Colliers INTERNATIONAL

POLSKA

MARKET INSIGHTS

I POŁOWA | 2018

SPIS TREŚCI

Gospodarka	3
Rynek inwestycyjny	5
Rynek biurowy	11
Rynek magazynowy	17
Rynek handlowy	23
Rynek hotelowy	29

GOSPODARKA

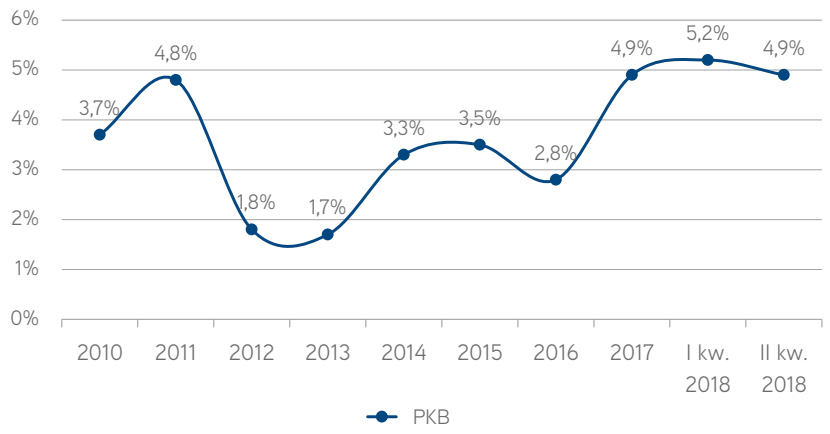
- Podczas gdy większość europejskich gospodarek doświadczyła lekkiego spowolnienia w I kwartale 2018 r., Polska ponownie zaskoczyła, wzrost PKB osiągnął 5,2%. Szacowana dynamika PKB na koniec II kwartału br. jest na poziomie 4,9%.
- Konsumpcja prywatna pozostaje głównym motorem wzrostu ekonomicznego, a nastroje konsumenckie wskazują tendencję wzrostową. Dzięki środkom unijnym dynamika inwestycji łącznych zaczyna przyspieszać.
- Poziom stóp procentowych w dalszym ciągu nie uległ zmianie. Rada Polityki Pieniężnej nie zakłada również podwyżek w kolejnych miesiącach (obecnie stopa referencyjna wynosi 1,5%).
- Wskaźnik inflacji na koniec II kwartału 2018 r. wyniósł 1,7%, co stanowi spadek o 0,1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r.
- Według danych z lipca br. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw utrzymuje stabilny poziom - około 6,2 mln (wzrost o 3,7% r/r). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) w tym sektorze wyniosło 4 848 PLN, co oznacza wzrost o około 364 PLN w stosunku do analogicznego okresu 2017 r.
- Na koniec II kwartału 2018 r. stopa bezrobocia osiągnęła rekordowo niski poziom - 5,9%, co stanowi spadek o 1,5 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu 2017 r. Jest to najniższy wskaźnik od 27 lat.

Fot. Shutterstock, Sea Towers, Gdynia

PROGNOZY

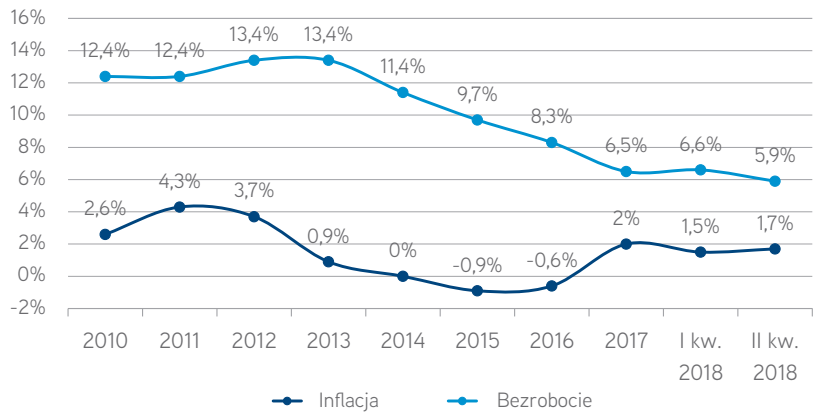
- W III kwartale 2018 r. przewiduje się utrzymanie tempa wzrostu gospodarczego na poziomie około 4,5%.
- Analitycy BZ WBK prognozują, że wskaźnik inflacji w Polsce utrzyma się do końca roku na poziomie około 1,5%.
- Dane z rynku pracy wskazują, że stopa bezrobocia pozostanie niezmienna i szacuje się, że na koniec 2018 r. utrzyma poziom 5,9%.

