.300 m ²
Czynsze nominalne	€ 4,8 - 5,2 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 4,3 - 5,0 m ² /miesiąc
Główni wynajmujący	BIK, Panattoni, Goodman

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Cracow Airport Logistics Centre	KMC Services	8.600 m ²
Panattoni Park Kraków	Rohlig	3.500 m ²
Panattoni Park Kraków	Ceva Logistics	3.500 m ²

W Krakowie zasoby nowoczesnej powierzchni to obecnie ok. 18.000 mkw., a współczynnik powierzchni do wynajęcia 0%. Wszystkie transakcje, które wyniosły łącznie 22.300 mkw., zostały zawarte w drugim półroczu 2008 r. i dotyczą powierzchni, która jest bądź dopiero będzie w budowie. Na rynku pojawiły się dwie nowe inwestycje: Panattoni Park Kraków (Panattoni) w Skawinie (17.400 mkw., zakończenie prawie w całości wynajętej inwestycji planowane jest na początek 2009 r.) oraz Cracow Airport Logistics Centre (Goodman) w Modlniczce (158.000 mkw., rozpoczęcie inwestycji w 2009 r.). Główni najemcy to operatorzy logistyczni, działający na lokalnym rynku, zawarli oni aż 70% wszystkich transakcji.

POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W REGIONIE KRAKOWSKIM W 2008 R.

Operator logistyczny Art. elektroniczne
Papier i książki Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2009

POZOSTAŁE REGIONY

W 2008 r. w Szczecinie zakończono budowę blisko 43.000 mkw. powierzchni spekulacyjnej w ProLogis Park Szczecin. Firma Goodman rozpoczęła inwestycję w Toruniu – Crystal Park, w którym podpisano umowę *pre-lease* z takimi najemcami jak Nippon oraz Nissin. Deweloper Panattoni realizuje projekt w Lublinie – Panattoni Park Lublin, który jest projektem *built-to-suit* dedykowanym dla najemców: Polmos Lublin oraz Browar Perła. Deweloper BIK planuje inwestycję w Mielcu, jednak budowa Centrum Logistycznego Mielec nie rozpocznie się bez zawarcia wcześniej umów najmu.

PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

Od jesieni 2008 r. sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych uważa się za niepewną. Po spowolnieniu w pierwszej połowie 2008 r., w ostatnich miesiącach roku na rynku nastąpił zastój, kończąc tym samym boom mieszkaniowy, który miał miejsce w latach 2006-2007.

Sytuację na rynku mieszkaniowym dodatkowo pogarsza spowolnienie gospodarcze, które doprowadziło do spadku koniunktury. Ponadto niejasne stanowisko banków wobec dalszej polityki kredytowej spowodowało drastyczny spadek aktywności deweloperów i nabywców nieruchomości mieszkaniowych.

Oczekuje się, że w pierwszej połowie 2009 r. zostaną wyznaczone przyszłe kierunki rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, które w dużym stopniu zależą od decyzji banków w zakresie finansowania deweloperów i udzielania kredytów hipotecznych, nastrojów konsumenckich oraz ogólnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie.

TRENDY PODAŻOWE

Pomimo drastycznego spowolnienia, rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2008 r. nadal cechowała duża podaż mieszkań, która przekroczyła 165 tys. lokali. Udział deweloperów w rynku wzrósł do ok. 45%. W 2009 r. należy oczekiwać utrzymania się wysokiej podaży nieruchomości mieszkaniowych przy jednoczesnym niskim poziomie rzeczywistego popytu. Obserwowana wysoka podaż wynika z inwestycji, które rozpoczynano na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury.

Z powodu trudności z uzyskaniem finansowania i wyjątkowo niskiego poziomu rzeczywistego popytu należy oczekiwać, że niektóre inwestycje mieszkaniowe będą w dalszym ciągu odkładane w czasie lub wstrzymywane. Natomiast inne inwestycje będą ograniczane lub przeprojektowywane. Ponadto oficjalne dane statystyczne wskazują na spadek liczby pozwoleń na budowę wydanych w 2008 r. o ok. 6%, a liczby rozpoczętych projektów o 4%. Zjawiska te spowodują ograniczenie podaży w perspektywie średniookresowej i przyczynią się do rozwiązania problemu obecnej nadwyżki podaży nieruchomości mieszkaniowych.

