

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI
W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

**CUSHMAN &
WAKEFIELD**
Global Real Estate Solutions

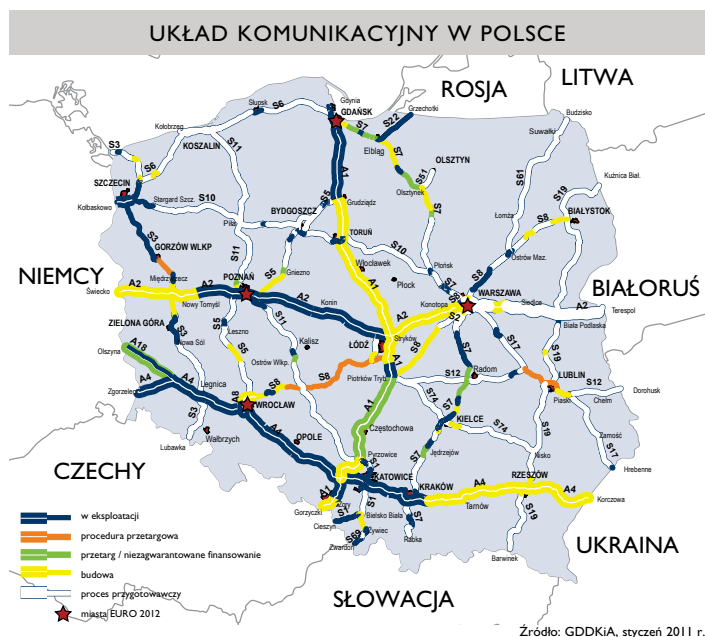
WIOSNA 2011





20 LAT
W POLSCE

O POLSCE



Rzeczpospolita Polska o powierzchni 312.679 km² jest największym państwem Europy Środkowo-Wschodniej, szóstym krajem w Unii Europejskiej oraz 69. krajem na świecie pod względem wielkości. Na południu graniczy z Republiką Czeską i Słowacją, na zachodzie z Niemcami, na północy z Rosją, a na wschodzie z Ukrainą, Białorusią i Litwą. Na północy granica państwa przebiega wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego. Polska liczy 38,2 mln mieszkańców. Populacja miast stanowi 61% (23,3 mln) ludności kraju, a pozostałe 39% (14,9 mln) Polaków zamieszkuje tereny wiejskie. Pod względem gęstości zaludnienia (122 mieszkańców na km²) Polska jest na dziesiątym miejscu w Unii Europejskiej oraz 86. na świecie.

Zgodnie z trzystopniowym podziałem administracyjnym przyjętym w 1999 r., Polska dzieli się na województwa, powiaty oraz najmniejsze jednostki administracyjne – gminy. Obecnie w Polsce jest 16 województw, 314 powiatów (w tym 65 miast na prawach powiatu) i 2.478 gmin. Największymi aglomeracjami są: konurbacja Górnego Śląska zamieszkała przez 3,5 mln osób (Katowice – 0,3 mln mieszkańców) oraz aglomeracja warszawska – 3 mln mieszkańców (Warszawa – 1,7 mln mieszkańców). Inne duże ośrodki miejskie to: Kraków (0,7 mln mieszkańców), Łódź (0,7 mln mieszkańców), Trójmiasto (0,7 mln mieszkańców), Wrocław (0,6 mln mieszkańców) i Poznań (0,5 mln mieszkańców).

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

SPIS TREŚCI

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	
WARUNKI INWESTYCYJNE	8
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	8
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	9
NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE	9
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	
RYNEK W WARSZAWIE	10
RYNKI REGIONALNE	12
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	
RYNEK W POLSCE	14
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE	15
GŁÓWNE ULICE HANDLOWE	16
HIPERMARKETY / SUPERMARKETY	16
PARKI HANDLOWE	17
CENTRA WYPRZEDAŻOWE	17
NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE	
SYTUACJA NA RYNKU	18
REGION WARSZAWSKI	19
REGION GÓRNOŚLĄSKI	19
REGION POLSKI CENTRALNEJ	20
REGION POZNAŃSKI	20
REGION WROCŁAWSKI	21
REGION TRÓJMIEJSKI	21
REGION KRAKOWSKI	21
POZOSTAŁE REGIONY	21
RYNEK MIESZKANIOWY	
PRZEGLĄD RYNKU	22
RYNEK HOTELOWY	
INFORMACJE O RYNKU	24
INNE	
DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD	26
PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD	26
KONTAKTY	
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE	28

PROGNOZY EKONOMICZNE	
PKB: Według analityków tempo wzrostu gospodarczego w 2011 r. będzie nadal rosnąć.	↗
INFLACJA: Prawdopodobny wzrost inflacji w 2011 r. Rada Polityki Pieniężnej może podwyższyć stopy procentowe.	↗
BEZROBOCIE: Szybkie tempo wzrostu gospodarczego w latach 2010-2011 może przyczynić się do zmniejszenia bezrobocia, prawdopodobnie nie spadnie poniżej 10%.	↘
GIEŁDA: Oczekiwane dalsze wzrosty na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Program publicznej prywatyzacji i wysoka aktywność inwestorów indywidualnych może pozytywnie wpłynąć na jej dalszy rozwój.	↗

RYNEK INWESTYCYJNY	
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	
STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Oczekiwana nieznaczna kompresja stóp kapitalizacji o ok. 25-50 punktów bazowych. Silniejszy spadek prognozowany w przypadku najatrakcyjniejszych obiektów.	↘
WOLUMEN TRANSAKCJI: Przewidywany wzrost wartości transakcji biurowych uzależniony od dostępności odpowiedniej liczby nieruchomości na sprzedaż.	↗
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	
STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Oczekiwana nieznaczna kompresja stóp kapitalizacji o ok. 25-50 punktów bazowych. Silniejszy spadek prognozowany w przypadku najatrakcyjniejszych obiektów.	↘
WOLUMEN TRANSAKCJI: Utrzymanie się aktywności inwestycyjnej na obecnym, wysokim poziomie. Poprawa nastrojów konsumenckich może pozytywnie wpłynąć na wartość transakcji.	↔
NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE	
STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Prognozowane utrzymanie się stóp kapitalizacji na obecnym poziomie.	↔
WOLUMEN TRANSAKCJI: Przy zachowaniu obecnego popytu poziom aktywności pozostanie na dotychczasowym poziomie.	↔

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH	
WARSZAWA	
PUSTOSTANY: Kontynuacja spadku podaży oraz poziomu pustostanów. Stabilizacja poziomu popytu.	↘
CZYNsze: Wzrost efektywnych i nominalnych stawek czynszowych.	↗
MIASTA REGIONALNE	
PUSTOSTANY: Stabilizacja pustostanów na większości rynków regionalnych. Wzrost poziomu popytu.	↔
CZYNsze: Lekki wzrost na rynkach o małej dostępności wolnej powierzchni. Stabilizacja na rynkach o stosunkowo większej ilości dostępnej powierzchni.	↔

WYNIKI EKONOMICZNE

Polska jest jednym z najszybciej rozwijających się gospodarczo państw Europy Środkowo-Wschodniej. Tempo wzrostu gospodarczego utrzymuje się na stabilnym poziomie i według prognoz w 2012 r. osiągnie ponad 4%. Czynniki pobudzające rozwój gospodarczy są m.in. poprawa na rynku pracy, większa dostępność kredytów oraz umacnianie się polskiej waluty. Optymizmem napawają dane dotyczące popytu konsumpcyjnego oraz produkcji przemysłowej. Sprzedaż detaliczna wyraźnie przyspieszyła pod koniec 2010 r. Produkcja przemysłowa wzrosła w grudniu 2010 r. do poziomu 11,5% w ujęciu rocznym. Rośnie jednak dług publiczny, który szybko zbliża się do zapisanego w konstytucji progu 55% PKB, co oznacza konieczność wprowadzenia cięć budżetowych. Polska pozostaje w czołówce najbardziej atrakcyjnych krajów pod względem lokowania inwestycji.

RYNEK INWESTYCYJNY

Na polskim rynku nieruchomości komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 2 mld EUR, co stanowi najwyższy wynik od szczytu koniunktury z lat 2006-2007. Największą popularnością wśród inwestorów cieszył się sektor handlowy, na który przypadło ponad 50% całkowitego wolumenu transakcji. W sektorze biurowym zawarto ok. 32% wartości wszystkich transakcji, doskonały wynik osiągnął sektor magazynowy z łączną wartością transakcji na poziomie ok. 215 mln EUR (ok. 11%). Ubiegłoroczna wysoka aktywność powinna utrzymać się w 2011 r., co przełoży się na dalszą, choć najprawdopodobniej niewielką, kompresję stóp kapitalizacji.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Rok 2010 przyniósł znaczne ożywienie na rynku najmu powierzchni biurowych w Polsce. W Warszawie wynajęto rekordową ilość powierzchni – łącznie 549.000 mkw., co stanowi wzrost w porównaniu do 2009 r. aż o 96%. Realna absorpcja powierzchni (popyt netto) wyniosła blisko 180.000 mkw., co jest wynikiem o 33% niższym niż w rekordowym 2008 r., ale o 55% wyższym względem 2009 r. Wzrost zapotrzebowania na powierzchnie biurowe, przy jednoczesnym wyraźnym zmniejszeniu ilości oddawanej powierzchni biurowej, doprowadził do znacznej dysproporcji między podażą a popytem oraz zapoczątkował spowolnienie wzrostu czynszów. Spodziewany w 2011 r. dalszy spadek podaży spowoduje istotne zmniejszenie ilości pustostanów. Wśród miast regionalnych największe zasoby znajdują się w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu i Łodzi. Na koniec 2010 r. wyniosły one 1.913.000 mkw. W 2011 r. przewidywana jest stabilizacja czynszów i dalszy wzrost popytu.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

W 2010 r. na polskim rynku nieruchomości handlowych wciąż odczuwalne były skutki globalnego kryzysu finansowego. Decyzje o wstrzymaniu znacznej liczby inwestycji podjęte pod koniec 2008 r. spowodowały, że w roku ubiegłym roczna podaż spadła do poziomu 560.000 mkw. powierzchni najmu brutto (GLA), co stanowi jedynie 62% podaży z 2009 r. Ukończone projekty zlokalizowane były przede wszystkim w małych i średnich miastach, postrzeganych przez deweloperów podejmujących decyzje inwestycyjne w okresie szczytu koniunktury gospodarczej, jako atrakcyjne obszary do lokowania inwestycji.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH

Rok 2010 przyniósł na rynku powierzchni magazynowych wyniki lepsze od oczekiwanych. Podaż wzrosła o ponad 300.000 mkw., całkowite zasoby na koniec 2010 r. wynosiły 6,5 mln mkw. Popyt wzrósł o blisko 86% w porównaniu do 2009 r. Nowe inwestycje realizowane były pod warunkiem zawarcia umów w formie *pre-let*, a wiele nowo powstających obiektów stanowiły projekty typu *built-to-suit*. Ilość pustostanów spadła prawie we wszystkich regionach. Czysze utrzymywały się na stabilnym poziomie.

RYNEK MIESZKANIOWY

W 2010 r. rynek mieszkaniowy w Polsce wyraźnie się ustabilizował. Większa dostępność kredytów hipotecznych, pomoc rządowa w ramach programu „Rodzina na swoim”, dostosowanie projektów mieszkaniowych do możliwości finansowych nabywców oraz spadek cen przyczyniły się do znacznego wzrostu popytu. Zachęcił on deweloperów do powrotu do zarzuconych w okresie kryzysu projektów. Rozpoczęto realizację wielu nowych inwestycji mieszkaniowych, zwracając większą uwagę na dostosowanie projektów do oczekiwań potencjalnych klientów zarówno pod względem wielkości mieszkań, ich standardu, jak i oferowanej ceny.

RYNEK HOTELOWY

Sytuacja na rynku hotelowym w 2010 r. wyraźnie się poprawiła w porównaniu do roku poprzedniego. Jest to jednak efekt niskiego poziomu, z którego startował rynek, w związku z czym nie można mówić o bardzo dobrym roku dla branży. Poprawa sytuacji była szczególnie widoczna w III kwartale 2010 r., kiedy to poza podniesieniem się wskaźników obłożenia nastąpił również wzrost średnich cen (ADR). Chociaż dla klientów wciąż jednym z głównych czynników decydujących o wyborze hotelu była cena, znaczący wzrost popytu na usługi umożliwił podniesienie stawki za pokój.

PROGNOZY NA ROK 2011

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH	
WARSZAWA	
PUSTOSTANY: Bliskie 0%, ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej na wynajem.	↓
CZYSZE: Lekki trend wzrostowy, zróżnicowanie poziomu czynszów w obiektach pierwszo- i drugorzędnych.	↗
MIASTA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI	
PUSTOSTANY: Stabilizacja poziomu pustostanów.	↔
CZYSZE: Zwiększenie znaczenia zachęt w całkowitych pakietach najmu powoduje pogłębiającą się różnicę między czynszem umownym i efektywnym.	↔
MIASTA MAŁE	
PUSTOSTANY: Wzrost ilości pustostanów, ograniczenie ekspansji sieci handlowych na rynki małych miast. Wstrzymywanie nowych projektów na skutek spowolnienia na rynku najmu.	↑
CZYSZE: Spadek poziomu czynszów oraz wzrost znaczenia zachęt jako niezbędne elementy strategii komercjalizacji.	↓
RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH	
WARSZAWA	
PUSTOSTANY: Niewielki spadek poziomu pustostanów. Popyt stabilny.	↓
CZYSZE: Trend stabilny. Utrzymany został poziom z ostatniego półrocza.	↔
REGIONY	
PUSTOSTANY: Spadek ilości pustostanów w pierwszej połowie 2011 r. na skutek braku powierzchni spekulacyjnej w budowie. Stabilny popyt.	↓
CZYSZE: Stabilne czynsze, możliwe lekkie wzrosty na rynkach o malejącej ilości dostępnej powierzchni.	↔
RYNEK MIESZKANIOWY	
PODAŻ: Wzrost liczby oddawanych mieszkań.	↑
POPYT: Rosnący popyt na mieszkania, przede wszystkim dzięki większej dostępności kredytów hipotecznych.	↗
CENY: Dalsza stabilizacja cen, z możliwą niewielką korektą.	↔
RYNEK HOTELOWY	
PODAŻ: Podaż obiektów hotelowych wykazuje tendencję wzrostową.	↑
WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA: W roku 2011 obłożenie hoteli będzie wzrastać na skutek wzmożonego ruchu biznesowego, m.in. w związku z przejęciem przez Polskę prezydencji w Unii Europejskiej w drugiej połowie roku.	↑
CENY: Wzrost popytu na usługi hotelowe może spowodować stopniowy wzrost średnich cen za pokój.	↗

INFORMACJE GOSPODARCZE

DALSZY WZROST PKB

W 2009 r. Polska wyróżniała się na tle Europy dodatnim wzrostem gospodarczym. W 2010 r. jego tempo zwiększyło się i na koniec roku wyniosło 3,8%. W najbliższych latach Polska będzie należeć do najszybciej rozwijających się państw UE. W 2012 r. wzrost PKB może wynieść ponad 4%. Popyt wewnętrzny pozostanie głównym czynnikiem pobudzającym gospodarkę. Stopniowo poprawia się sytuacja na rynku pracy, zwiększa się optymizm konsumentów i przedsiębiorców oraz napływ kapitału zagranicznego.