WYKRES:
TEMPO WZROSTU PKB



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, BZ WBK

WYKRES:
STOPA BEZROBOCIA ORAZ INFLACJA



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, MRPiPS, BZ WBK

INVESTMENT

ZARYS OGÓLNY

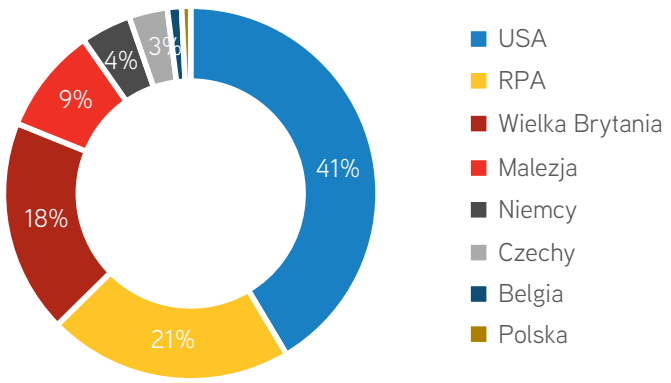
- Całkowita wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w I połowie 2018 r. wyniosła 3,24 mld EUR. Jest to najlepszy wynik dla pierwszego półrocza w historii polskiego rynku.
- Polska utrzymuje pozycję lidera w regionie CEE jeśli chodzi o poziom inwestycji, ich zróżnicowanie i płynność.
- Kapitał napływa głównie od funduszy i podmiotów zarządzanych z Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych, inwestorów z Niemiec oraz innych krajów europejskich. Swoją ekspansję na rynku kontynuuje kapitał z Republiki Południowej Afryki.
- Wysoką aktywność utrzymują nowi gracze, w tym inwestorzy z Azji oraz Izraela.

Inwestorzy utrzymują wysokie zainteresowanie wszystkimi klasami aktywów. Duży udział w rynku mają transakcje portfelowe oraz przejęcia platfrom inwestycyjnych.

Marcin Mędrzecki | Associate Director

INVESTMENT

WYKRES:
POCHODZENIE INWESTORÓW I POŁ. 2018 R.

