

# MARKETBEAT

## RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield



WIOSNA 2015





Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 16.000 pracowników w 248 biurach w 58 krajach.

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

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

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

Z poważaniem,

Charles Taylor  
Partner Zarządzający  
Cushman & Wakefield Polska

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	3
INFORMACJE GOSPODARCZE .....	4
RYNEK INWESTYCYJNY .....	5
Rynek biurowy .....	6
Rynek handlowy .....	6
Rynek magazynowy .....	7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH .....	8
Warszawa .....	8
Rynki regionalne .....	11
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH .....	13
Rynek w Polsce .....	13
Centra handlowo-rozrywkowe .....	14
Główne ulice handlowe .....	16
Hipermarkety i supermarkety .....	16
Hipermarkety DIY i parki handlowe .....	17
Centra wyprzedażowe .....	18
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH .....	19
Sytuacja na rynku .....	19
Rynki regionalne .....	22
NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE .....	23
WYCENY I USŁUGI DORADCZE .....	25
DANE KONTAKTOWE .....	27

## INFORMACJE GOSPODARCZE

### WZROST GOSPODARCZY

Mimo skomplikowanej sytuacji geopolitycznej związanej z konfliktem na Ukrainie Polska zdołała utrzymać w 2014 r. wysokie tempo rozwoju gospodarczego. Zgodnie z oczekiwaniami analityków wzrost PKB powinien wynieść 3,4%, a więc o 1,9 p.p. więcej niż rok wcześniej. To dobry wynik na tle innych krajów europejskich, do którego przyczynił się przede wszystkim wysoki poziom konsumpcji i inwestycji. Utrzymanie podobnego rezultatu w 2015 r. będzie zależać od rozwoju sytuacji na wschodzie Europy, a także w strefie euro.

#### NAJWAŻNIEJSZE DANE

WSKAŹNIK	2012	2013	2014P	2015P
Wzrost PKB	1,8	1,5	3,4	3,5
Konsumpcja	0,9	1,0	3,1	3,6
Produkcja przemysłowa	1,4	2,4	3,1	3,5
Inwestycje	-1,5	0,9	9,6	5,9
Stopa bezrobocia (%)	12,8	13,5	12,4	11,5
Inflacja	3,7	1,2	0,2	0,5
Średni kurs EUR/PLN	4,19	4,2	4,18	4,15
Średni kurs USD/PLN	3,26	3,16	3,15	3,36
Stopy procentowe: 3-miesięczne (%)	4,7	2,8	2,3	2,0
Stopy procentowe: 10-letnie (%)	5,0	4,0	3,5	2,8

\*ROZNY WZROST, CHYBA, ŻE ZAZNACZONO INACZEJ, E ESTYMACJA, P PROGNOZA

ŹRÓDŁO: OXFORD ECONOMICS LTD. AND CONSENSUS ECONOMICS INC

### POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Z szacunkowych danych Ministerstwa Finansów wynika, że polski deficyt budżetowy w okresie od stycznia do listopada 2014 r. osiągnął poziom 24,8 mld zł, co stanowi przeszło połowę limitu zapisanego w ustawie budżetowej. Zadłużenie Skarbu Państwa wyniosło na koniec listopada ponad 772,5 mld zł, co oznacza spadek o ponad 9% w stosunku do tego samego okresu poprzedniego roku. Pod koniec grudnia sejm przyjął budżet, który zakłada, że w 2015 r. deficyt nie przekroczy 46,8 mld zł, inflacja wyniesie 1,2%, a PKB wzrośnie o 3,4%.

### STOPY PROCENTOWE

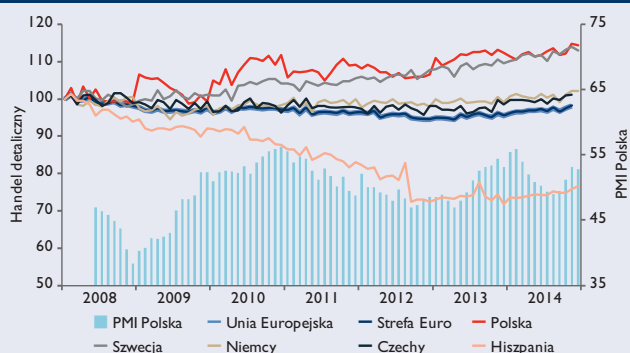
W październiku Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na obniżkę stóp procentowych, czego nie robiła od ponad roku, i sprowadziła stopę referencyjną do 2%. Serię obniżek kontynuował Europejski Bank Centralny, ustalając główną stopę referencyjną na poziomie 0,05%, a stopę depozytową na poziomie -0,2%.

### KURSY WALUT

Kurs złotego w stosunku do najważniejszych walut światowych utrzymywał się na stabilnym poziomie w pierwszej połowie roku.

Od lipca natomiast znacznie osłabiał się wobec dolara amerykańskiego, a pod koniec roku także wobec euro. W połowie stycznia 2015 r. centralny bank Szwajcarii podjął zaskakującą decyzję o uwolnieniu kursu franka szwajcarskiego, co spowodowało raptowny wzrost jego wartości w stosunku do złotego. Biorąc pod uwagę, że wielu Polaków ma kredyt hipoteczny w tej walucie, może to w konsekwencji doprowadzić do spadku konsumpcji.

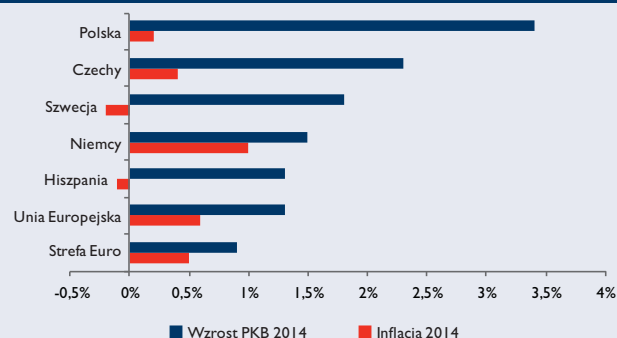
#### SPRZEDAŻ DETALICZNA\*



\*z wyłączeniem sprzedaży w sektorze motoryzacji, \*\*styczeń 2008 r. = 100

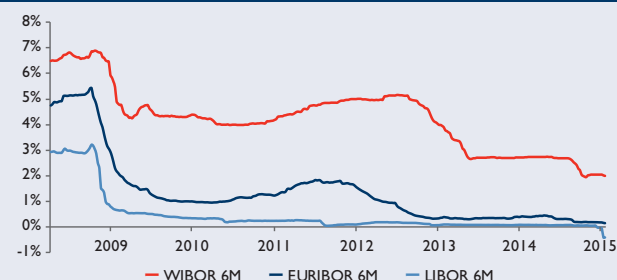
ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, LUTY 2015 R.

#### GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



ŹRÓDŁO: OXFORD ECONOMICS LTD. AND CONSENSUS ECONOMICS INC

#### STOPY PROCENTOWE



ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, LUTY 2015 R.

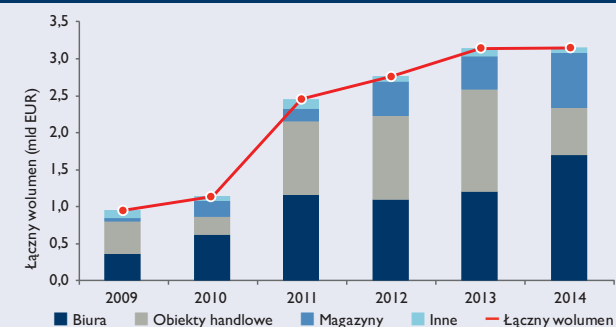
## RYNEK INWESTYCYJNY

Rok 2014 był piątym z kolei, w którym odnotowano wzrost wartości transakcji (3,13 mld EUR) na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych w Polsce. Z 43-procentowym udziałem Polska utrzymała pozycję lidera w regionie, znacząco wyprzedzając Czechy (26%) i Rumunię (15%).

Chociaż zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nie słabnie, tempo wzrostu wolumenu transakcji spadło w porównaniu z poprzednimi latami do 0,3%. Za tę zmianę odpowiada kurcząca się podaż najlepszych aktywów, stanowiących dotychczas najchętniej kupowane nieruchomości. W ubiegłym roku to zjawisko wystąpiło w sektorze nieruchomości handlowych, którego wartość spadła w ciągu 12 miesięcy o 46% ze względu na brak dostatecznej liczby dużych transakcji pojedynczych obiektów bądź całych portfeli nieruchomości. Skrajnie odmienną dynamiką charakteryzował się sektor nieruchomości przemysłowo-magazynowych, który nie tylko zanotował najwyższy wolumen transakcji w historii (740 mln EUR), ale również po raz pierwszy wyprzedził pod tym względem sektor handlowy. Najwięcej transakcji zostało jednak zawartych w sektorze biurowym – ich wartość wyniosła 1,69 mld EUR, co stanowiło ponad 40-procentowy wzrost w porównaniu z rokiem 2013.

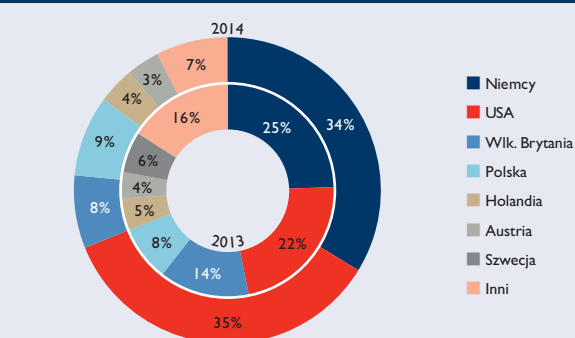
W 2015 r. zainteresowanie inwestorów polskimi nieruchomościami będzie jeszcze większe. Z jednej strony poprawiające się wskaźniki ekonomiczne zbliżają nas coraz bardziej do Europy Zachodniej, z drugiej eskalacja konfliktu ukraińsko-rosyjskiego będzie powodowała odpływ inwestorów z Europy Wschodniej do Europy Środkowej. Wzrost wartości transakcji w bieżącym roku będzie jednak uzależniony od dostatecznej podaży atrakcyjnych aktywów, która, jak pokazał rok 2014, może być coraz bardziej ograniczona.

### WARTOŚĆ TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### WOLUMEN TRANSAKCI WG KAPITAŁU POCHODZENIA



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### 10 NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH W 2014 R.

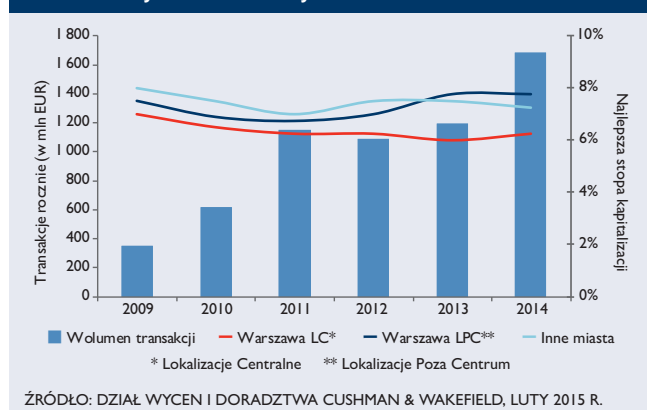
Nieruchomość	Rynek	Sektor	Sprzedający	Kupujący	Cena w mln EUR
Rondo I	Warszawa	Biurowy	BlackRock	Deutsche Asset & Wealth Management	ok. 295
Poznań City Center	Poznań	Handlowy	PKP / Trigranit / Europa Capital	Resolution / ECE	ok. 227
Plac Unii	Warszawa	Biurowy / Handlowy	Liebrecht & Wood / BBI Development	Invesco Real Estate	226
Ghelamco Portfolio	Warszawa, Katowice	Biurowy	Ghelamco	Starwood	192
Metropolitan	Warszawa	Biurowy	Aberdeen	Deutsche Asset & Wealth Management	ok. 190
Panattoni / PZU Portfolio	Wrocław, Łódź, Gdańsk	Magazynowy	Panattoni	PZU	140
Focus Mall Bydgoszcz	Bydgoszcz	Handlowy	Aviva	Atrium European Real Estate	122
Standard Life Portfolio	Mysłowice, Stryków, Robakowo	Magazynowy	Standard Life Investments	Blackstone Real Estate	118
Quattro Business Park	Kraków	Biurowy	Buma Group	Starwood	nie ujawniono
Lipowy Business Park	Warszawa	Biurowy	CA Immo	W.P. Carey	108

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

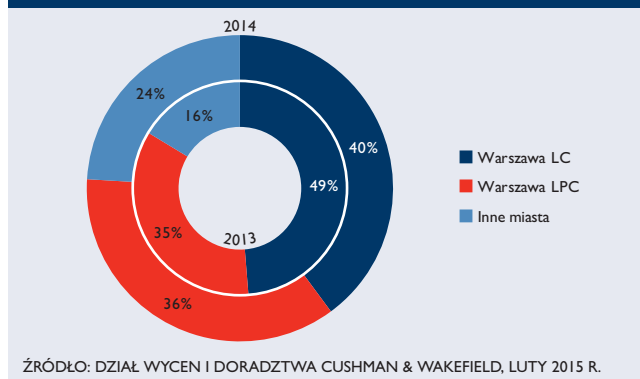
## NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

