



Colliers  
INTERNATIONAL

# POLSKA PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI

---

I POŁOWA 2013

Accelerating success.

# SPIS TREŚCI

Gospodarka	3
Rynek inwestycyjny	4
Rynek gruntów inwestycyjnych	5
Rynek magazynowy	7
Rynek biurowy	10
Rynek handlowy	12
Podstawowe definicje	14

# Gospodarka

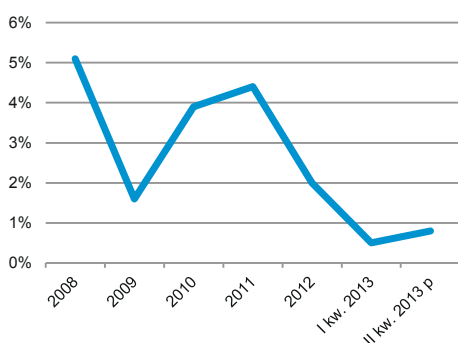
## ZARYS OGÓLNY

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE (II KW. 2013)

PKB	0,8% (p)
Bezrobocie	13,2%
Inflacja	0,5%

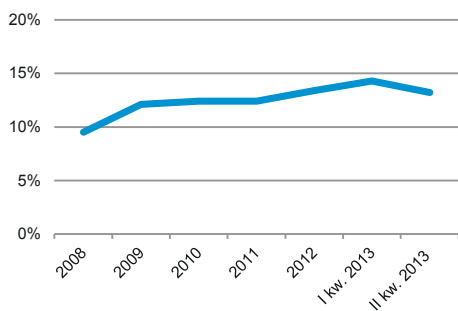
Źródło: GUS, Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej, BZ WBK

### PKB (%)



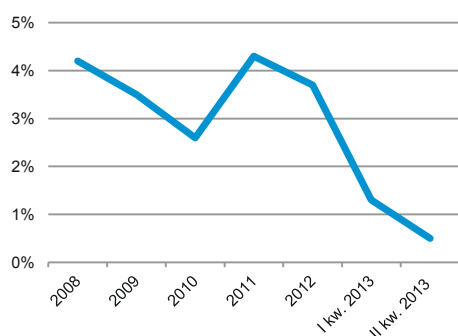
Źródło: GUS, BZ WBK

### BEZROBOCIE (%)



Źródło: GUS, Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej

### INFLACJA (%)



Źródło: GUS

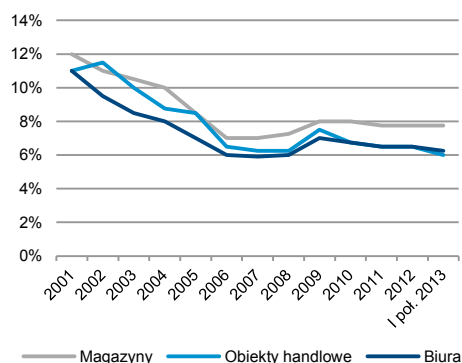
- Według analityków BZ WBK, produkt krajowy brutto w drugim kwartale 2013 r. wzrósł rok do roku o 0,8%. Specjaliści podkreślają, że odnotowana w pierwszym kwartale br. stopa wzrostu PKB na poziomie 0,5% była dołkiem koniunktury i w kolejnych miesiącach należy spodziewać się dalszego przyspieszania polskiej gospodarki.
- Opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny dane za czerwiec 2013 wskazują na wzrost produkcji przemysłowej o 3% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku.
- Wskaźnik PMI dla przemysłu Polski wyniósł w czerwcu 49,3 pkt., co oznacza wzrost o 1,3 pkt. w porównaniu z majem. Liczba nowych zamówień wzrosła po raz pierwszy od początku 2012 roku. Należy jednak pamiętać, że czerwiec to 15. miesiąc z rzędu, kiedy wskaźnik znalazł się poniżej neutralnego poziomu 50 punktów.
- Posiedzenie Rady Polityki Pieniężnej w lipcu zakończyło się decyzją o kolejnej obniżce stóp procentowych o 25 punktów bazowych. Obecnie stopa referencyjna znajduje się na najniższym poziomie w historii: 2,5%.
- W okresie kwiecień - czerwiec 2013 obserwowano dalszy spadek tempa inflacji. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku wyniósł w drugim kwartale 100,5, podczas gdy w pierwszym kwartale było to 101,3.
- Lipiec przyniósł pozytywne dane z rynku pracy, spowodowane w znacznej mierze efektem sezonowości. Według danych Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej stopa bezrobocia w czerwcu wyniosła 13,2%. Na koniec pierwszej połowy 2013 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto kształtowało się na poziomie 3 808,63 zł.

## PROGNOZY

- W związku z prognozowaną poprawą sytuacji ekonomicznej w kraju przedstawiciele Rady Polityki Pieniężnej zapowiadają, że lipcowe zmniejszenie stóp procentowych o 0,25 p.p. zakończyło trwający od listopada ubiegłego roku cykl obniżek.
- W zaprezentowanej w lipcu projekcji PKB eksperci z Narodowego Banku Polskiego przewidują tempo wzrostu gospodarczego w 2013 r. na poziomie 1,1%. Prognozy analityków głównych instytucji finansowych w Polsce także oscylują wokół 1%.
- W wyniku spowolnienia aktywności gospodarczej w kraju oraz oczekiwań na ożywienie gospodarcze, prawdopodobnym jest utrzymanie malejącego tempa wzrostu cen. Przewidywany na koniec 2013 r. wskaźnik inflacji to 1,2%.
- Analitycy z MG prognozują na koniec bieżącego roku wzrost eksportu o 2,0% przy równoczesnym spadku importu o 0,5% w stosunku do roku 2012.

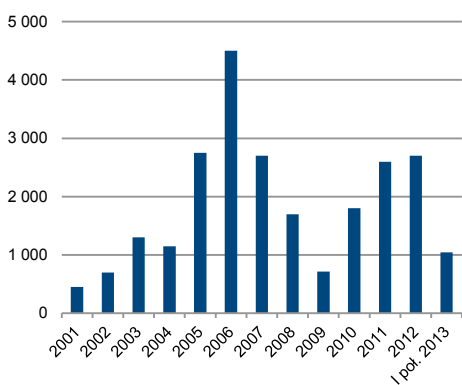
## Rynek inwestycyjny

### STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI



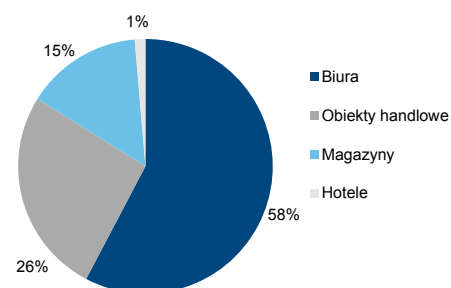
Źródło: Colliers International

### WOLUMEN TRANSAKCJI (mln EUR)



Źródło: Colliers International

### WOLUMEN TRANSAKCJI WEDŁUG SEKTORA (mln EUR)



Źródło: Colliers International

### ZARYS OGÓLNY

- Wolumen transakcji inwestycyjnych w pierwszej połowie 2013 r. wyniósł ok. 1,05 mld EUR (830 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku).
- Polska utrzymała swoją pozycję jako wiodący rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej pod względem wolumenu transakcji, płynności oraz dostępności finansowania dłużnego dla najlepszych nieruchomości.
- Spodziewamy się, że zostanie utrzymana presja cenowa na najlepsze nieruchomości we wszystkich sektorach. Przewidujemy, że druga połowa roku przyniesie transakcje, które będą benchmarkami dla rynku.

### STOPY KAPITALIZACJI

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy w pierwszej połowie 2013 r. kształtowały się w przedziale 6%-6,25%, natomiast dla obszaru CBD-Fringe 6,75%. Stopy kapitalizacji dla Mokotowa (drugiej największej dzielnicy biurowej w Warszawie i jednego z najbardziej aktywnych rynków w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości w ciągu ostatnich 24-30 miesięcy) ustabilizowały się na poziomie ok. 7,5%-7,75% w II kwartale 2013 r.
- Dla najlepszych nieruchomości handlowych w pierwszej połowie 2013 r. w Warszawie stopy kapitalizacji wyniosły poniżej 6%. Na rynkach regionalnych stopy kapitalizacji kształtowały się od poniżej 6%, w przypadku wybranych nieruchomości, do około 8,5%.
- Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości magazynowych w pierwszej połowie 2013 r. kształtowały się na poziomie poniżej 8%. Dla nieruchomości z krótszym okresem rezydualnym umów należy się spodziewać transakcji przy poziomie wyższym o ok. 50-75 punktów bazowych.