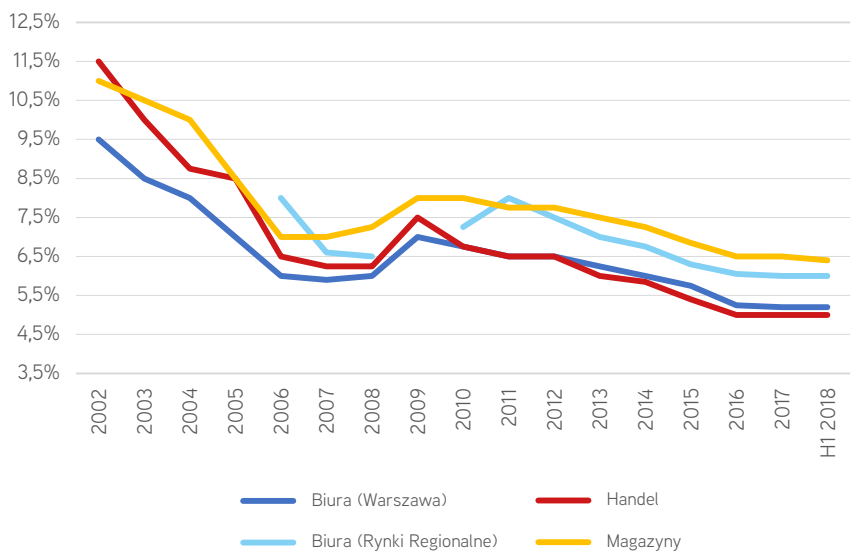


Źródło: Colliers International

STOPY ZWROTU

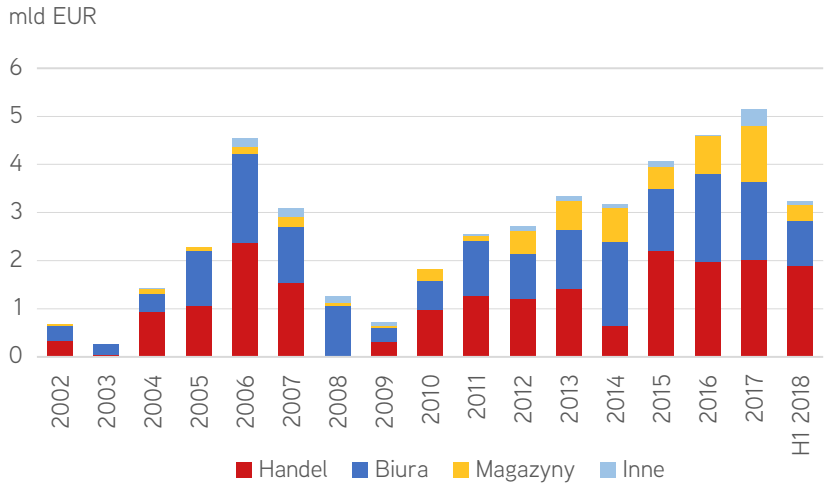
- Stopy zwrotu w I połowie 2018 r. utrzymywały się na stabilnym poziomie, jednak obserwując toczące się transakcje, kompresji należy się spodziewać w II połowie roku.
- Najniższe stopy zwrotu dla budynków biurowych w Warszawie w COB utrzymują się na poziomie 5,2%, a w miastach regionalnych poniżej 6% (Wrocław i Kraków). W nadchodzących miesiącach oczekuje się transakcji dokumentujących ich dalszą obniżkę.
- Stopy zwrotu dla obiektów handlowych kształtują się w przedziale od 5% dla najlepszych, dominujących centrów w głównych miastach do ok. 8% - 8,5% w mniejszych miejscowościach.
- Transakcje dotyczące najlepszych obiektów magazynowych typu BTS osiągają stopy zwrotu poniżej 6%; a tradycyjnych magazynów wynajętych wielu najemcom – 6,5% - 7,5%.

WYKRES:
NAJLEPSZE STOPY ZWROTU (2002-I POŁ. 2018 R.)



Źródło: Colliers International

WYKRES:
WARTOŚĆ TRANSAKCJI



Źródło: Colliers International

WARTOŚĆ TRANSAKCJI

- Całkowita wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w I połowie 2018 r. wyniosła 3,24 mld EUR. W tym okresie rynek odnotował 34 transakcje, podczas których właściciela zmieniło ponad 70 nieruchomości.
- 1,9 mld EUR zostało zainwestowane na rynku powierzchni handlowych, co stanowiło 60% całkowitej wartości wszystkich inwestycji. 30% udziału w rynku odnotował sektor biurowy z blisko 0,9 mld EUR. Rynek magazynowy zakończył pierwsze półrocze 2018 r. na poziomie 0,34 mld EUR z udziałem w rynku blisko 10%.
- Rosnącą aktywność inwestorów na rynku hotelowym potwierdziły trzy transakcje o łącznej wartości 68 mln EUR.
- 0,63 mld EUR zostało zainwestowanych w Warszawie. Na pozostałych rynkach łącznie inwestorzy wydali 2,6 mld EUR (ponad 80% wartości transakcji), co jest kontynuacją ekspansji inwestorów poza stolicę.
- Transakcje portfelowe oraz przejęcia platform inwestycyjnych osiągnęły ponad 60% udział w rynku, co potwierdza wysokie zainteresowanie polskim rynkiem globalnych inwestorów instytucjonalnych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI INWESTYCYJNE

Wolumen transakcji	3,24 mld EUR
STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI	
Biurowe - Warszawa	5,2%
Biurowe – Miasta Regionalne	6%
Handlowe	5%
Magazynowe	6% / 6,5%*

**BTS/Tradycyjne*

Źródło: Colliers International

KLUCZOWE TRANSAKCJE

- Rynek w I połowie 2018 r. zdominowany został przez transakcje portfelowe na rynku handlowym, co jest kontynuacją trendu z roku ubiegłego.
- Konsorcjum Griffin, Oaktree, PIMCO, Redefine (Chariot Top Group) nabyło od joint venture funduszy Ares, Apollo Rida oraz AXA 28 nieruchomości handlowych w ramach portfela M1 za kwotę 1 mld EUR. Była to największa transakcja inwestycyjna w historii rynku powierzchni handlowych.
- Jednocześnie EPP odkupiło od Chariot Top Group 4 centra handlowe M1 za kwotę 200 mln EUR.
- Te dwie transkacje odpowiadają łącznie za 40% obrotu na rynku inwestycyjnym w tym półroczu oraz za 70% udziałów w rynku powierzchni handlowych.
- Przejęcie kontroli nad węgierskim Trigranit'em przez Revetas oraz Goldman Sachs było największą transakcją na rynku powierzchni biurowych. Udział portfela polskich aktywów Trigranit (Bonarka 4 Business oraz projekty biurowe w przygotowaniu w Krakowie i Katowicach) zostały oszacowane przez rynek na kwotę około 330 mln EUR.