PRODUKCJA PRZEMYSŁOWA POWYŻEJ OCZEKIWAŃ

Produkcja przemysłowa wzrosła w grudniu 2010 r. do poziomu 11,5% w ujęciu rocznym i była znacznie wyższa niż w pozostałych krajach UE dzięki ożywieniu w handlu światowym i konkurencyjności polskiej waluty.

WZROST SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

Silna pozycja polskiej gospodarki w czasie światowego kryzysu umocniła zaufanie konsumentów, co przełożyło się na wzrost wydatków konsumpcyjnych. Sprzedaż detaliczna w grudniu 2010 r. wzrosła o 9,1% w ujęciu rocznym.

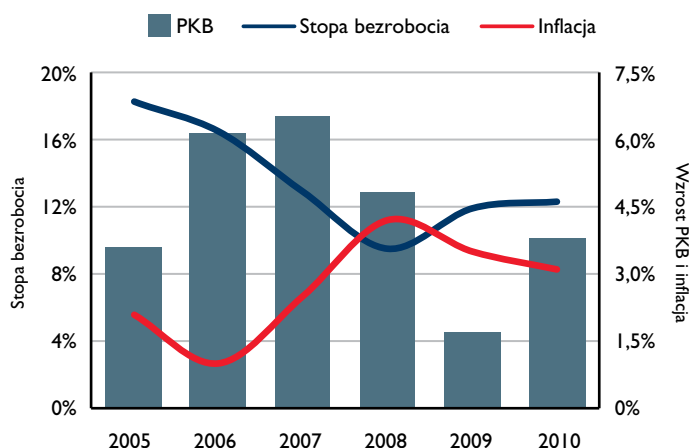
NIEZNACZNY SPADEK INFLACJI

W ujęciu rocznym nastąpił nieznaczny spadek inflacji (z 3,5% na koniec 2009 r. do 3,1% na koniec 2010 r.). Jednak rosnące ceny żywności oraz koszty transportu spowodowały jej wzrost w grudniu (3,1%) w porównaniu do listopada (2,7%), co wymusiło interwencję Rady Polityki Pieniężnej i podwyżkę stóp procentowych w styczniu 2011 r.

SPADEK BEZPOŚREDNICH INWESTYCJI ZAGRANICZNYCH

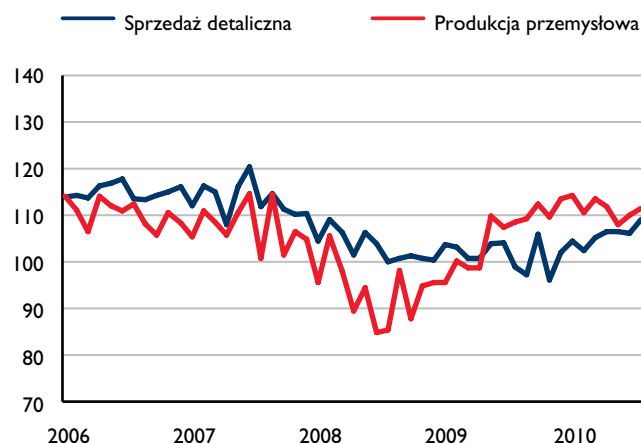
Wg szacunków NBP napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski w 2010 r. wyniósł 7,5 mld euro, wobec 10 mld euro w 2009 r. Oczekuje się, że w 2011 r. wzrosną one do ok. 12,7 mld euro. Zainwestowane środki pochodziły głównie z krajów Unii Europejskiej. Jest to wynikiem spodziewanego wzrostu przepływu kapitału w skali międzynarodowej, relatywnie wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej Polski i zwiększenia reinwestowanych zysków.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



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

DYNAMIKA SPRZEDAŻY DETALICZNEJ I PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ



Źródło: GUS, styczeń 2011 r.

analogiczny okres poprzedniego roku = 100

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, styczeń 2011 r.

RYNKI FINANSOWE

DEFICYT FINANSÓW PUBLICZNYCH

Deficyt finansów publicznych wynosi obecnie 7,9% i znacznie przekracza limit 3% (którego utrzymanie jest warunkiem przystąpienia do strefy euro). Jednak bardziej niepokojący jest dług publiczny, który szybko zbliża się do zapisanego w konstytucji progu 55% PKB, co oznacza konieczność wprowadzenia oszczędności budżetowych.

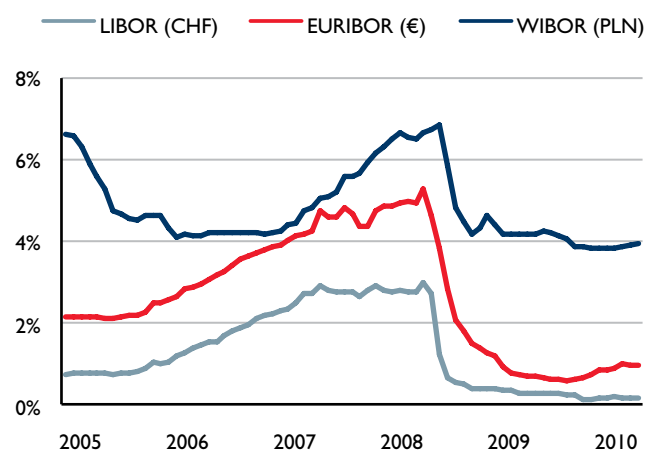
KURSY WALUT

Rynek walutowy charakteryzował się wysoką zmiennością, odzwierciedlającą wysoki poziom niepewności na światowych rynkach finansowych. Kurs euro był relatywnie stabilny i utrzymywał się w przedziale od 3,87 PLN do 4,10 PLN. Dolar amerykański i frank szwajcarski podlegały jednak silnym wahaniom. Frank szwajcarski pozostaje pod silną presją aprecjacyjną. W okresie niepewności waluta ta cieszy się największym zaufaniem inwestorów. Skutki jej umocnienia odczuwają Polacy spłacający kredyty hipoteczne, których wartość w przeliczeniu na złotówki mogła wzrosnąć nawet o 30-50% w stosunku do 2008 r.

GIEŁDA

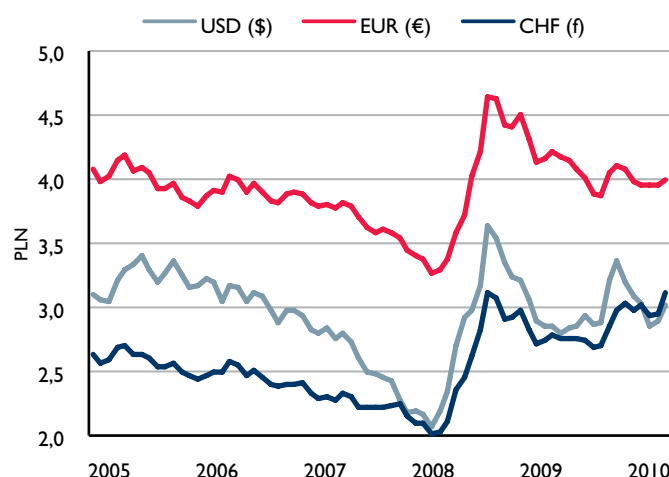
WIG20 wzrósł o ok. 15% do poziomu ok. 2.744 pkt, co jest najlepszym wynikiem od sierpnia 2008 r. GPW jest jedną z najszybciej rozwijających się giełd w Europie. Największym wydarzeniem był debiut firmy ubezpieczeniowej PZU (największa oferta publiczna w historii giełdy) oraz spółki energetycznej Tauron, jak również samej GPW. Sukcesem zakończył się program publicznej prywatyzacji państwowych przedsiębiorstw, który zachęcił inwestorów indywidualnych do ulokowania części swoich oszczędności na rynku papierów wartościowych.

STOPY PROCENTOWE (3M)



Źródło: money.pl, styczeń 2011 r.

KURSY WALUT W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, styczeń 2011 r.

GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE



DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



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

1 stycznia 2005 r. = 100

WARUNKI INWESTYCYJNE

W 2010 r. w Polsce odnotowano ponad dwuipółkrotny wzrost aktywności inwestycyjnej w porównaniu z 2009 r. Na polskim rynku nieruchomości komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 2 mld EUR, co stanowi najwyższy wynik od szczytu koniunktury z lat 2006-2007.

Ubiegłoroczny wysoki popyt na nowoczesne nieruchomości spowodował wzrost ich cen, mierzonych stopą kapitalizacji (*yield*). W porównaniu z rokiem 2009 w sektorach biurowym i handlowym stopy kapitalizacji spadły do ok. 6,5%. W sektorze magazynowym, dzięki dużej podaży atrakcyjnych obiektów, utrzymały się na poziomie ok. 8,5%.

W 2010 r. transakcje z udziałem polskich inwestorów stanowiły jedynie 7,4% wartości wszystkich podpisanych umów – jest to jeden z najniższych wyników w Europie. Przyczyniła się do tego m.in. słabość polskiego rynku kapitałowego. W tym roku jedynie dwa polskie fundusze dedykowane nieruchomościom – BPH TFI FIZ Nieruchomości oraz PZU FIZ Nieruchomości – były aktywne. Polacy wciąż ostrożnie patrzą na rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych, o czym świadczy m.in. nieudana subskrypcja drugiego funduszu nieruchomości należącego do TFI Arka.

Na rynku najlepszych nieruchomości dominują międzynarodowe grupy kapitałowe inwestorów instytucjonalnych, takich jak Unibail-Rodamco, IVG czy Union Investment. Wzrost cen nieruchomości, ułatwiony dostęp do kredytów bankowych i rosnąca aktywność inwestorów realizujących strategię konserwatywną ograniczyły pole działania inwestorom oportunistycznym, którzy w poszukiwaniu nieprzeciętnie wysokich stóp zwrotu musieli przenieść się na rynki nieruchomości o zwiększonym ryzyku inwestycyjnym.

Ubiegłoroczna wysoka aktywność inwestycyjna powinna utrzymać się w 2011 r., co przełoży się na dalszą, choć najprawdopodobniej marginalną, kompresję stóp kapitalizacji. Z uwagi na utrzymującą się niepewność co do stanu finansów publicznych w Europie, powrót do koniunktury z lat 2006-2007 jest mało prawdopodobny.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

W 2010 r. rynek biurowy cieszył się wysokim zainteresowaniem inwestorów. W porównaniu z 2009 r. wartość zawartych transakcji wzrosła prawie o 75% i osiągnęła poziom ok. 617 mln EUR.

Sprzedającymi są głównie deweloperzy, którzy poprawę koniunktury wykorzystali do upłynnienia części nieruchomości ze swoich portfeli. Fundusze inwestycyjne, które nabyły nieruchomości jeszcze w okresie koniunktury, nie są obecnie zainteresowane ich sprzedażą, oczekując dalszego wzrostu cen.

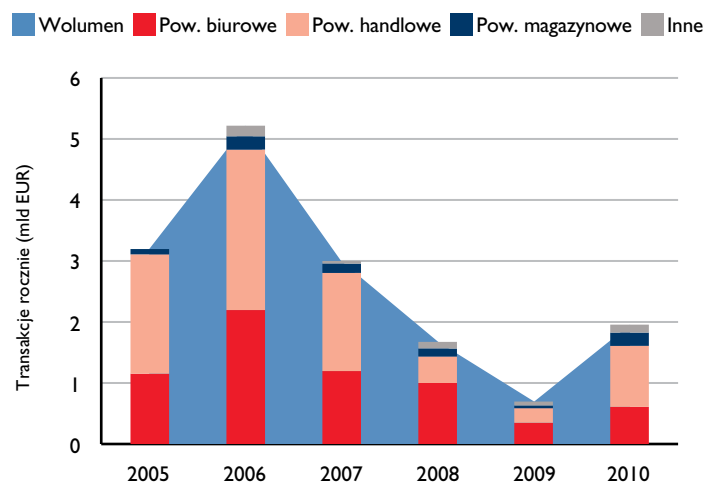
Największy udział w ogólnym wolumenie transakcji w 2010 r. miały podmioty niemieckie i austriackie (prawie 80%). Należy również odnotować aktywność hiszpańskiego funduszu Azora oraz dwóch polskich funduszy zarządzanych przez PZU oraz BPH.

Na warszawski rynek inwestycyjny powierzchni biurowych nadal przypada blisko 80% wartości wszystkich ubiegłorocznych transakcji. Mimo poprawy koniunktury rynki regionalne są wciąż kojarzone z wyższym ryzykiem, które niewielu inwestorów chce podjąć.

Największe transakcje 2010 r. to: zakup przez Union Investment budynku Horizon Plaza w Warszawie za ponad 109 mln EUR oraz sprzedaż Trinity Park III na rzecz SEB za ok. 93 mln EUR. Najważniejszą transakcją poza stolicą było przejęcie Grunwaldzki Center we Wrocławiu przez RREEF za 76,5 mln EUR.

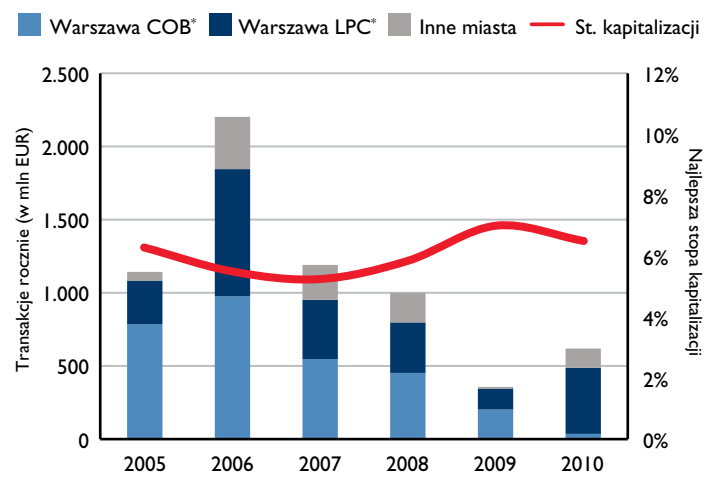
Poprawa koniunktury i wzrost popytu przełożyły się na niewielki spadek stóp kapitalizacji do poziomu ok. 6,5% dla najlepszych nieruchomości w centrum Warszawy, ok. 7% poza centrum i 7,5% w głównych miastach regionalnych. Przy stałym popycie na najlepsze obiekty biurowe w stolicy można oczekiwać, że rok 2011 przyniesie dalszy niewielki spadek stóp kapitalizacji dla tego typu projektów o ok. 25 punktów bazowych.

WARTOŚĆ TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



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

TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



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

*Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

Obserwowane w ostatnim kwartale 2009 r. ożywienie na inwestycyjnym rynku nieruchomości handlowych, w 2010 r. zdecydowanie przyspieszyło. W 2010 r. zawarto umowy o łącznej wartości prawie 1 mld EUR, najwyższej od 2007 r. Przyczyniły się do tego dobre wyniki polskiej gospodarki, wzrost wydatków konsumpcyjnych oraz rosnące, w szybszym tempie niż inflacja, wynagrodzenia.