### WOLUMENY TRANSAKCJI

- Całkowita wartość inwestycji w pierwszej połowie 2013 wyniosła 1,05 mld EUR (830 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku).

### WOLUMENY TRANSAKCJI WEDŁUG SEKTORÓW

- Rynek biurowy zdominował wolumen transakcji w pierwszej połowie 2013 r. z 58-procentowym udziałem. Na drugim miejscu znalazł się rynek nieruchomości handlowych (26%), a następnie logistycznych (15%). 1% stanowiła transakcja, której przedmiotem był hotel.
- Około 68% łącznej wartości transakcji przypadło na Warszawę, głównie z uwagi na dominację sektora biurowego w wolumenie. Miasta regionalne tradycyjnie przyciągają inwestorów z sektora handlowego, jednak należy odnotować wzrost zainteresowania najlepszymi biurami.

### OPISY TRANSAKCJI

- Rynek odnotował ponad 30 instytucjonalnych transakcji, w tym kilka o jednostkowym wolumenie powyżej 100 mln EUR (w tym nabycie biurów New City przez Hines oraz Senator przez Union Investment, a także nabycie udziałów w centrum handlowym Złote Tarasy przez Unibail-Rodamco).
- Pozytywnym zjawiskiem jest postępująca dywersyfikacja portfela inwestorów. Znaczący udział utrzymują niemieckie fundusze (ok. 25% łącznego wolumenu transakcji), jednak rynek odnotował także inwestycje zrealizowane przez inwestorów z Wielkiej Brytanii, Izraela, Stanów Zjednoczonych, jak również podmiotów krajowych.
- Tradycyjnie spodziewamy się, że wolumen w drugiej połowie roku będzie znacznie większy, zbliżając się do poziomu z ubiegłego roku (2,7 mld EUR). Kilka dużych transakcji jest na etapie umów przedwstępnych lub warunkowych, bądź w fazie due diligence.

## Rynek gruntów inwestycyjnych

### TRENDY II POŁ. 2013 RYNEK BIUROWY

PODAŻ	➔
POPYT	➔
CENY	➔

Źródło: Colliers International

### TRENDY II POŁ. 2013 RYNEK HANDLOWY

PODAŻ	➔
POPYT	➔
CENY	➔

Źródło: Colliers International

### TRENDY II POŁ. 2013 RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ	⬆
POPYT	➔
CENY	➔

Źródło: Colliers International

### ZARYS OGÓLNY

- W minionym półroczu zaobserwowano stabilizację cen gruntów i spokojne nastroje wśród inwestorów.
- Podaż utrzymywała się na relatywnie wysokim poziomie. Obszary dobrze przygotowane pod proces inwestycyjny w zakresie uwarunkowań technicznych, prawnych i planistycznych niezmiennie wyceniane są najwyżej. Dodatkowym czynnikiem podnoszącym ich wartość jest dobra lokalizacja.
- Wśród inwestorów największym zainteresowaniem cieszą się działki pod zabudowę biurową i handlową, które stanowią 65% transakcji, podczas gdy 30% środków przypada na grunty pod zabudowę mieszkaniową, a 5% pod magazyny. Około 80-85% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania znajduje się w Warszawie.
- Mimo postępującej stabilizacji, w pierwszym półroczu 2013 r., na rynku gruntów inwestycyjnych zaobserwowano również pewne negatywne tendencje. Ich przejawem były kłopoty finansowe niektórych deweloperów, prowadzące do wyprzedaży gruntów, czy też wystawianie na sprzedaż terenów inwestycyjnych przez banki, które w ten sposób próbują mobilizować swoich klientów do aktywnych działań sprzedażowych.

### TRENDY

- W przypadku działek pod nieruchomości handlowe, ponownie rośnie zainteresowanie dużymi miastami. Jednocześnie nie słabnie atrakcyjność mniejszych miast, o liczbie mieszkańców przekraczającej 30 tys., w których zakupione tereny przeznaczone są na m.in. małe parki handlowe.
- Coraz bardziej popularne staje się zawieranie umów warunkowych, mające na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądź w czasie, nie dłuższym jednak niż 18-24 miesiące.
- Deweloperzy nie mogą pozwolić sobie na „zamrożenie pieniędzy”, dlatego preferują zakup gruntów, na których mogą jak najszybciej rozpocząć budowę. Obecnie większość inwestycji planowana jest krótkoterminowo, co oznacza, że powinny się one rozpocząć i zakończyć w okresie do 5 lat. W przypadku występowania trudnień związanych z nieruchomością, których rozwiązanie możliwe jest w stosunkowo krótkim czasie, zawierana jest umowa przedwstępna sprzedaży. Sfinalizowanie transakcji jest uwarunkowane rozwiązaniem tych problemów.
- Pomimo dużej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie jest w pełni zaspokajany. Wynika to przede wszystkim z braku nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja, czy sytuacja prawna nieruchomości, uniemożliwiająca jej efektywne zagospodarowanie, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegają obrotowi na rynku.
- Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny nieruchomości, warunki najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot z kapitału.

## WYBRANE TRANSAKCJE SPRZEDAŻY W I POŁOWIE 2013

INWESTOR	MIASTO	POW. (ha)	CENA (mln PLN)
Poufne	Warszawa	2,2	25
Poufne	Warszawa	1,9	21

Źródło: Colliers International

## CENY ZA BIUROWY GRUNT INWESTYCYJNY (EUR/m<sup>2</sup> GLA)

MIASTO/REGION	MIN	MAX	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	400	800	600
Kraków	150	400	275
Łódź	150	320	235
Poznań	140	280	210
Górny Śląsk	75	160	117,5
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	120	350	235

Źródło: Colliers International

## CENY ZA MIESZKANIOWY GRUNT INWESTYCYJNY (EUR/m<sup>2</sup> PUM)

MIASTO/REGION	MIN	MAX	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	300	900	600
Warszawa: Poza Centrum	140	380	260
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Górny Śląsk	60	200	130
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

Źródło: Colliers International

## CENY I TRANSAKCJE

- Od początku 2013 r. wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę biurową, handlową, mieszkaniową i przemysłową (uwzględniając przejęcia spółek posiadających takie aktywa), wyniosła około 300 mln PLN. Stanowi to 20% wyniku z całego 2012 r., który zamknął się z wydatkami na poziomie 1,5 mld PLN.
- Statystycznie cena gruntu potrzebnego do wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w pierwszym półroczu 2013 r. niższa niż w roku ubiegłym, o przykładowo 7% w Katowicach, czy 3% w Warszawie (poza obszarem centrum).
- Największy spadek cen gruntów pod biurowce odnotowano w Katowicach (12%), we Wrocławiu (10%) i w Trójmieście (8%), natomiast najmniejszy w Warszawie, gdzie ceny działek pod zabudowę biurową spadły o 2-3% i pozostały na zbliżonym poziomie do lokalizacji mieszkaniowych.
- Ceny gruntów pod zabudowę handlową unormowały się i wydaje się, że w najbliższych miesiącach pozostaną na stabilnym poziomie, zarówno dla terenów pod tradycyjne centra handlowe, jak i parki handlowe.