Fot. Shutterstock, Warszawa

PROGNOZY

- Biorąc pod uwagę liczbę i poziom zaawansowania obecnie toczących się transakcji, które mają szansę na zamknięcie do końca roku, oczekuje się, że obroty na rynku inwestycyjnym w roku 2018 utrzymają się na poziomie rekordowego roku 2017 lub będą większe.
- Aktywa alternatywne (domy studenckie, projekty z mieszkaniami na wynajem) będą budzić coraz większe zainteresowanie inwestorów.

Oczekujemy dalszej kompresji stóp kapitalizacji najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy, które po raz pierwszy spadną poniżej 5%.

Piotr Mirowski | Senior Partner | Director| Head of Investment Services

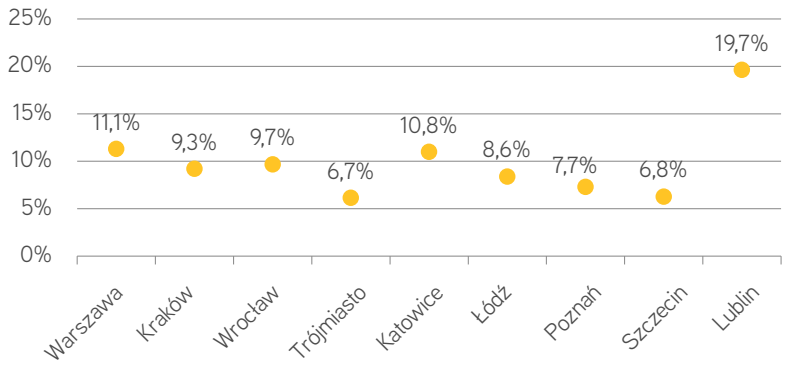
OFFICE

ZARYS OGÓLNY

- Na koniec I połowy 2018 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach w Polsce przekroczyła poziom 10 mln m².
- W ciągu sześciu miesięcy deweloperzy oddali do użytku 430,2 tys. m² powierzchni biurowej, z czego 173,7 tys. m² w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów odnotował rynek wrocławski (103,8 tys. m²).
- Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie - w budowie znajduje się blisko 1,8 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Niemal 42% przypada na Warszawę – 734,8 tys. m², natomiast w miastach regionalnych nadal najwięcej projektów powstaje w Krakowie (298,6 tys. m²), Wrocławiu (193,2 tys. m²) i Trójmieście (152,1 tys. m²).
- Współczynnik pustostanów dla Polski odnotował niewielki wzrost do poziomu 10,2% wobec 10,1% na koniec I kwartału 2018 r.
- Wolumen transakcji zawartych w I połowie 2018 r. na dziewięciu głównych rynkach ukształtował się na poziomie 686,5 tys. m², co stanowi spadek o 5% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.
- Umowy podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły około 17% całkowitego popytu, co przełożyło się na 116,2 tys. m² wynajętej powierzchni w tych projektach.
- W strukturze popytu dominowały nowe umowy, które stanowiły ponad 59%. Udział renegocjacji/przedłużeń w wolumenie transakcji wyniósł około 22%.
- W omawianym okresie absorpcja netto powierzchni biurowej wyniosła 399 tys. m², z czego 143,7 tys. m² przypadło na Warszawę. Wśród rynków regionalnych najwyższy poziom absorpcji odnotował Wrocław (92,9 tys. m²) oraz Kraków (59 tys. m²).
- Czynsze bazowe utrzymywały się na zbliżonym poziomie. W Warszawie stawki za powierzchnię biurową wynosiły od 14 do 24 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 16,5 EUR/m²/miesiąc.

OFFICE

WYKRES:
WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH BIUROWYCH W POLSCE W II KW. 2018 R.