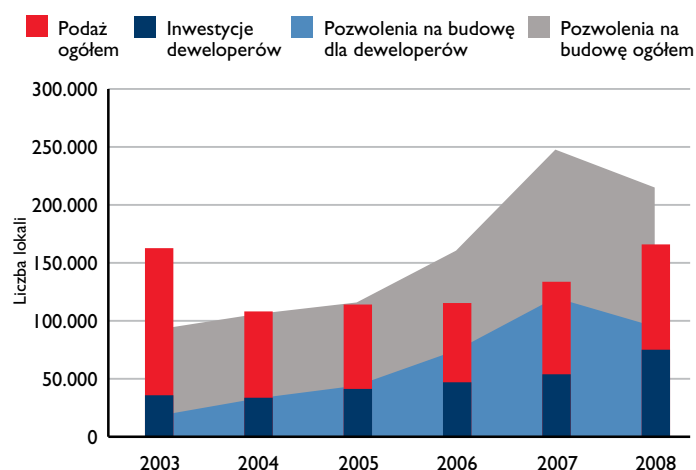
Wobec panującej na rynku trudnej sytuacji zaostrza się walka deweloperów mieszkaniowych o klientów i źródła finansowania. Na wzrost konkurencji dodatkowo wpływa duża podaż nowych mieszkań z rynku wtórnego, które w poprzednich latach zakupiono w celach inwestycyjnych i spekulacyjnych.

Spowolnienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przejawia się słabym popytem na nieruchomości w segmencie średnim i podwyższonym ze względu na duże nasycenie rynku w tych sektorach. Natomiast mieszkania tańsze oraz klasy ekonomicznej będą cieszyć się większym zainteresowaniem klientów w perspektywie średniookresowej. Oczekuje się, że deweloperzy będą zmniejszać skalę projektów i skoncentrują się na rynkach lokalnych, aby zapewnić sobie zdolność realizacji inwestycji mieszkaniowych.

PROMENADY WROCŁAWSKIE, WROCŁAW



GŁÓWNE CECHY RYNKU



Źródło: GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

TRENDY POPYTOWE

Aktywność klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce znacznie się zmniejszyła pod koniec 2008 r. Pomimo dużych potrzeb mieszkaniowych w Polsce, w perspektywie średniookresowej należy oczekiwać ostrożności ze strony klientów w podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Inwestorzy wycofali kapitał spekulacyjny z rynku nieruchomości mieszkaniowych, co w konsekwencji zwiększyło dynamikę spadku popytu. Ponadto niekorzystne warunki na rynku finansowym wpłynęły na ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, co przełożyło się na gwałtowny spadek liczby udzielanych kredytów. W efekcie, rzeczywisty popyt w pierwszej połowie 2009 r. będzie wciąż ograniczony.

W 2008 r. tempo sprzedaży drastycznie się obniżyło, wskutek czego znacznie wzrosła liczba nowych mieszkań oferowanych na sprzedaż. Zgodnie z prognozami w pierwszej połowie 2009 r. ich liczba będzie nadal rosła ze względu na ograniczone możliwości przedsprzedaży i dodatkową podaż nowych mieszkań w wyniku ukończenia nowych inwestycji mieszkaniowych. Jednak w perspektywie średniookresowej rynek ma szansę odzyskać równowagę, pod warunkiem zmniejszenia się podaży wskutek opóźniania realizacji, ograniczania i modyfikacji nowych projektów oraz oczekiwanego ożywienia popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Struktura popytu ulegnie dalszej zmianie. Należy oczekiwać, że klienci będą zainteresowani głównie tańszymi mieszkaniami, a udział mieszkań z segmentu wyższego w strukturze sprzedaży zmniejszy się.