## PROGNOZY

- W 2013 r. wzrośnie aktywność podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych. Powinna ona przewyższyć liczbę transakcji z roku 2012, co jak do tej pory znajduje potwierdzenie w realizowanych transakcjach i zawieranych umowach warunkowych.
- Dwa ostatnie kwartały 2013 r. będą charakteryzowały się wysoką dynamiką zakupów na rynkach gruntów pod nieruchomości biurowe i handlowe, natomiast mniejsza aktywność będzie widoczna w sektorze mieszkaniowym. Największym zainteresowaniem cieszyć się będą miasta takie jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, a w drugiej kolejności Gdańsk i Poznań.
- Można spodziewać się, że nowe transakcje sprzedaży terenów pod zabudowę mieszkaniową zostaną odnotowane głównie w Warszawie i we Wrocławiu. W przypadku pozostałych rynków lokalnych, takich jak Trójmiasto, Poznań, Kraków czy Szczecin, ewentualne transakcje sprzedaży mieszkaniowych gruntów inwestycyjnych będą zawierane głównie przez lokalnych deweloperów.
- Dotychczasowe konsultacje prowadzone przez Colliers International z deweloperami i funduszami inwestycyjnymi, dotyczące zarówno realizowanych obecnie, jak i planowanych transakcji związanych z inwestycjami w nieruchomości w 2013 r., pozwalają prognozować, że na koniec br. możliwe jest przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego. Należy zaznaczyć, że większość inwestycji zakupowych na rynku gruntów inwestycyjnych będzie miała miejsce w Warszawie.

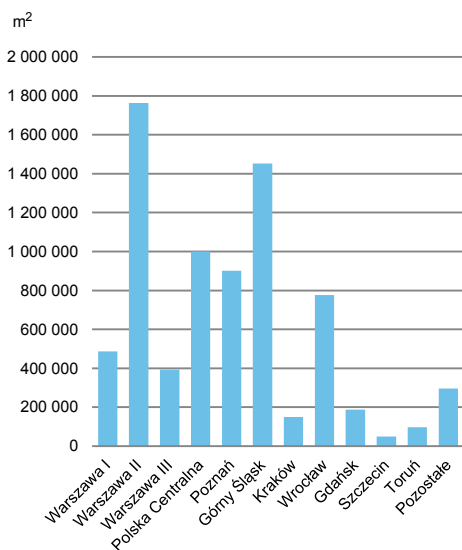
## Rynek magazynowy

### ZARYS OGÓLNY

PODSTAWOWE DANE (POLSKA, I POŁ. 2013)	
Podaż	7 553 918 m <sup>2</sup>
Popyt	871 269 m <sup>2</sup>
Współczynnik wolnych powierzchni	10,5%

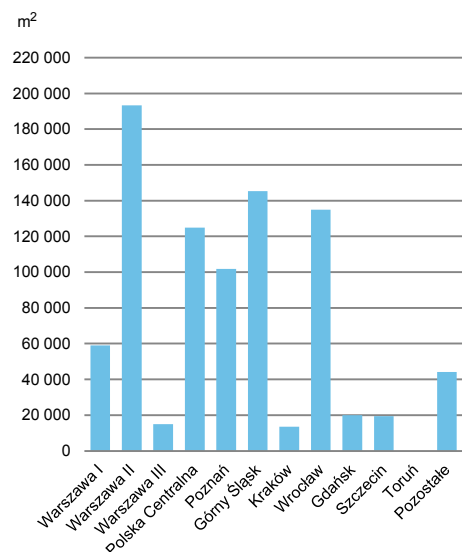
Źródło: Colliers International

### CAŁKOWITA PODAŻ



Źródło: Colliers International

### CAŁKOWITY POPYT



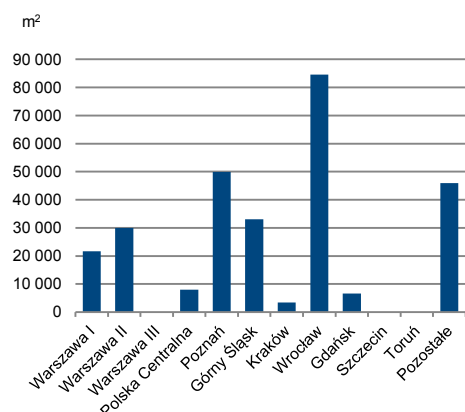
Źródło: Colliers International

- Pierwsze półrocze 2013 roku przyniosło widoczny wzrost podaży na rynku magazynowym w Polsce. Od stycznia do czerwca br. na rynek dostarczono blisko 198 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego ok. 65% zostało oddane w pierwszym kwartale. Całkowita podaż w Polsce na koniec II kwartału osiągnęła poziom ok. 7,55 mln m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie znajduje się 283 tys. m<sup>2</sup>.
- Począwszy od stycznia 2013 popyt na powierzchnie magazynowe wykazywał tendencję wzrostową. W dwóch pierwszych kwartałach wolumen transakcji wyniósł nieco ponad 870 tys. m<sup>2</sup>, z czego ponad połowę (59%) stanowiły umowy podpisane w II kwartale. W pierwszym półroczu 2013 r. dominowały nowe umowy, które stanowiły 59% wszystkich podpisanych kontraktów. Pozostała część umów (41%) to renowacje. Wśród nowych umów 32% przypadło na umowy typu BTS, a 3% na ekspansje.
- Pod względem wielkości wynajętej powierzchni, największa transakcja została zawarta w regionie Polski Centralnej, w Strykowie, gdzie ok. 50 tys. m<sup>2</sup> zostało wynajęte od Panattoni przez dużego najemcę z branży DIY. Była to transakcja typu BTS, w której zawarciu pośredniczyła firma Colliers International.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej, w porównaniu do analogicznego okresu w 2012 r., obniżył się i na koniec czerwca 2013 r. wyniósł 10,5%. Najniższy poziom pustostanów odnotowano w Szczecinie (0,3%) i Poznaniu (4%).
- Czysze w ciągu dwóch pierwszych kwartałów 2013 r. pozostawały na stabilnym poziomie. Niewielki wzrost stawek czynszu został odnotowany głównie w regionach, gdzie poziom pustostanów obniżył się.
- Odnotowuje się coraz bardziej wyraźny wpływ sektora e-commerce na rynek magazynowy w Polsce, wraz z rozwojem którego rośnie zapotrzebowanie najemców na powierzchnie magazynowe.

### PODAŻ

- **Warszawa** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach na koniec II kwartału 2013 wzrosła nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2012 r. i ukształtowała się na poziomie 2,6 mln m<sup>2</sup>. Największym zasobem powierzchni dysponuje warszawska strefa II, w której znajduje się ok. 1,77 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co stanowi blisko 67% całkowitej podaży dla Warszawy. W strefach I oraz III skoncentrowanych jest odpowiednio 18% i 15% tych zasobów. Obecnie w Warszawie w trakcie budowy znajduje się łącznie blisko 51,6 tys. m<sup>2</sup>, z czego większość w strefie II.
- **Polska Centralna** – zasoby powierzchni magazynowych w I połowie 2013 r. osiągnęły zbliżony do końca 2012 r. poziom nieco ponad 1 mln m<sup>2</sup>. W II kwartale do użytku zostało oddanych 19,5 tys. m<sup>2</sup> w ramach rozbudowy kompleksu Tulipan Park Stryków. Obecnie w trakcie budowy znajduje się 8 tys. m<sup>2</sup> (Panattoni Park Łódź East).
- **Poznań** – I półrocze 2013 r. nie przyniosło zmian w zasobach powierzchni magazynowych w rejonie Poznania. Istniejąca podaż pozostała na poziomie ok. 900,5 tys. m<sup>2</sup>, natomiast w budowie znajduje się aktualnie blisko 50 tys. m<sup>2</sup>.
- **Górny Śląsk** – niezmiennie pozostaje drugim po Warszawie rynkiem pod względem wielkości zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Całkowita podaż wzrosła w ciągu dwóch pierwszych kwartałów 2013 r. o 50,5 tys. m<sup>2</sup> i wyniosła na koniec czerwca 1,45 mln m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się obecnie kolejne 33 tys. m<sup>2</sup>.
- **Kraków** – sytuacja na krakowskim rynku magazynowym nie uległa zmianie w ciągu ostatnich 6 miesięcy. Całkowita podaż ukształtowała na poziomie około 149,5 tys. m<sup>2</sup>. Jest to wciąż jeden z trzech najmniejszych rynków magazynowych w Polsce.
- **Wrocław** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej zwiększyła się w I półroczu 2013 r. o 55,3 tys. m<sup>2</sup> i wyniosła około 776,7 tys. m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się obecnie ponad 84,5 tys. m<sup>2</sup>, z czego aż ok. 71 tys. m<sup>2</sup> powstaje w ramach rozbudowy kompleksu Prologis Park Wrocław V.
- **Gdańsk** – zasoby powierzchni magazynowych na koniec I półrocza 2013 r. powiększyły się o 14 tys. m<sup>2</sup> (w ramach Pomorskiego Centrum Logistycznego, które zostało oddane do użytku w I kwartale br.) i wyniosły 187,3 tys. m<sup>2</sup>. W Gdańsku w budowie znajduje się 6,6 tys. m<sup>2</sup>, o które powiększy się jedna z hal należących do kompleksu Panattoni Park Gdańsk.