Największą aktywność na rynku inwestycyjnym odnotowano w sektorze biurowym – łączna wartość transakcji wyniosła 1,69 mld EUR, co stanowiło 53% całego rynku inwestycyjnego w Polsce. W porównaniu z 2013 r. ubiegłoroczny wolumen transakcji wzrósł o ponad 40%, co w równym stopniu było zasługą utrzymującego się silnego popytu na budynki biurowe w Warszawie i największych miastach regionalnych, jak również wysokiej podaży takich nieruchomości. Z wartością transakcji na poziomie 673 mln EUR lokalizacje centralne w Warszawie były największym segmentem sektora biurowego rynku inwestycyjnego w 2014 r., przewyższając sektor lokalizacji poza centrum o ok. 64 mln EUR. Największym, ponad dwukrotnym wzrostem mógł jednak pochwalić się segment miast regionalnych, w którym wartość inwestycji wzrosła w ciągu 12 miesięcy do 406 mln EUR. Szczególnym zainteresowaniem cieszył się rynek krakowski, gdzie sprzedano pięć nieruchomości o łącznej wartości ok. 223 mln EUR. Na drugim w zestawieniu rynku wrocławskim właściciele zmienili trzy nieruchomości o łącznej wartości ok. 80 mln EUR. W 2014 r. sprzedano trzy spośród najbardziej rozpoznawalnych budynków biurowych stolicy. Metropolitan przy pl. Piłsudskiego został kupiony za prawie 190 mln EUR przez Deutsche Asset & Wealth Management (Deutsche AWM), budynek Rondo I za ok. 295 mln EUR przeszedł w ręce tego samego inwestora, Plac Unii został przejęty za 226 mln EUR przez Invesco Real Estate. Największym zagrożeniem dla utrzymania dotychczasowej aktywności inwestycyjnej jest rosnąca niepewność dotycząca długoterminowej stabilności dochodu czynnika. Poziom pustostanów w Warszawie stale rośnie, na koniec 2014 r. wyniósł 13,26%. Zważywszy, że w stolicy w 2015 r. do użytku zostanie oddane kolejne 300 000 mkw. nowej powierzchni biurowej, należy spodziewać się selektywnego podejścia inwestorów do kupowania nowych budynków biurowych.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



### WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE BIUROWYM WEDŁUG LOKALIZACJI



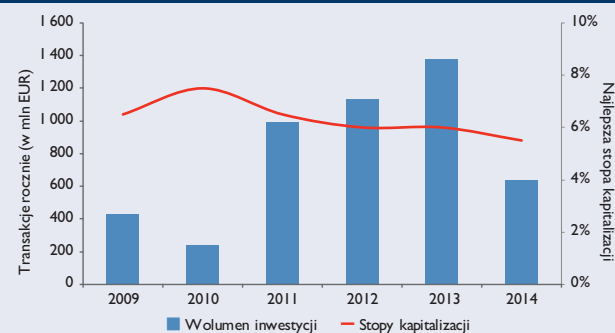
## NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

W 2014 r. wolumen inwestycji w sektorze handlowym wyniósł 639 mln EUR, wobec 1,379 mld EUR rok wcześniej. Choć zainteresowanie polskimi nieruchomościami handlowymi było znaczące, na rynku największych miast trafiło bardzo niewiele dużych, dominujących centrów handlowych, a to właśnie tego typu obiekty miały w poprzednich latach kluczowy wpływ na wolumen transakcji. W ubiegłym roku jedyną transakcją dotyczącą takiej nieruchomości była sprzedaż Poznań City Center przez konsorcjum deweloperów TriGranit, Europa Capital i PKP na rzecz konsorcjum inwestorów ECE i Resolution za ok. 227 mln EUR.

Wobec niskiej podaży obiektów w największych aglomeracjach coraz większą popularność zyskują rozpoznawalne nieruchomości handlowe o ustabilizowanych wynikach w miastach średniej wielkości (100 000 - 400 000 mieszkańców). W porównaniu z 2013 r. wartość transakcji w tym segmencie wzrosła prawie dwukrotnie, do 241 mln EUR. Do najważniejszych umów w tej kategorii należą m.in. zakup Galerii Mazovia w Płocku przez CBRE Global Investors oraz nabycie CH Focus Mall w Bydgoszczy przez Atrium za 122 mln EUR.

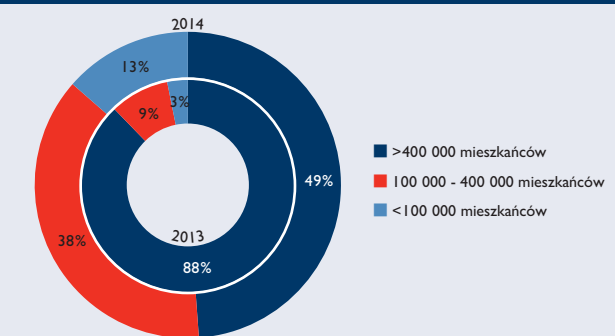
Mimo niedostatecznej podaży obiektów w największych miastach wartość transakcji na rynku handlowym powinna w 2015 r. znacząco wzrosnąć. Z jednej strony zwiększy się aktywność inwestycyjna w miastach średniej wielkości, z drugiej natomiast w najbliższych miesiącach na rynek trafi kilka dużych nieruchomości. Biorąc pod uwagę łączną wartość obiektów, których sprzedaż jest rozważana, można przypuszczać, że rok 2015 powinien się zamknąć kwotą ok. 1 mld EUR, jeżeli co trzecia z potencjalnych transakcji dojdzie do skutku.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE HANDLOWYM WEDŁUG WIELKOŚCI MIAST



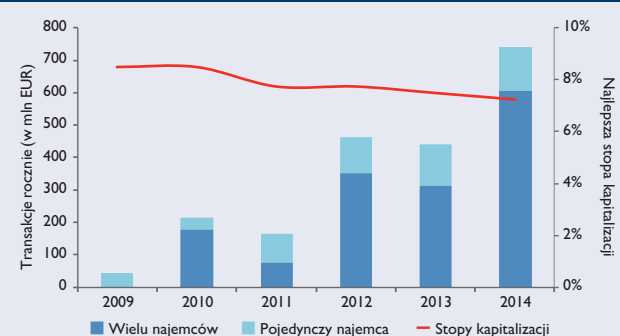
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

W 2014 r. wartość transakcji w sektorze magazynowym osiągnęła rekordowy poziom 741 mln EUR. Dzięki bardzo wysokiej aktywności inwestycyjnej wolumen transakcji wzrósł o 68% w porównaniu z 2013 r. oraz o 60% w porównaniu z 2012 r. Ponieważ popyt na atrakcyjne obiekty przemysłowo-magazynowe utrzymuje się od dwóch lat na równym, wysokim poziomie, a liczba transakcji wzrosła w porównaniu z poprzednim rokiem nieznacznie, za najważniejszą przyczynę tak istotnego zwiększenia się wartości sprzedanych nieruchomości należy przyjąć wyjątkowo wysoką podaż dużych portfeli nieruchomości, zarówno ze strony deweloperów (m.in. Panattoni), jak i funduszy (m.in. Standard Life Investments, Tristan Capital Partners). Największą transakcją ubiegłego roku był zakup portfela czterech nieruchomości Panattoni przez PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2 za 140 mln EUR. Jednocześnie była to największa w historii polskiego rynku inwestycyjnego transakcja zakupu przeprowadzona przez krajowy kapitał.

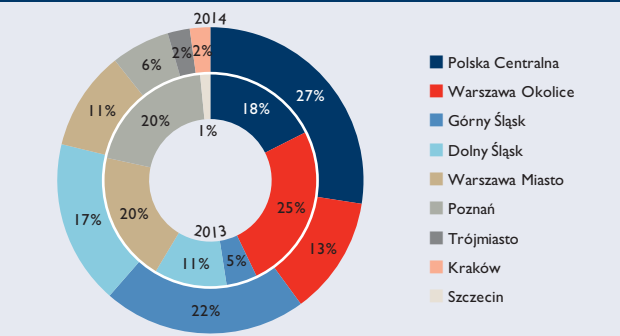
Najaktywniejszym podmiotem na rynku był amerykański fundusz Blackstone, który w II kw. ub.r. kupił portfel nieruchomości Standard Life Investments za 118 mln EUR, a w III kw. portfel nieruchomości Panattoni i Pramerica w Polsce i Czechach. Wzorem lat ubiegłych najwyższe ceny wyrażone stopą kapitalizacji osiągały nieruchomości wynajęte pojedynczym, silnym korporacjom na długi okres. Przykładem takich transakcji były m.in.: zakup fabryki quadów Polaris w Opolu przez W. P. Carey oraz przejęcie centrów dystrybucyjnych Castoramy w Strykowie i Tesco w Gliwicach przez Prologis. Ponieważ perspektywy dla rozwoju sektora magazynowego w Polsce są korzystne, zainteresowanie inwestorów tym segmentem rynku będzie rosnąć. Aktywność inwestycyjna w ostatnich latach pozwala sądzić, że istotna część funkcjonujących już obiektów została kupiona przez długoterminowych inwestorów, w związku z czym utrzymanie dotychczasowych wolumenów będzie uzależnione od dostatecznej podaży atrakcyjnych nieruchomości.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE MAGAZYNOWYM WEDŁUG LOKALIZACJI



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

## RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

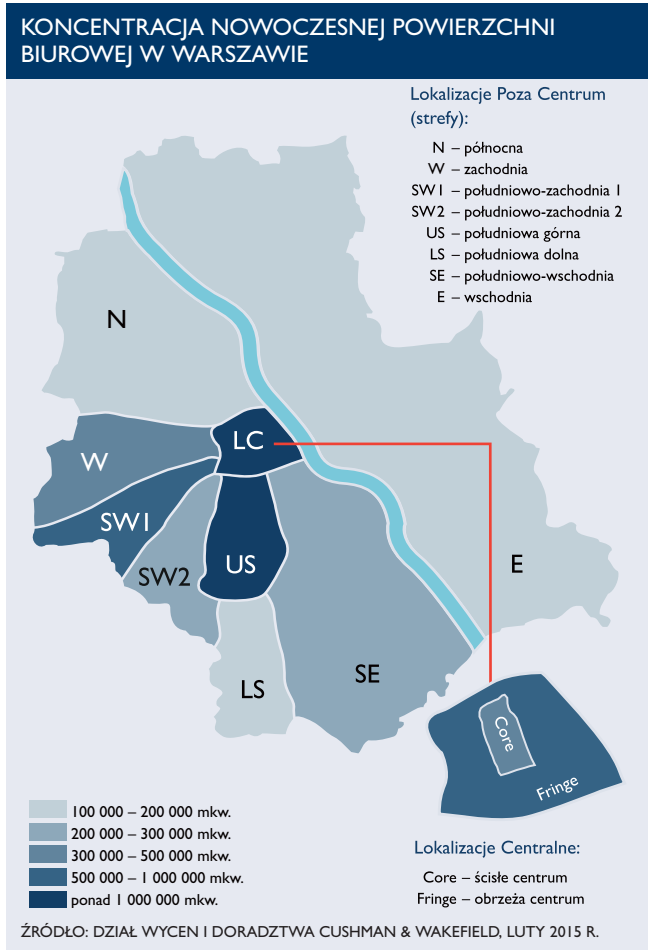
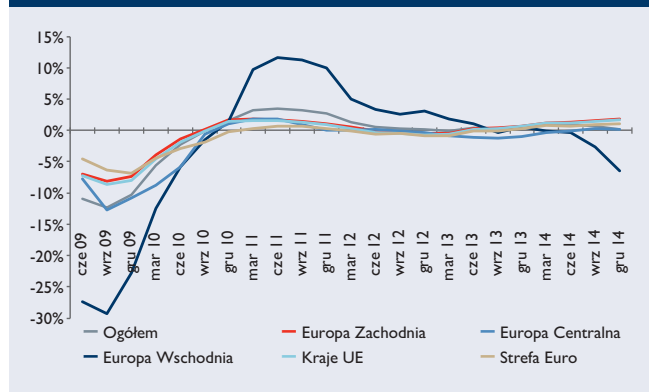
### WARSZAWA

Rok 2014 okazał się niezwykle udany dla najemców. Rosnąca ilość pustostanów i wysoka presja podażowa powodowały, że zarówno deweloperzy, jak i właściciele istniejących budynków oferowali bardzo atrakcyjne warunki biznesowe. W szczególnie trudnej sytuacji znaleźli się właściciele budynków położonych w Centrum, gdzie wskaźnik pustostanów wzrósł o ponad 4,6 p.p., a absorpcja utrzymała się na stosunkowo niskim poziomie. Spadek wolumenu transakcji był nieznaczny i w stosunku do poprzedniego roku (635 300 mkw.) wyniósł jedynie ok. 26 000 mkw. Ostatnie dwa kwartały pokazują jednak wyraźnie powrót trendu wzrostowego liczby zawieranych transakcji, który powinien potrwać przynajmniej do 2018 r. Dzięki temu deweloperzy powinni mieć większe szanse, aby przekonać najemców do realizowanych przez siebie projektów. Z kolei utrzymująca się wysoka absorpcja i coraz większy popyt ze strony sektora publicznego pozwalają mieć nadzieję na dalszy rozwój warszawskiego rynku biurowego w kolejnych latach. Mimo braku równowagi między popytem a podażą bazowe stawki czynszowe w większości lokalizacji pozostały bez zmian.

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE			
	CAŁA WARSZAWA	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	442	120	322
Zasoby całkowite (mkw.)	4 391 902	1 332 209	3 059 693
Pustostany (mkw.)	582 472	202 652	379 820
Pustostany (%)	13,26	15,21	12,41

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### ZMIANA POZIOMU STAWEK CZYNSZOWYCH W EUROPIE (ROK DO ROKU)



### PODAŻ

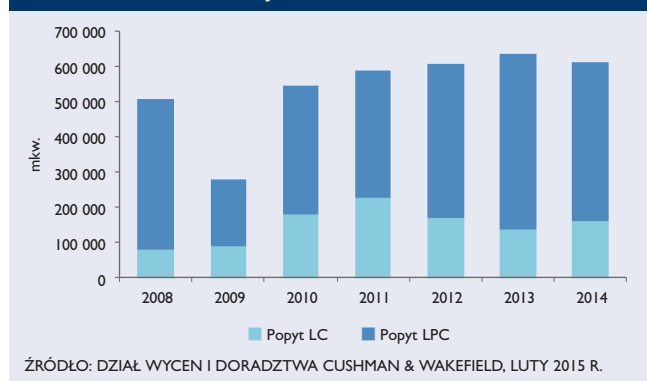
W minionym roku w całej Warszawie oddano do użytku ponad 279 100 mkw. powierzchni biurowej, z czego ponad 30% powstało w lokalizacjach centralnych. Mimo nieznanego spadku, o ok. 19 000 mkw. w stosunku do poprzedniego roku, widoczna jest kontynuacja trendu wysokiej podaży rozpoczętego w 2012 r. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec grudnia wyniosły ponad 4,39 mln mkw., co stanowiło wzrost o blisko 6,8% w stosunku do 2013 r. Zdecydowanie najwięcej powierzchni wybudowano w strefach Południowo-Zachodniej (SW1, 77 000 mkw.) i na Obrzeżach Centrum (Fringe, 65 300 mkw.). Znacznie więcej powierzchni niż przed rokiem oddano w strefie Północnej (N, 55 700 mkw.), a zasoby Górnego Mokotowa (US) powiększyły się o niecałe 27 800 mkw. (w 2013 r. 153 100 mkw.). Na rynek dostarczono kilka dużych projektów, wśród których można wymienić Gdański Business Center I A i B (HB Reavis, łącznie 47 200 mkw.), Eurocentrum Office Complex I (Capital Park, 38 700 mkw.) czy Warsaw Spire B (Ghelamco, 20 000 mkw.).