Fot. Materiały prasowe Olivia Business Centre, Olivia Star, Gdańsk

PODAŻ

- Od początku 2018 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o 173,7 tys. m^2. Ukończonych zostało 15 budynków, z których największy to Proximo II w strefie City Centre, o łącznej powierzchni prawie 20 tys. m^2. Pozostałe oddane biurowce to m.in. Equator IV (19,2 tys. m^2) w strefie Jerozolimskie, Koneser Centrum Praskie budynki H, O, P (17,3 tys. m^2) w strefie Wschód czy Graffit (16,6 tys. m^2) na Mokotowie. Około 54% nowej powierzchni dostarczono w centrum miasta, a 46% w strefach poza centrum.
- Na rynkach regionalnych oddano w sumie 23 obiekty biurowe o łącznej powierzchni 256,5 tys. m^2. Większość ukończonych inwestycji to projekty o powierzchni najmu poniżej 10 tys. m^2.
- Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży był Wrocław, gdzie do użytku oddano 8 budynków biurowych. Największe z nich to Sagittarius Business House (24,9 tys. m^2), Retro Office House (18,2 tys. m^2) oraz biurowiec BZ WBK (17 tys. m^2).

Wrocław, w związku z rekordową dla tego rynku ilością powierzchni oddanej do użytku w I połowie 2018 r., został trzecim miastem w Polsce, w którym zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły 1 mln m^2.

Olga Drela | Senior Analyst

Fot. Colliers International, Sagittarius Business House, Wrocław

POPYT

- Wolumen transakcji zarejestrowanych w I połowie 2018 r. w Warszawie wyniósł niemal 424,7 tys. m^2, czyli o 9% więcej niż w I połowie 2017 r. Najwięcej powierzchni biurowej (27% całkowitego popytu) wynajęto w strefie Centrum (ponad 113 tys. m^2). Łączny popyt brutto w strefach centralnych ukształtował się na poziomie 203,7 tys. m^2. W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na 221 tys. m^2. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 63% całkowitego wolumenu, a przedłużenia i renegocjacje 24%.
- Na rynkach regionalnych popyt brutto w I połowie 2018 r. ukształtował się na poziomie 261,8 tys. m^2, o 19% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (około 30% regionalnego wolumenu najmu) i we Wrocławiu (22%). Umowy zawarte w projektach w budowie wyniosły 55 tys. m^2.
- Podobnie jak w stolicy, na rynkach regionalnych większość transakcji to nowe umowy, które stanowiły około 53% całkowitego wolumenu transakcji.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI (I POŁ. 2018 R.)

MIASTO	ISTNIEJĄCA PODAŻ (M²)	NOWA PODAŻ (M²)	PUSTOSTANY	POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M²)	POPYT (M²)	STAWKI CZYNSZU EUR (M²/MIESIĄC)
Warszawa	5 411 100	173 700	11,1%	734 800	424 700	14-24
Kraków	1 159 300	59 700	9,3%	298 600	77 200	13,2-15,5
Wrocław	1 011 400	103 800	9,7%	193 300	58 400	13,5-15,5
Trójmiasto	747 000	49 200	6,7%	152 100	25 900	12-15,5
Katowice	477 400	18 200	10,8%	62 700	23 900	12,2-14,5
Poznań	456 500	1 600	7,7%	138 600	35 700	13,25-16,5
Łódź	439 300	5 500	8,6%	131 800	27 800	12-14,5
Szczecin	157 100	0	6,8%	28 500	3 900	11-14
Lublin	189 400	18 500	19,7%	16 300	9 000	10-13
RAZEM	10 048 500	430 200	10,2%	1 756 700	686 500	

Źródło: Colliers International

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU, I POŁ. 2018 R.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (M²)	LOKALIZACJA
BZ WBK	17 000	Biurowiec BZ WBK, Wrocław
Komisja Nadzoru Finansowego	14 800	Piękna 2.0, Warszawa
BZ WBK	14 750	Business Garden, Poznań
Cambridge Innovation Center	13 500	Varso II, Warszawa
LOT	11 800	PLL LOT HQ, Warszawa
Ad Pilot	10 300	Wolf Marszałkowska, Warszawa
Santander Consumer Bank S.A.	10 000	Business Garden I, Wrocław
State Street	9 000	.BIG, Kraków
BGŻ BNP Paribas	8 500	Avatar, Kraków
Millenium Bank	7 500	Harmony Office Center II, Warszawa

Źródło: Colliers International

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Poziom pustostanów w Warszawie wzrósł w stosunku do poprzedniego kwartału o 0,3 p.p. i na koniec II kwartału 2018 r. wyniósł 11,1%, co przełożyło się na prawie 600 tys. m^2 dostępnej powierzchni. Wzrost poziomu pustostanów zarejestrowano w strefach centralnych (7,3% w I kwartale 2018 r. do 7,9% w II kwartale 2018 r.). Pustostany w strefach poza centrum kształtują się poziomie 13,1%.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całego kraju wyniósł na koniec II kwartału 2018 r. 10,2%. Na rynkach regionalnych najniższe pustostany odnotowano w Trójmieście (6,7%) oraz Szczecinie (6,8%). Najwięcej wolnej powierzchni ze względu na oddanie do użytku dużych projektów Spokojna 2 i .KTW I znajduje się obecnie w Lublinie (19,7%) i w Katowicach (10,8%).