## POWIERZCHNIA W BUDOWIE



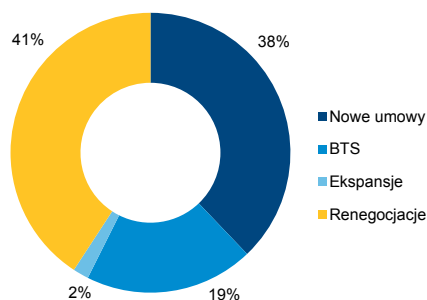
Źródło: Colliers International

## WYBRANE TRANSAKcje NAJMU (I POŁ. 2013)

NAJEMCA	POW. (m <sup>2</sup> )	BUDYNEK
Branża DIY	50 000	Panattoni Stryków (BTS)
Eko Holding	35 000	Prologis Park Wrocław V (BTS)
Polaris	33 600	Panattoni Opole (BTS)
Automotive	26 000	Goodman Sosnowiec Logistic Center (BTS)
Recticel	20 600	Panattoni Park Łódź South
Dirks Consumer Logistics	20 000	SKALSKI-Logistic Park
Tradis	18 300	Prologis Park Wrocław V (BTS)
Electrolux Poland	17 300	Millennium Park Pruszków I
Volkswagen	17 000	Prologis Park Poznań II
Spedimex	16 800	Panattoni Park Stryków
Intercars	14 800	Panattoni Park Mysłowice
Henkel	14 700	Panattoni Park Poznań II
Fiege	14 600	Prologis Park Dąbrowa
Stalgast	13 200	Prologis Park Warsaw II
No Limit	13 000	Pruszków Distribution Centre
Sonoco	11 000	Prologis Park Wrocław III
Hutchinson	9 300	Panattoni Park Łódź East
Rhenus	8 600	Prologis Park Poznań I
Piotr i Paweł	8 300	Millennium Park Poznań
Flexider	8 200	Millennium Park Bieruń
Żywiec	8 000	Good Point Puławska II

Źródło: Colliers International

## STRUKTURA POPYTU



Źródło: Colliers International

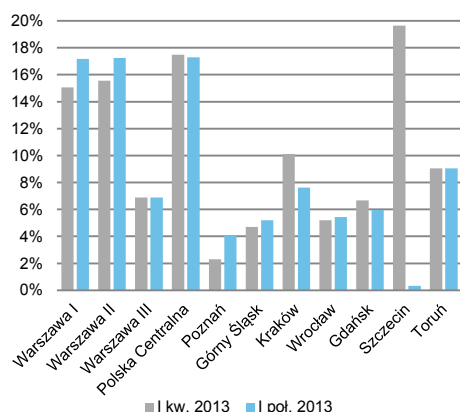
- **Toruń** – podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2012 i wynosi ok. 96,2 tys. m<sup>2</sup>. Aktualnie nie ma w Toruniu żadnych projektów w budowie.
- **Szczecin** – niezmiennie pozostaje najmniejszym rynkiem magazynowym w Polsce. Całkowite zasoby wzrosły w ciągu I półrocza o 6,9 tys. m<sup>2</sup> (w ramach pierwszego etapu inwestycji North-West Logistic Park oddanego do użytku w II kwartale) i wyniosły na koniec czerwca br. 48,7 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie nie ma w Szczecinie obiektów magazynowych w budowie.

## POPYT

- **Warszawa** – w I półroczu 2013 r. trzy warszawskie strefy były najbardziej aktywnym rynkiem pod względem wolumenu transakcji. Podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię ponad 267 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 31% wolumenu dla całej Polski. Jest to wynik lepszy niż w analogicznym okresie 2012 r., kiedy to w pierwszych dwóch kwartałach wynajętych zostało 191 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej, bo aż 72% powierzchni wynajętej w Warszawie w I połowie 2013 r., znajdowało się w strefie II, natomiast najmniej w strefie III (6%). 52% wolumenu transakcji stanowiły renegocjacje, a 48% przypadło na nowe umowy.
- **Polska Centralna** – aktywność najemców w pierwszym półroczu osiągnęła wysoki poziom blisko 125 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 14% wolumenu transakcji dla całej Polski. Rynek został zdominowany przez nowe umowy, których udział wyniósł 66% wszystkich transakcji, podczas gdy na renegocjacje przypadło 34%.
- **Poznań** – wolumen transakcji zawartych w Poznaniu w I połowie 2013 r. ukształtował się na poziomie zbliżonym do odnotowanego w analogicznym okresie 2012 r. i wyniósł 101,8 tys. m<sup>2</sup>. Podobnie jak w I kwartale br. dominowały nowe umowy, które stanowiły 55% ogółu transakcji. Pod względem ilości podpisanych umów, Poznań plasuje się na drugiej pozycji po Warszawie, natomiast pod względem wielkości transakcji – na piątej.
- **Górny Śląsk** – w I półroczu 2013 r. wynajęto łącznie nieco ponad 145 tys. m<sup>2</sup>, co reprezentowało 17% wolumenu dla Polski. Jest to drugi najlepszy wynik w kraju pod względem wielkości transakcji. Wśród umów dominowały renegocjacje, stanowiące 55% ogółu. Wśród nowych umów, prawie połowa powierzchni (26 tys. m<sup>2</sup>) została wynajęta w ramach jednej transakcji typu BTS.
- **Kraków** – I półroczu 2013 r. na krakowskim rynku zamknęło się z wolumenem transakcji na poziomie 13,6 tys. m<sup>2</sup>. Jest to wynik lepszy niż odnotowany w I półroczu ubiegłego roku, kiedy to w ramach 4 transakcji zostało wynajętych 8,4 tys. m<sup>2</sup>.
- **Wrocław** – we Wrocławiu w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię ok. 135 tys. m<sup>2</sup>. W przeważającym stopniu dominowały nowe umowy (72%), z których ponad połowa (53,3 tys. m<sup>2</sup>) przypadła na dwie transakcje typu BTS. Transakcje zawarte we Wrocławiu stanowiły 15% aktywności najemców w Polsce, co plasuje ten region, pod względem wielkości wolumenu, na trzeciej pozycji, zaraz po Warszawie i Górnym Śląsku.
- **Gdańsk** – w I półroczu 2013 r. wielkość transakcji osiągnęła poziom blisko 20 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi zaledwie 2% wolumenu w kraju. Zawarte zostały dwie nowe umowy najmu na łączną powierzchnię 8,8 tys. m<sup>2</sup> oraz dwie renegocjacje (ponad 11,1 tys. m<sup>2</sup>). Dla porównania, w analogicznym okresie roku ubiegłego wolumen transakcji kształtował się na poziomie 22,2 tys. m<sup>2</sup>.
- **Toruń** – podobnie jak w ciągu trzech pierwszych miesięcy bieżącego roku, tak i w półroczu nie odnotowano w Toruniu żadnej aktywności najemców.
- **Szczecin** – zgodnie z naszymi przewidywaniami, w drugim kwartale 2013 r. sytuacja w Szczecinie uległa poprawie. Podczas gdy w pierwszym kwartale zawarta została tylko jedna nowa umowa najmu na łączną powierzchnię 2,1 tys. m<sup>2</sup>, tak w ciągu trzech ostatnich miesięcy podpisano 4 nowe umowy najmu, w ramach których wynajętych zostało ponad 17,4 tys. m<sup>2</sup>, co pozwala zamknąć półrocze w Szczecinie z wolumenem transakcji na poziomie blisko 19,5 tys. m<sup>2</sup>. Wynik ten świadczy o zwiększeniu aktywności najemców na tym rynku w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym (13,7 tys. m<sup>2</sup> w ramach jednej nowej umowy).