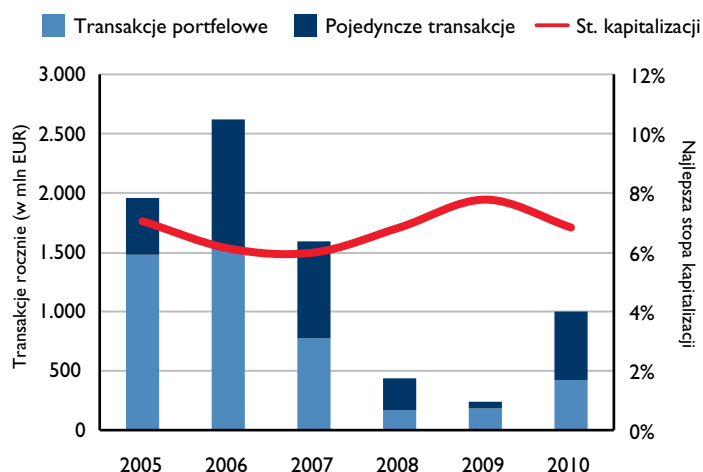
Przełomowym wydarzeniem ubiegłego roku było przejście za ok. 700 mln EUR przez Unibail-Rodamco europejskiego portfela Simon Ivanhoe, obejmującego między innymi warszawskie centra handlowe Arkadia oraz Wileńska, o wartości ponad 400 mln EUR. Była to nie tylko największa transakcja w sektorze handlowym, ale i na całym rynku inwestycyjnym w Polsce.

Wśród największych ubiegłorocznych transakcji należy także wymienić przejście 75% udziałów w poznańskiej Galerii Malta przez amerykański fundusz Heitman oraz zakup CH Jantar w Słupsku za 92 mln EUR przez fundusz AEW. Z zainteresowaniem inwestorów spotkały się różne rodzaje obiektów handlowych, takie jak wyżej wymienione galerie warszawskie, regionalne centra handlowe (np. Galeria Pomorska w Bydgoszczy), ale też małe obiekty (np. Galeria Jeziorak w Ławie czy Galeria Panorama w Krasnymstawie).

Znaczny wzrost popytu na nieruchomości handlowe przełożył się na spadek stóp kapitalizacji dla najlepszych obiektów z 7,5% w 2009 r. do nawet 6,5%. Ubiegłoroczny wzrost cen nie był jednak równomierny. W przypadku starszych obiektów w gorszych lokalizacjach ich obecna cena może być wciąż atrakcyjna dla tych inwestorów, którzy w zamian za ponadprzeciętną stopę zwrotu gotowi są zaakceptować wyższe ryzyko inwestycji.

Prognozy wskazują na utrzymanie się wysokiej aktywności inwestycyjnej. W pierwszym kwartale 2011 r. zostaną sfinalizowane między innymi umowy sprzedaży portfela Carpathian, w tym CH Promenada w Warszawie, które za 169,5 mln EUR zostanie przejęte przez fundusz Atrium European Real Estate.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



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

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

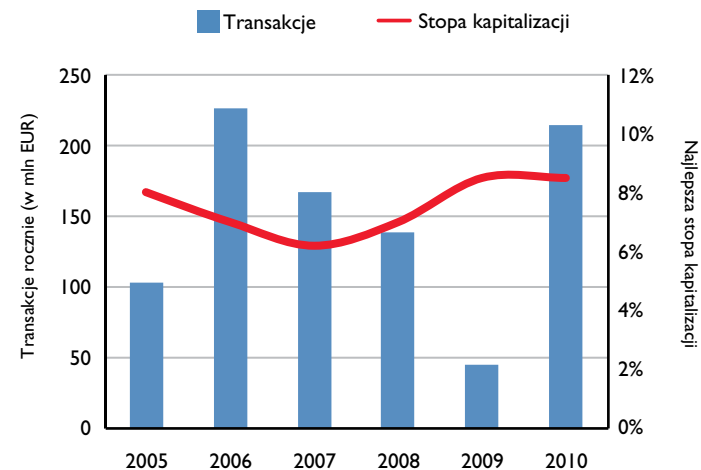
W 2010 r. na inwestycyjnym rynku nieruchomości magazynowych zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 215 mln EUR, co stanowi najlepszy wynik od 2006 r. Wśród przyczyn tak dużej aktywności należy wymienić przede wszystkim wysoką podaż atrakcyjnych nieruchomości przemysłowych, wyważone oczekiwania cenowe sprzedających, duże zainteresowanie ze strony kupujących i wysoki jednostkowy wolumen transakcji.

Duża podaż nowoczesnych nieruchomości magazynowych była przede wszystkim zasługą amerykańskiego dewelopera Panattoni, który w 2010 r. upłynnił znaczną część swoich zasobów. W trzech transakcjach o łącznej wartości 165 mln EUR sprzedano w całym kraju dziewięć parków magazynowych o łącznej powierzchni najmu ok. 285.000 mkw. W największej transakcji (91 mln EUR) fundusz EPISO, założony przez fundusze AEW oraz Tristan Capital Partners, przejął parki magazynowe w Łodzi, Poznaniu i Pruszkowie. Partnerem kapitałowym Panattoni i dotychczasowym współwłaścicielem tych nieruchomości był Standard Life, który kwartał później kupił za 56 mln EUR kolejne portfolio Panattoni, obejmujące magazyny w Teresinie, Garwolinie i Robakowie.

Wśród obiektów sprzedanych w ubiegłym roku kilka było zrealizowanych w trybie *built-to-suit*. Deweloper Panattoni sprzedał za 18 mln EUR centrum dystrybucyjne sieci spożywczej Intermarche funduszowi Credit Suisse, a magazyn sieci Avon w Garwolinie został nabyty przez brytyjski fundusz NBI.

W przeciwieństwie do sektorów biurowego oraz handlowego, duży wzrost aktywności inwestycyjnej na rynku magazynowym nie przełożył się w przypadku najlepszych nieruchomości na spadek stóp kapitalizacji, które utrzymały się na poziomie ok. 8,5%. Mimo większego popytu, wzrost cen został zahamowany dzięki wysokiej podaży atrakcyjnych obiektów. Można oczekiwać, że podaż w 2011 r. będzie się utrzymywać na podobnym poziomie, co przy popycie porównywalnym do ubiegłorocznego powinno wpłynąć na stabilizację cen.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



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

RYNEK W WARSZAWIE

Ubiegły rok okazał się rekordowy w historii rynku warszawskiego pod względem wielkości wynajętej powierzchni brutto, przebijając nawet wynik z okresu boomu lat 2007-2008.

Wzrost zapotrzebowania na powierzchnie biurowe, przy jednoczesnym wyraźnym zmniejszeniu ilości oddawanej powierzchni biurowej związanym z ograniczeniem finansowania projektów, doprowadził do znacznej dysproporcji między podażą a popytem. W 2010 r. popyt przekroczył podaż ponad dwukrotnie. Oczekuje się, że w 2011 r. podaż nadal pozostanie na niskim poziomie, co spowoduje spadek ilości pustostanów oraz wzrost transakcyjnych czynszów efektywnych.

PODAŻ

Wielkość nowoczesnych zasobów biurowych stolicy wynosi 3.435.830 mkw. W 2010 r. w Warszawie oddano do użytku 16 budynków biurowych o łącznej powierzchni 188.000 mkw., co stanowi spadek podaży o 29% w stosunku do 2009 r. Podaż utrzyma się na niskim poziomie także w bieżącym roku. W 2010 r. większość powierzchni (85%) powstała poza centrum miasta, z czego aż 77% na południu, głównie w rejonie Mokotowa i Służewca Przemysłowego oraz Ursynowa.

Największe ukończone projekty to dwie pierwsze fazy Poleczki Business Park (45.000 mkw.) położone na Okęciu oraz New City (35.000 mkw.) na Mokotowie-Służewcu. W centrum oddano do użytku Zebra Tower (17.000 mkw.) oraz Wolf Marszałkowska (11.050 mkw.). Na granicy Centralnego Obszaru Biznesu oraz Woli powstał również budynek Crown Square (17.000 mkw.).

W efekcie kryzysu banki zaostrzyły warunki finansowania inwestycji komercyjnych. Deweloperom, którzy muszą wynająć część powierzchni, aby pozyskać finansowanie budowy, trudno jest konkurować o najemców z tymi, których stać na spekulacyjne rozpoczęcie inwestycji ze środków własnych. Konsekwencją jest spadek podaży oraz umocnienie pozycji deweloperów z finansowaniem własnym.

POPYT

W 2010 r. wynajęto łącznie 549.000 mkw., co stanowi wzrost w porównaniu do 2009 r. aż o 96%. Należy jednak podkreślić, że tak wysoki wynik jest po części efektem realizacji transakcji najmu wstrzymanych w roku 2009. Realna absorpcja powierzchni (popyt netto) wyniosła blisko 180.000 mkw., co jest wynikiem o 33% niższym niż w rekordowym 2008 r., ale o 55% wyższym względem 2009 r. Ilość powierzchni wynajętej w 2010 r. wzrosła o 22% względem średniorocznego popytu brutto z okresu ostatnich 5 lat (450.000 mkw.).

Na obiekty zlokalizowane w centrum Warszawy przypadł relatywnie duży udział (33%) wynajętej powierzchni. Poza centrum najbardziej popularne wśród najemców były budynki zlokalizowane w rejonie Mokotowa i Służewca Przemysłowego (45%), Ochoty i Włoch (28%) oraz zachodniej części Woli (14%).

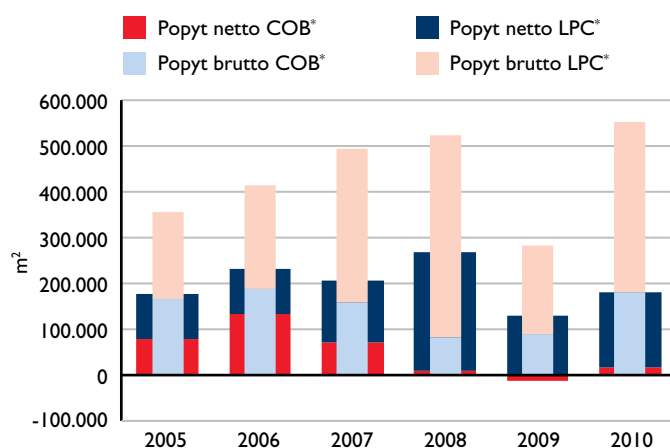
SENATOR, WARSZAWA



W minionym roku największy udział w rynku stanowiły nowe umowy najmu (58,5%), natomiast 35,5% transakcji zostało zawartych w wyniku renegotjacji. Zaledwie 1,2% popytu przypadło na budynki zrealizowane na potrzeby własne. 4,8% zawartych transakcji najmu dotyczyło ekspansji najemców, przy czym wskaźnik ten nie obejmuje ekspansji realizowanych w ramach procesów relokacji. Oznacza to, że faktyczny współczynnik wzrostu zapotrzebowania najemców jest znacznie wyższy.

Wyraźnie zwiększył się udział umów typu *pre-let*, który po gwałtownym spadku do 2% z końcem 2009 r. w roku 2010 wzrósł do poziomu 11,5%. W sytuacji ograniczeń podaży spekulacyjnej, udział umów typu *pre-let* powinien systematycznie rosnąć. Zaledwie 1,6% (8.700 mkw.) wszystkich transakcji stanowiły umowy podnajmu. Zdecydowaną większość (70,5%) popytu brutto generowały umowy dla powierzchni od 1.000 mkw., natomiast transakcje powyżej 3.000 mkw. stanowiły aż 41,6% całkowitego popytu brutto.

POPYT NETTO I BRUTTO W WARSZAWIE



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

* Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

POWIERZCHNIA NIETYNAJĘTA

Po przełomie w popycie w drugiej połowie 2010 r., wskaźniki pustostanów zaczęły spadać i obecnie średni udział powierzchni niewynajętej wynosi 7,16% dla całej Warszawy. Zwiększająca się dysproporcja między spadającą podażą a rosnącym popytem wpłynie na dalszy spadek pustostanów. Powierzchnia oddana do użytku w 2010 r. stanowiła zaledwie 34% popytu brutto. Z końcem 2011 r. może nastąpić powrót do rekordowo niskich współczynników dostępnej powierzchni.

Na koniec 2010 r. w całej Warszawie było ok. 246.140 mkw. niewynajętej powierzchni biurowej. Najniższy wskaźnik pustostanów (2%) dotyczył dzielnic o najmniejszej podaży powierzchni (prawobrzeżna Warszawa) oraz najmniejszym popycie. W strefach o największej koncentracji powierzchni biurowej, tj. w centrum (34% zasobów) oraz na Mokotowie (26% zasobów), stopy pustostanów wynosiły odpowiednio 8,06% oraz 8,18%. Najwięcej pustostanów było w rejonie Ursynowa (14,82%), w wyniku oddania dużego kompleksu Poleczki Business Park (45.000 mkw.), którego wynajem w 2010 r. jeszcze się nie zakończył.

CZYSZSZE

Zachwianie równowagi między popytem a podażą spowodowało wzrost transakcyjnych stawek czynszowych zarówno w centrum, jak i poza centrum. Wyjściowe stawki czynszu w najlepszych lokalizacjach w centrum wzrosły do poziomu 24-26,5 EUR/mkw./miesiąc, natomiast najwyższe czynsze bazowe w lokalizacjach poza centrum mieszczą się w przedziale 15,5-16,5 EUR/mkw./miesiąc.

Średnie czynsze efektywne również wzrastają, jednocześnie bardzo się różnicując, w zależności od klasy i skali budynku, wielkości oraz renomy najemcy, standardu i ekspozycji nieruchomości. Różnice stawek efektywnych obiektów położonych w tej samej dzielnicy sięgają nawet 25% w zależności od wyżej wymienionych parametrów.

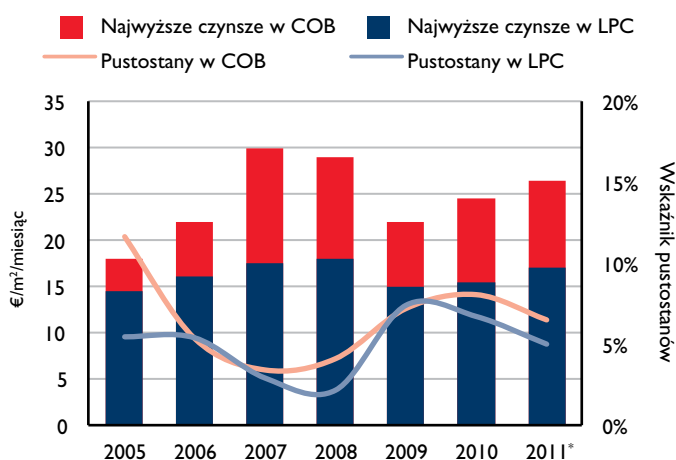
W strefach o największej koncentracji powierzchni biurowej (Mokotów i centrum), średnie czynsze efektywne w najlepszych lokalizacjach wzrosły do poziomu 12-14 EUR/mkw./miesiąc (Mokotów) oraz 20-23 EUR/mkw./miesiąc (ściśle centrum).

Dalszy spadek dostępnej powierzchni będzie wpływał na wzrost stawek czynszowych w obiektach istniejących lub w trakcie budowy. Alternatywą dla najemców szukających oszczędności mogą stać się umowy typu *pre-let* w obiektach planowanych.