Przykładem udanej modernizacji zabytkowego budynku okazała się inwestycja Małachowskiego Square (Kulczyk Silverstein Properties, 12 500 mkw.). W sumie w ubiegłym roku oddano do użytku aż 26 budynków, z czego 16 to obiekty, których wielkość nie przekraczała 10 000 mkw. powierzchni najmu.

Zgodnie z zapowiedziami deweloperów w 2015 r. na rynku warszawskim może przybyć nawet ponad 300 000 mkw. Z większych projektów w budowie pozostają między innymi: budynek przy ul. Postępu 14 (HB Reavis, 30 550 mkw.), Royal Wilanów (Capital Park, 27 900 mkw.) i Domaniewska Office Park (PHN, 26 400 mkw.). Ponadto spodziewane jest między innymi zakończenie modernizacji budynku Spektrum (Europa Capital, 27 300 mkw.) oraz oddanie do użytku budynku Plac Zamkowy – Business with Heritage (Senatorska Investment, 4 100 mkw.). Pomimo utrzymywania się niskiego kosztu pieniądza oraz chęci banków do finansowania kolejnych przedsięwzięć biurowych, hamulcem dla deweloperów może okazać się tymczasowa nierównowaga podaży i popytu, która może przełożyć się na oczekiwania inwestorów i wyceny obiektów biurowych w Warszawie. Stopniowe łagodzenie presji podażowej może nastąpić jednak nie wcześniej niż pod koniec 2016 r.

#### WOLUMEN TRANSAKCYJ W WARSZAWIE



#### WOLUMEN TRANSAKCYJ

Wolumen transakcji najmu zawartych od stycznia do grudnia 2014 r. wyniósł 609 200 mkw., co oznacza spadek o 4,1% w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Blisko 74% powierzchni zakontraktowano w rejonach Poza Centrum, natomiast w Centrum wynajęto łącznie 161 000 mkw., czyli o blisko 24 000 mkw. więcej niż rok wcześniej i o 24,8% mniej niż wyniosło historyczne maksimum z 2011 r. Podobnie jak w roku 2013 spadł wolumen transakcji typu pre-let, do niewiele ponad 47 300 mkw., co pokazuje, że najemcy w coraz większym stopniu korzystają z dostępności już istniejącej powierzchni. Nowe umowy stanowiły ponad 61% całego wolumenu, natomiast udział odnowień i renowacji umów był o ok. 9 p.p. wyższy niż

w 2013 r. i wyniósł ponad 37%. Znacznie zmniejszyła się liczba transakcji w budynkach realizowanych na potrzeby własne. Ich łączna wielkość spadła do ok. 7 000 mkw. – to o ponad 22 000 mkw. mniej niż rok wcześniej. Jak zwykle największym zainteresowaniem najemców cieszyła się strefa Południowa Górna (US, 174 100 mkw.) i Południowo-Zachodnia I (SW1, ok. 112 000 mkw.). Znaczny wzrost nastąpił na Obrzeżach Centrum (Fringe), gdzie zanotowano wzrost wolumenu transakcji o ok. 50% w stosunku do wyniku z 2013 r. Największą transakcją roku było podpisanie przez Raiffeisen Bank (19 500 mkw.) umowy przedwstępnej na wynajem powierzchni w realizowanym przy ul. Grzybowskiej budynku Prime Corporate Center (Golub GetHouse). Ponadto Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (17 500 mkw.) odnowiła umowę najmu w Poleczki Business Park (UBM i CA Immo), a spółki z grupy PKP (15 000 mkw.) podpisały umowę przedwstępną na powierzchnię w projekcie West Station (HB Reavis). Z większych transakcji można także wymienić odnowienie umowy przez firmę Netia (13 200 mkw.) w Marynarska Business Park (Heitman) oraz podpisanie umowy przez Deloitte (10 700 mkw.) z deweloperem budynku wieżowego Q22 (Echo Investment). Natomiast w połowie roku umowę na wynajem w budynku International Business Center (Deka Immobilien) przedłużyła firma PwC (10 800 mkw.).

W nadchodzących latach można się spodziewać zwiększonej aktywności na rynku najmu jako konsekwencji stopniowego wygasania umów podpisanych w latach 2006-2008 (umowy 10-letnie) oraz 2011-2013 (umowy 5-letnie), kiedy popyt był wysoki. Odwrócenie cyklu rynkowego powinno pozwolić na utrzymanie w 2015 r. wolumenu powyżej 600 000 mkw., jednak na rekordowe wyniki poczekamy prawdopodobnie rok dłużej.

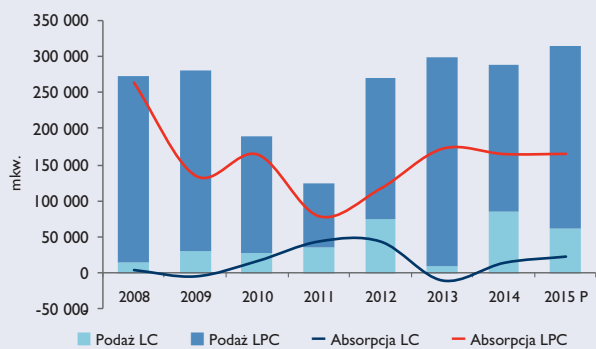
#### PUSTOSTANY

Zaburzenie równowagi między popytem a podażą spowodowało znaczny wzrost ilości wolnej powierzchni. Na koniec grudnia 2014 r. w stolicy wskaźnik pustostanów wyniósł ok. 13,3%, co stanowi wzrost o ponad 1,5 p.p. w stosunku do stanu sprzed roku. Oznacza to, że na najemców wciąż czeka blisko 582 500 mkw. wolnej powierzchni. Największy wskaźnik pustostanów zanotowano w strefie Północnej (N, 21,1%) i Ścisłym Centrum (Core, 16,5%). Wciąż wysoki wskaźnik pustostanów utrzymuje się w strefie Południowo-Zachodniej I (SW1, 15,4%). W najlepszej pod tym względem sytuacji były okolice Ursynowa (LS), Wilanów (SE) i strefa Południowo-Zachodnia 2 (SW2), gdzie wskaźnik pustostanów nie przekroczył 10%. Niski poziom pustostanów w tych strefach to jednak głównie rezultat niewielkiej podaży, która dla tych lokalizacji wyniosła łącznie niewiele ponad 19 100 mkw.

## Publikacja Cushman &amp; Wakefield

W porównaniu z 2013 r. największy wzrost ilości pustostanów zanotowano na Obrzeżach Centrum (Fringe), gdzie ilość wolnej powierzchni na koniec grudnia wyniosła 121 100 mkw. (74 500 mkw. w roku poprzednim). To między innymi skutek pojawienia się na rynku trzech projektów: Powiśle Business Center, Małachowskiego Square i Moniuszki 1a, gdzie na najemców czeka łącznie ponad 28 300 mkw. W perspektywie średnioterminowej oddanie do użytku kolejnych projektów spowoduje dalszy wzrost wskaźnika pustostanów, który w zależności od poziomu absorpcji może osiągnąć nawet 15% na koniec 2015 r.

## PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

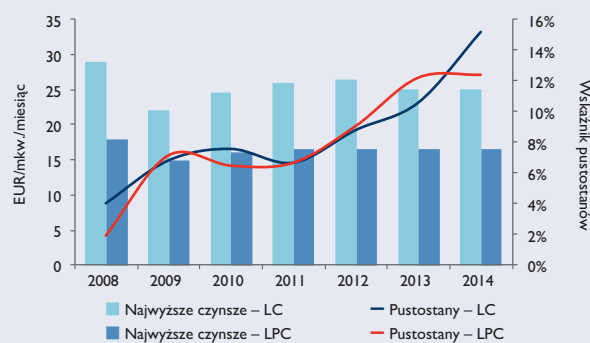
## ABSORPCJA

W 2014 r. poziom absorpcji wyniósł 179 600 mkw. Ostatnio tak dobry wynik zanotowano w 2010 r., kiedy rynek powiększył się o blisko 181 400 mkw. O ponad 14 900 mkw. wzrosła ilość powierzchni zajmowanej przez najemców w lokalizacjach centralnych, co zniwelowało skutki negatywnej absorpcji z 2013 r. Nie jest to jednak wynik zwiększonego zainteresowania najemców, a jedynie znacząco większej niż przed rokiem dostępności nowej powierzchni. Wciąż dużą dynamiką wzrostu cieszą się lokalizacje Poza Centrum, gdzie absorpcja wyniosła ok. 164 700 mkw., a więc tylko niewiele ponad 4% mniej niż w roku ubiegłym. Duże znaczenie w kreowaniu absorpcji zyskują firmy i instytucje z sektora publicznego, które przenosząc się z budynków pozaklasowych, umożliwiają złagodzenie szybkiego wzrostu ilości wolnej powierzchni. Dobre prognozy ekonomiczne na kolejne lata, duże zasoby powierzchni pozaklasowych i wysoka podaż powinny sprawić, że w 2015 r. absorpcja utrzyma się na podobnym poziomie. Jednak szanse, że przekroczy wartość 200 000 mkw., jak to miało miejsce w latach 2006-2008, są niewielkie.

## CZYNsze

Sytuacja na rynku sprzyja najemcom, zarówno tym, którym wygasają aktualne umowy, jak i firmom dopiero planującym wynajem w segmencie nowoczesnych powierzchni biurowych. Mimo dużej presji podażowej stawki bazowe w najlepszych budynkach w centrum miasta pozostały bez zmian i utrzymują się na poziomie 25 EUR/mkw./miesiąc. Najemcy wciąż podpisują umowy na tym poziomie, lecz jest ich zdecydowanie mniej niż przed rokiem. W rejonach Poza Centrum najlepsze budynki mogą liczyć na stawki w przedziale 14-16,5 EUR/mkw./miesiąc. W najbliższych latach największą presję na stawki czynszowe odczują właściciele i deweloperzy budynków w rejonie Górnego Mokotowa, gdzie stawki bazowe w najlepszych budynkach nie przekraczają 14,5 EUR/mkw./miesiąc. Powody do zadowolenia mają natomiast wynajmujący w północnej części miasta (N), gdzie notowane są transakcje na poziomie 16,5 EUR/mkw./miesiąc, a więc o 0,5 EUR/mkw./miesiąc wyższe niż na początku roku. Tradycyjnie najniższe czynsze bazowe typu prime zanotowano w rejonie Ursynowa (LS) – 13,5 EUR/mkw./miesiąc. Wynajmujący nadal stosują agresywną politykę cenową. Dzięki dodatkowym zachętom, takim jak zwolnienia z czynszu oraz kontrybucje na aranżację powierzchni, stawki efektywne są nawet 25% niższe od nominalnych. Wysokość czynszu efektywnego w nowych budynkach jest w dużym stopniu uzależniona od sposobu finansowania i zaawansowania realizacji projektu oraz wielkości i prestiżu najemcy. Duże doświadczenie kluczowych deweloperów, szczególnie w obszarze minimalizacji kosztów wytworzenia powierzchni, oraz kompresja oczekiwanych stóp zwrotu z inwestycji również sprzyjają obniżkom stawek czynszowych. W takich warunkach właściciele istniejących budynków muszą ostrożnie planować swoją politykę utrzymania najemców. Standardowym okresem najmu dla większości umów pozostaje 5 lat.

## NAJWYŻSZE CZYNsze I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

## RYNKI REGIONALNE

W 2014 r. w sześciu głównych polskich miastach (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) deweloperzy dostarczyli ponad 323 600 mkw. biur wobec 262 000 mkw. rok wcześniej. Największym rynkiem wciąż pozostaje Kraków, gdzie znajduje się ponad 731 500 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, na drugim miejscu jest Wrocław z zasobami blisko 591 100 mkw. Wciąż jednak łączna wielkość rynków regionalnych to zaledwie ok. 64% zasobów Warszawy.

Z największych budynków oddanych do użytku w 2014 r. można wymienić Kapelanka 42 (29 900 mkw., Skanska, Kraków), Green Day (15 900 mkw., Skanska, Wrocław) i Centrum Biurowe Neptun (15 300 mkw., Hines, Gdańsk). Na ukończeniu pozostaje Poznań Business Garden (42 100, Vastint, Poznań), a w III kw. do użytku powinien zostać oddany Dominikański (37 400 mkw., Skanska, Wrocław). W minionym roku podpisano umowy najmu na 378 900 mkw. i był to wynik o blisko 16,5% lepszy niż rok wcześniej. Najwięcej umów podpisano w Krakowie i Wrocławiu – odpowiednio na 116 500 mkw. i 93 500 mkw.

W grudniu średni wskaźnik pustostanów w miastach regionalnych wyniósł ponad 9,2% i był o ok. 0,8 p.p. niższy niż przed rokiem. Procentowo w odniesieniu do zasobów najwięcej wolnej powierzchni jest w Poznaniu i Katowicach (odpowiednio 12,7% i 11,2%), co potwierdza słabsze niż oczekiwano zainteresowanie najemców tymi miastami. Podobnie jak w 2013 r. najniższy wskaźnik zanotowano w Krakowie (5,2%). Czynsze bazowe w najlepszych lokalizacjach pozostają stabilne i kształtują się w przedziale od 13 EUR/mkw./miesiąc w Łodzi do 15 EUR/mkw./miesiąc we Wrocławiu. Mediana czynszów dla najlepszych inwestycji w miastach regionalnych wynosi 14 EUR/mkw./miesiąc i do końca roku nie powinna ulec zmianie.