## WSPÓŁCZYNNIK DOSTĘPNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

## EFEKTYWNE STAWKI CZYN SZU

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	3,70	5,50
Warszawa II	1,90	2,80
Warszawa III	2,20	2,50
Polska Centralna	1,90	3,10
Poznań	2,70	3,10
Górny Śląsk	2,75	3,35
Kraków	3,55	4,50
Wrocław	2,85	3,25
Gdańsk	2,80	3,50
Toruń	2,50	2,90
Szczecin	2,80	3,50

Źródło: Colliers International

## DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce wyniósł na koniec czerwca 2013 r. 10,5%, wykazując spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, kiedy to wskaźnik pustostanów wyniósł 11,5%.
- **Warszawa** – współczynnik wolnych powierzchni na koniec II kwartału 2013 r. wyniósł 15,7% (14,2% na koniec I kwartału). Dla poszczególnych stref kształtował się on na poziomie: 17,2% (strefa I), 17,3% (strefa II), 6,9% (strefa III). Największą zmianę w stosunku do stanu odnotowanego w analogicznym okresie 2012 r. zaobserwowano w strefie III, gdzie współczynnik ten spadł o ponad 6 punktów procentowych.
- **Miasta regionalne** – najniższy poziom współczynnika powierzchni niewynajętej odnotowano w Szczecinie (0,3%) i Poznaniu (4%), najwyższy natomiast w Polsce Centralnej (17,3%). Największy spadek wskaźnika pustostanów w porównaniu do stanu na koniec I kwartału 2013 r. zaobserwowano w Szczecinie, gdzie na koniec marca kształtował się on na poziomie 19,7%, natomiast w tej chwili praktycznie cała istniejąca nowoczesna powierzchnia magazynowa jest wynajęta.

## STAWKI CZYN SZU

- W ciągu pierwszych sześciu miesięcy bieżącego roku czynsze znajdowały się na niezmiennym poziomie w przypadku większości rynków. W regionach, gdzie wskaźnik pustostanów obniżył się, zaobserwowana została niewielka tendencja wzrostowa.

## PROGNOZY

W drugim półroczu 2013 r. nie przewiduje się znaczących zmian w sytuacji na rynku powierzchni magazynowej w Polsce:

- W dalszym ciągu nie jest spodziewany wzrost liczby projektów budowanych spekulacyjnie, popularność utrzymają umowy typu BTS.
- Szacuje się, że w drugim półroczu popyt dalej będzie znajdował się na stabilnym, dość wysokim poziomie, zarówno w Warszawie jak i w przypadku rynków regionalnych. Nie wyklucza się jednak możliwości niewielkich spadków wolumenu transakcji.
- W dalszym ciągu obserwowany będzie wzrost popytu w regionach, takich jak Górny Śląsk, Wrocław czy Poznań.
- Prognozuje się dalsze napędzanie popytu na powierzchnie magazynowe przez dynamiczny rozwój sektora handlu i usług internetowych.

## Rynek biurowy

### ZARYS OGÓLNY

#### TRENDY II POŁ. 2013

PODAŻ	➔
POPYT	➔
CZYNsze	➔
PUSTOSTANY	➔

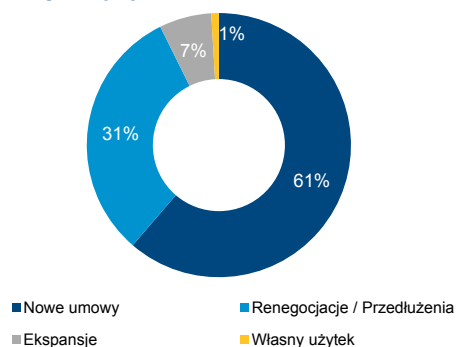
Źródło: Colliers International

#### PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ I POŁ. 2013

MIASTO	PODAŻ (m <sup>2</sup> )	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	4 011 150	10,5
Kraków	487 500	2,9
Wrocław	428 700	13,6
Trójmiasto	333 300	13,9
Poznań	248 700	15,5
Łódź	232 200	17,6
Katowice	216 100	10,1
Szczecin	79 700	16,8
Lublin	72 100	9,8

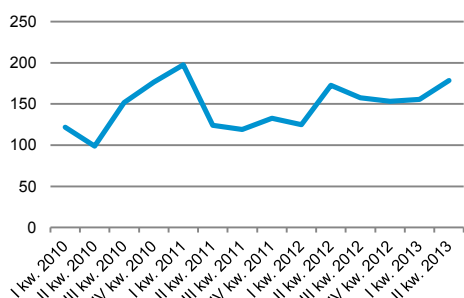
Źródło: Colliers International

#### STRUKTURA POPYTU W WARSZAWIE I POŁ. 2013



Źródło: Colliers International

#### POPYT W WARSZAWIE (tys. m<sup>2</sup>)



Źródło: Colliers International

- Nowa podaż dostarczona na rynek w I połowie 2013 r. wyniosła około 310 000 m<sup>2</sup>, dzięki czemu całkowite zasoby powierzchni biurowej w Polsce przekroczyły 6 mln m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się ponad milion m<sup>2</sup>.
- Popyt na powierzchnię biurową odnotowany w trakcie dwóch pierwszych kwartałów osiągnął poziom blisko 522 000 m<sup>2</sup>. 64% zarejestrowanego wolumenu stanowiły transakcje zawarte na warszawskim rynku biurowym. Wśród miast regionalnych najwyższą aktywnością charakteryzowały się Kraków i Wrocław.
- W przypadku miast, które zanotowały rosnący wskaźnik pustostanów (Warszawa, Wrocław, Poznań), stawki czynszu uległy niewielkiemu obniżeniu. Dla pozostałych lokalizacji czynsze utrzymały się na relatywnie stabilnym poziomie.
- Współczynnik pustostanów dla wszystkich rynków biurowych wyniósł około 11%.

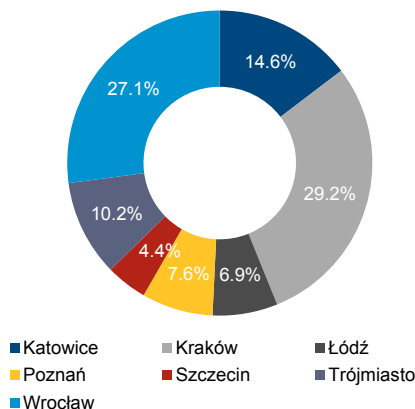
### PODAŻ

- **Warszawa** – na koniec I połowy 2013 r. całkowita podaż powierzchni biurowej przekroczyła 4 mln m<sup>2</sup>. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku deweloperzy oddali do użytku 152 000 m<sup>2</sup> nowych biur. Największy przyrost podaży odnotował Mokotów, gdzie ukończono obiekty o łącznej powierzchni 107 500 m<sup>2</sup>. Nowa podaż w strefach centralnych wyniosła jedynie 4 000 m<sup>2</sup> (Plac Bankowy 1, Centrum). W omawianym okresie na rynek dostarczono między innymi takie projekty jak Konstruktorska Business Center (48 300 m<sup>2</sup>, strefa Południowa Górna), Marynarska 12 (40 000 m<sup>2</sup>, strefa Południowa Górna), Łopuszańska Business Park I (16 500 m<sup>2</sup>, strefa Południowa Zachodnia) oraz Oxygen Park I (8 500 m<sup>2</sup>, strefa Południowa Zachodnia).
- **Miasta regionalne** – w I połowie 2013 r. do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni 157 000 m<sup>2</sup>. Większość nowej podaży została dostarczona w Trójmieście i we Wrocławiu, gdzie ukończono odpowiednio 50 000 m<sup>2</sup> oraz 43 500 m<sup>2</sup>. Wśród pozostałych rynków znaczące przyrosty odnotowały Łódź (20 400 m<sup>2</sup>), Szczecin (17 900 m<sup>2</sup>) oraz Katowice (14 500 m<sup>2</sup>). Największe inwestycje, które trafiły na rynek w I połowie 2013 r. to m.in. Sky Tower (28 100 m<sup>2</sup>, Wrocław), Olivia Tower (14 200 m<sup>2</sup>, Trójmiasto), Green Horizon II (14 000 m<sup>2</sup>, Łódź) oraz Nowe Katowickie Centrum Biznesu (13 000 m<sup>2</sup>, Katowice).