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE W ROKU 2010

Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum	Cała Warszawa
Liczba budynków	99	276	375
Zasoby	1.151.920 m ²	2.283.910 m ²	3.435.830 m ²
Powierzchnia niewynajęta	92.850 m ²	153.290 m ²	246.140 m ²
Wskaźnik pustostanów	8,0%	6,7%	7,16%

CZYSZSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



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

* I poł. 2011 r., prognoza

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE (KLASA A)

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

BUSINESS GARDEN, WARSZAWA



RYNKI REGIONALNE

KRAKÓW

Krakowskie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą ok. 497.600 mkw., z czego większość usytuowana jest poza centrum miasta. W fazie realizacji znajduje się obecnie ok. 49.300 mkw. powierzchni biurowej. Budowane obiekty to m.in.: I faza Bonarka4Business, II faza Centrum Biurowego Azbud oraz II faza Quattro Business Park. Na realizację czeka ok. 55.000 mkw. powierzchni biurowej w projektach, które otrzymały już pozwolenia na budowę. Wraz z poprawą koniunktury mogą one szybko wrócić na rynek. Wolumen transakcji w 2010 r. wyniósł 81.000 mkw., z czego ok. 47% stanowiły umowy typu *pre-let*. Wskaźnik pustostanów osiągnął porównywalny do zeszłego roku poziom 10%. Czynsze wywoławcze ustabilizowały się na poziomie 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

WROCLAW

Wrocław, drugi pod względem wielkości rynek regionalny Polski, cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą ok. 389.200 mkw., z czego większość zlokalizowana jest poza centrum miasta. Największy obszar koncentracji biurowej znajduje się w zachodniej części Wrocławia oraz wzdłuż ulic Legnickiej i Strzegomskiej w kierunku lotniska. Największe projekty w realizacji to Sky Tower, Green Towers oraz ostatni budynek w kompleksie Wojdyła Business Park. Większość projektów z pozwoleniami na budowę (ok. 95.000 mkw.), ze względu na znaczne wyhamowanie rynku w 2009 r., nie weszła jeszcze w fazę realizacji. Popyt w 2010 r. wyniósł

ok. 43.000 mkw. Największą podpisaną transakcją było wynajęcie przez firmę IBM 9.300 mkw. w budynku Wojdyła Business Park. Wrocław jest jedynym biurowym rynkiem regionalnym, który odnotował spadek wskaźnika pustostanów w ostatnim półroczu; wyniósł on niecałe 3,7%. Stawki wywoławcze czynszów pozostają na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc.

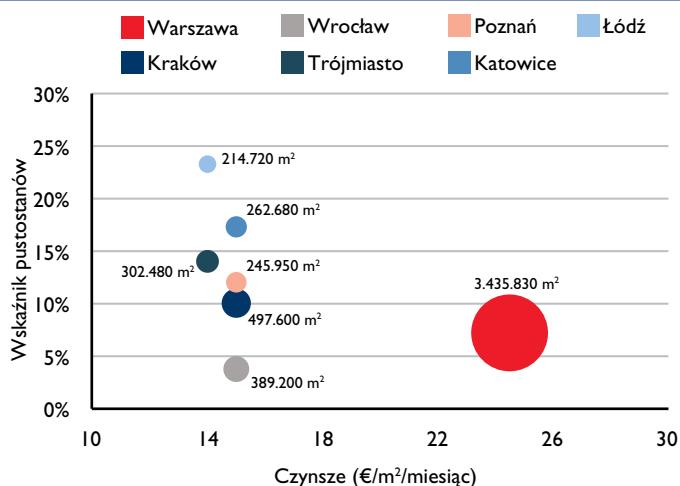
TRÓJMIASTO

Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Trójmieście szacowany jest na około 302.480 mkw. W drugiej połowie 2010 r. na rynek dostarczono niespełna 8.500 mkw. Po oddaniu w I kwartale 2011 r. do użytku kompleksu Allcon Park 3 (8.900 mkw.), w budowie pozostanie ok. 36.400 mkw. powierzchni biurowej. W 2010 r. wynajęto ok. 22.000 mkw., z czego 53% przypadło na nowe umowy, a 47% na renegecje wygasających kontraktów. Do największych transakcji zaliczyć należy przedłużenie umowy najmu 9.045 mkw. w Baltic Business Center w Gdyni. Utrzymujący się niski popyt spowodował wzrost wskaźnika pustostanów do 14%. Czynsze wywoławcze kształtują się na poziomie 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

KATOWICE

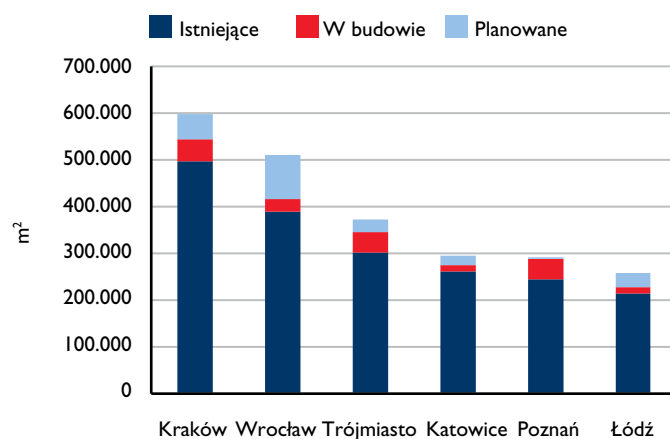
Zasoby powierzchni biurowej Katowic wynoszą blisko 262.700 mkw. Sukcesywne dostarczanie na rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w ostatnich 3 latach przyczyniło się do podwyższenia jakości zasobów biurowych miasta (dotychczas dominowały obiekty o niższym standardzie – klasa B). W 2010 r. ukończono Centrum

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



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

ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



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

Więcej informacji o rynku powierzchni biurowych w Polsce na stronie:

www.cwoffice.pl

Biurowe Francuska (GTC) oraz Katowice Business Point (Ghelamco) o łącznej powierzchni ok. 31.900 mkw. Obecnie w budowie znajduje się ok. 11.350 mkw. Z projektów planowanych, które otrzymały już pozwolenia na budowę, należy wymienić Silesia Business Park I (Skanska Property Poland) oraz Steel Building (Opal Property). W 2010 r. podpisano umowy na 18.500 mkw. Największą transakcją była umowa typu *pre-let* na wynajem 5.849 mkw. Stosunkowo wysoka podaż dostarczona na rynek w ubiegłym roku oraz utrzymujący się niski popyt znacznie podwyższyły stopę pustostanów, która na koniec 2010 r. wyniosła 17,3%. Czynsze wywoławcze utrzymały się na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc.

POZNAŃ

Poznań, piąty pod względem wielkości regionalny rynek powierzchni biurowych, dysponuje zasobami przekraczającymi 245.950 mkw. W drugiej połowie 2010 r. podaż zasilili Malta Office Park E (Echo Investment) oraz Willa Historica. W budowie znajduje się obecnie ok. 41.700 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej między innymi w takich obiektach, jak Andersia Business Centre czy Murawa Office Park (Aiga Investments). Obecnie wielu inwestorów wciąż czeka na poprawę koniunktury, w związku z czym w planach jest stosunkowo mało powierzchni (ok. 20.000 mkw.). Wolumen transakcji na koniec roku wyniósł ok. 18.200 mkw., z czego nowe umowy stanowiły 53%. Pomimo stabilnego poziomu czynszów wywoławczych (od II poł. 2009 r. w przedziale 14-16 EUR/mkw./miesiąc), dość niski popyt sprawił, że ilość powierzchni niewynajętej wzrosła i na koniec 2010 r. wyniosła ok. 12%.

ŁÓDŹ

Szóste miejsce w rankingu miast regionalnych o największych zasobach powierzchni biurowych zajmuje Łódź. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni szacuje się na 214.720 mkw. Rynek ten charakteryzuje się dużą liczbą budynków rewitalizowanych, często w doskonałej lokalizacji. Po oddaniu do użytku w II poł. 2010 r. Sterlinga Business Park (Hines) oraz Przędzalni Braci Muehle, w budowie pozostało zaledwie 12.530 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, obejmującej Park Biznesu Teofilów (BZ WBK SA). W roku 2010 popyt osiągnął poziom 30.300 mkw., z czego aż 80% stanowiły nowe umowy. Największą zawartą transakcją była umowa Nordea AB na wynajem powierzchni ok. 2.750 mkw. w Cross Point. Na koniec 2010 r. stopa pustostanów zbliżyła się do poziomu 23,3% i była najwyższa wśród rynków regionalnych. Sytuacja ta nie skłania deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji biurowych na dużą skalę (zaledwie 32.000 mkw. planowanej powierzchni). Z drugiej strony stosunkowo duże zasoby wolnej powierzchni biurowej oraz jedne z najniższych na rynkach regionalnych poziomów czynszów wywoławczych (12-14 EUR/mkw./miesiąc) mogą okazać się bardzo korzystne dla najemców. Łódź, ze względu na swoją lokalizację, dobre połączenia komunikacyjne z innymi regionami Polski oraz dostępność wykwalifikowanej kadry, postrzegana jest jako rynek bardzo atrakcyjny.

KATOWICE BUSINESS POINT, KATOWICE



ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

Miasto	2010 (m ²)	Czynsze wyjściowe (EUR/m ² /mies.)	Pustostany (%)
Warszawa	3.435.830	14 - 26,5	7,16
COB	1.151.920	19 - 26,5	8
LPC	2.283.910	14 - 16,5	6,7
Kraków	497.600	13 - 15	10
Wrocław	389.200	12 - 15	3,7
Trójmiasto	302.480	13 - 15	14
Katowice	262.680	12 - 15	17,3
Poznań	245.950	14 - 16	12
Łódź	214.720	12 - 14	23,3
Ogółem	5.348.460		

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

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

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

RYNEK W POLSCE

W 2010 r. na polskim rynku nieruchomości handlowych wciąż odczuwalne były skutki globalnego kryzysu finansowego. Decyzje o wstrzymaniu znacznej liczby inwestycji, podjęte pod koniec 2008 r., spowodowały, że w roku ubiegłym roczna podaż spadła do poziomu 560.000 mkw. powierzchni najmu brutto (GLA), co stanowi jedynie 62% podaży z 2009 r. Ukończone projekty zlokalizowane były przede wszystkim w małych i średnich miastach, postrzeganych przez deweloperów podejmujących decyzje inwestycyjne w okresie szczytu koniunktury gospodarczej, jako atrakcyjne obszary do lokowania inwestycji. Największe centra handlowe otwarte w 2010 r. to: IKEA Port Łódź faza II, Galeria Victoria Wałbrzych, Gemini Park Tarnów, Galeria Mazovia Płock, Galeria Sanowa Przemysł i Agora Bytom. Nowe projekty cechowała różnorodność formatów: ogromne regionalne centra handlowe (IKEA Port Łódź), hipermarkety z małymi galeriami sklepów (Tesco Warszawa) oraz mniejsze centra handlowe, w których głównymi najemcami są supermarket, kino i więksi najemcy z sektora mody, zlokalizowane w ścisłym centrum miasta (Agora Bytom) bądź na jego obrzeżach (Galeria Mazovia Płock).

Obserwowane obecnie ożywienie na rynku inwestycyjnym, przy ograniczonej podaży nowej powierzchni, zachęciło deweloperów do odmrożenia kilku zawieszonych na czas kryzysu projektów. W Polsce w budowie znajduje się blisko 850.000 mkw. GLA z terminem ukończenia na lata 2011-2013. Do największych realizowanych obecnie centrów handlowych należą: Galeria Słoneczna Radom, Galeria Katowicka, Galeria Echo faza II Kielce, Galeria Ostrovia Ostrów Wlkp. czy Millennium Hall Rzeszów. Wznowiono również prace przy kilkudziesięciu dużych projektach handlowych, które znajdowały się na różnym etapie zaawansowania, w tym Felicity Lublin, Tesco Kabaty, Plejada faza II Bytom, Alfa Grudziądz czy Nova Park Gorzów Wlkp.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W ROKU 2011				
Miasto	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↑	↔	↔	↔
Warszawa	↑	↑	↑	↓
Kraków	↑	↔	↔	↓
Łódź	↔	↔	↓	↑
Wrocław	↔	↔	↔	↔
Poznań	↑	↔	↔	↔
Kon. katowicka	↑	↑	↑	↔
Trójmiasto	↑	↔	↔	↔
Szczecin	↑	↑	↑	↔
Inne miasta	↑	↔	↓	↑

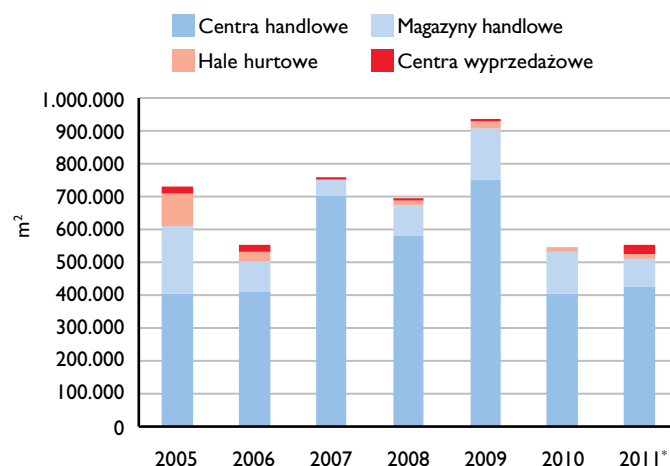
Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2011 r.

GALERIA KABATY, WARSZAWA



Jednocześnie poprawiła się znacząco sytuacja na rynku najmu. Największą aktywność wykazywali główni najemcy z sektora mody. Sukces na rynku odniósł TK Maxx, który otworzył swoje sklepy w kilku nowych lokalizacjach, w tym w DT Wars Sawa Junior w Warszawie. Najemcy z ostrożnością podejmowali decyzje dotyczące ekspansji i wynajmu, poprzedzając je dogłębną analizą potencjału danego rynku, konkurencji i projektu centrum handlowego. Choć większość deweloperów była skłonna do ustępstw, oferując np. niższe stawki czynszowe czy dodatkowe zachęty w pakietach najmu, niewiele obiektów mogło się pochwalić 100-procentowym wynajmem powierzchni w dniu otwarcia. Wydłużające się procesy komercjalizacji, wynikające z powolnego tempa rozwoju sieci handlowych, wpłynęły na wzrost wskaźnika pustostanów w nowo oddawanych obiektach do poziomu 10-20%. Na rynku obserwuje się zatrzymanie tendencji spadkowej stawek czynszowych, głównie w największych miastach, charakteryzujących się ograniczoną dostępnością nowoczesnej powierzchni handlowej na wynajem oraz niesłabnącym zainteresowaniem najemców najlepszymi obiektami.

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



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

* prognoza

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

Na koniec 2010 r. w Polsce działało 368 centrów handlowych, liczących łącznie 7.180.000 mkw. powierzchni najmu brutto. 56,8% było zlokalizowane w ośmiu największych aglomeracjach, a pozostałe 43,2% w innych ośrodkach miejskich. Na podaż składały się zarówno duże centra regionalne, jak i małe lokalne oraz rozbudowy istniejących obiektów. Do największych centrów handlowych oddanych w ubiegłym roku w Polsce należą: IKEA Port Łódź faza II (70.000 mkw.), Victoria Wałbrzych (47.000 mkw.) i Gemini Park Tarnów (41.000 mkw.). Otwarto również wiele mniejszych projektów, takich jak: Galeria Jastrzębie, Galeria Twierdza Kłodzko, Pasaż Grodzki Jelenia Góra czy Galeria Rondo Bochnia. Ukończone w 2010 r. centra handlowe zlokalizowane są przede wszystkim w miastach średniej wielkości i małych, jako głównych obszarach aktywności deweloperów. Z łącznie oddanych 405.000 mkw. powierzchni centrów handlowych (16 obiektów) jedynie 36,6% powstało w największych aglomeracjach (5 obiektów).