Pozytywne prognozy ekonomiczne dla Polski na lata 2015-2016 i plany inwestycyjne deweloperów dobrze rokojują rozwojowi regionalnych rynków nowoczesnej powierzchni biurowej. Ich tempo wzrostu będzie jednak zależne głównie od popytu, w szczególności najemców z branży z sektora BPO.

## RYNKI WSCHODZĄCE

Na szczególną uwagę zasługują rynki wschodzące, tzn. Szczecin i Lublin. W tych miastach znajduje się odpowiednio 162 700 mkw. i 149 500 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, przy czym blisko 80% budynków to obiekty małe o powierzchni najmu nieprzekraczającej 5 000 mkw. i oferujące średnio niższy standard powierzchni niż w przypadku pozostałych miast regionalnych.

Przyszłość przedstawia się jednak obiecująco. W 2014 r. absorpcja nowej powierzchni w Lublinie wyniosła 18 000 mkw. i była prawie 2-krotnie większa niż łączna absorpcja z trzech ostatnich lat. W Szczecinie natomiast od początku 2013 r. rynek powiększył się o blisko 30 000 mkw. wynajętej powierzchni. Z punktu widzenia najemców głównymi atutami tych miast są przede wszystkim niskie koszty pozyskania wykwalifikowanych pracowników, natomiast deweloperzy mogą liczyć na stosunkowo niski koszt pozyskania gruntów.

W 2014 r. na podpisanie nowych umów najmu w Szczecinie zdecydowały się takie firmy jak Stream International (Pentagon, 2300 mkw.), mBank (Lastadia Office, 1700 mkw.), BrightOne (Oxygen, 1400 mkw.), natomiast w Lublinie RTV Euro AGD (JPBC Business Center, 1000 mkw.) i Altkom (Nord Park A, 630 mkw.). Dobre dopasowanie popytu i podaży w tych miastach umożliwia utrzymywanie stawek czynszowych w najlepszych budynkach na poziomie porównywalnym do pozostałych miast regionalnych.

## RYNKI WSCHODZĄCE

	LUBLIN	SZCZECIN
Liczba budynków	43	42
Powierzchnia (mkw.)	149 500	162 700
Pustostany (mkw.)	13 836	20 854
Stopa pustostanów (%)	9,3	12,8

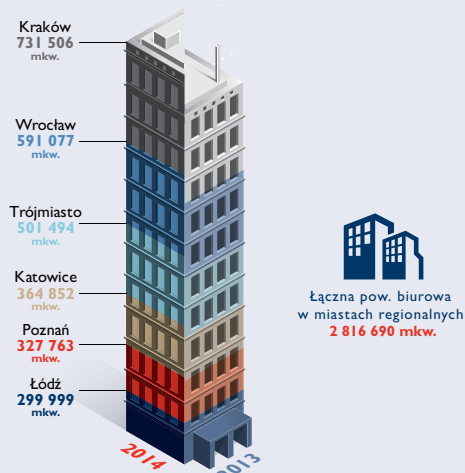
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

## DUBOIS 41, WROCŁAW

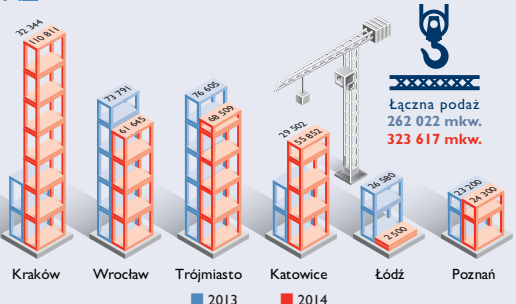


**RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH  
W GŁÓWNYCH MIASTACH REGIONALNYCH**

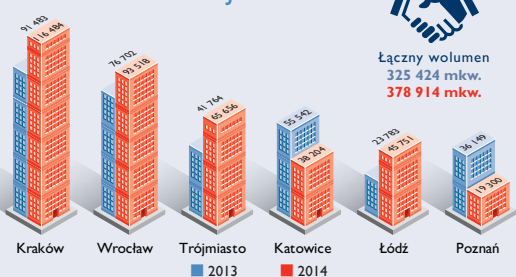
**ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ**



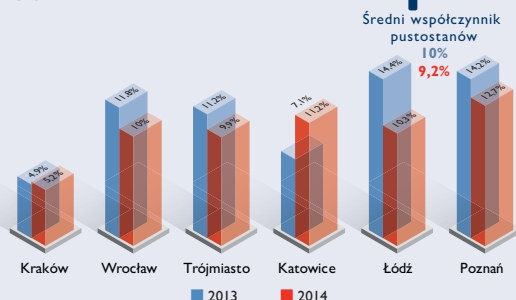
**PODAŻ**



**WOLUMEN TRANSAKCYJ**



**PUSTOSTANY**



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

**NAJWIĘKSZE BIUROWE TRANSAKCYJE NAJMU  
W GŁÓWNYCH MIASTACH REGIONALNYCH W 2014 R.**

Nazwa budynku	Miasto	Najemca	Pow. (mkw.)	Rodzaj transakcji
Ergo Hestia HQ (Marina 2)	Sopot	Ergo Hestia	21 800	nowa umowa
Green Horizon A	Łódź	Infosys BPO	21 000	odnowienie umowy
Dominikański (Faza I)	Wrocław	HP	16 383	nowa umowa
West Gate	Wrocław	Nokia Networks	14 000	nowa umowa
Renoma	Wrocław	HP	10 661	odnowienie umowy
Kapelanka 42	Kraków	HSBC	10 500	nowa umowa
Green Park I&II	Katowice	UPC	6 500	odnowienie umowy
Enterprise Park C	Kraków	Cisco	5 600	ekspansja
Onyx	Kraków	Electrolux	5 033	odnowienie umowy

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

**BUDYNKI BIUROWE ODDANE W 2014 R.  
W GŁÓWNYCH MIASTACH REGIONALNYCH**

Nazwa budynku	Miasto	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Kapelanka 42	Kraków	29 880	Skanska
Green Day	Wrocław	15 930	Skanska
Centrum Biurowe Neptun	Gdańsk	15 300	Hines
Olivia Business Centre - Olivia Four	Gdańsk	14 707	TPS
Avia	Kraków	13 985	GD&K Group
Enterprise Park C	Kraków	13 500	Avestus Real Estate
Quattro Business Park IV	Kraków	12 800	Grupa Buma
Silesia Star I	Katowice	12 700	LC Corp
Alma Tower	Kraków	11 000	UBM Polska
Centrum Biurowe Podwale	Poznań	10 500	MBC

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

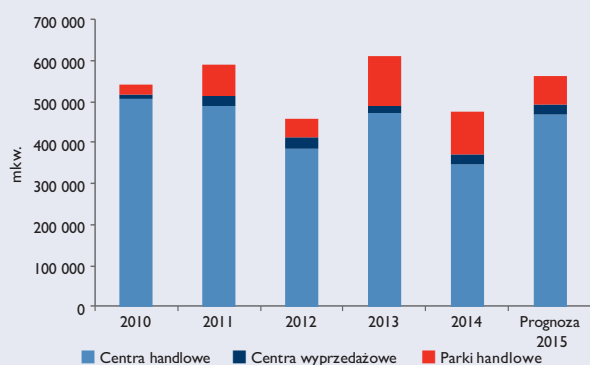
## RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

### RYNEK HANDLOWY W POLSCE

W 2014 r. w Polsce oddano do użytku 474 700 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, dzięki czemu krajowe zasoby wyniosły na koniec roku 10,3 mln mkw. Na podaż 2014 r. składa się: 11 nowych centrów handlowych, 12 nowych parków handlowych oraz 1 nowe centrum wyprzedażowe. Powierzchnia oddana w nowych obiektach handlowych stanowi 81% całkowitej podaży. Dodatkowo 49 000 mkw. pozyskano dzięki rozbudowie 6 starszych obiektów. Pozostałe 40 000 mkw. powierzchni handlowej pochodzi z przebudowy i modernizacji, często połączonych z rozbudową (redevelopment) istniejących nieruchomości, prowadzących do zmiany formatu handlowego. W 2014 r. dotyczyło to 3 nieruchomości. Hipermarket Carrefour w Sochaczewie po modernizacji i dobudowaniu parku handlowego zmienił się w Sonata Park. W Miejscu Piastowym (woj. podkarpackie) obok hipermarketu budowlanego OBI powstał park handlowy, dając początek Parkowi Handlowemu Miejsce Piastowe. Galeria Podlaska przeobraziła się w centrum wyprzedażowe i działa od grudnia 2014 r. jako Outlet Białystok.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w 2014 r. jest o 23% niższa od podaży 2013 r., ponieważ otwierano mniejsze obiekty handlowe niż rok wcześniej. W 2014 r. działalność rozpoczęły tylko 2 duże centra handlowe: Atrium Felicity w Lublinie (75 000 mkw.) i Galeria Warmińska w Olsztynie (41 500 mkw.). W 2013 r. otworzono 4 nowe centra handlowe powyżej 40 000 mkw. oraz zakończono bardzo dużą rozbudowę. W 2014 r. aż 48% nowoczesnej powierzchni handlowej oddano do użytku w miastach poniżej 100 000 mieszkańców (w 2013 r. 24%). Tylko 42 000 mkw., tj. 9% podaży rocznej, przypadło na 8 największych aglomeracji (w 2013 r. prawie 70%).

#### PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ

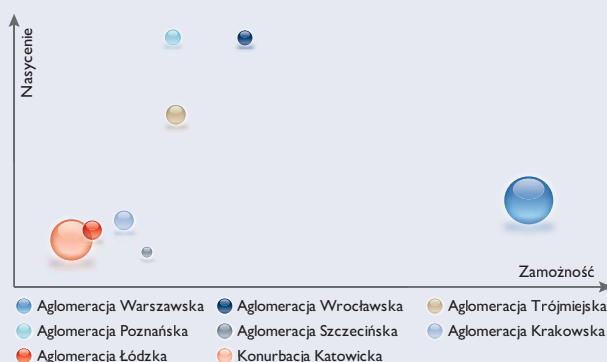


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

Popyt na lokale handlowe w 2014 r. pozostawał na dobrym poziomie. Największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i zadowalających obrotach. Atrakcyjną alternatywę wobec nowo powstających obiektów, stanowiła powierzchnia w rekomercjalizowanych centrach. Obecna struktura popytu sprawia, że znacząco wydłużył się czas komercjalizacji nowych obiektów – centra wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości, wolne lokale w nowo otwieranych obiektach handlowych stanowią średnio 10-15%. Na koniec 2014 r. współczynnik pustostanów był najwyższy w Bydgoszczy (5,3%), Kielcach i Częstochowie (po 4,6%), najniższy zaś w Warszawie (1,6%) i Trójmieście (1,8%). Średnia stopa pustostanów w największych aglomeracjach wynosiła 2,6%.

Największe sieci, m.in. z branży modowej prowadzą dynamiczną ekspansję, natomiast mniejsi gracze bardziej ostrożnie podejmują decyzję o otwieraniu kolejnych sklepów. Poza już szeroką gamą najemców reprezentujących wszystkie branże w 2014 r. kilkanaście nowych marek zdecydowało się na rozpoczęcie ekspansji w naszym kraju. Branżę wnętrzarsko-meblową wzbogaciły m.in.: English Home i Joo!, branża modowa poszerzyła się o m.in.: Inside, Devred, Undiz, a kosmetyczna o Flormar czy Kiko Milano. Również oferta dla dzieci została wzbogacona o nową markę Imaginarium z pierwszymi lokalami w warszawskich centrach handlowych: Sadyba Best Mall i Arkadia. Arkadię na swój debiut wybrała też marka Kipling oferująca torebki i walizki. Na pozawarszawski debiut zdecydowała się natomiast włoska marka odzieży sportowej Eye Sport, otwierając swój pierwszy salon w Polsce w Galerii Warmińskiej w Olsztynie. Najwyższe czynsze obowiązują w najlepszych centrach warszawskich, gdzie za 100-150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić 80-90 EUR/mkw./miesiąc, a za najlepsze lokale w tych obiektach nawet 100-140 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych siedmiu aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35-45 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 20-25 EUR/mkw./miesiąc.

#### NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ I SIŁA NABYWCZA MIESZKAŃCÓW



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

Obecnie w budowie znajduje się ok. 900 000 mkw. powierzchni handlowej, z czego ponad 62%, czyli ok. 563 000 mkw., ma zostać oddane do użytku w 2015 r. – ok. 470 000 mkw. w centrach handlowych, reszta w obiektach pozostałych formatów. Na rok 2015 zaplanowane jest otwarcie 20 nowych centrów handlowych. Największymi z nich będą: Zielone Arkady w Bydgoszczy, Sukcesja w Łodzi i Tarasy Zamkowe w Lublinie. W planach jest zakończenie 4 dużych rozbudów istniejących centrów handlowych: w Jeleniej Górze, Elblągu, Toruniu i Bydgoszczy (łącznie ok. 60 500 mkw.) oraz przebudowy katowickiego Supersamu (21 000 mkw. GLA). Planuje się także otwarcie co najmniej 4 nowych parków handlowych i jednego centrum wyprzedażowego. Największa prowadzona obecnie rozbudowa, Parku Handlowego Bielany Wrocławskie, jak i mniejsze rozbudowy, m.in. Factory Ursus, mają zakończyć się w drugiej połowie 2015 r.

### CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

W 2014 r. w Polsce działało 391 centrów handlowych o łącznej powierzchni 9,24 mln mkw. (89% nowoczesnej powierzchni handlowej kraju). Liczba ta obejmuje 4 specjalistyczne centra, o łącznej powierzchni 69 200 mkw. Powierzchnia tradycyjnych centrów handlowo-rozrywkowych wynosi 9 155 805 mkw.

W 2014 r. otworzyło się w Polsce 11 centrów handlowych o łącznej powierzchni 303 800 mkw. Największą inwestycją było centrum handlowo-rozrywkowe Atrium Felicity w Lublinie (75 000 mkw.) otwarte w marcu 2014 r. Drugim pod względem wielkości obiektem była Galeria Warmińska w Olsztynie (41 500 mkw.) otwarta we wrześniu ubiegłego roku.