### POPYT

- **Warszawa** – aktywność najemców w I połowie roku ukształtowała się na poziomie blisko 334 000 m<sup>2</sup>, co w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku stanowiło wzrost rzędu 12%. W strukturze popytu przeważały nowe umowy, których udział wyniósł 61%. Najwyższy wolumen transakcji odnotowały Mokotów (109 200 m<sup>2</sup>), Ochota/Włochy (83 800 m<sup>2</sup>) oraz Obrzeża Centrum (43 100 m<sup>2</sup>). Przeciętna wielkość transakcji zawartej w strefach centralnych wyniosła 691 m<sup>2</sup>, natomiast poza centrum – 1 120 m<sup>2</sup>. Wśród umów podpisanych w I połowie roku można wymienić BNP Paribas w Trinity Park (11 000 m<sup>2</sup>, renegocjacja), Johnson & Johnson w Wiśniowy Business Park (7 200 m<sup>2</sup>, renegocjacja i ekspansja) oraz Schneider Electric Polska w Parku Rozwoju (7 000 m<sup>2</sup>, pre-let).
- **Miasta regionalne** – całkowity wolumen transakcji zarejestrowany w I połowie 2013 r. wyniósł około 188 000 m<sup>2</sup>. Nowe umowy stanowiły 56% popytu, natomiast udział renegocjacji i przedłużeń oscylował wokół 15%. W porównaniu do I połowy 2012 r. udział ekspansji wzrósł o 3,8 p.p., do 16,4%. Umowy typu pre-let nadal stanowią istotną część wszystkich podpisywanych transakcji (41%). Najwyższy poziom aktywności zarejestrowały Kraków, Wrocław oraz Katowice. Wśród transakcji zawartych w I połowie roku można wymienić AAC Lufthansa w Bonarka 4 Business (8 500 m<sup>2</sup>, pre-let, Kraków), Redknee we Wrocławskim Parku Biznesu (3 300 m<sup>2</sup>, renegocjacja, Wrocław), Genpact w biurowcu Edison (3 200 m<sup>2</sup>, renegocjacja, Kraków) oraz Regus w Andersia Business Center (1 200 m<sup>2</sup>, nowa umowa, Poznań).

## UDZIAŁ RYNKÓW REGIONALNYCH W WOLUMENIE TRANSAKCJI I POŁ. 2013



Źródło: Colliers International

## WYBRANE UMOWY NAJMU I POŁ. 2013

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )	BUDYNEK
AAC Lufthansa	8 500	Bonarka 4 Business Kraków
Johnson & Johnson	7 250	Wiśniowy BP Warszawa
Schneider	7 000	Park Rozwoju Warszawa
Redknee	3 300	Wrocławski Park Biznesu Wrocław
Genpact	3 200	Edison Kraków
Geoban	2 800	Łużycka Office Park Trójmiasto
DZ Bank	2 250	Metropolitan Warszawa

Źródło: Colliers International

## PRZECIĘTNE STAWKI CZYNSZU

MIASTO	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa: COB	17,00	25,00
Warszawa: poza COB	12,00	16,00
Kraków	13,00	15,00
Wrocław	11,00	15,00
Trójmiasto	12,75	15,00
Poznań	13,00	16,00
Katowice	11,00	13,50
Łódź	11,00	13,00
Szczecin	10,50	14,00

Źródło: Colliers International

## DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- **Warszawa** – na koniec czerwca 2013 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej dla całego miasta wyniósł 10,5% (wobec 7,42% na koniec czerwca 2012 r.). Współczynnik pustostanów dla dwóch stref centralnych osiągnął poziom 9,9%. W przypadku obszaru poza centrum niewynajęte pozostało 10,8% istniejącej podaży. Najwyższe współczynniki pustostanów zostały odnotowane w strefach Południowej Zachodniej (15,6%) oraz Południowej Dolnej (13%).
- **Miasta regionalne** – w I połowie roku większość rynków regionalnych odnotowała wzrost wskaźnika pustostanów. Najniższy współczynnik, na poziomie 2,9%, został zarejestrowany w Krakowie.

## CZYNsze

- **Warszawa** – w I połowie roku stawki czynszu uległy niewielkiemu obniżeniu. Czynsze wywoławcze w centrum kształtowały się w przedziale od 17 do 25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Powierzchnia biurowa w lokalizacjach poza centrum była oferowana od 12 do 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.
- **Miasta regionalne** – rosnąca dostępność powierzchni na wynajem przełożyła się na obniżenie stawek wywoławczych we Wrocławiu i Poznaniu, natomiast w przypadku pozostałych rynków czynsze bazowe nie uległy zmianie. Przeciętne stawki czynszu kształtowały się między 11 a 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## PROGNOZY

- Druga połowa 2013 r. będzie charakteryzować się równie wysoką dynamiką podaży, co pierwsze sześć miesięcy roku. Nowa podaż, która trafi na rynek w tym okresie wyniesie około 320 000 m<sup>2</sup>.
- Popyt na powierzchnię biurową w II połowie roku powinien utrzymać się na poziomie zbliżonym do wyników odnotowanych w pierwszych dwóch kwartałach.
- Z uwagi na znaczący poziom nowej podaży, w nadchodzących kwartałach wskaźnik pustostanów będzie kontynuował trend wzrostowy.
- Stawki czynszu utrzymają się na stabilnym poziomie.