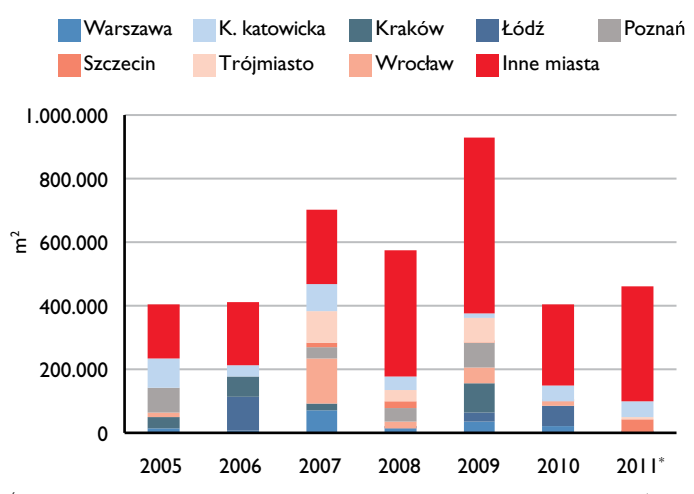
W latach 2011-2012 oczekiwany jest podobny jak w roku 2010 poziom podaży. Na koniec IV kwartału 2010 r. w budowie pozostawało ok. 700.000 mkw. powierzchni centrów handlowych, a kolejne 200.000 mkw. czekało na wznowienie prac. Projekty wciąż napotykały na trudności z uzyskaniem finansowania, w efekcie czego ich realizacja odwleka się w czasie. Znaczącego wzrostu rocznej podaży centrów handlowych w Polsce można się spodziewać dopiero po 2013 r., o ile nie nadejdzie kolejne globalne spowolnienie gospodarcze.

Na rynku zauważalne jest silne zróżnicowanie popytu na powierzchnie handlowe. Najlepsze obiekty cieszą się niesłabnącym zainteresowaniem. Obiekty drugorzędne, chcąc pozyskać najemców, muszą stosować różnorodne zachęty w pakietach najmu. Średni poziom pustostanów nieznacznie rośnie, na koniec 2010 r. utrzymywał się w przedziale 1-5%. Zasadniczo jednak popyt na lokale w centrach handlowych pozostaje na zadowalającym poziomie, a jego dynamika uzależniona jest obecnie od rozwoju dużych sieci handlowych z sektora odzieżowego. Mniejsi najemcy przyjęli bardziej ostrożną postawę niż w latach ubiegłych. Dotyczy to szczególnie najemców odzieżowych w formatach sklepów 100-150 mkw. Zauważalny jest jednak powrót na rynek marek, które najbardziej odczuły skutki globalnego kryzysu finansowego. Liczba nowych podmiotów na rynku jest niska, w 2011 r. powinny się jednak pojawić nowe marki w sektorze buty i odzież sportowa oraz moda i akcesoria dla dzieci.

Najwyższe czynsze w najlepszych centrach handlowych kształtują się na poziomie 75-80 EUR/mkw./miesiąc w Warszawie i 40-45 EUR/mkw./miesiąc w pozostałych aglomeracjach. Zmniejszenie nowej podaży obserwowane w roku 2010, i prognozowane na lata 2011-2012, zahamowało spadkową tendencję stawek czynszowych na polskim rynku. Notowane jest jednak silne różnicowanie się czynszów między obiektami pierwszorzędnymi i drugorzędnymi.

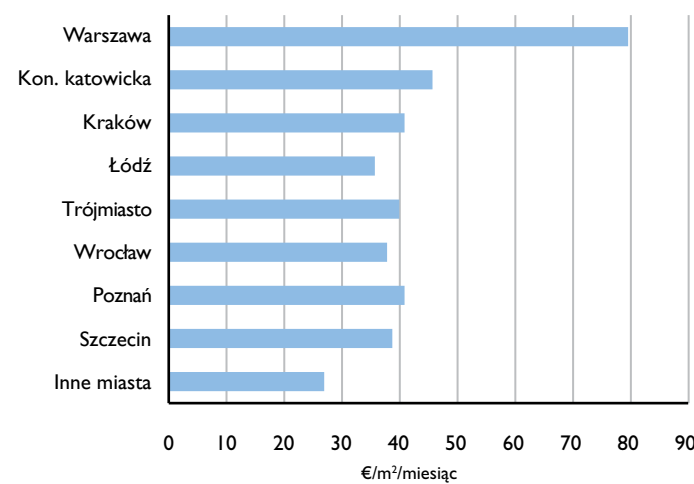


CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



Zródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2011 r. * prognoza

NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDLOWYCH IV KW. 2010



Zródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2011 r.

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Różnicowanie oferty handlowej przy głównych ulicach polskich miast przyczynia się do wzrostu atrakcyjności tych lokalizacji dla klientów, najemców oraz inwestorów. Proces ten następuje powoli, ale widoczne są już pierwsze efekty zmian, szczególnie w największych aglomeracjach.

Ważne wydarzenia na rynku w Warszawie w 2010 r. to m.in. otwarcie sklepu H&M przy Nowym Świecie oraz TK Maxx i M&S w DT Wars Sawa Junior przy Marszałkowskiej, jak również salonu samochodowego firmy Ferrari w Centrum Bankowo-Finansowym. Ponadto kilka lokali gastronomicznych przy Nowym Świecie zmieniło najemców. Trwająca obecnie budowa DT Wolf Bracka oraz budynku biurowo-handlowego Braci Jabłkowskich przy Chmielnej, a także planowana modernizacja i rozbudowa DT Smyk, z pewnością zmienią obraz stołecznych głównych ulic handlowych.

Nowe inwestycje prowadzone są również przy głównych ulicach handlowych w innych miastach. W Katowicach realizowany jest np. spektakularny projekt Galerii Katowickiej, w Szczecinie Centrum Kaskada. W Łodzi, Krakowie czy Wrocławiu nastąpiły wymiany niektórych najemców. W IV kwartale 2010 r. w ścisłym centrum Bytomia oddano do użytku galerię handlową Agora, gdzie znalazły się nowe sklepy takich sieci, jak np. C&A, H&M, LPP, a także kino sieci Cinema City.

Stałe zainteresowanie najemców lokalizacjami przy głównych ulicach handlowych sprawia, że średni poziom pustostanów nie przekracza tam 5%. Miniony rok przyniósł odwrócenie lekkiego trendu spadkowego czynszów notowanego w 2009 r. Obecnie czynsze przy większości głównych ulic handlowych pozostają stabilne, najwyższe wartości osiągane są w Warszawie (80-83 EUR/mkw./miesiąc) i Krakowie (75-77 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych aglomeracjach stawki te kształtują się na poziomie 57-59 EUR/mkw./miesiąc (Katowice, Poznań), 35-49 EUR/mkw./miesiąc (Wrocław, Trójmiasto) i 30-33 EUR/mkw./miesiąc (Szczecin, Łódź).

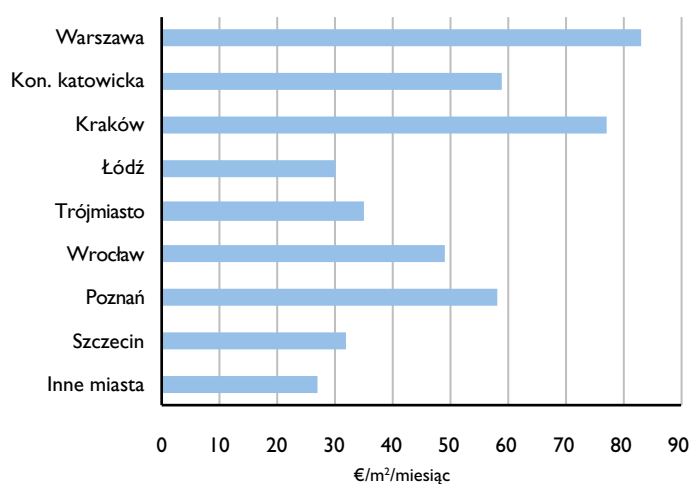
HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

Sektor wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych rozwija się w Polsce w formie hipermarketów, supermarketów oraz sklepów dyskontowych. W końcu 2010 r. na rynku działało ponad 200 hipermarketów, ulokowanych głównie w centrach handlowych zarówno w największych aglomeracjach miejskich, jak i w miastach średniej wielkości. Do głównych graczy w segmencie hipermarketów należą: Auchan, Carrefour, Real oraz Tesco. Sieci hipermarketów na polskim rynku, obok głównej działalności biznesowej, prowadzą również działalność deweloperską w zakresie budowy własnych obiektów. W 2010 r. Auchan otworzył nowy obiekt w Gliwicach. Tesco zbudowało swój sklep na warszawskiej Pradze i planuje budowę dużego centrum handlowego na Ursynowie; także Carrefour rozważa budowę kolejnych obiektów. Czynsze dla hipermarketów kształtują się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc.

Wśród kilku tysięcy supermarketów działających na polskim rynku można wymienić placówki o profilu podstawowym, których operatorami są głównie duże międzynarodowe sieci spożywcze, takie jak: Tesco, Carrefour czy Kaufland, oraz te o profilu delikatesowym, prowadzone głównie przez operatorów krajowych, jak np. Alma, Bomi, Piotr i Paweł czy Stokrotka (Delima). Supermarkety rozwijają ekspansję zarówno przez otwieranie własnych placówek, jak i wynajem lokali w centrach handlowych we wszystkich miastach powyżej 30.000 mieszkańców, z wyłączeniem konceptów delikatesowych, które najchętniej lokują się jednak w największych aglomeracjach. W 2010 r. otwarto m.in. sklepy: Piotr i Paweł w IKEA Port Łódź, Delima w Plaza Suwałki oraz Społem w Galerii Agora w Bytomiu. Czynsze dla supermarketów kształtują się na poziomie 11-14 EUR/mkw./miesiąc.

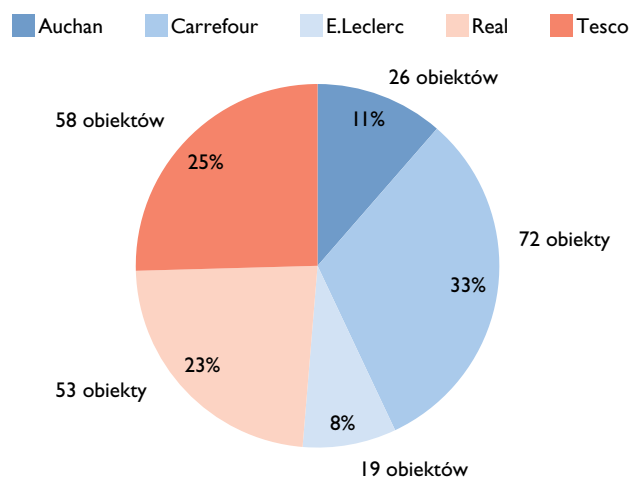
Najbardziej dynamicznie rozwijającym się segmentem rynku wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych są dyskonty (wzrost o 20% w stosunku do 2009 r.). Niekwestionowanym liderem pozostaje firma Jeronimo Martins, która prowadzi w Polsce ponad 1.600 sklepów Biedronka. Czynsze dla dyskontów spożywczych kształtują się na poziomie 5-7 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNsze PRZY ULICACH HANDLOWYCH IV KW. 2010



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

HIPERMARKETY W POLSCE IV KW. 2010



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

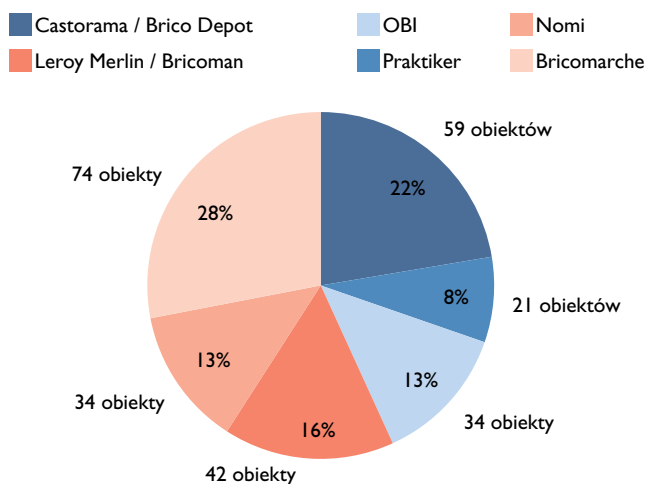
PARKI HANDLOWE

Sektor wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych rozwija się w Polsce w formie obiektów wolno stojących, obiektów w kompleksach centrów handlowych i podmiejskich parków handlowych. Głównymi najemcami są sieci art. budowlanych, meblowe, wyposażenia i dekoracji wnętrz, sportowe. Największą grupę sklepów wolno stojących (ponad 260) stanowią sklepy z art. budowlanymi, wśród których dominującą pozycję zajmują: Castorama/Brico Depot, Leroy Merlin/Bricoman, OBI, Praktiker, Nomi i Bricomarche. Silną grupą sklepów są również sieci meblowe i wyposażenia wnętrz, takie jak: IKEA, BRW, Komfort czy Jysk. Ekspansję na polskim rynku przyspieszyła sieć marketów sportowych Decathlon, która otworzyła między innymi sklepy w aglomeracji warszawskiej (3), trójmiejskiej (2) i w Łodzi (1).

Pionierem w zakresie parków handlowych w Polsce pozostaje IKEA, która w ciągu ostatnich 15 lat zbudowała cztery parki handlowe (Targówek, Janki, Bielany Wrocławskie i Matarnia). Niestety w IV kwartale 2010 r. sieć zawiesiła plany budowy nowego parku w formie miasteczka handlowego na poznańskim Franowie (Bulwary Poznańskie). Wielkopowierzchniowe sklepy niespożywcze lokują się również w kompleksach centrów handlowych. Przykładem tego typu lokalizacji są centra handlowe Auchan.

Na koniec IV kwartału 2010 r. w Polsce wielkopowierzchniowe sklepy niespożywcze zajmowały blisko 2 mln mkw. powierzchni, z czego jedynie 20% znajdowało się w parkach handlowych. Wśród wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych, oprócz sieci Decathlon, w 2010 r. dynamiczną ekspansję kontynuowały Leroy Merlin (Legnica, Mikołów, Warszawa) i Castorama (Bytom, Warszawa). W minionym roku w Polsce otwarto również kilka niewielkich parków handlowych, m.in.: Blue Park w Przemyślu, Batory Park w Bydgoszczy i Szadółki Park w Gdańsku. W budowie pozostaje ponad 80.000 mkw. tego typu powierzchni, a na zaawansowanym etapie planowania ponad 100.000 mkw. Czynsze w parkach handlowych w końcu 2010 r. osiągnęły poziom 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dużych powierzchni i 7-9 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich.