W omawianym okresie rynek wzbogacił się również o mniejsze obiekty: Galerię S w Siedlcach (34 000 mkw.), Galerię Amber w Kaliszu (33 500 mkw.), Galerię Bursztynową w Ostrołęce (27 000 mkw.), centrum handlowe Vivo! Piła (24 000 mkw.), starachowickie Centrum Galardia (18 500 mkw.), Bramę Mazur w Ełku (17 000 mkw.) i Marcredo Center Kutno (16 000 mkw.). Najmniejszymi centrami 2014 r. są: Galeria Dębiec w Poznaniu (9 800 mkw.) i Pogodne Centrum w Oleśnicy (7 700 mkw.).

Dodatkową powierzchnią handlową przyniosła rozbudowa istniejących obiektów (37 000 mkw.). Najwięcej powierzchni przybyło w: Bielsku-Białej, gdzie Gemini Park powiększył się o 13 000 mkw., dzięki czemu obiekt liczy 40 000 mkw., oraz w Białej Podlaskiej, gdzie Rywał został rozbudowany o 11 800 mkw., podwajając swoją powierzchnię handlową. Powiększyły się także: wrocławska Magnolia (o 5 700 mkw.), Plejada Bytom (3 500 mkw.) oraz centrum handlowe Platan w Zabrze (3 000 mkw.).

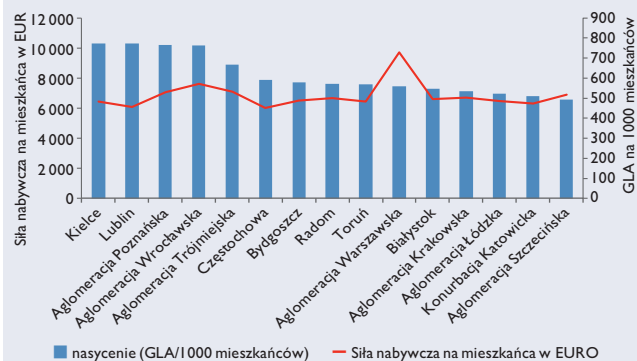
Popyt na powierzchnie w centrach handlowych jest bardzo zróżnicowany – zależy od nasycenia danego rynku, jakości istniejących obiektów oraz dostępności powierzchni. Wśród 8 największych polskich aglomeracji najbardziej nasycone powierzchnią handlową

są Wrocław i Poznań, a najmniej aglomeracja warszawska i Szczecin. Do rekordzistów w skali kraju należą jednak mniejsze ośrodki: Zgorzelec, Opole, Nowy Sącz i Rzeszów, w których wskaźniki nasycenia znacznie przekraczają 1000 mkw./1000 osób.

Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe są w najlepszych centrach warszawskich, za lokal 100-150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić nawet 100-140 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych 7 aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35-45 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 20-25 EUR/mkw./miesiąc.

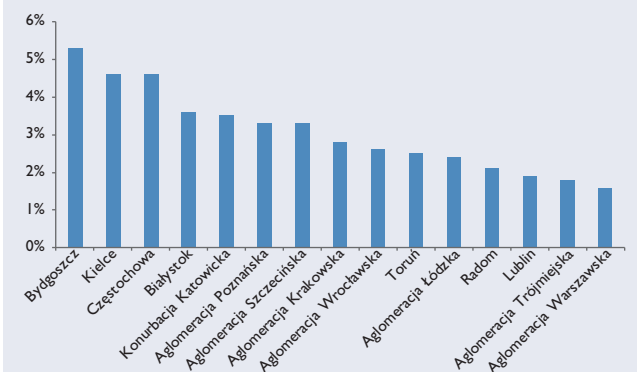
Warto zaznaczyć, że w 2014 r. bardzo umocniła się pozycja najemcy. Sytuacje, kiedy najemcy strategiczni, wynajmujący powierzchnie 1 000-2 000 mkw., żądają wysokich kontrybucji na aranżację lokalu oraz dążą do uzależnienia wysokości czynszu od obrotów, są obecnie standardem na rynku. Dotyczy to jednak tzw. secondary markets lub rynków o dużym nasyceniu nowoczesną powierzchnią handlową.

### NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ I SIŁA NABYWCZA MIESZKAŃCÓW (EUR PER CAPITA)



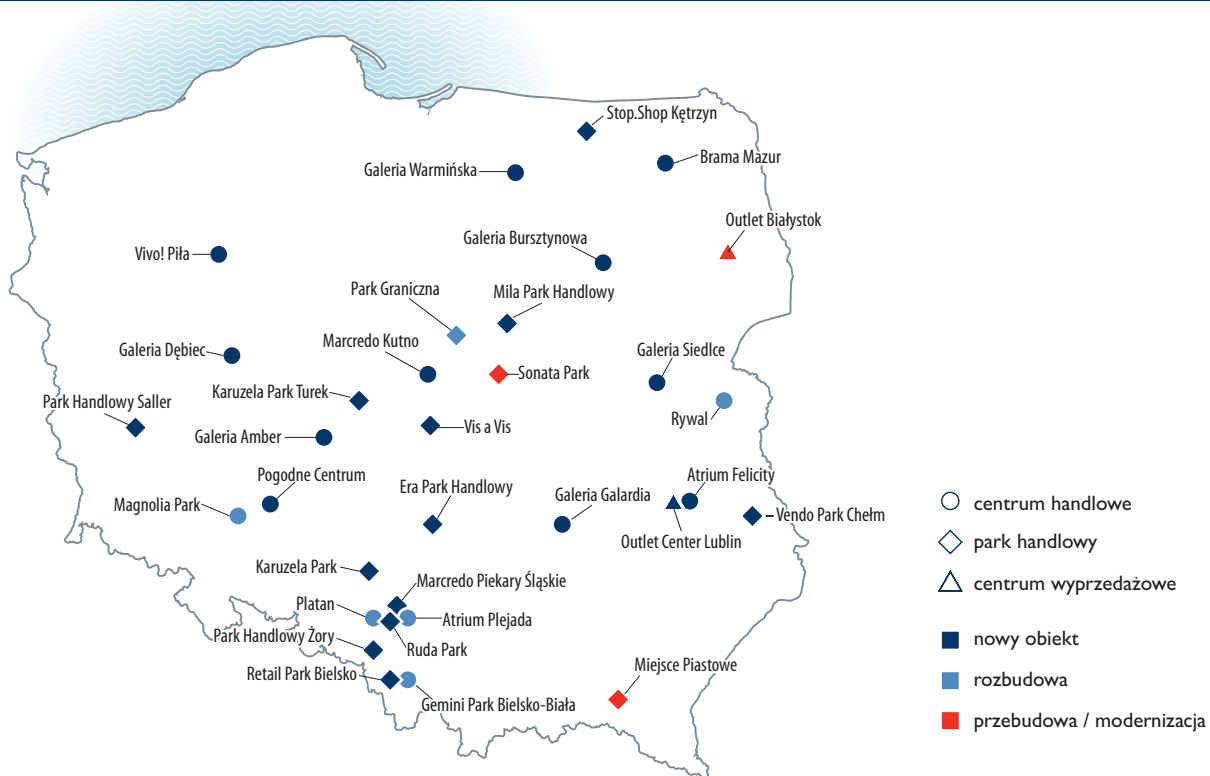
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### POZIOM PUSTOSTANÓW W 2014 R.

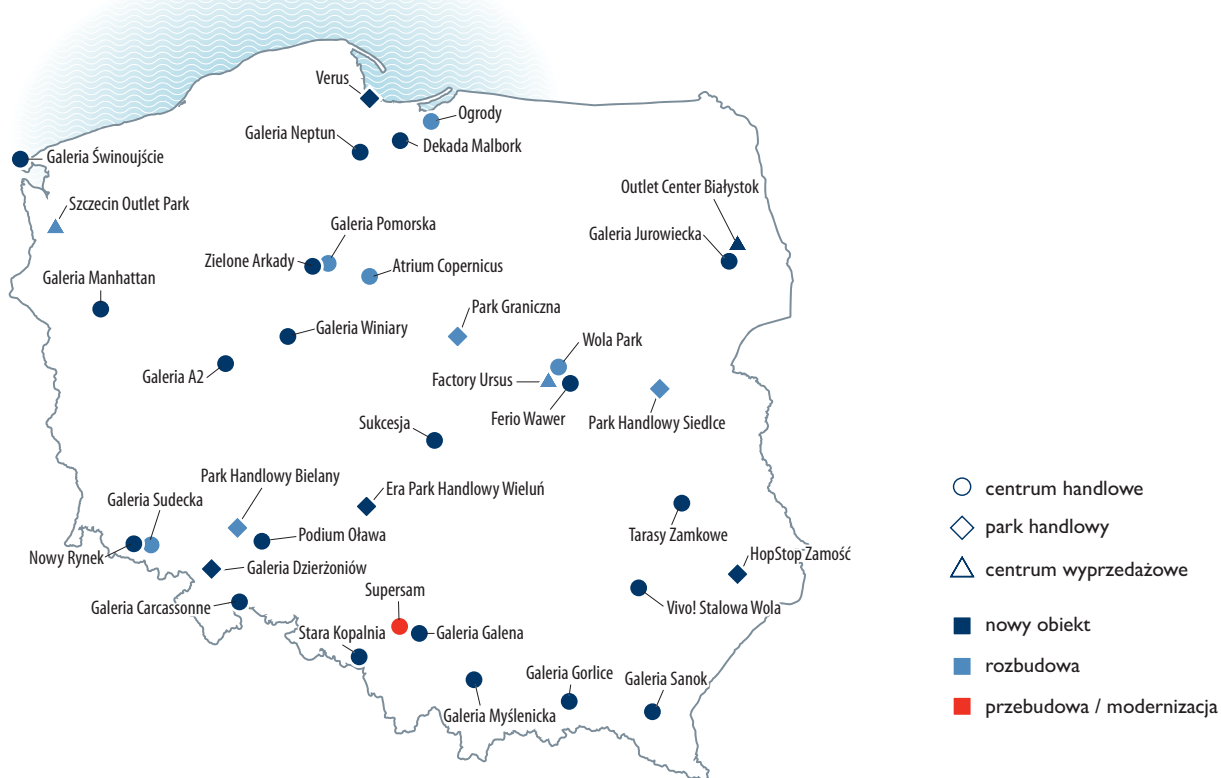


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

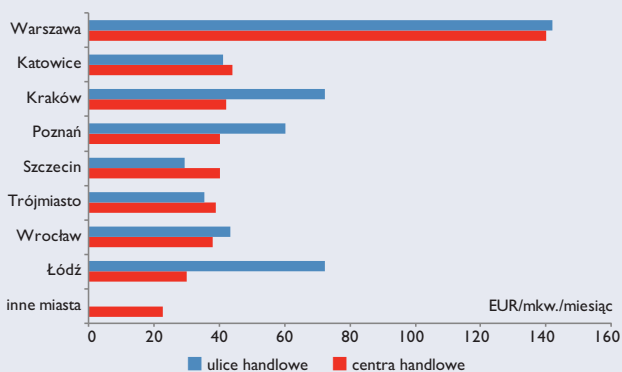
OTWARCIA W 2014 R.



PLANOWANE OTWARCIA W 2015 R.



**NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDLOWYCH I PRZY ULICACH HANDLOWYCH W 2014 R.**



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

**GŁÓWNE ULICE HANDLOWE**

Ulice handlowe uzupełniają mapę nowoczesnej powierzchni handlowej miasta, stanowiąc komplementarne wobec galerii handlowych miejsce robienia zakupów i spędzania wolnego czasu. Niejednokrotnie łączna powierzchnia sklepów przy głównej ulicy handlowej odpowiada powierzchni średniej wielkości centrum handlowego. Największe znaczenie w strukturze branżowej tych lokalizacji mają: gastronomia, moda, usługi i zakupy codzienne. Mała dostępność lokali przy najpopularniejszych głównych ulicach handlowych sprawia, że czynsze utrzymują się na wysokim poziomie i osiągają wartości 75-90 EUR/mkw./miesiąc.

**SZACOWANA PODAŻ PRZY GŁÓWNYCH ULICACH HANDLOWYCH ORAZ ŚREDNI CZYNSZ**



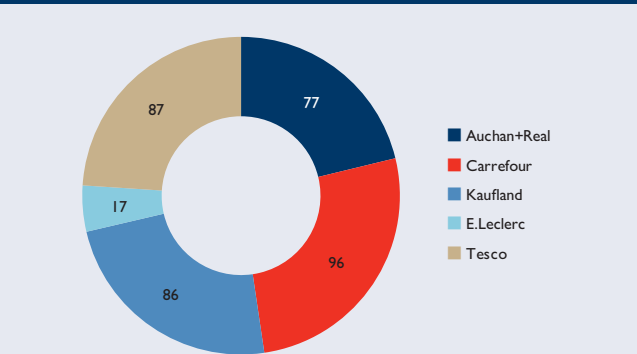
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

**HIPERMARKETY I SUPERMARKETY**

W 2014 r. rynek spożywczy w Polsce rozwijał się głównie dzięki sieciom dyskontowym oraz sieciom sklepów spożywczych typu convenience (Żabka, Freshmarket, Carrefour Express, Odido). Zmniejszyło się jednak tempo ekspansji tych podmiotów (w 2014 r.

Biedronka otworzyła 211 nowych sklepów, wcześniej było to 250-270 sklepów rocznie). Rynek dużych hipermarketów wciąż znajdował się w fazie stagnacji. Najbardziej aktywnym graczem 2014 r. była firma Auchan, która otworzyła jeden duży hipermarket (w Atrium Felicity w Lublinie, 15 000 mkw.) oraz przeprowadziła rebranding 12 z 49 przejętych w styczniu 2014 r. hipermarketów Real. Po 2 hipermarkety otworzyły sieci Tesco (w Ostrołęce i Starachowicach, obydwa sklepy w galeriach handlowych) i E.Leclerc (w Kaliszu – w Galerii Amber i w Szczecinie), a jeden Carrefour (w Vivo! Piła). Auchan i Carrefour pozostaną aktywni również w nadchodzących latach. Auchan planuje zakończyć rebranding pozostałych przejętych hipermarketów Real w 2015 r., natomiast Carrefour ogłosił plany powrotu do sklepów dużego formatu, m.in. w budowanej obecnie Fabryce Wołomin i Galerii Posenania oraz w planowanych w Warszawie Galerii Północ oraz Galerii Wilanów. Zmiany, które zaszły na rynku w ostatnim czasie, zwłaszcza stopniowe nasycenie rynku, konsolidacja rynku hipermarketów i supermarketów, zmiany zachowań konsumenckich oraz dynamiczny rozwój handlu internetowego, powodują, że operatorzy sieci spożywczych skupiają swoje działania na podniesieniu efektywności już istniejącej bazy sklepów, a nie na dynamicznej ekspansji. Wyraźnym trendem na rynku sklepów spożywczych są liczne obecnie modernizacje istniejących sklepów i dopasowywanie ich do standardów sieci. Takie działania przeprowadza m.in. Tesco (przebudowa hipermarketów do formatu Extra), Carrefour (modernizacja hipermarketów i rozbudowa pasażu handlowych), Odido (standaryzacja sklepów). Oprócz rozszerzania oferty handlowej wyraźnym trendem jest również podążanie za potrzebami nowoczesnego klienta. Wprowadzenie usługi płatności mobilnych (Biedronka), możliwość płatności kartą (Biedronka) czy testowanie e-commerce (Biedronka, Intermarche), są najlepszymi przykładami tej tendencji. Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6-7 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 7-10 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów i 5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dyskontów.