## Rynek handlowy

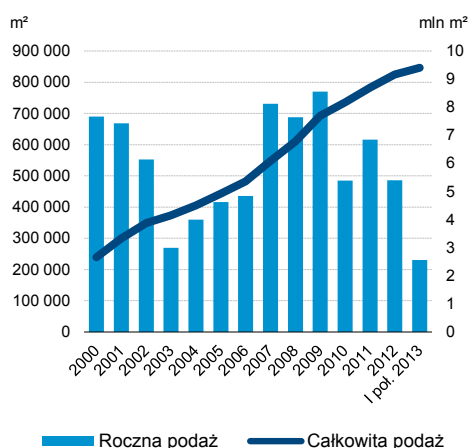
### ZARYS OGÓLNY

#### TRENDY II POŁ. 2013

PODAŻ	↑
POPYT	→
CZYNsze	→
PUSTOSTANY	↔

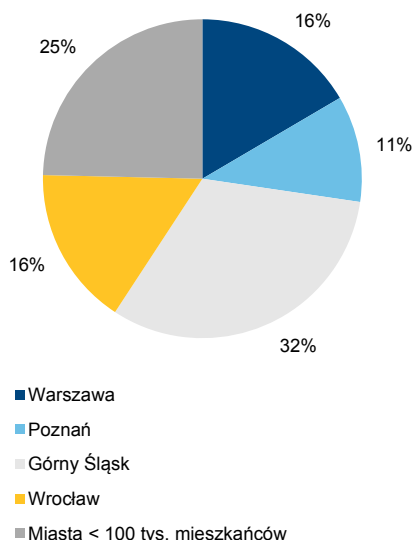
Źródło: Colliers International

#### PODAŻ W UJĘCIU ROCZNYM ORAZ CAŁKOWITA



Źródło: Colliers International

#### NOWA PODAŻ (I POŁ. 2013) W PODZIALE NA MIASTA



Źródło: Colliers International

- W pierwszym półroczu 2013 r. roku deweloperzy dostarczyli na polski rynek blisko 235 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, w ramach 9 nowych centrów handlowych oraz 5 rozbudowach istniejących obiektów. Jest to wynik zbliżony do poziomu nowej podaży odnotowanej w analogicznych okresach w poprzednich dwóch latach.
- 75% nowej podaży dostarczono w 8 największych polskich aglomeracjach, natomiast pozostała powierzchnia została oddana w miastach małych (poniżej 100 tys. mieszkańców). Miasta między 100 a 400 tys. mieszkańców nie wzbogaciły się o nową powierzchnię handlową.
- Największym projektem ukończonym w pierwszej połowie roku jest kompleks handlowy Europa Centralna w Gliwicach, który oferuje 67 000 m<sup>2</sup> w ramach galerii oraz parku handlowego.
- Pozostałe nowo oddane centra handlowe to obiekty mniejsze, o powierzchni najmu nieprzekraczającej 30 tys. m<sup>2</sup>, m.in. Galeria Solna w Inowrocławiu (pierwszy nowoczesny obiekt handlowy w mieście), Galeria Veneda w Łomży czy centrum wyprzedażowe Factory Annapol w Warszawie.
- Na koniec I półrocza 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła 9,4 milionów m<sup>2</sup>, w tym specjalistyczne centra handlowe (outlety, parki handlowe) oferują ok. 1 miliona m<sup>2</sup>.
- Na polskim rynku w I poł. 2013 r. zadebiutowało kilka międzynarodowych marek, m.in. amerykańska Hollister, francuskie Gerard Darel czy marka dla dzieci Tape à l'oeil, a w Domu Mody VitKac został otwarty pierwszy w Polsce butik Louis Vuitton.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej w największych aglomeracjach miejskich nie przekroczył 5%. Bardziej zróżnicowane wyniki odnotowywane są na rynkach regionalnych (miasta między 200-400 tys. mieszkańców), na których poziom pustostanów waha się między 1% a 7,6%.

### RYNKI HANDLOWE W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI

- **Warszawa** – ten największy rynek handlowy w Polsce oferuje blisko 1,4 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej. Specjalistyczne CH stanowią 20% całkowitej podaży (ponad 284 tys. m<sup>2</sup>). W I poł. 2013 r. rynek aglomeracji warszawskiej wzbogacił się o blisko 38 700 m<sup>2</sup> oddanych w ramach jednej rozbudowy (druga faza Auchan Łomianki, 11 tys. m<sup>2</sup>) oraz dwóch nowych projektów: centrum handlowego typu convenience - Galeria Podkowa - w Podkowie Leśnej oraz trzeciego na rynku centrum wyprzedażowego Factory Annapol otwartego na Białoleścu. Obecnie w budowie znajduje się nieco ponad 20 tys. m<sup>2</sup>, w ramach Galerii Miejskiej Plac Unii oraz rozbudowywanej Galerii Mokotów. W I poł. 2013 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej w aglomeracji warszawskiej wynosił 2,6%. W wiodących centrach handlowych w Warszawie odnotowywane są najwyższe czynsze w kraju, osiągając w przypadku najlepszych lokali (czynsze typu prime) nawet 90-95 EUR/m<sup>2</sup>.
- **Kraków** – w I poł. 2013 r. podaż na krakowskim rynku handlowym nie zmieniła się i wynosi obecnie 490 tys. m<sup>2</sup>. Do największych centrów handlowych należą Galeria Krakowska, Zakopianka, M1, Galeria Kazimierz i Bonarka City Center. Grupę specjalistycznych CH reprezentuje park handlowy Futura Park wraz z centrum wyprzedażowym Factory. Aktualnie w fazie budowy znajduje się jeden projekt realizowany przez Immochan – Galeria Bronowice (60 tys. m<sup>2</sup>), której oddanie planowane jest na koniec 2013 r. Kraków charakteryzuje się jednym z najniższych poziomów nasycenia powierzchnią handlową wśród głównych aglomeracji w Polsce – ok. 480 m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców.
- **Łódź** – rynek handlowy aglomeracji łódzkiej dysponuje 505,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej zlokalizowanej w 14 obiektach. W I poł. 2013 r. w Łodzi ruszyła budowa centrum handlowego Sukcesja (ok. 50 tys. m<sup>2</sup>), z planowanym terminem ukończenia w II poł. 2014 r. Współczynnik powierzchni niewynajętej wynosi 2,4%.

## GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE UKOŃCZONE W I POŁ. 2013

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m <sup>2</sup> )
Gliwice	Europa Centralna	Helical Poland	67 000
Inowrocław	Galeria Solna	Acteeum Group & Libra Project	30 000
Warszawa	Factory Annapol	Neinver	19 700
Łomża	Galeria Veneda	Echo Investment	15 300
Warszawa	Auchan Łomianki (Faza II)	Immochan	11 000

Źródło: Colliers International

## GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE, KTÓRYCH UKOŃCZENIE PLANOWANE JEST NA II POŁ. 2013

MIASTO	CENTRUM HANDLOWE	DEWELOPER	POW. NAJMU (m <sup>2</sup> )
Kraków	Galeria Bronowice	Immochan	60 000
Poznań	Poznań City Center	TriGranit	58 000
Gdynia	Centrum Riviera (Wzgórze rozbudowa)	Mayland Real Estate	45 500
Katowice	Galeria Katowicka	Neinver	42 000
Warszawa	Galeria Miejska	Liebrecht & wood, BBI Development NFI	15 500

Źródło: Colliers International

## WYBRANE TRANSAKcje NAJMU OTWARCIA W I POŁ. 2013

NAJEMCA	POW. (m <sup>2</sup> )	LOKALIZACJA
Saturn	3 800	Europa Centralna, Gliwice
Sports Direct	2 950	PH Targówek, Warszawa
Toys"R"Us	1 814	PH Auchan Bielany, Wrocław
H&M	1 458	Galeria Solna, Inowrocław

Źródło: Colliers International

## WEJŚCIA NOWYCH MAREK W I POŁ. 2013

MARKA	KATEGORIA	POCHODZENIE	LOKALIZACJA
Hollister	Moda	US	Galeria Mokotów, Warszawa
Louis Vuitton	Moda	FR	VitkAc, Warszawa
Bering	Akcesoria i biżuteria	DK	Arkadia, Warszawa
Tape a l'oeil (TAO)	Artykuły dziecięce	FR	Auchan Piaseczno, Warszawa
Gerard Darel	Moda	FR	Galeria Mokotów, Warszawa
Sports Direct	Sport	UK	PH Targówek, Warszawa

Źródło: Colliers International

• **Wrocław** - podaż nowoczesnej powierzchni handlowej wynosi ok. 560 tys. m<sup>2</sup>. Aktywność deweloperska w I poł. 2013 r. była związana jedynie z otwarciem nowego, powiększonego sklepu IKEA (37,7 tys. m<sup>2</sup>) w Parku Handlowym Bielany. Wrocław ze wskaźnikiem nasycenia powierzchnią handlową na poziomie ok. 750 m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców, jest liderem pod względem nasycenia wśród największych aglomeracji.

• **Trójmiasto** - trzeci co do wielkości rynek handlowy w Polsce oferuje blisko 638 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. W pierwszym półroczu podaż powierzchni nie zmieniła się, a jedyny projekt handlowy znajdujący się w budowie to Centrum Riviera w Gdyni (rozbudowywane Wzgórze), którego ukończenie planowane jest na IV kw. 2013 r.

• **Górny Śląsk** - wraz z otwarciem kompleksu handlowego Europa Centralna oraz mniejszego centrum typu convenience, Galerii Zabrze, podaż nowoczesnej powierzchni handlowej na Górnym Śląsku w I poł. 2013 r. przekroczyła 1 milion m<sup>2</sup>. Jest to drugi największy rynek handlowy w Polsce. Aktualnie w budowie znajduje się jedno duże centrum handlowe – Galeria Katowicka. Planowane ukończenie tego połączonego z dworcem kolejowym centrum to II poł. 2013 r.

• **Poznań** - w I poł. 2013 r. rynek aglomeracji poznańskiej wzbogacił się o dwa obiekty handlowe: położoną w centrum miasta Galerię MM oraz centrum typu convenience – Galeria Mallwowa, zlokalizowane w Skórzewie pod Poznaniem. W czerwcu został również oddany sklep sieci Jula w Parku handlowym Franowo. Łącznie w I poł. 2013 r. na rynek poznański dostarczono 25,2 tys. m<sup>2</sup> a całkowita podaż wzrosła do blisko 550 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie znajduje się jedno nowe centrum handlowe, Poznań City Center (58 tys. m<sup>2</sup>), którego ukończenie zaplanowane jest na IV kw. 2013 r.