> *Udział powierzchni coworkingowych w warszawskim rynku rośnie dynamicznie, czego przykładem jest ekspansja operatorów jak WeWork; firma właśnie podpisała umowę najmu w trzeciej lokalizacji w stolicy – Mennica Legacy Tower.*
>
> Olga Drela | Senior Analyst

PROGNOZY

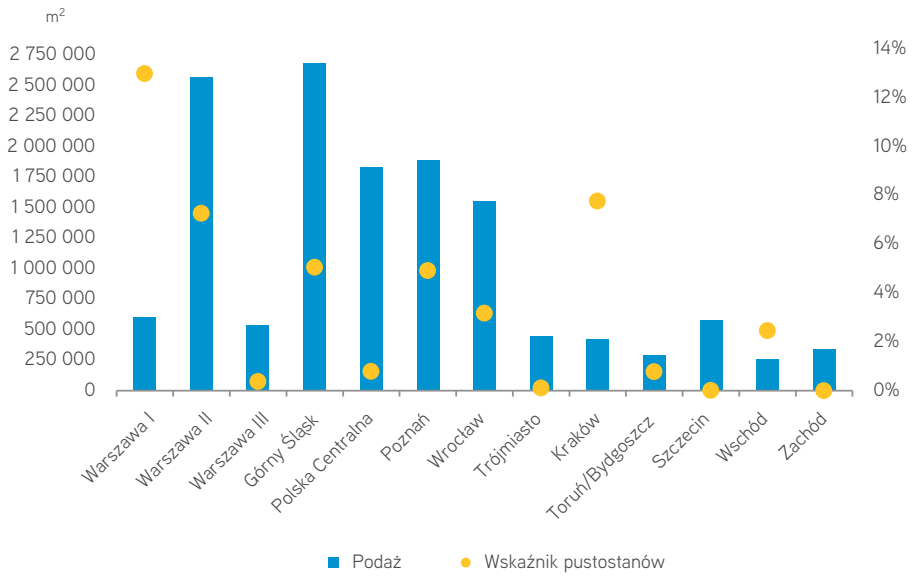
- W Polsce obserwowana jest nadal rosnąca aktywność deweloperów. Obecnie w budowie znajduje się blisko 1,8 mln m^2, z czego 42% w Warszawie. Wśród największych inwestycji planowanych do oddania w latach 2019-2020 znajdują się m.in: Varso Place, The Warsaw HUB oraz Mennica Legacy Tower.
- Obecna sytuacja na rynku sprzyja najemcom. Deweloperzy oferują coraz ciekawsze projekty biurowe oraz duże pakiety zachęt.
- Na rynku obserwujemy również coraz więcej modernizacji starszych obiektów, które mają problem z utrzymaniem poziomu wynajmu.
- Przy niskiej stopie bezrobocia trwa walka wśród pracodawców o pozyskanie talentów. Biuro staje się jednym z elementów motywacyjnych. Trend zmiany przestrzeni pracy będzie się umacniał, co pozytywnie wpłynie na popyt na powierzchnie biurowe.
- Obserwowany jest również dynamiczny wzrost na rynku przestrzeni elastycznych i coworkingowych przede wszystkim w Warszawie, jak również coraz częściej w miastach regionalnych. Oferują one alternatywę dla długoterminowego wynajmu powierzchni młodym przedsiębiorcom, start-upom i freelancerom, jak również coraz częściej przyciągają korporacje.

INDUSTRIAL

ZARYS OGÓLNY

- Na koniec I połowy 2018 r. całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce osiągnęły poziom 14,4 mln m^2.
- Deweloperzy oddali do użytku 741 tys. m^2 nowej powierzchni magazynowej. Największy wzrost zasobów odnotowano w regionie Polski Centralnej (259 tys. m^2).
- Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie – w budowie znajduje się ponad 2,2 mln m^2 powierzchni magazynowych. Blisko 25% przypada na obszar Polski Centralnej.
- Wolumen transakcji zawartych w I połowie 2018 r. ukształtował się na poziomie 2,2 mln m^2, co stanowi wzrost o około 16% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku (wolumen transakcji krótkookresowych nieujmowanych w statystykach zbiorczych wyniósł 73,5 tys. m^2).
- W strukturze popytu dominowały nowe umowy, które stanowiły blisko 76%. Udział renegocjacji w wolumenie transakcji wyniósł 24%.
- W analizowanym okresie współczynnik pustostanów na rynku powierzchni magazynowych ukształtował się na rekordowo niskim poziomie 4,3% i był o 1,7 p. p. niższy od wskaźnika odnotowanego na koniec I połowy 2017 r.