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI IV KW. 2010



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

CENTRA WYPRZEDAŻOWE

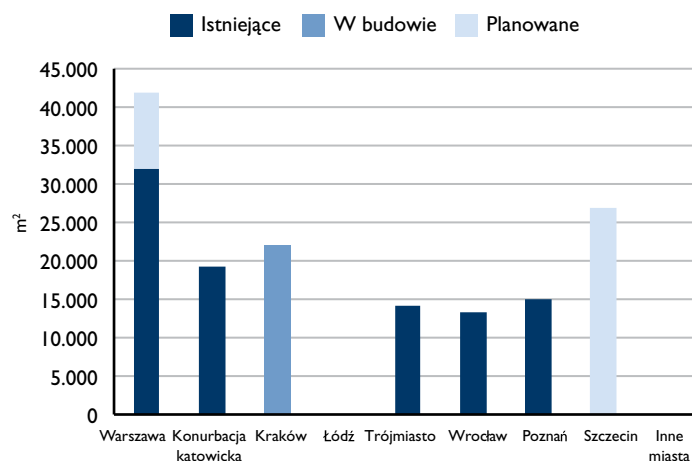
Rozwój rynku centrów wyprzedażowych w Polsce jest ściśle uzależniony od rozwoju centrów handlowych oraz liczby sieci handlowych. Obecnie na rynku działa sześć centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni 85.000 mkw., zlokalizowanych w aglomeracji warszawskiej (Factory Ursus, Fashion House Piaseczno), trójmiejskiej (Fashion House Gdańsk), katowickiej (Fashion House Sosnowiec), Wrocławiu (Factory Wrocław) i Poznaniu (Factory Luboń). Rynek ten zdominowany jest przez dwóch deweloperów – firmę Neinver i The Outlet Company. Pierwsza z nich buduje obiekty pod nazwą Factory oraz towarzyszące im parki handlowe Futura, druga centra Fashion House.

W 2010 r. nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu, rozpoczęto natomiast budowę jednej inwestycji – Factory Modlniczka koło Krakowa o powierzchni 22.000 mkw. Wśród projektów na zaawansowanym etapie planowania należy wymienić Factory Annopol w Warszawie i Factory Szczecin. Na rynku pojawił się również nowy gracz, firma Echo Investment, który planuje budowę centrum wyprzedażowego Astra w Szczecinie.

Dzięki obserwowanej na rynku centrów wyprzedażowych równowadze między popytem a podażą, ilość pustostanów utrzymuje się na poziomie 4-6%. Większość sieci handlowych, decydujących się na wynajem lokali w centrach wyprzedażowych, to przedsiębiorstwa oferujące odzież (280 sklepów), odzież i sprzęt sportowy (55 sklepów) oraz obuwie (50 sklepów). Są to zazwyczaj sieci handlowe z dużą liczbą sklepów i bogatą ofertą towarów.

Poziom czynszów za powierzchnie w centrach wyprzedażowych w Polsce plasuje się w granicach 15-21 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji, wielkości sklepu i branży, jaką reprezentuje najemca. W związku z ograniczonym zainteresowaniem najemców lokalami w centrach wyprzedażowych deweloperzy oferują pełen wachlarz zachęt i kontrybucji finansowych, co powoduje, że czynsze efektywne są nawet 10-20% niższe od czynszów transakcyjnych.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE IV KW. 2010



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

SYTUACJA NA RYNKU

Rok 2010 przyniósł na rynku powierzchni magazynowych wyniki lepsze od oczekiwanych i to zarówno pod względem podaży, jak i zawartych transakcji najmu. Zasoby powierzchni magazynowych wyniosły 6,5 mln mkw. W 2010 r. do użytku oddano ponad 300.000 mkw., co w porównaniu do roku poprzedniego oznacza spadek o blisko 70%. Wysoka podaż w 2009 r. wynikała jednak z tego, że budowa oddawanych projektów rozpoczęła się jeszcze w czasie dobrej koniunktury gospodarczej. W 2010 r. większość nowej powierzchni została wynajęta już na etapie planowania inwestycji.

Niekwestionowanym liderem pozostaje Warszawa, która skupia 2,6 mln mkw. powierzchni (ok. 40%). Aż 31% nowej powierzchni oddano na Górnym Śląsku, który zajmuje drugie miejsce pod względem wielkości zasobów. Na kolejnych pozycjach są: Polska Centralna, Poznań, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Szczecin oraz nowe lokalizacje na mapie powierzchni magazynowych – Toruń oraz Rzeszów, gdzie powstaje pierwsza inwestycja o powierzchni 32.500 mkw.

Na koniec 2010 r. w budowie pozostawało zaledwie 184.000 mkw., z czego niemal 80% zostało zabezpieczone umowami najmu. Ponieważ część deweloperów podjęła decyzję o rozpoczęciu nowych inwestycji, w drugiej połowie bieżącego roku spodziewany jest wzrost podaży. Warunkiem koniecznym do rozpoczęcia budowy jest jednak podpisanie umów w formie *pre-let*. Trudności z uzyskaniem finansowania spowodowały niemal całkowite zaprzestanie budowy spekulacyjnej. Od 2009 r. nieustannie wzrasta zainteresowanie najemców obiektami typu *built-to-suit*, które poza dostosowaniem specyfikacji technicznej do indywidualnych wymagań, oferują również możliwość realizacji obiektu w wybranej przez użytkownika lokalizacji. Inwestycje w tej formie niewątpliwie przyczynią się do rozwoju rynku powierzchni magazynowych w nowych lokalizacjach.

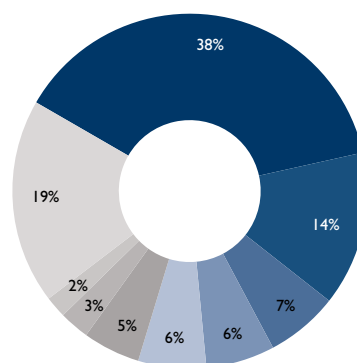
Popyt na powierzchnię magazynową przez cały 2010 r. utrzymywał się na stałym, stosunkowo wysokim poziomie (ok. 350.000 mkw. w każdym kwartale), co zaowocowało rocznym wolumenem transakcji na poziomie 1.419.000 mkw. (wzrost o blisko 86% w porównaniu do 2009 r.). Nowe umowy najmu podpisano na 903.000 mkw., renegecje umów dotyczyły 516.000 mkw. powierzchni. Największy poziom popytu utrzymał się w Warszawie (32% – większość transakcji zawarto w strefie podmiejskiej), na Górnym Śląsku (31%), a także w rejonie Polski Centralnej (13%). Podobnie jak w latach ubiegłych, zapotrzebowanie na powierzchnię zgłaszali przede wszystkim operatorzy logistyczni (ok. 38%) oraz sieci sklepów (14%).

Na koniec 2010 r. w Polsce znajdowało się blisko 980.000 mkw. niewynajętej powierzchni magazynowej (15% zasobów). Najwyższy współczynnik pustostanów dotyczył strefy podmiejskiej Warszawy (ok. 22%) oraz Polski Centralnej (13,5%). W rejonach z niską dostępnością powierzchni magazynowej czynsze nominalne utrzymały się na stabilnym poziomie wobec 2009 r. i wynosiły 3-4 EUR/mkw./miesiąc.



POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W POLSCE

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



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

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH

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

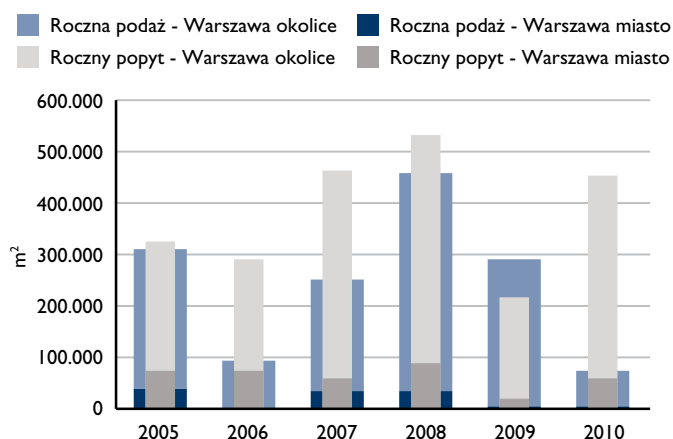
REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.611.000 m ²	
Zasoby w budowie	58.800 m ²	
Wskaźnik pustostanów	19,3%	
Wolumen transakcji	448.900 m ²	
Główni wynajmujący	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group, Europolis, PointPark Properties, Apollo-Rida	
	<i>Strefa Warszawa Miasto</i>	<i>Strefa Warszawa Okolice</i>
Czynsze nominalne	€ 4,5 - 5,8 m ² /miesiąc	€ 2,9 - 3,6 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 4,0 - 5,5 m ² /miesiąc	€ 2,1 - 3,2 m ² /miesiąc
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Teresin	Viva Manufacturing	24.400 m ²
Good Point II	CEDC Carey	16.500 m ²
Panattoni Park Święcice	Danone	14.200 m ²

Region warszawski obejmuje obszar w granicach administracyjnych stolicy oraz przedmieścia stolicy w pasie od 12 do 50 km od centrum miasta. Warszawa pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce. W 2010 r. podaż wyniosła 70.000 mkw., co podniosło zasoby do 2,61 mln. mkw.

Wolumen transakcji wzrósł dwukrotnie w porównaniu do 2009 r. i osiągnął poziom 448.900 mkw. Większość umów zawarto w strefie podmiejskiej (87%), popyt generowali głównie operatorzy logistyczni. Kluczowymi najemcami w strefie Warszawa miasto były firmy dystrybuujące dobra szybko zbywalne, artykuły medyczne oraz artykuły biurowe i papiernicze. Współczynnik pustostanów na koniec 2010 r. w strefie miejskiej wyniósł 8,9%. Znacznie wyższy był w strefie podmiejskiej, przekroczył 22%, co przyczyniło się do nieznacznego spadku czynszów w porównaniu do 2009 r. Czynsze nominalne w strefie miejskiej pozostały na poziomie sprzed roku, 4,5-5,8 EUR/mkw./miesiąc.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM



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

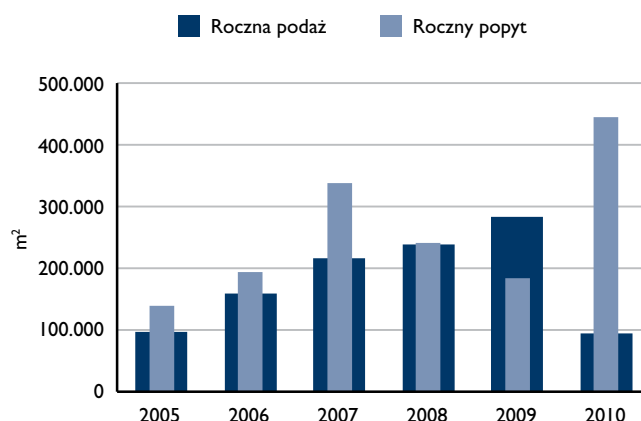
REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNOŚLĄSKIM		
Istniejące zasoby	1.183.000 m ²	
Zasoby w budowie	9.700 m ²	
Wskaźnik pustostanów	12,2%	
Wolumen transakcji	445.000 m ²	
Główni wynajmujący	ProLogis, Panattoni, SEGRO, MLP Group	
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,5 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,7 - 3,0 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
BTS Gliwice/Panattoni	Tesco	56.700 m ²
ProLogis Park Będzin II	Carrefour	45.500 m ²
ProLogis Park Dąbrowa	Fiege	36.500 m ²

Górny Śląsk to drugi co do wielkości rynek powierzchni magazynowych w Polsce. Na koniec 2010 r. zasoby wyniosły 1,18 mln mkw., co oznacza wzrost o 94.000 mkw. w porównaniu do poprzedniego roku. W drugiej połowie 2010 r. do użytku oddano budynek dla sieci sklepów Tesco w Panattoni BTS Gliwice o powierzchni 56.700 mkw. Była to największa transakcja w 2010 r. w Polsce.

Wolumen transakcji w 2010 r. wyniósł 445.000 mkw., co oznacza dwupółkrotny wzrost w porównaniu do wyniku z poprzedniego roku. Nowe umowy obejmowały 247.000 mkw., co stanowi 55% wynajętej powierzchni. Największy udział w zawartych transakcjach najmu zachowali operatorzy logistyczni (37%) oraz sieci sklepów (32%). Stopa pustostanów na koniec 2010 r. znacznie się obniżyła (z 18,8% w 2009 r. do 12,2%), co przełożyło się na stabilizację poziomu czynszów. Rejon Gliwic cieszy się największym zainteresowaniem najemców ze względu na korzystne położenie w pobliżu planowanego węzła Sośnica łączącego autostrady A1 i A4.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM



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

REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ		
Istniejące zasoby	942.000 m ²	
Zasoby w budowie	3.300 m ²	
Wskaźnik pustostanów	13,5%	
Wolumen transakcji	180.200 m ²	
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, ProLogis, Emerson, Europolis, AIB PPM, AIG/Lincoln	
Czynsze nominalne	€ 2,9 - 4,0 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,0 - 3,2 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Łódź East	Flextronics	21.600 m ²
ProLogis Park Piotrków II	Stock Polska	17.500 m ²
ProLogis Park Rawa	Wincanton	12.600 m ²

Powierzchnia magazynowa w regionie Polski Centralnej koncentruje się głównie w Łodzi, Strykowie, Piotrkowie Trybunalskim oraz Rawie Mazowieckiej. W 2010 r. do użytku oddano jedynie 26.000 mkw. (czyli zaledwie 22% podaży z 2009 r.) w dwóch łódzkich inwestycjach dewelopera Panattoni. Na koniec grudnia 2010 r. zasoby wyniosły 942.000 mkw. W budowie znajduje się tylko hala dla małego biznesu o powierzchni 3.300 mkw. w Tulipan Park Łódź. Niezbędne do rozpoczęcia inwestycji stało się zabezpieczenie ich części umowami najmu (*pre-lease*) jeszcze na etapie planowania projektów.

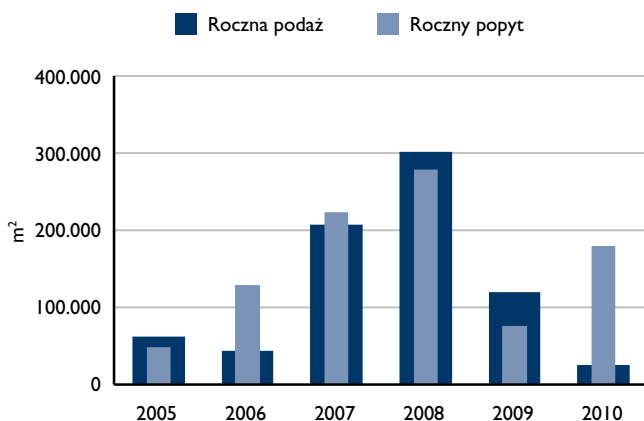
Popyt zauważalnie rośnie – w 2010 r. wynajęto 180.200 mkw. (dwupółkrotnie więcej niż w 2009 r.). Większość umów (61%) podpisano w ostatnim kwartale, w tym największą transakcję na tym rynku, którą zawarł deweloper Panattoni na realizację obiektu typu *built-to-suit* (35.000 mkw.) dla firmy produkcyjnej. Czynsze utrzymały się na poziomie z 2009 r. 2,9-4,0 EUR/mkw./miesiąc. Polska Centralna oferuje ok. 130.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej, czyli ok. 13,5% zasobów regionu.