**GŁÓWNI OPERATORZY HIPERMARKETOWI W POLSCE W 2014 (LICZBA HIPERMARKETÓW)**



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.



## HIPERMARKETY DIY I PARKI HANDLOWE

Rok 2014 przyniósł niewielką poprawę sytuacji na rynku hipermarketów budowlanych. Po upadłościach w 2013 r. (Praktiker i Nomi) i zamykaniu nierentownych lokalizacji (1 sklep Praktikera i 14 placówek Nomi) tylko nieliczni operatorzy zdecydowali się na dalszą ograniczoną ekspansję. W 2014 r. otwarto tylko 3 duże hipermarkety ogrodniczo-budowlane, 2 sklepy Leroy Merlin w Płocku i Lublinie (Atrium Felicity) oraz OBI w Ostrołęce (Galeria Bursztynowa). Dynamiczniej rozwijają się sieci mniejszych sklepów DIY (1 000–3 500 mkw.). Bricomarché otworzyło w 2014 r. 10 nowych sklepów oraz przejęło 14 lokalizacji, z których wycofało się Nomi. W obecnych warunkach dobrze radzi sobie sieć Polskich Składow Budowlanych Mrówka, która w 2014 r. powiększyła się o 30 nowych obiektów i zrzesza w swojej sieci franczyzowej już 181 placówek. Warto jednak zaznaczyć, że zarówno Bricomarché, jak i PSB Mrówka otwierają swoje sklepy w mniejszych miastach, podczas gdy dotychczasowa ekspansja międzynarodowych operatorów DIY skupiona była na dużych ośrodkach. Innym aktywnym graczem na rynku DIY jest lokalna sieć Majster, która rozwija się głównie w południowej części kraju, liczy obecnie 30 placówek i planuje kolejne. W budowie znajdują się 2 sklepy tej sieci.

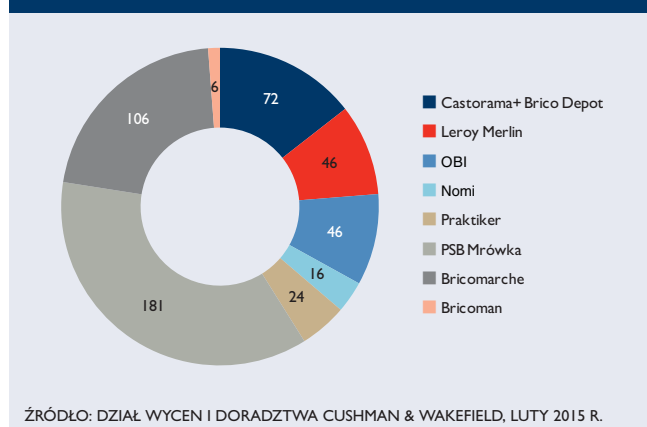
W trakcie budowy jest kilka hipermarketów budowlanych, m.in.: Castorama – w ramach rozbudowy centrum handlowego Wola Park w Warszawie, oraz 2 hipermarkety Bricoman: w Lublinie (w sąsiedztwie innych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, Selgros i Agata Meble) i Szczecinie (w sąsiedztwie hipermarketu Tesco). Natomiast sieć Leroy Merlin planuje otworzyć swoje hipermarkety w galerii handlowo-rozrywkowej Posnania (obecnie w trakcie budowy, otwarcie planowane na drugą połowę 2016 r.) oraz w ramach parku handlowego przy Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze, którego budowa ma się rozpocząć na wiosnę 2015 r.

Dynamiczne zmiany następują też na rynku parków handlowych. Z uwagi na duże nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową w największych miastach parki handlowe powstają głównie w mniejszych ośrodkach, włączając małe miasta z 20 000-30 000 mieszkańców. Do otwartych w pierwszej połowie 2014 r. 5 parków handlowych w: Lublińcu, Turku, Radomsku, Rudzie Śląskiej i Żorach (łącznie 31 000 mkw.) oraz rozbudowy płockiego Graniczna Park, w drugiej połowie 2014 r. doszło 7 nowych obiektów tego typu o sumarycznej powierzchni 41 000 mkw. Są to parki handlowe w: Kętrzynie, Nowej Soli, Chełmie, Płońsku, Piekarach Śląskich, Bielsku-Białej i Łodzi. Pod koniec 2014 r. zakończono rozbudowę i przebudowę 2 obiektów: w Krośnie (otwarty wcześniej hipermarket budowlany OBI został wzbogacony o park handlowy Miejsce Piastowe firmy Rank Progress) i Sochaczewie (modernizacja istniejącego hipermarketu Carrefour wraz z budową parku handlowego Sonata, inwestycja firmy Carrefour).

W sumie w 2014 r. oddano do użytku 110 000 mkw. powierzchni w parkach handlowych. Z tej liczby 35%, czyli 38 000 mkw., oddano w ramach przebudowy i rozbudowy istniejących wcześniej obiektów (Płock, Krosno, Sochaczew). Na pozostałe 72 000 mkw. składa się 12 parków handlowych o średniej powierzchni 5 800 mkw. Natomiast wielkość pojedynczych obiektów waha się od 5 000 mkw. do 8 500 mkw. Na koniec 2014 r. w Polsce działało 45 parków handlowych o łącznej powierzchni 898 000 mkw. (8,7% całkowitej podaży nowoczesnej powierzchni handlowej w kraju).

Obecnie w trakcie budowy znajduje się 6 nowych parków handlowych o łącznej powierzchni ok. 47 000 mkw., których otwarcie zaplanowano na 2015 r. Są to obiekty w: Siedlcach, Zamościu, Wieluniu, Lublinie, Sopocie i Dzierżoniowie. Na koniec 2015 r. zaplanowane jest otwarcie największej obecnie prowadzonej rozbudowy (35 000 mkw.) – Parku Handlowego Bielany pod Wrocławiem.

### SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI W 2014



### IKEA BIELANY, WROCŁAW



### CENTRA WYPRZEDAŻOWE

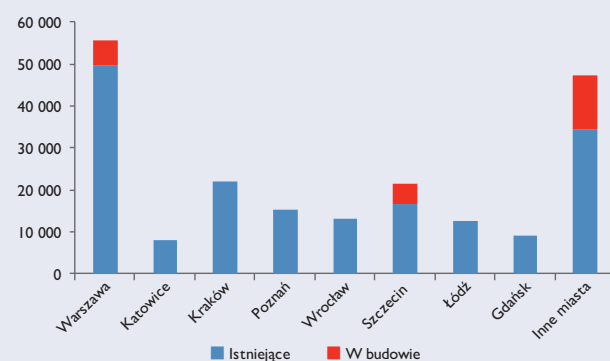
Do dotychczas działających na polskim rynku 10 centrów wyprzedażowych, po jednym we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Sosnowcu, Gdańsku, Szczecinie i Łodzi oraz 3 w aglomeracji warszawskiej, pod koniec 2014 r. dołączyły 2 tego typu obiekty: Outlet Center w Lublinie oraz Outlet Białystok. Obecnie centra wyprzedażowe (łącznie 190 000 mkw.) stanowią 1,8% podaży nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce.

Pierwszym centrum wyprzedażowym we Wschodniej Polsce jest Outlet Center w Lublinie (12 500 mkw.), którego budowa rozpoczęła się w pierwszej połowie 2014 r. 3 grudnia rozpoczęto działalność handlową na 10 500 mkw. powierzchni, pozostała część ma zostać uruchomiona w ciągu najbliższych miesięcy. Także Północno-Wschodnia Polska wzbogaciła się o centrum wyprzedażowe. Outlet Białystok (13 500 mkw.) powstał w wyniku rozbudowy i zmiany formatu handlowego dawnej Galerii Podlaskiej.

W trakcie budowy znajduje się obecnie Outlet Center w Białymstoku (13 000 mkw.), jego otwarcie planowane jest na wiosnę 2015 r. W zaawansowany etap prac budowlanych weszła rozbudowa warszawskiego Factory Ursus, które powiększy się o 6 000 mkw. Nowa część handlowa wraz z nowym parkingiem podziemnym mają zostać otwarte w drugiej połowie 2015 r. Również rozpoczęta niedawno rozbudowa Outlet Park Szczecin o 5 tys. mkw. ma zakończyć się pod koniec 2015 r. W centrach wyprzedażowych działa łącznie ok. 1 100 sklepów krajowych i międzynarodowych sieci z branży odzieżowej, obuwniczej i akcesoriów sportowych.

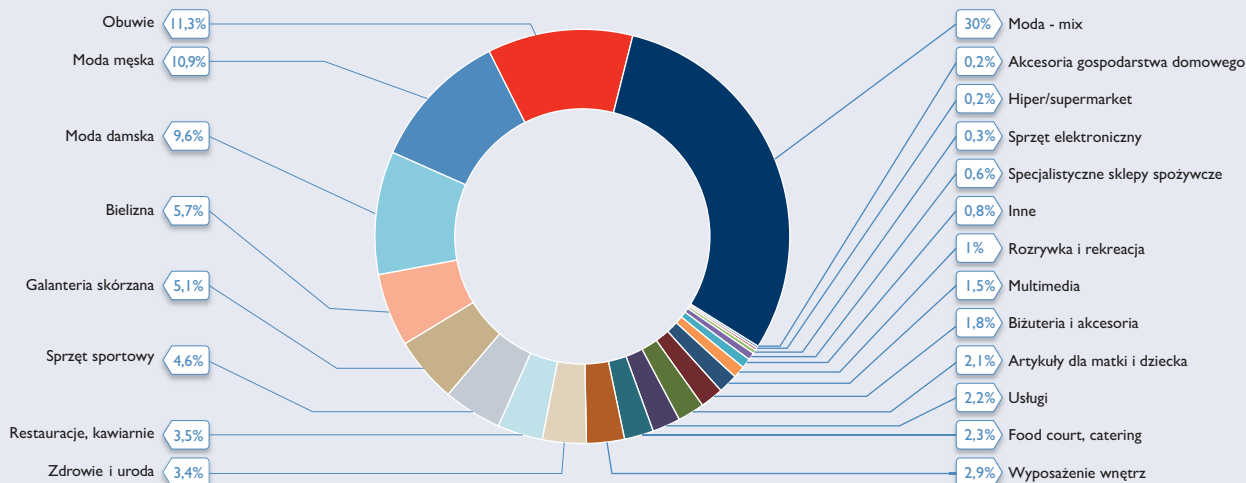
Największym zainteresowaniem najemców cieszą się tego typu obiekty w Warszawie, gdzie pustostany praktycznie nie występują. W pozawarszawskich centrach wyprzedażowych działających już długi czas na rynku pustostany stanowią ok. 3% powierzchni. Niedawno otwarte obiekty w Lublinie i Białymstoku charakteryzują się dosyć wysokimi poziomami pustostanów (odpowiednio 25% i 33%). To skutek opóźnienia otwarć sklepów już zakontraktowanych najemców oraz dalszego procesu komercjalizacji tych obiektów. W centrach wyprzedażowych czynsze są stosunkowo niskie. Za lokal 100-150 mkw. trzeba zapłacić w Warszawie 22-24 EUR/mkw./miesiąc, a w pozostałych aglomeracjach 20-22 EUR/mkw./miesiąc.

PODAŻ CENTRÓW WYPRZEDAŻOWYCH W 2014 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### STRUKTURA BRANŻOWA W CENTRACH WYPRZEDAŻOWYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

## RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

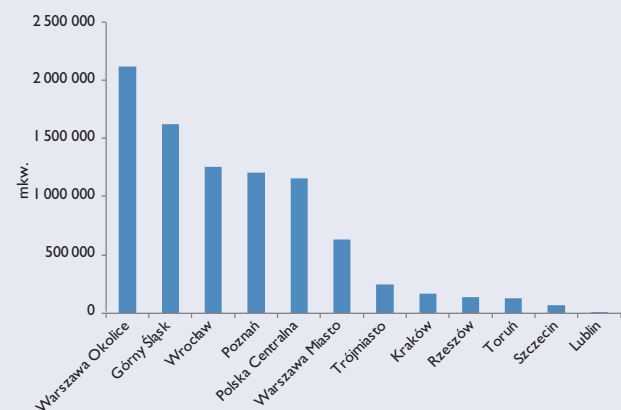
### SYTUACJA NA RYNKU

W 2014 r. rynek magazynowy w Polsce rozwijał się wyjątkowo dynamicznie. Ilość powierzchni oddanej do użytku przekroczyła milion mkw. To trzykrotnie więcej niż w 2013 r. i blisko rekordowego wyniku z lat 2007-2008. Wysoki popyt, na poziomie 2,36 mln mkw., pozwolił na spadek wskaźnika pustostanów o 4 p.p., do 6,8%. Znaczna ilość powierzchni magazynowej w budowie nie powinna podnieść poziomu pustostanów – większość realizowanych projektów to obiekty BTS bądź magazyny w dużej części objęte umowami przednajmu. Rok 2014 przyniósł również istotne zmiany po stronie właścicielskiej – Logicolor, fundusz zarządzany przez Blackstone Real Estate, stał się trzecim pod względem ilości posiadanej powierzchni magazynowej graczem na rynku.