• **Szczecin** - z 254 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu jest najmniejszym rynkiem handlowym w Polsce. Pod względem formatów handlowych, rynek zdominowany jest przez tradycyjne centra handlowe z jednym centrum wyprzedażowym, otwartym pod koniec 2012 r. Outlet Park. Największymi centrami handlowymi w Szczecinie, z powierzchnią powyżej 40 tys. m<sup>2</sup>, są Galeria Kaskada oraz Galaxy. Szczeciński rynek handlowy charakteryzuje się najniższym współczynnikiem pustostanów wśród głównych polskich aglomeracji, na poziomie poniżej 2%.

## PROGNOZY

• Obecnie w budowie znajduje się blisko 900 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, z czego do końca 2013 r. deweloperzy planują oddać ok. 400 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym, szacuje się, że przyrost podaży na koniec roku wyniesie ok. 600 tys. m<sup>2</sup>.

• Pod względem nowej podaży druga połowa roku zapowiada się ciekawie, w związku z planowanym ukończeniem takich inwestycji jak Poznań City Center, Galeria Bronowice w Krakowie, Galeria Katowicka czy rozbudowywane Wzgórze w Gdyni (po rozbudowie Centrum Riviera). Wszystkie wspomniane projekty są dużymi centrami handlowymi, powyżej 40 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu, które mogą mieć istotny wpływ na obraz rynków handlowych, na których powstają.

• Zwiększa się aktywność deweloperów na rynkach regionalnych w miastach o liczbie mieszkańców 200-400 tys., w których obecnie ok. 178 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej znajduje się w budowie. Zwłaszcza rynki lubelski i białostocki cieszą się dużym zainteresowaniem. W Lublinie powstają 3 nowe centra handlowe: Tarasy Zamkowe, Atrium Felicity i Outlet Center, który będzie pierwszym w tej kategorii miast centrum wyprzedażowym na rynku. W Białymstoku natomiast ruszyła budowa Galerii Jurowieckiej.

• Nowe projekty handlowe mogą wpłynąć na wzrost wielkości pustostanów na wybranych rynkach. Z jednej strony planowane centra mogą być nie w pełni skomercjalizowane w momencie otwarcia, a z drugiej najemcy poszukujący najatrakcyjniejszej powierzchni dostępnej na rynku mogą preferować najnowsze centra handlowe, rezygnując z najmu powierzchni w obiektach starszej generacji.

• W przypadku stawek czynszów spodziewany jest coraz większy rozdźwięk między wiodącymi centrami na rynku, a obiektami starszej generacji, czy mniej popularnymi. Szczególnie będzie to zauważalne na rynkach, na których w ciągu najbliższych kilku miesięcy pojawiają się nowe centra handlowe. W takim przypadku spadek czynszów prawdopodobnie odnotują gorzej prosperujące obiekty, które nie będą w stanie skutecznie konkurować z nową ofertą handlową.

## 522 biur w 62 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: 125

Kanada: 38

Ameryka Łacińska: 18

Azja Pacyfik: 214

EMEA: 117

- **Roczny przychód w wysokości 1,8 mld USD**
- **Zarządzanie 1,3 mld m<sup>2</sup>**
- **Ponad 12 300 pracowników**

### KONTAKT:

Dział Doradztwa i Badań Rynku

Agnieszka Winkler

Senior Analyst

Tel. +48 22 331 78 18

Email: [agnieszka.winkler@colliers.com](mailto:agnieszka.winkler@colliers.com)

### COLLIERS INTERNATIONAL POLSKA

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa

Tel. + 48 22 331 78 00

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

Niniejsze opracowanie nie wyczerpuje wszystkich istotnych zagadnień oraz aspektów, które odnoszą się do jego przedmiotu. Intencją niniejszego opracowania nie jest udzielenie porady prawnej lub innej porady.

## PODSTAWOWE DEFINICJE

- **Najwyższy czynsz bazowy (transakcyjny):** odpowiada najwyższemu, wolnorynkowemu poziomowi czynszów, którego można się spodziewać w przypadku najmu powierzchni o standardowej wielkości, najlepszej jakości i specyfikacji, w najatrakcyjniejszej lokalizacji na rynku w momencie przeprowadzania analizy. Powinien odzwierciedlać poziom czynszów, na jakim zawierane są porównywalne transakcje w danym okresie, choć nie musi być (z nimi) identyczny, szczególnie jeśli liczba zawieranych umów jest ograniczona lub w jej skład wchodzi bardzo specyficzne i mało reprezentatywne umowy najmu. Jeśli w danym okresie na rynku nie doszło do zawarcia odpowiednich transakcji, podana liczba będzie wielkością szacunkową, przyjmowaną w oparciu o ekspercką ocenę warunków rynkowych, przy zachowaniu kryteriów dotyczących wielkości i standardu wynajmowanej powierzchni.
- **Najwyższy efektywny czynsz:** to najwyższa na rynku stawka czynszu płacona finalnie przez najemcę, uzyskana w wyniku odjęcia od najwyższego czynszu bazowego wartości okresu zwolnień czynszowych i/lub kontrybucji finansowych przeznaczonych na aranżację powierzchni, oferowanych w momencie przeprowadzania analizy.
- **Średni czynsz bazowy/transakcyjny:** przeciętny czynsz możliwy do uzyskania na rynku za moduł standardowej wielkości o parametrach odpowiadających oczekiwaniom rynkowym, wyznaczany w oparciu o stawki wywoławcze dla obiektów komercyjnych spełniających kryteria nowoczesnych powierzchni biurowych, magazynowych lub handlowych w poszczególnych lokalizacjach, w momencie przeprowadzania analizy.
- **Całkowita podaż:** odnosi się do powierzchni wynajmowalnej brutto we wszystkich budynkach, spełniającej wymogi dotyczące nowoczesnej powierzchni biurowej, magazynowej lub handlowej.
- **Powierzchnia w aktywnej budowie:** określa powierzchnię pod wynajem brutto dostępną w nowo powstających albo w istniejących budynkach, w których w momencie przeprowadzania badania trwały istotne prace remontowe lub renowacyjne.
- **Powierzchnia w nieaktywnej budowie:** określa powierzchnię pod wynajem brutto oferowaną w nieruchomości, której budowa lub remont/renowacja zostały rozpoczęte, jednak prace budowlane wstrzymano na okres 3 miesięcy lub dłuższy.
- **Powierzchnia wolna:** odnosi się do niewynajętej i aktywnie oferowanej na rynku w momencie przeprowadzania badania powierzchni pod wynajem brutto w istniejących budynkach uwzględnionych w całkowitej podaży. Powierzchnia powinna być niezwłocznie dostępna dla potencjalnego najemcy.
- **Całkowita aktywność rynkowa (popyt):** suma powierzchni brutto, która została sprzedana bądź wynajęta w analizowanym okresie; może być sklasyfikowana jako transakcja typu: przednajem (przed rozpoczęciem budowy), przednajem (przed ukończeniem budowy), nowy najem, ekspansja, odnowienie umowy/renegocjacja, podnajem oraz leasing zwrotny.

## BADANIA RYNKU

Dział Badań i Doradztwa to grupa specjalistów działających w ramach Colliers International, lidera na rynku nieruchomości komercyjnych oferującego profesjonalne doradztwo oraz szeroki wachlarz usług specjalistycznych na rynku nieruchomości komercyjnych. Analitycy Colliers dostarczają klientom kompleksowego wsparcia w podejmowaniu decyzji biznesowych, począwszy od zbierania danych po przygotowywanie złożonych analiz rynkowych.

Regularnie zbierane i aktualizowane dane rynkowe umożliwiają przygotowanie wszechstronnych analiz z uwzględnieniem podaży, popytu, poziomu absorpcji, stawek oraz danych transakcyjnych na rynkach kapitałowych, powierzchni biurowych, magazynowych oraz handlowych. W przypadku większości krajów europejskich definicje dotyczące rynku biurowego są zgodne z ustaleniami przyjętymi przez forum analityków rynków Europy Środkowo-Wschodniej (CEE Research Forum), którego jednym z założycieli jest firma Colliers. Forum zostało powołane w celu zapewnienia spójnej metodologii, zwiększenia przejrzystości i rzetelności przygotowywanych analiz rynku nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