REGION POZNAŃSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNANIA		
Istniejące zasoby	901.000 m ²	
Zasoby w budowie	45.100 m ²	
Wskaźnik pustostanów	8,4%	
Wolumen transakcji	157.000 m ²	
Główni wynajmujący	CLIP, Panattoni, ProLogis, SEGRO, PointPark Properties, MLP Group	
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,6 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,4 - 3,0 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
PointPark Poznań	PF Concept	23.000 m ²
PointPark Poznań	ND Polska	13.500 m ²
ProLogis Park Poznań II	IBP Conex	13.400 m ²

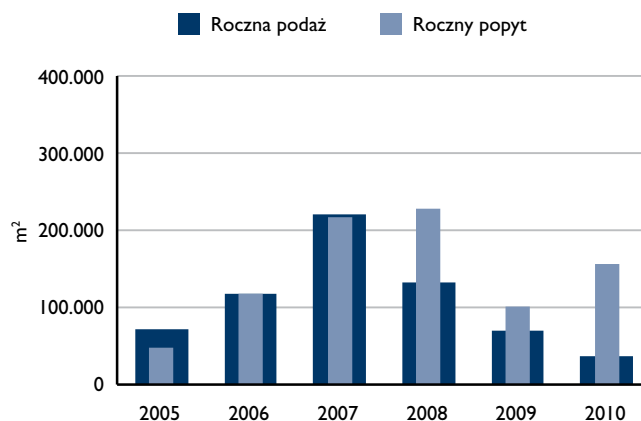
Poznański rynek oferuje 901.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Gwałtowny spadek popytu w 2009 r. spowodował odstąpienie deweloperów od budowy spekulacyjnej. W rezultacie w 2010 r. do użytku oddano 37.300 mkw. W budowie znajduje się ok. 45.100 mkw. powierzchni wynajętej w formie *pre-let* firmom: H&M, PF Concept, Neuca, Navo i Hendi. W 2010 r. w stolicy Wielkopolski wynajęto ok. 157.000 mkw. powierzchni magazynowej, czyli o ok. 54% więcej niż w roku poprzednim. Nowe umowy stanowią nadal operatorzy logistyczni, ze stałym udziałem na poziomie 70%. Największą transakcją w 2010 r. była umowa podpisana pomiędzy PointPark Properties a PF Concept na realizację nowego obiektu o powierzchni ok. 23.000 mkw. Współczynnik pustostanów na koniec roku wyniósł ok. 8,4%, czynsze nominalne lekko wzrosły do poziomu 3,0-3,6 EUR/mkw./miesiąc.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



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

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



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

REGION WROCŁAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	610.000 m ²
Zasoby w budowie	11.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	13,1%
Wolumen transakcji	112.000 m ²
Główni wynajmujący	ProLogis, Panattoni, Tiner, Skalski
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,9 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,4 - 3,0 m ² /miesiąc

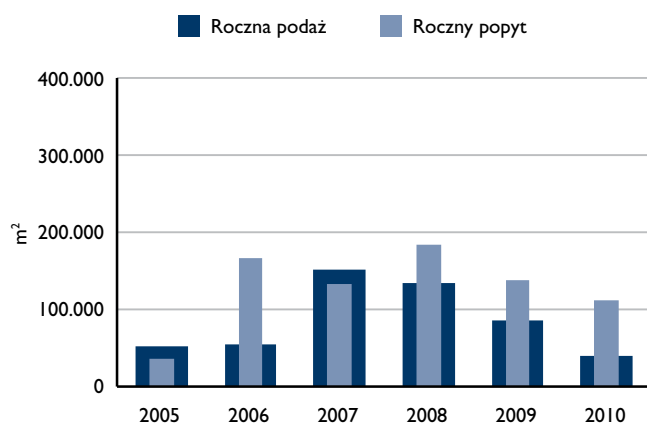
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Wrocław IV	NYK Logistics	12.800 m ²
ProLogis Park Wrocław	Kuehne & Nagel	11.900 m ²
Tiner Logistic Park	Pantos Logistic	10.600 m ²

Na koniec 2010 r. zasoby magazynowe rynku wrocławskiego wyniosły 610.000 mkw. Większość powierzchni koncentruje się w miejscowościach wzdłuż autostrady A4: Żórawina, Bielany Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska oraz Kąty Wrocławskie. Po oddaniu obiektu magazynowego nr 2 w Panattoni Park Wrocław II, w budowie znajduje się 11.000 mkw. (Parkridge Business Centre). Deweloperzy planujący ekspansję na wrocławskim rynku uzależniają swoje inwestycje od podpisania umów typu *pre-lease*.

Wolumen transakcji w 2010 r. wyniósł ok. 112.000 mkw. i był porównywalny do tego z 2009 r. Do dyspozycji najemców pozostaje obecnie ok. 80.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej. Współczynnik pustostanów na koniec 2010 r. wyniósł 13,1% i był o 3,5 punktu procentowego niższy w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Czynsze nominalne pozostały na poziomie z II kwartału 2009 r., 3,0-3,9 EUR/mkw./miesiąc.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



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

REGION TRÓJMIEJSKI

Rynek trójmiejski jest szóstym największym rynkiem magazynowym w Polsce i oferuje ok. 120.000 mkw. nowoczesnej powierzchni. Rok 2010 przyniósł znaczne ożywienie. W drugiej połowie 2010 r. do użytku oddano dwa obiekty (I faza Panattoni Park Gdańsk oraz I faza 7R Logistic) o łącznej powierzchni ok. 18.700 mkw. Wśród planowanych projektów znajduje się Pomorskie Centrum Logistyczne (Goodman) – docelowo projekt będzie oferować ponad 500.000 mkw. W 2010 r. wolumen transakcji wyniósł 12.100 mkw., z czego 64% dotyczyło powierzchni w parku magazynowym Panattoni Gdańsk. Współczynnik pustostanów wyniósł 4,4% i był jednym z najniższych w kraju. Czynsze pozostają na wysokim poziomie ok. 4 EUR/mkw./miesiąc.

REGION KRAKOWSKI

Region stolicy Małopolski z zasobami nowoczesnej powierzchni magazynowej na poziomie 68.000 mkw. jest najmniejszym regionalnym rynkiem Polski. Dzięki położeniu oraz dogodnym połączeniom komunikacyjnym z innymi miastami, krakowskie zasoby cieszą się dużym zainteresowaniem operatorów logistycznych oraz sieci spożywczych. W II kwartale 2011 r. planowane jest oddanie do użytku pierwszej fazy (ok. 13.800 mkw.) największej inwestycji w regionie – Kraków Airport Logistic Centre firmy Goodman (ok. 150.000 mkw.).

W 2010 r. wynajęto 10.500 mkw. w formie umów *pre-let* w budowanych obiektach firmy Goodman oraz 7R Logistic. Wskaźnik pustostanów na koniec 2010 r. wyniósł 10%, czynsze nieznacznie wzrosły do poziomu 4,8 EUR/mkw./miesiąc.

POZOSTAŁE REGIONY

Z pozostałych regionów należy wymienić Szczecin i Toruń. Na koniec 2010 r. zasoby w tych lokalizacjach szacowano odpowiednio na 41.650 mkw. oraz 61.770 mkw. Całkowita powierzchnia magazynowa Szczecina zlokalizowana jest w jednym obiekcie ProLogis Park Szczecin, oddanym do użytku w 2008 r. Do dyspozycji potencjalnych najemców pozostaje tam ok. 35.000 mkw.

W 2010 r. zasoby magazynowe Torunia powiększyły się o 30.000 mkw., które zostały wybudowane dla firmy Cereal Partners w ramach kompleksu Panattoni Park Toruń. W chwili obecnej na toruńskim rynku brak jest wolnej powierzchni do wynajęcia. W 2010 r. na magazynowej mapie Polski pojawił się Rzeszów z obiektem magazynowo-produkcyjnym realizowanym dla firmy Zelmer przez Panattoni (32.500 mkw.).

Więcej informacji o rynku powierzchni magazynowych w Polsce na stronie:

www.industrial.pl

PRZEGLĄD RYNKU

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

W 2010 r. rynek mieszkaniowy w Polsce wyraźnie się ustabilizował. Większa dostępność kredytów hipotecznych, rządowe dopłaty do kredytów mieszkaniowych oraz spadek cen przyczyniły się do znacznego wzrostu popytu. Zachęcił on deweloperów do powrotu do zarzuconych w okresie kryzysu projektów. Rozpoczęto realizację wielu nowych inwestycji mieszkaniowych, zwracając większą uwagę na oczekiwania potencjalnych klientów zarówno pod względem wielkości mieszkań, ich standardu, jak i oferowanej ceny.

Tendencja ta prawdopodobnie utrzyma się w 2011 r., jednak przed uczestnikami rynku stoi wiele wyzwań. Wdrożenie niekorzystnych dla konsumentów zmian w programie „Rodzina na swoim” oraz podniesienie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży.

PODAŻ

W 2010 r. nastąpiło odwrócenie rosnącego trendu podażowego obserwowanego w latach poprzednich. Do użytku oddano ok. 136.000 mieszkań, czyli o 15% mniej niż w 2009 r. Największy spadek – o ok. 26,8%, dotyczył mieszkań wprowadzonych na rynek przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe (oddano blisko 58.400 lokali, co stanowi 43% wszystkich mieszkań wprowadzonych na rynek w 2010 r.). Zmniejszenie podaży jest spowodowane m.in. tym, że większość inwestycji ukończonych w ubiegłym roku rozpoczynano w okresie stagnacji rynkowej, kiedy możliwości pozyskania finansowania dla nowych projektów były zdecydowanie mniejsze, a popyt na mieszkania drastycznie spadł. Deweloperzy ograniczyli inwestycje, realizując tylko takie projekty, które miały dużą szansę powodzenia.

Oznaką ożywienia na rynku mieszkaniowym w Polsce jest rosnąca liczba budowanych lokali. W stosunku do 2009 r. w ubiegłym roku odnotowano wzrost liczby rozpoczętych projektów mieszkaniowych o ok. 10,6%. Największy wzrost dotyczył inwestycji deweloperskich – o ok. 42,2%, co pozwala prognozować, że rok 2011 przyniesie wysoką, porównywalną z rokiem 2008, liczbę mieszkań w ofercie. To skutek stosunkowo dobrej sytuacji gospodarczej, poprawy kondycji finansowej deweloperów, a przede wszystkim wysokiego i w miarę stabilnego popytu spowodowanego ułatwionym dostępem do kredytów hipotecznych. O ile łączna liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła w 2010 r. o 2,2% w porównaniu do 2009 r., to sami deweloperzy uzyskali ich o blisko 8,2% więcej.

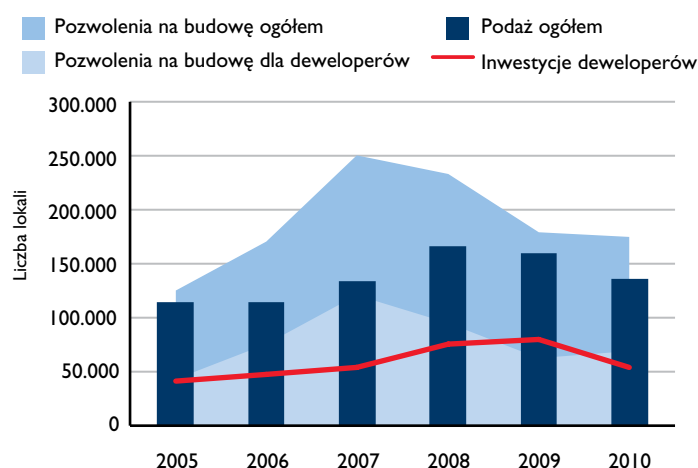
POPYT

W 2010 r. wzrósł popyt na mieszkania w Polsce. Największe firmy deweloperskie sprzedały blisko 50% więcej lokali niż rok wcześniej. W 2011 r. dynamika sprzedaży powinna pozostać na dotychczasowym poziomie lub nieznacznie wzrosnąć. Popyt nadal będzie uzależniony głównie od polityki kredytowej banków, wysokości stóp procentowych oraz zmian w programie rządowym „Rodzina na swoim”.



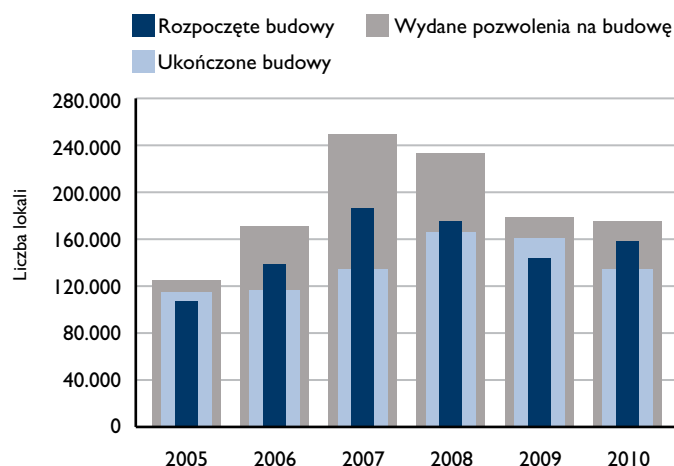
OSADA NAD JEZIOREM, MIKOŁAJKI

GŁÓWNE CECHY RYNKU



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

PODAŻ MIESZKAŃ



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

Głównym czynnikiem kształtującym popyt na rynku mieszkaniowym w Polsce jest dostępność kredytów hipotecznych. Dzięki poprawie na rynku pracy, utrzymującemu się wzrostowi gospodarczemu oraz wzmożonej konkurencji między bankami liczba udzielanych kredytów w 2010 r. znacznie wzrosła. Wprowadzenie w życie w ubiegłym roku, przygotowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, „Rekomendacji T”, która zaostrzyła kryteria udzielania kredytów hipotecznych, nie wpłynęło negatywnie na liczbę przyznawanych kredytów. Banki zmodyfikowały swoją politykę m.in.: obniżając marże, rezygnując z prowizji, a także wydłużając okres spłaty kredytu. Przełożyło się to na większą liczbę udzielonych pożyczek. Jednak koszty kredytów mogą wzrosnąć, co związane jest z wprowadzeniem w styczniu bieżącego roku podwyżki stóp procentowych i kolejnymi jej zapowiedziami na 2011 r.

Co piąty kredyt hipoteczny jest obecnie realizowany w ramach rządowego programu „Rodzina na swoim”, którego celem jest wsparcie rodzin przez Skarb Państwa w spłacie należnych odsetek. Planuje się jednak wprowadzenie zmian do programu, które prawdopodobnie ograniczą realizowany w jego ramach zakup mieszkań (m.in. wykluczenie lokali pochodzących z rynku wtórnego, obniżenie współczynnika pozwalającego na określenie maksymalnej ceny metra kwadratowego lokalu, która uprawnia do skorzystania z dopłaty).

Najbardziej poszukiwanym przez nabywców typem mieszkania w 2010 r. były gotowe lub będące na ukończeniu dwu- i trzypokojowe lokale o powierzchni 40-60 mkw. z tzw. segmentu popularnego.