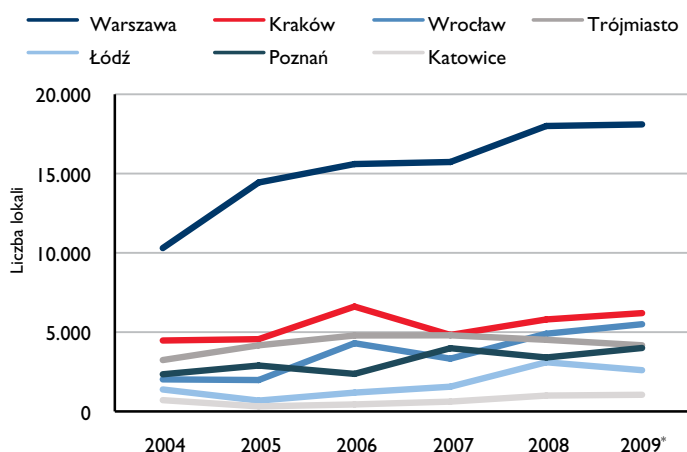
W odpowiedzi na wyzwania rynku klienta w 2009 r. deweloperzy będą kontynuować strategię licznych promocji przy zakupie w postaci bezpłatnych miejsc parkingowych, balkonów lub tarasów, bogatszej oferty rozwiązań dla mieszkań „pod klucz” itp. Ponadto może wzrosnąć znaczenie różnych rozwiązań oferowanych obecnie klientom przez deweloperów w zakresie finansowania zakupu mieszkań, co może przyczynić się do ożywienia popytu na rynku mieszkaniowym w Polsce.



TRENDY CENOWE

W 2008 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce odnotowano trend spadkowy cen, którego skala była zróżnicowana w zależności od miasta. Obniżyły się zarówno ceny nominalne, jak i transakcyjne, chociaż ceny transakcyjne odnotowały bardziej drastyczny spadek. Zaowocowało to znaczną różnicą pomiędzy nominalnymi i transakcyjnymi cenami nieruchomości mieszkaniowych w 2008 r. Należy oczekiwać, że w pierwszej połowie 2009 r. ceny będą nadal zbliżać się do realnego poziomu, a różnica pomiędzy cenami nominalnymi i transakcyjnymi utrzyma się na wysokim poziomie. Jednak ceny nieruchomości mieszkaniowych na ogół będą się raczej stabilizować niż drastycznie obniżyć. Wskutek ogólnej niepewności na rynku ceny nieruchomości mieszkaniowych będą bezpośrednio związane z przyszłą polityką banków w zakresie finansowania i udzielania kredytów hipotecznych, oczekiwaniami ekonomicznymi klientów oraz ze stanem polskiej gospodarki w obliczu globalnego kryzysu gospodarczego.

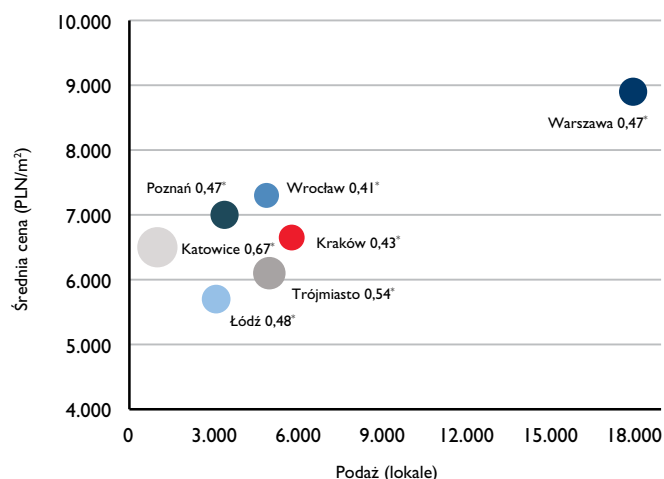
PODAŻ MIESZKAŃ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

PODAŻ, CENA I ZDOLNOŚĆ NABYWANIA MIESZKAŃ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Zdolność nabywania lokali w m²/wynagrodzenie

INFORMACJE O RYNKU

Polski rynek hotelowy znajduje się w fazie wzrostu i zgodnie z przewidywaniami tendencja ta utrzyma się do 2012 r. Zarówno deweloperzy, jak i sieci hotelowe nadal widzą w Polsce potencjał i szukają możliwości inwestowania na tym rynku. Czynnikiem wpływającym na niesłabnące zainteresowanie krajem są m.in. ograniczona podaż obiektów hotelowych oraz organizacja Euro 2012.