WYKRES:
CAŁKOWITE ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH MAGAZYNOWYCH



Źródło: Colliers International

INDUSTRIAL

PODAŻ

- W I połowie 2018 r. najwyższy poziom aktywności deweloperów zaobserwowano w Polsce Centralnej, Warszawie (strefa II) oraz na Górnym Śląsku.
- W powyższych lokalizacjach oddano do użytkowania odpowiednio 259, 122 i 130 tys. m^2 nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowiło 69% powierzchni oddanej do użytkowania w tym okresie w Polsce.
- Pozostałe rynki regionalne odnotowały mniejsze przyrosty podaży (do 83 tys. m^2 na rynku Wschodnim).
- Do największych obiektów magazynowych ukończonych w ciągu minionych dwóch kwartałów należą m.in.: dwa projekty w Łodzi: Central European Logistics Hub (79 tys. m^2) i BTS dla firmy OBI (50,7 tys. m^2), Panattoni Park Warszawa Konotopa II (42 tys. m^2) i kolejna faza P3 Błonie (33,1 tys. m^2).

Obserwujemy wzrost zainteresowania lokalizacjami we wschodnim regionie kraju – okolice Lublina, Rzeszowa czy Białegostoku będą zyskiwać na atrakcyjności.

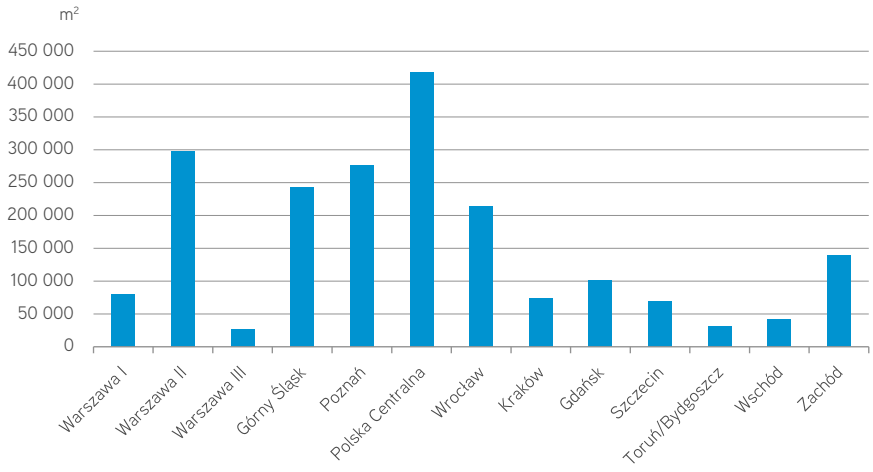
Dominika Jędrak | Director

Fot. Materiały prasowe Panattoni Europe, Park Konotopa II, Warszawa

POPYT

- Zaobserwowano 16% wzrost popytu w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (1,9 mln m^2 w I połowie 2017 r.).
- Najwięcej powierzchni wynajęto na rynku Polski Centralnej (418 tys. m^2). W Warszawie podpisano umowy na 404 tys. m^2, z czego 74% w strefie II (297 tys. m^2). Rynkami, które charakteryzowały się równie wysokim poziomem popytu były Górny Śląsk (243 tys. m^2) i Wrocław (213,5 tys. m^2).
- W I połowie 2018 r. nowe umowy stanowiły 76% wszystkich transakcji (16% przypadło na powierzchnie typu BTS), natomiast renegocjacje objęły łącznie 24% umów.
- Blisko 27% udziału w popycie w I połowie roku należało do najemców z sektora logistycznego.

WYKRES:
POPYT NA GŁÓWNYCH RYNKACH MAGAZYNOWYCH W I POŁ. 2018 R.



Źródło: Colliers International

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W I POŁ. 2018 R.