### ZASOBY

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły na koniec 2014 r. 8 850 000 mkw. Rynek wciąż koncentruje się w Warszawie (ok. 31% istniejących zasobów), jednak dzięki ciągle poprawiającej się infrastrukturze transportowej coraz bardziej na znaczeniu zyskują rynki regionalne – na Górnym Śląsku, Polskę Centralną, Poznań oraz Wrocław przypada łącznie niemal 60% zasobów kraju. Rozmieszczenie powierzchni pozostającej w budowie wskazuje, że to właśnie te obszary będą w najbliższym okresie umacniać swoją pozycję. Najmniejsze rynki (Trójmiasto, Kraków, Rzeszów, Toruń, Szczecin oraz Lublin) rozwijają się stabilnie, ale ich udział w całkowitych zasobach wciąż jest niewielki (łącznie 9%).

#### ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W 2014 R.

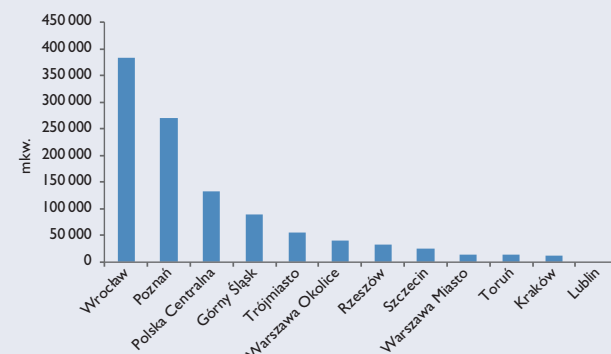


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

### PODAŻ

Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w 2014 r. wyniosła milion mkw., trzy razy więcej w porównaniu z rokiem 2013. Miało na to znaczny wpływ oddanie do użytku dużej liczby projektów typu BTS, w tym trzech obiektów dla firmy Amazon, które stanowiły ponad 1/3 powierzchni dostarczonej na rynek. Poza budynkami dla amerykańskiego lidera e-commerce zrealizowano również projekty dla takich firm, jak: Castorama w Strykowie (50 000 mkw., Panattoni), market-Detal w Koninie (40 000 mkw., Goodman), Eko-Holding we Wrocławiu (35 000 mkw., Prologis) i Polaris w Opolu (34 000 mkw., Panattoni). Regionami, które w minionym roku cieszyły się największym zainteresowaniem deweloperów, były Wrocław oraz Poznań, gdzie ukończono magazyny stanowiące odpowiednio 36% oraz 25% krajowego wolumenu podaży, a także Polska Centralna z 12-procentowym udziałem.

#### PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W 2014 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

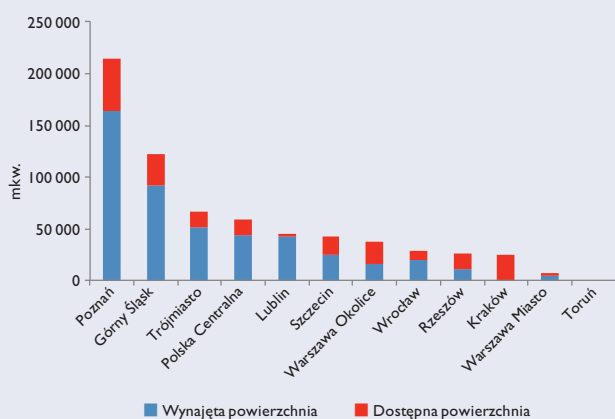
### POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Na koniec 2014 r. w budowie pozostawało 675 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, ponad 25% więcej niż na koniec 2013 r. Najwięcej powstających inwestycji jest zlokalizowanych w regionach Poznania oraz Górnego Śląska (odpowiednio 32% oraz 18%). Warto odnotować stosunkowo dużą aktywność deweloperów na mniej rozwiniętych rynkach, takich jak Trójmiasto (66 000 mkw.), Lublin (45 000 mkw.) czy Szczecin (43 000 mkw.). Do największych realizowanych projektów należą: Goodman Poznań II Logistics Centre (82 000 mkw.), BTS dla GE Industrial Solutions przygotowywany przez Panattoni w Bielsku-Białej (45 000 mkw.), Panattoni Park Sosnowiec (43 000 mkw.), a także rozbudowa: North-West Logistics Park w Szczecinie (43 000 mkw.), Segro Logistics Park Poznań Komorniki (41 000 mkw.) czy Pomorskiego Centrum Logistycznego w Gdańsku (39 000 mkw., Goodman).

## Publikacja Cushman &amp; Wakefield

Inwestycje typu BTS, czyli obiekty budowane według ściśle określonych wymagań klienta, wciąż pozostają najpopularniejszym rozwiązaniem na rynku, a spekulacyjna realizacja powierzchni magazynowych należy do rzadkości. W lokalizacjach o wyjątkowo niskim poziomie pustostanów pojawiają się inwestycje mieszane, w których część realizowanego obiektu obejmuje umowa przednajmu, a część budowana jest spekulacyjnie.

## POWIERZCHNIA W BUDOWIE W 2014 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

## PUSTOSTANY

Mimo dużej podaży w ubiegłym roku odnotowano znaczny spadek stopy pustostanów, z 10,9% do 6,8%, dzięki czemu ilość dostępnej powierzchni magazynowej zmniejszyła się o 266 000 mkw. i wynosi obecnie 603 000 mkw. Na głównych rynkach najwięcej powierzchni niewynajętych jest w Warszawie (10,1%), na Górnym Śląsku (8%) oraz w Polsce Centralnej (7,5%).

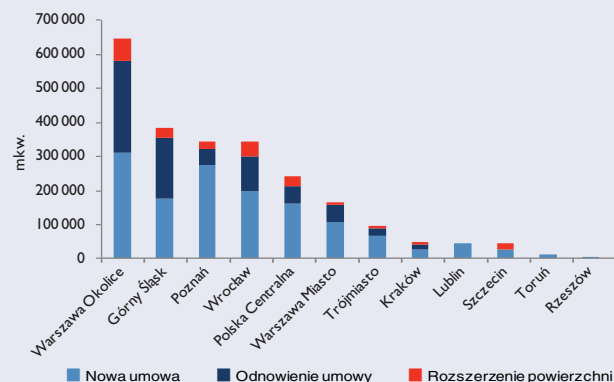
W stolicy, dzięki znacznemu spadkowi stopy pustostanów w strefie miejskiej (o 10 p.p.), znacznie zmniejszyła się różnica między odsetkiem powierzchni niewynajętej w administracyjnych granicach miasta oraz na jego obrzeżach (do 11,5% oraz 9,7%).

Najniższym wskaźnikiem pustostanów w dalszym ciągu cieszy się Poznań (0,6%) oraz Wrocław (1,9%). Warto zaznaczyć, że 2014 r. przyniósł spadek stopy pustostanów na wszystkich najważniejszych rynkach magazynowych Polski. Wśród mniejszych rynków, gdzie wrażliwość wskaźnika pustostanów na zmiany poziomu najmu w pojedynczych obiektach jest wysoka, są zarówno takie regiony, gdzie nastąpił znaczny spadek udziału niewynajętej powierzchni (Szczecin, Kraków, Lublin), jak i takie, gdzie stopa pustostanów wzrosła (Toruń, Rzeszów, Trójmiasto).

## WOLUMEN TRANSAKcji

Aktywność najemców w minionym roku była bardzo wysoka – wolumen transakcji wyniósł 2 356 000 mkw., 10% więcej niż w 2013 r. Na tak wysoki poziom popytu znaczny wpływ miały umowy na realizację projektów BTS, m.in. kontrakty grupy MLP z sieciami takimi, jak: Piotr i Paweł, Merlin.pl, Małpka Express oraz Czerwona Torebka, łącznie na 160 000 mkw. Rynek warszawski pozostał regionem, który skupia największą uwagę najemców – tutaj zawarto 34% wszystkich umów. Udział głównych regionów w całkowitym popycie rozłożył się dość równomiernie i wyniósł 16% na Górnym Śląsku, po 14,5% w Poznaniu i Wrocławiu oraz 10% w Polsce Centralnej. Nowe umowy stanowiły 60% podpisanych kontraktów, co świadczy o kontynuacji stabilnego rozwoju sektora magazynowego. Przedłużenia wcześniej zawartych umów stanowiły 32% wolumenu transakcji, a rozszerzenia 8%.

## WOLUMEN TRANSAKcji W 2014 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

## CZYNsze

Na największych rynkach czynsze nominalne nie zmieniły się lub nieznacznie spadły. W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,4–5,5 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,4–3,95 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach stolicy (2,4–3,8 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach kształtują się na poziomie 2,9–3,6 EUR/mkw./miesiąc.

STAWKI CZYNSZU		
REGION	STAWKA NOMINALNA (EUR/MKW./MIESIĄC)	STAWKA EFEKTYWNA (EUR/MKW./MIESIĄC)
Warszawa Miasto	4,40 – 5,50	3,50 – 5,00
Warszawa Okolice	2,40 – 3,80	1,90 – 3,20
Górny Śląsk	2,90 – 3,40	2,30 – 3,10
Poznań	3,00 – 3,60	2,30 – 2,90
Polska Centralna	2,40 – 3,95	1,90 – 3,10
Wrocław	3,00 – 3,60	2,40 – 3,00
Trójmiasto	2,70 – 3,50	2,20 – 2,70
Kraków	3,90 – 4,40	3,20 – 4,00
Szczecin	3,15 – 3,90	2,70 – 3,20
Toruń	2,70 – 2,90	2,20 – 2,40
Rzeszów	około 3,50	około 3,00
Lublin	3,30 – 4,10	2,90 – 3,50

## PERSPEKTYWY

Ponieważ w budowie pozostaje znaczna ilość powierzchni magazynowej, poziom podaży w najbliższym okresie pozostanie wysoki. Mimo to, dzięki zwiększonej aktywności najemców oraz ograniczonej liczbie inwestycji spekulacyjnych, stopy pustostanów powinny pozostać stabilne bądź kontynuować trend spadkowy.

## P3 MSZCZONÓW



## 10 NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI NAJMU W 2014 R.

DATA	PARK	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA	TYP
IV kwartał 2014	MLP Poznań Zachód	Poznań	Czerwona Torebka	54 000 mkw.	nowa umowa
IV kwartał 2014	P3 Mszczonów	Warszawa Okolice	ID Logistics	46 000 mkw.	nowa umowa
I kwartał 2014	Distribution Park Będzin	Górny Śląsk	Carrefour	46 000 mkw.	odnowienie
III kwartał 2014	Panattoni BTS Bielsko-Biała	Górny Śląsk	GE	46 000 mkw.	nowa umowa
IV kwartał 2014	MLP Pruszków II	Warszawa Okolice	Merlin.pl	41 000 mkw.	nowa umowa
I kwartał 2014	Goodman Konin	Poznań	market-Detal	40 000 mkw.	nowa umowa
II kwartał 2014	Prologis Park Sochaczew	Warszawa Okolice	Procter & Gamble	38 000 mkw.	odnowienie
IV kwartał 2014	MLP Teresin	Warszawa Okolice	Piotr i Paweł	38 000 mkw.	nowa umowa
II kwartał 2014	Prologis Park Teresin	Warszawa Okolice	Viva	34 000 mkw.	odnowienie
IV kwartał 2014	Goodman BTS	Lublin	Poufne	33 000 mkw.	nowa umowa

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

REGIONY

**RYNEK SZCZECINA**

Istniejące zasoby 73 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 43 000 mkw.  
 Podaż 25 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 0%  
 Wolumen transakcji 43 000 mkw.

**RYNEK TORUNIA**

Istniejące zasoby 136 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 0 mkw.  
 Podaż 13 500 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 22,9%  
 Wolumen transakcji 12 000 mkw.

**RYNEK POLSKI CENTRALNEJ**

Istniejące zasoby 1 167 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 59 000 mkw.  
 Podaż 134 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 7,5%  
 Wolumen transakcji 238 000 mkw.

**RYNEK POZNANIA**

Istniejące zasoby 1 215 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 214 000 mkw.  
 Podaż 271 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 0,6%  
 Wolumen transakcji 343 000 mkw.

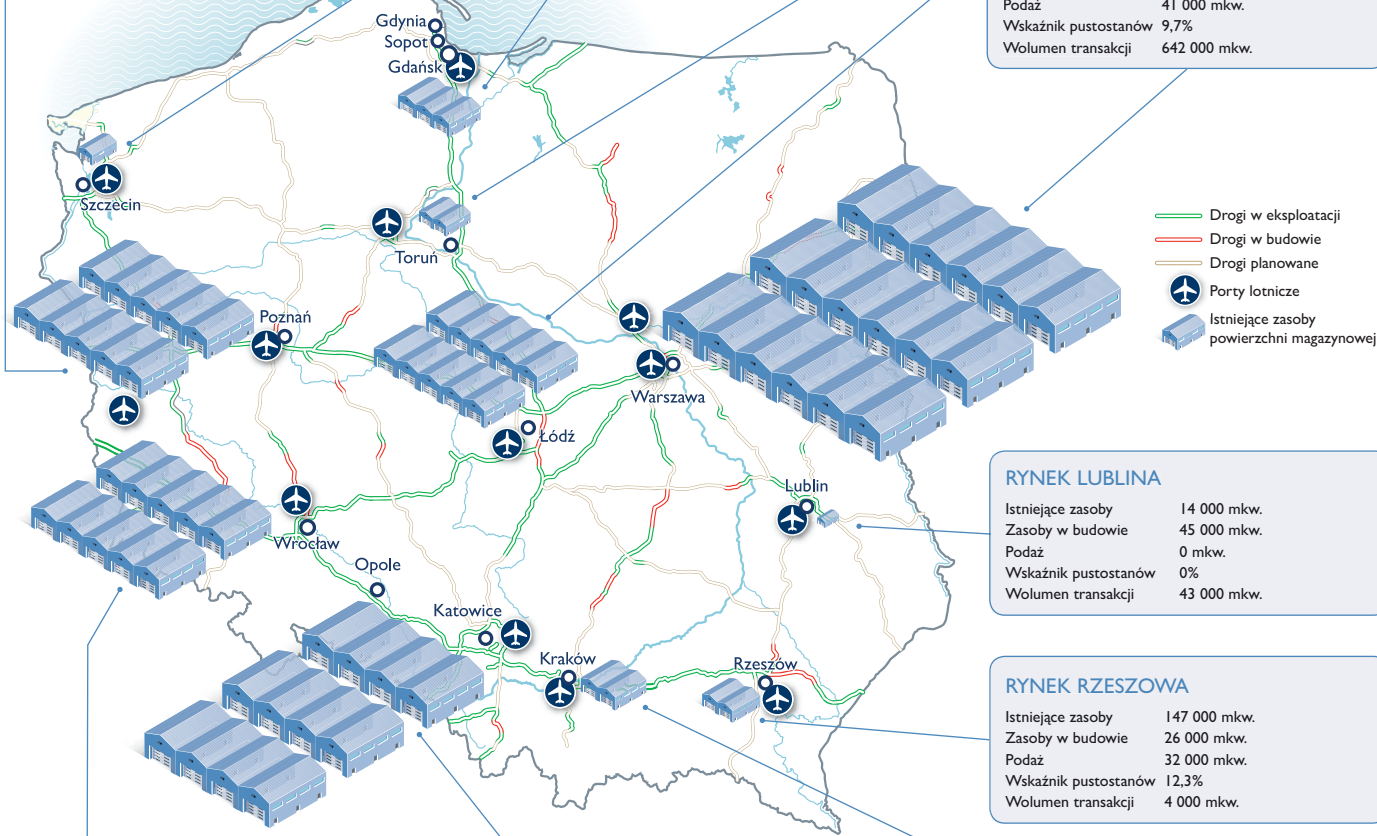
**RYNEK TRÓJMIASTA**

Istniejące zasoby 254 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 66 000 mkw.  
 Podaż 55 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 5,4%  
 Wolumen transakcji 95 000 mkw.