LICZBA HOTELI W POLSCE W LATACH 2001 - 2010*

Hotele	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	2010*
Ogółem	1.202	1.231	1.295	1.347	1.381	1.403	1.431
*****	13	16	19	23	26	30	36
****	63	66	72	76	85	95	108
***	425	458	503	522	540	548	557
**	388	421	434	447	450	453	454
*	165	151	152	167	170	172	173
W trakcie kategoryzacji	148	119	115	112	110	105	103

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, Instytut Turystyki, luty 2009

* Prognoza

Podaż obiektów hotelowych w Polsce koncentruje się głównie w dużych miastach, takich jak: Warszawa, Kraków, Wrocław czy Trójmiasto. Pod względem liczby miejsc noclegowych przypadających na 10.000 mieszkańców (wskaźnik ten wynosi około 40 miejsc noclegowych) Polska jest w dalszym ciągu na jednej z ostatnich pozycji na liście krajów europejskich. Kryzys na światowych rynkach finansowych, choć w Polsce mniej odczuwalny niż w krajach Europy Zachodniej, ma również wpływ na branżę hotelarską. Wiele projektów hotelowych poddano weryfikacji, a niektóre z nich zostały zawieszane lub czasowo wstrzymane w związku z trudnościami w ich finansowaniu. Ponadto liczba osób odwiedzających Polskę w 2008 r. osiągnęła niższy poziom w stosunku do roku poprzedniego, co spowodowało spadek obłożenia pokoi hotelowych, zwłaszcza w obiektach najwyższych kategorii. Przewiduje się, że lata 2009-2010 będą trudne dla inwestorów, a szanse powodzenia będą mieli tylko najsilniejsi, dysponujący świetną lokalizacją, doskonałym projektem i umową ze znanym operatorem.

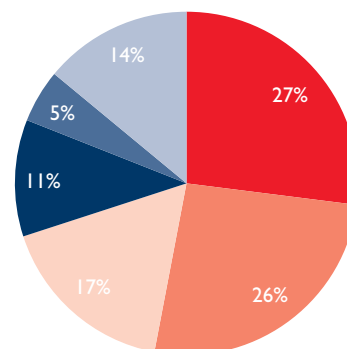
W 2008 r. inwestorzy nadal wykazywali zainteresowanie rynkiem nieruchomości hotelowych, szczególnie w pięciu głównych miastach Polski (Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Warszawie). Najwięcej obiektów oddano do użytku w Trójmieście i Poznaniu. W miastach wojewódzkich otwarto 35 hoteli, z czego połowa należy do znanych sieci (Orbis, NH, BWH&R, DeSilva, VIH&R). Zdecydowana większość wszystkich nowo otwartych obiektów to hotele 3- i 4-gwiazdkowe (ok. 75%), natomiast hotele 5-gwiazdkowe stanowiły zaledwie 8%. Aktualnie w fazie budowy i modernizacji jest około 140 hoteli, z czego 25% przypada na miasta wojewódzkie, gdzie w 2009 r. zostanie oddanych do użytku ponad 1.500 pokoi hotelowych. Termin ukończenia pozostałych obiektów przypada na lata 2009-2012. Większość z nich należeć będzie do sieci takich jak Hilton, Rezidor, Orbis, Qubus Management. W fazie planowania jest ponad 160 inwestycji hotelowych, których termin otwarcia przewiduje się na lata 2010-2013. Dużą część przyszłej podaży stanowią hotele 4- i 5-gwiazdkowe. Widoczny jest również wzrost udziału inwestycji w hotele klasy ekonomicznej (dynamiczny rozwój sieci ETAP i IBIS).