CENY

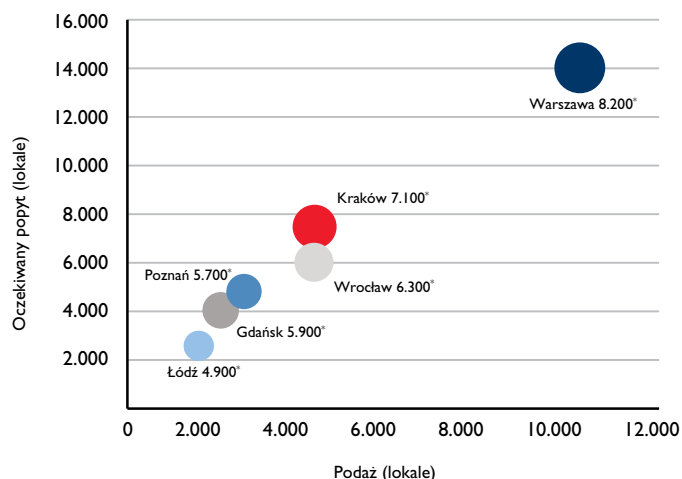
W 2010 r. utrzymała się tendencja spadkowa cen z 2009 r., choć tempo ich obniżania było znacznie wolniejsze. Jednak oferta mieszkaniowa wciąż jest niedostosowana do możliwości finansowych nabywców.

W drugiej połowie 2010 r. deweloperzy powrócili do stosowania różnego rodzaju promocji cenowych i zachęt: bezpłatnych miejsc parkingowych, komórek lokatorskich czy bonów podróży. Jest to obecnie jedyny szybki sposób na przyciągnięcie klientów do nowo rozpoczynanych inwestycji, a przede wszystkim sprzedaży pustostanów z lat poprzednich.

W 2011 r. ceny mieszkań nie powinny się znacząco zmienić. Jedynie w przypadku gotowych lokali, o najbardziej poszukiwanych metrażach, można spodziewać się kilkuprocentowego wzrostu. Natomiast po wprowadzeniu zmian w programie „Rodzina na swoim” przewiduje się niewielki spadek cen w budownictwie popularnym, tak aby znacząca liczba mieszkań mogła być nadal nim objęta. Deweloperzy prawdopodobnie obniżą także ceny lokali o największych metrażach w inwestycjach oddanych do użytku w poprzednich latach.

PROGNOZY DLA RYNKU MIESZKANIOWEGO				
Podaż	Liczba ofert na rynku	Popyt	Poziom cen	
Warszawa				
↗	↗	↗	↔	
Kraków				
↗	↗	↗	↔	
Wrocław				
↗	↗	↗	↔	
Poznań				
↗	↗	↗	↔	
Gdańsk				
↗	↗	↗	↔	
Łódź				
↗	↗	↔	↔	

CECHY WYBRANYCH RYNKÓW



Zródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2011 r.

* średnia cena (PLN/m²)

OSIEDLE IMAGINARIUM, WARSZAWA



INFORMACJE O RYNKU

Sytuacja na rynku hotelowym w 2010 r. wyraźnie się poprawiła w porównaniu do roku poprzedniego. Jest to jednak efekt niskiego poziomu, z którego startował rynek, w związku z czym nie można mówić o bardzo dobrym roku dla branży. Poprawa sytuacji była szczególnie widoczna w III kwartale 2010 r., kiedy to poza podniesieniem się wskaźników obłożenia, nastąpił również wzrost średnich cen (ADR). Chociaż dla klientów wciąż jednym z głównych czynników decydujących o wyborze hotelu była cena, znaczący wzrost popytu na usługi umożliwił podniesienie stawki za pokój.

W 2011 r. można oczekiwać dalszego wzrostu koniunktury na rynku hotelowym. Czynnikiem pobudzającym popyt na usługi świadczone przez hotele powinno być przejście przez Polskę w drugiej połowie br. prezydencji w Unii Europejskiej. Według szacunków w samej Warszawie zarezerwowano już w związku z pobytem urzędników unijnych kilkadziesiąt tysięcy noclegów. Poza stolicą, w czterech innych wybranych miastach: Sopocie, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu, odbywać się będą unijne spotkania i konferencje. Znajdzie to bezpośrednie przełożenie na przychody hoteli nie tylko z usług konferencyjnych, ale również noclegowych czy gastronomicznych. Pozytywny wpływ na sytuację branży hotelarskiej będzie miał także wzmożony ruch biznesowy związany z przygotowaniem do organizacji Euro 2012.

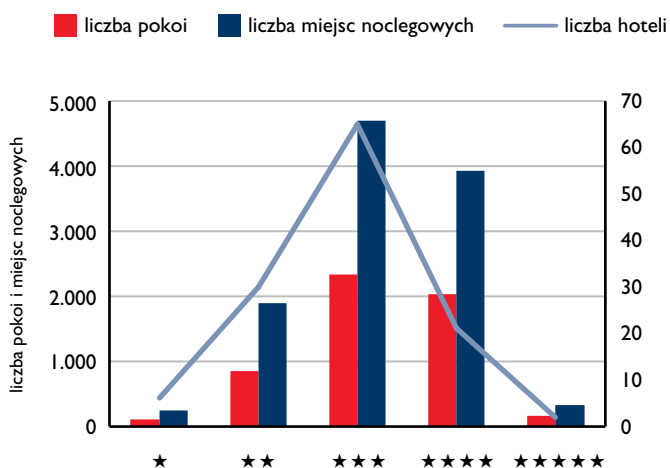
PODAŻ

Polska baza hotelowa obejmuje obecnie 1.904 skategoryzowane hotele, dysponujące ok. 188.910 miejscami noclegowymi w ok. 94.940 pokojach. W stosunku do roku 2009 liczba wszystkich pokoi i miejsc noclegowych wzrosła o ok. 6,5%. Przeważają hotele trzygwiazdkowe (860) i dwugwiazdkowe (624). Na 10 tys. mieszkańców Polski przypada ok. 25 pokoi (50 miejsc noclegowych), co stanowi wzrost o 2 pokoje i 4 miejsca noclegowe w stosunku do 2009 r., jednak nadal jest to najniższy wynik w Unii Europejskiej. W podziale na regiony kraju wskaźniki te są najniższe na Lubelszczyźnie – odpowiednio 7,6 i 14,4, najwyższe zaś w Małopolsce – 40 i 82,8.

W 2010 r. na polskim rynku oddano do użytku 124 skategoryzowane hotele, czyli o 18 obiektów więcej niż w 2009 r. Oferują one ponad 11.120 miejsc noclegowych w ok. 5.500 pokojach (wzrost odpowiednio o 6% i 7% w porównaniu z rokiem poprzednim). Nowo powstałe hotele to przede wszystkim obiekty trzy- i dwugwiazdkowe. Regionami, w których zostało skategoryzowanych najwięcej hoteli, był Śląsk i Małopolska (16 obiektów). Z kolei w województwie mazowieckim i podlaskim podaż hoteli wzrosła zaledwie o 2 nowe obiekty. W 2010 r. ponad dwadzieścia hoteli zmieniło kategorię, a blisko 30 utraciło prawo do posługiwania się nazwą hotel.

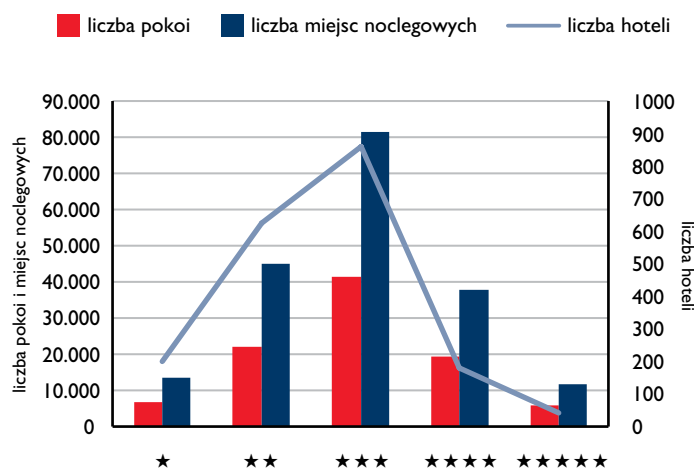
Nowym zjawiskiem było obniżenie przez niektóre hotele oficjalnej klasyfikacji obiektów na wniosek samych właścicieli/operatorów, w celu poszerzenia grupy klientów docelowych. Hotele najwyższej kategorii odczuły bowiem skutki spowolnienia gospodarczego związanego między innymi z ograniczeniami przez firmy wydatków na podróże służbowe, konferencje czy szkolenia. Niektóre firmy wprowadzały wewnętrzne regulaminy, zgodnie z którymi nie można było dokonywać rezerwacji w hotelach pięciogwiazdkowych. Na ogół nie miało to ekonomicznego uzasadnienia, gdyż ceny osiągane przez biznesowe hotele cztero- i pięciogwiazdkowe w ostatnich dwóch latach praktycznie się zrównały. Na zmianę oficjalnej klasyfikacji swojego hotelu w Warszawie, z pięciu do czterech gwiazdek, przy utrzymaniu wysokiego standardu świadczonych usług zdecydował się jeden z najbardziej uznanych międzynarodowych operatorów: Hilton. Marka Hilton International klasyfikuje hotel do kategorii *upper upscale* i jest gwarantem świadczenia usług hotelowych na wysokim poziomie. W 2010 r. w Gdańsku został oddany do użytku drugi hotel tej marki w Polsce, a w styczniu bieżącego roku miało miejsce otwarcie pierwszego hotelu Hilton Garden Inn w Krakowie. Inne międzynarodowe grupy hotelowe, które powiększyły bazę hoteli swoich marek w Polsce w 2010 r., to Vienna International (hotel Angelo w Katowicach) oraz Best Western (hotele w Rzeszowie i Katowicach). Swoją pierwszą hotel w Polsce otworzył w Toruniu uznany operator sieci hoteli ekonomicznych: B & B, natomiast w Bydgoszczy powstał kolejny Holiday Inn.

PRZYROST POLSKIEJ BAZY HOTELOWEJ W ROKU 2010



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

STAN POLSKIEJ BAZY HOTELOWEJ W ROKU 2010



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

HILTON GARDEN INN, KRAKÓW



Mimo spowolnienia gospodarczego rozwój bazy hotelowej nie został wstrzymany. Wciąż oddaje się do użytku nowe obiekty, jednak ich liczba jest niższa niż oczekiwano w związku z organizacją Euro 2012. Ograniczenie kredytowania kapitałochłonnych inwestycji hotelowych z jednej strony uniemożliwiło realizację wielu projektów. Jednak z drugiej strony wprowadzenie przez banki obostrzeń dotyczących przedstawienia rzetelnego biznesplanu, który pozwala na weryfikację zasadności i opłacalności inwestycji, miało pozytywny efekt. Realizowane inwestycje hotelowe, szczególnie te wymagające wysokich nakładów, są bowiem na ogół dużo lepiej zaprojektowane funkcjonalnie i dostosowane do potrzeb rynku pod względem standardu, wielkości i zakresu świadczonych usług. Poprawia się zatem jakość polskiej bazy hotelowej.

STAN BAZY HOTELOWEJ W ROKU 2010

Województwo	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych	Liczba miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców
dolnośląskie	215	10.216	20.445	71,1
kujawsko-pomorskie	101	3.900	7.465	36,1
lubelskie	42	1.630	3.099	14,4
lubuskie	70	2.672	5.106	50,5
łódzkie	81	4.629	8.669	34,2
małopolskie	281	13.222	27.360	82,8
mazowieckie	177	15.332	29.900	57,1
opolskie	34	884	1.756	17,1
podkarpackie	104	3.007	6.057	28,8
podlaskie	21	1.300	2.589	21,8
pomorskie	142	7.205	14.678	65,7
śląskie	168	9.037	18.056	38,9
świętokrzyskie	70	2.632	5.338	42,1
warmińsko-mazurskie	95	5.213	10.866	76,1
wielkopolskie	208	7.919	15.520	45,1
zachodniopomorskie	95	6.140	12.004	70,9
Polska	1.904	94.938	188.908	49,5

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

PROJEKT HOTELOWY STARA WINIARNIA, GDAŃSK



W 2011 r. powstanie około 100-120 nowych hoteli (przyrost porównywalny do tego z lat 2009-2010). Międzynarodowe grupy hotelowe już obecne na polskim rynku planują dalszą ekspansję. Poza hotelem Hilton Garden Inn w Krakowie, zapowiedziano otwarcie kolejnego obiektu tej marki w Rzeszowie. Louvre Hotels planuje otwarcie Hotelu Premier Classe i kolejnego już Campanile we Wrocławiu; sieć B & B wchodzi na rynek warszawski. Prawdopodobnie powstaną pierwsze obiekty marki Super 8 należącej do grupy hotelowej Wyndham. Aktywność operatorów hoteli ekonomicznych (Louvre, B & B, Wyndham) jest odpowiedzią na stałe zainteresowanie markowymi budżetowymi obiektami, które gwarantują niską cenę za relatywnie wysoką, przewidywalną jakość świadczonych usług. Wśród uznanych lokalnych operatorów na uwagę zasługuje Qubus. Kolejne hotele tej sieci rozpoczną działalność w Rzeszowie, Bielsku-Białej i Poznaniu.

PRZYROST BAZY HOTELOWEJ W ROKU 2010

Województwo	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
dolnośląskie	11	408	830
kujawsko-pomorskie	5	277	554
lubelskie	6	164	370
lubuskie	6	208	374
łódzkie	7	242	445
małopolskie	16	487	1.115
mazowieckie	2	172	359
opolskie	7	148	314
podkarpackie	13	343	680
podlaskie	2	146	310
pomorskie	11	486	960
śląskie	16	1.059	2.196
świętokrzyskie	5	108	270
warmińsko-mazurskie	7	294	622
wielkopolskie	6	763	1.319
zachodniopomorskie	4	200	405
Polska	124	5.505	11.123

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

DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD

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

Nasze usługi w zakresie wycen dotyczą określenia wartości nieruchomości:

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

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

PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD

www.cwinvestment.pl

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

www.cwoffice.pl

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

www.industrial.pl

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

www.cwprojectmanagement.pl

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

www.cwassetmanagement.pl

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



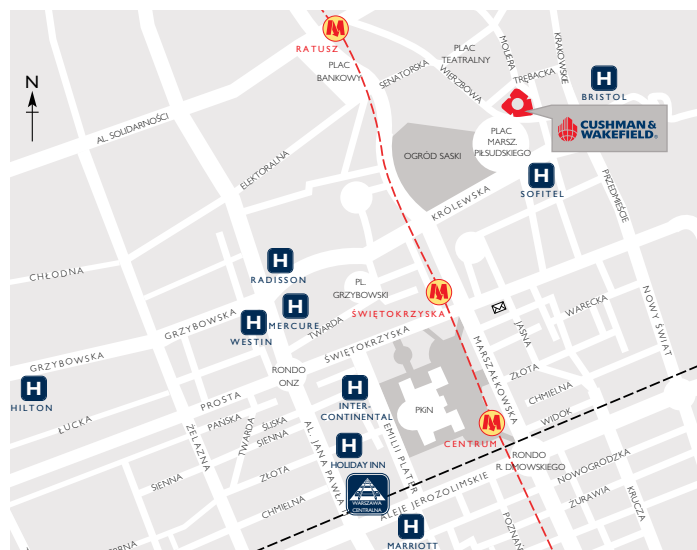
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 13.000 pracowników w 230 biurach w 60 krajach.

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



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



DANE KONTAKTOWE



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



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



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



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



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



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



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



Dyrektor Działu Asset Management
Michał Skaliński
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
michal.skaliniski@eur.cushwake.com



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



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



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
poland.marketing@eur.cushwake.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.