**RYNEK WARSZAWY**

Warszawa Miasto  
 Istniejące zasoby 638 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 8 000 mkw.  
 Podaż 15 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 11,5%  
 Wolumen transakcji 163 000 mkw.

Warszawa Okolice  
 Istniejące zasoby 2 135 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 37 000 mkw.  
 Podaż 41 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 9,7%  
 Wolumen transakcji 642 000 mkw.



**RYNEK LUBLINA**

Istniejące zasoby 14 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 45 000 mkw.  
 Podaż 0 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 0%  
 Wolumen transakcji 43 000 mkw.

**RYNEK RZESZOWA**

Istniejące zasoby 147 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 26 000 mkw.  
 Podaż 32 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 12,3%  
 Wolumen transakcji 4 000 mkw.

**RYNEK WROCLAWIA**

Istniejące zasoby 1 266 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 29 000 mkw.  
 Podaż 382 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 1,9%  
 Wolumen transakcji 341 000 mkw.

**RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA**

Istniejące zasoby 1 639 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 122 000 mkw.  
 Podaż 90 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 8,0%  
 Wolumen transakcji 383 000 mkw.

**RYNEK KRAKOWA**

Istniejące zasoby 171 000 mkw.  
 Zasoby w budowie 25 000 mkw.  
 Podaż 11 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów 5,8%  
 Wolumen transakcji 48 000 mkw.

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEŃ I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

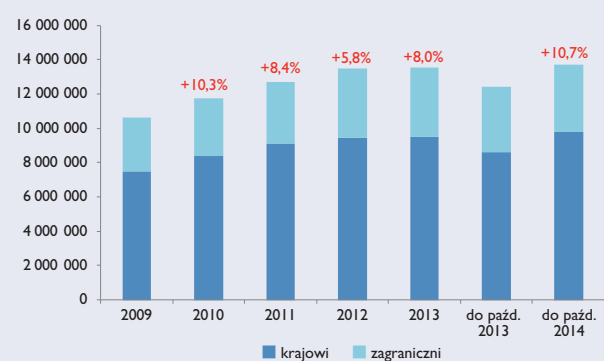
## NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE

Rynek nieruchomości hotelowych w Polsce rozwija się dynamicznie, o czym świadczą kolejne inwestycje deweloperskie i rosnący popyt oraz duże zainteresowanie inwestorów naszym krajem. Powstają nowe hotele, na polski rynek wchodzi kolejni operatorzy oraz poprawia się infrastruktura. Innym ważnym czynnikiem jest poprawa sytuacji na rynku inwestycyjnym, czego przykładem jest wzrost inwestowanego kapitału prywatnego i instytucjonalnego. Banki obecnie chętniej udzielają kredytów sektorowi hotelowemu, widząc coraz lepsze kluczowe wskaźniki efektywności.

### POPYT

Do rozwoju rynku hotelowego w Polsce w dużym stopniu przyczynia się stale rosnąca liczba turystów zatrzymujących się w hotelach. Najnowsze dane wskazują na wzrost o 10,7% od stycznia do października 2014 r. w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej. Wskaźnik ten napawa jeszcze większym optymizmem, ponieważ w pierwszych dziesięciu miesiącach ubiegłego roku w polskich hotelach zatrzymało się więcej gości niż w całym 2013 r.

#### LICZBA GOŚCI HOTELOWYCH W POLSCE



ŹRÓDŁO: GUS, 2015

Rynek hotelowy w Polsce jest w bardzo dużym stopniu zależny od popytu krajowego, ponieważ w zestawieniu turystów według narodowości wysoki odsetek wśród gości hotelowych stanowią Polacy (ok. 70%). Pod tym względem Polska wyraźnie wyróżnia się na tle innych rynków Europy Środkowej, które przyciągają przede wszystkim gości zagranicznych. W związku z tym w czasie ostatniego globalnego spowolnienia gospodarczego taka struktura popytu okazała się mocnym atutem, ponieważ w porównaniu z innymi krajami regionu Polska w mniejszym stopniu odczuła spadek popytu zewnętrznego.

Średnia długość pobytu w polskich hotelach w 2014 r. wyniosła 1,9 doby hotelowej, przy czym goście zagraniczni zatrzymywali się w nich dłużej (2,1) niż Polacy (1,8).

#### LICZBA SPRZEDANYCH DÓB HOTELOWYCH W POLSCE



ŹRÓDŁO: GUS, 2015

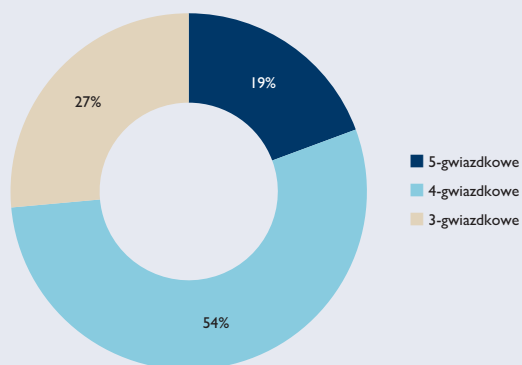
Systematycznie rośnie liczba osób przylatujących do Polski samolotem. W kraju funkcjonuje trzynaście lotnisk obsługujących loty krajowe i międzynarodowe, a liczba odprawianych pasażerów rośnie nieprzerwanie od 2009 r. – łącznie o 5,6%. Istotnym czynnikiem wzrostu liczby osób odwiedzających nasz kraj jest poprawa infrastruktury komunikacyjnej: uruchamiane są nowe połączenia kolejowe oraz powstają nowe autostrady i lotniska. Na przykład lotnisko w Radomiu działa od maja 2014 r., a ukończenie budowy Regionalnego Portu Lotniczego Olsztyn-Mazury przewidziano na 2015 r.

### NOWE HOTELE

Jedną z korzyści płynących z organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012 był wzrost w ostatnim czasie podaży nowych hoteli, ale Polska nadal oferuje wiele możliwości inwestycyjnych, zwłaszcza w mniejszych miastach. Rynek hotelowy w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, o czym świadczy trwająca budowa wielu obiektów. W najbliższych dwóch latach powstanie szereg hoteli, w tym działających pod markami międzynarodowymi, takich jak Hilton, Marriott, Motel One oraz Raffles.

Według stanu na luty 2015 r. obecnie powstaje ok. 4700 pokoi w hotelach funkcjonujących pod znanymi markami, z czego najwięcej w segmencie 4-gwiazdkowym, a następnie w obiektach 3- i 5-gwiazdkowych. W 2015 r. najwięcej nowych hoteli zostanie otwartych w Krakowie, w tym DoubleTree by Hilton, Hampton by Hilton oraz Best Western Plus, które dostarczą na rynek 551 nowych pokoi.

**PODAŻ HOTELI W PRZYGOTOWANIU W POLSCE WG KATEGORII (LUTY 2015)**



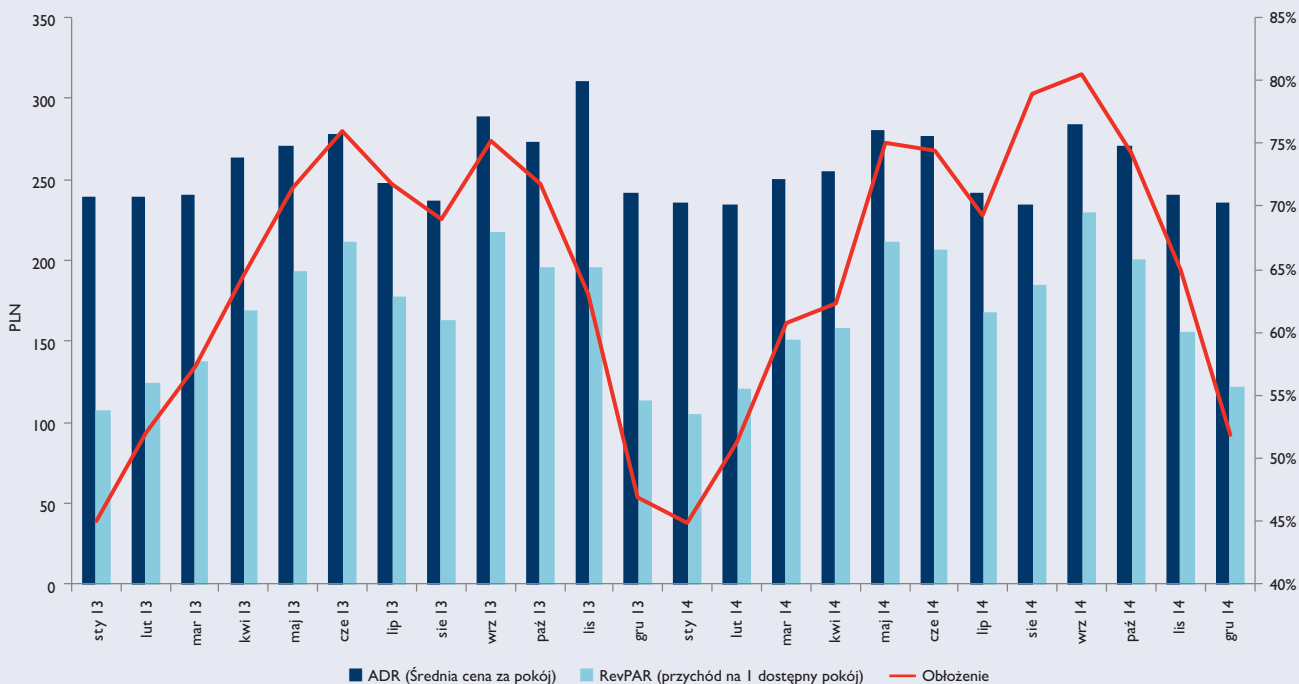
ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE CUSHMAN & WAKEFIELD, STR GLOBAL, 2015

**WYNIKI**

Rok 2012 był wyjątkowy dla polskiego rynku hotelowego za sprawą Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej. W kolejnych 12 miesiącach oczekiwano stabilizacji wskaźnika obłożenia i średniej ceny za pokój (ADR) na nieco niższym poziomie. Zgodnie z przewidywaniami w porównaniu z 2012 r. wskaźnik RevPAR obniżył się w 2013 r. o 4,7%.

W 2013 r. ustabilizowały się kluczowe wskaźniki efektywności dzięki rosnącej liczbie osób przyjeżdżających do Polski i coraz lepszej promocji kraju. W 2014 r. wskaźnik obłożenia wzrósł o 2,4%, natomiast średnia cena za pokój zmniejszyła się o 2,5%, wskutek czego RevPAR obniżył się do -0,1%. Świadczy to o bardzo dużej absorpcji nowych hoteli na polskim rynku.

**GŁÓWNE WSKAŹNIKI**



ŹRÓDŁO: STR GLOBAL, 2015



## WYCENY I USŁUGI DORADCZE

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

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



### WYCENA NIERUCHOMOŚCI

#### ZESPÓŁ DS. WYCEN

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

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

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

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

Standard	Forma
RICS "Red Book"	Pełny raport wyceny, skrócony raport wyceny (np. typu desktop)
Polskie Krajowe Standardy Wyceny	Operat szacunkowy
Europejskie Standardy Wyceny (TEGoVA)	Raport wyceny
Międzynarodowe Standardy Wyceny	Raport wyceny



USŁUGI ANALITYCZNE I DORADCZE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Badania i analizy rynkowe**

Analizy makroekonomiczne i sektorowe

Analizy regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości

Analiza konkurencji  
(projekty istniejące, w budowie i planowane)

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

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

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

Analizy preferencji najemców i kupujących

**Analityka finansowa**

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

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

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

Identyfikacja i kwantyfikacja  
podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik  
finansowy przedsięwzięcia

Analiza wrażliwości modelu  
na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

**Przykładowe projekty / Wybrani klienci**

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU), Studium wykonalności



**Raporty rynkowe**





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



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



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



**Mark Freeman**  
Partner  
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa  
mark.freeman@eur.cushwake.com



**Piotr Kaszyński**  
Partner  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



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



**James Chapman**  
Partner  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
w Europie Środkowej  
james.chapman@eur.cushwake.com



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



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



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



**Marek Noetzel**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
marek.noetzel@eur.cushwake.com



**Šárka Chapman**  
Starszy Konsultant – CEE  
Dział Nieruchomości Hotelowych na Świecie  
sarka.chapman@eur.cushwake.com

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

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

Niniejszy raport zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Cushman & Wakefield wykorzystala 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.

Na okładce: Alchemia I & II, Gdańsk (developer: Torus)

©2015 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.



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