HOTEL SPA DR IRENA ERIS WZGÓRZA DYLEWSKIE, MAZURY



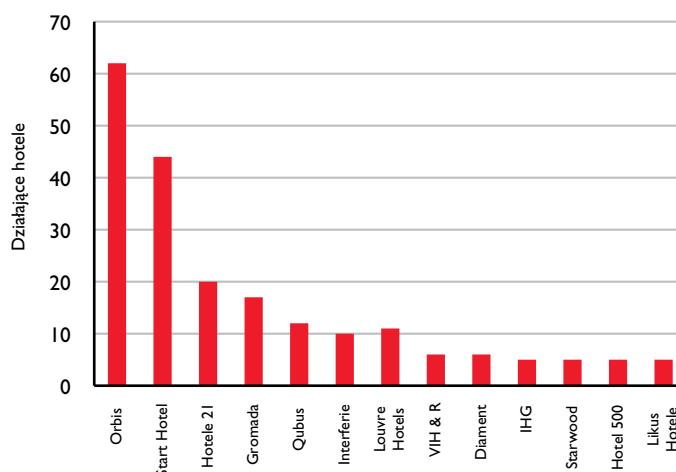
ODWIEDZAJĄCY POLSKĘ WEDŁUG CELU PODRÓŻY

■ Biznes ■ Turystyka ■ Wizyty u krewnych
■ Tranzyt ■ Zakupy ■ Inne



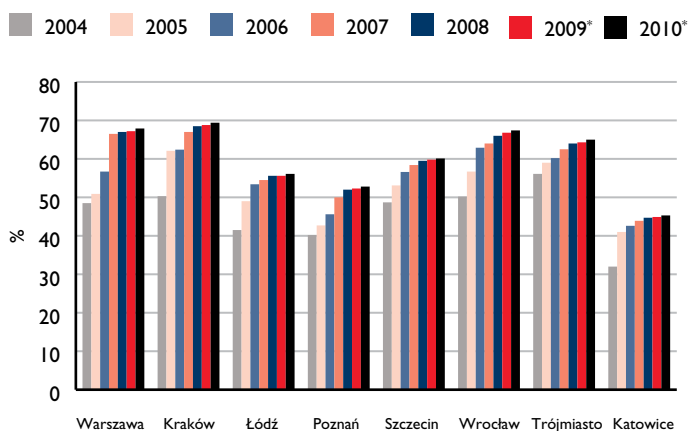
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, Instytut Turystyki, luty 2009

NAJWIĘKSZE GRUPY HOTELOWE W POLSCE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA POKOI HOTELOWYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

* Prognoza

Obiekty 5-gwiazdkowe oraz ekonomiczne nadal stanowić będą niszę rynkową (zdecydowany niedobór 5-gwiazdkowych hoteli widoczny jest np. we Wrocławiu oraz w Poznaniu). W dalszym ciągu obserwuje się zainteresowanie inwestorów mniejszymi miastami oraz miejscowościami turystycznymi, zwłaszcza wzdłuż linii brzegowej Bałtyku, na południu kraju oraz na Warmii i Mazurach, gdzie planowane są dwa obiekty 5-gwiazdkowe, m.in. Sheraton w Tałtach. Wzrasta atrakcyjność regionów, których baza noclegowa do tej pory opierała się głównie na kwaterach prywatnych. Obecnie tereny te zyskują nowe obiekty hotelowe zarządzane przez znane sieci. Pod względem podaży obiektów hotelowych, zarówno w budowie, jak i planowanych, najdynamiczniej rozwijającymi się rynkami są: Wrocław (18), Trójmiasto (16) i Kraków (12).

Współczynnik obłożenia pokoi hotelowych na koniec 2008 r. był o około 5% niższy w stosunku do 2007 r. i wyniósł 43%. Największy spadek odnotowały hotele 5-gwiazdkowe. Wśród miast wojewódzkich najwyższe obłożenie zaobserwowano w Krakowie (68%), Wrocławiu (66%) i Warszawie (65%), najniższe w Katowicach (44%) oraz Poznaniu (52%). Średnia katalogowa cena pokoju w Polsce wynosi obecnie około 85 EUR/dobę, przy czym w hotelach 5-gwiazdkowych kształtuje się ona na poziomie 105 EUR/dobę, a w klasie ekonomicznej około 35 EUR/dobę. Ceny zależą od lokalizacji, klasy obiektu i świadczonych usług. Faktycznie osiągnięta cena (ADR) różni się od katalogowej, gdyż uwzględnia takie czynniki jak umowy korporacyjne, rabaty weekendowe i agencyjne. Najwyższe ceny usług hotelarskich występują w Warszawie, Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu.

W ostatnich latach widoczny jest wzrost zainteresowania obiektami konferencyjno-wystawienniczymi. W Polsce istnieje ponad 250 tego typu obiektów, zróżnicowanych pod względem wielkości, lokalizacji oraz oferty usług. Największa podaż występuje w województwie mazowieckim. Zdecydowaną niszę rynkową stanowią duże i średnie obiekty konferencyjno-wystawiennicze wysokiej klasy. Brak tego typu powierzchni przekłada się na znikomą liczbę międzynarodowych imprez organizowanych w Polsce.

TRENDY NA RYNKU

Na rynku hotelowym obserwujemy następujące trendy:

- Poszukiwanie przez inwestorów oraz operatorów hotelowych prestiżowych lokalizacji w dużych i średnich miastach oraz miejscowościach turystycznych.
- Popyt na usługi hotelarskie, generowany przede wszystkim przez klientów instytucjonalnych.
- Rozbudowa i modernizacja zaplecza biznesowego w hotelach o wysokim standardzie (sale konferencyjne, audytoria, powierzchnie wystawiennicze).
- Potencjalna nisza w sektorze hoteli ekonomicznych (relatywnie mała liczba hoteli, niższe koszty budowy oraz relatywnie szybki zwrot inwestycji).
- Stabilizacja współczynnika obłożenia pokoi hotelowych.
- Organizacja Euro 2012, która ma doprowadzić do wzrostu liczby turystów przez kolejne dwa do czterech lat po mistrzostwach (kształtowanie wizerunku i promocja kraju).
- Rozwój koncepcji condo- i apart-hoteli w miejscowościach turystycznych.
- Dalszy wzrost popytu na usługi typu SPA & Wellness (rozbudowa zaplecza w hotelach).
- Rosnące zainteresowanie budową hoteli przy lotniskach i dworcach kolejowych.
- Stabilizacja cen usług hotelarskich.
- Wzrost liczby projektów łączących funkcje biurowo-konferencyjno-hotelowe.
- Wzrost zainteresowania inwestycjami w hotele konferencyjne na obrzeżach dużych miast.
- Weryfikacja projektów hotelowych, spowodowana kryzysem na światowych rynkach finansowych.

PROGNOZY RYNKOWE NA 2009 R.

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

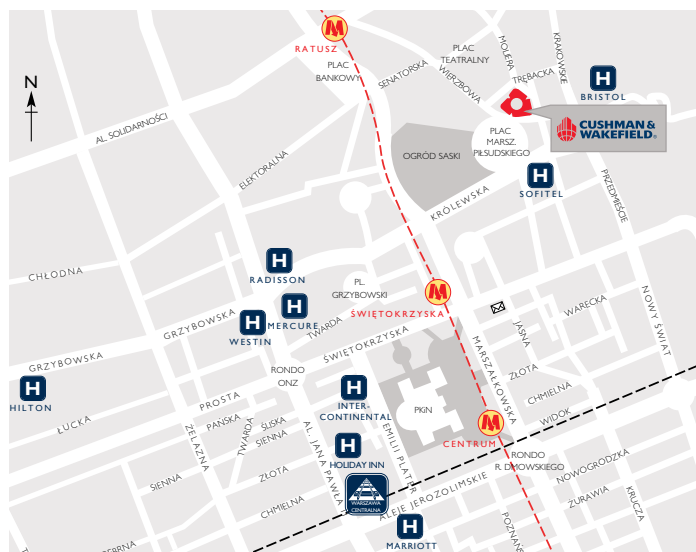
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2009

BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 15.000 pracowników w 227 biurach w 59 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 poprzez aktywne doradztwo, realizację inwestycji oraz zarządzanie w imieniu wynajmujących, najemców, inwestorów na każdym etapie procesu powstawania i eksploatacji nieruchomości.

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



DANE KONTAKTOWE



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

www.cushmanwakefield.com

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

2009 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.