NAJEMCA	LOKALIZACJA	POWIERZCHNIA (M^2)	RODZAJ UMOWY
Leroy Merlin	Piątek	123 600	BTS
Zalando Lounge	Hillwood Olsztynek	121 000	BTS
Metsa Tissue	Hillwood Krapkowice	46 000	Renegocjacja i ekspansja
Smyk	Central European Logistics Hub	45 000	Ekspansja
Arvato	Panattoni Park Stryków III	43 000	Nowa umowa
Clipper Logistics	P3 Poznań	34 500	Ekspansja
Flextronics	Logicor Łódź II	31 100	Renegocjacja
Biedronka	Goodman Poznań III Logistics Centre	30 100	Nowa umowa
H&M	SEGRO Logistics Park Poznań Gądki	28 300	Ekspansja
Ideal Automotive	Świdnica	27 400	BTS

Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/M^2/MIESIĄC)

REGION	MIN. (EUR/M^2)	MAX. (EUR/M^2)
Warszawa I	3,5	4,4
Warszawa II	1,9	2,9
Warszawa III	2	2,7
Polska Centralna	2,1	2,9
Poznań	2,3	2,7
Górny Śląsk	2,3	2,8
Kraków	2,5	3,2
Wrocław	2,3	3
Trójmiasto	2,3	2,9
Toruń/ Bydgoszcz	2,5	3,1
Szczecin	2,5	3
Wschód	2,5	3

Źródło: Colliers International

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całego kraju wyniósł na koniec II kwartału 2018 r. 4,3%. Jest to znaczący spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r. (wskaźnik pustostanów w I połowie 2017 r. wynosił blisko 6%). Zerowy poziom pustostanów odnotowano w Regionie Zachodnim oraz Szczecinie. W Warszawskiej III Strefie, Polsce Centralnej, Trójmieście i w regionie Toruń/Bydgoszcz dostępność powierzchni nie przekroczyła 1%.
- Najwyższy współczynnik pustostanów zanotowano w Warszawskiej Strefie I (13%) i II (7,3%) oraz w Krakowie (7,8%).

PROGNOZY

- Przewidujemy dalszy, stopniowy rozwój rynków magazynowych z regionu wschodniego.
- Znaczący wzrost kosztów budowy (spowodowany podwyżkami cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy) może przełożyć się na poziom stawek czynszu.
- Popyt będzie utrzymywał się nadal na wysokim poziomie.
- Będziemy obserwować dalszy wzrost zainteresowania magazynami w formule build-to-suit (BTS).

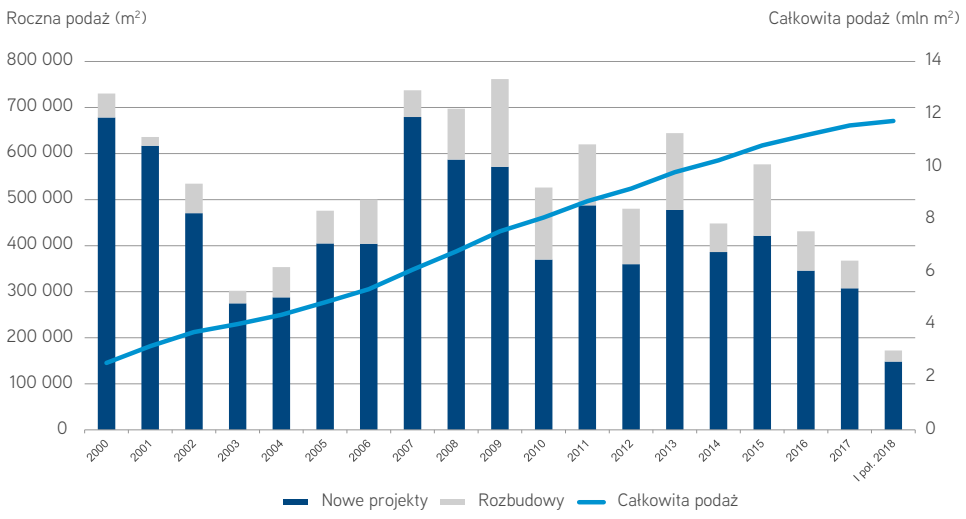
Fot. Materiały prasowe 7R SA, Park Kraków

RETAIL

ZARYS OGÓLNY

- W I połowie 2018 r. w Polsce do użytku oddano jedynie ponad 170 tys. m² powierzchni centrów handlowych, z czego ok. 14% to rozbudowy. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły na koniec czerwca ok. 11,7 mln m².
- Na koniec II kwartału br. w budowie znajdowało się ponad 425 tys. m² powierzchni centrów handlowych, z czego ok. 60% trafi na rynek w okresie lipiec–grudzień 2018 r.
- Na rynku w dalszym ciągu obserwujemy rozbudowy i modernizacje istniejących obiektów, które stanowią ok. 20% powierzchni znajdującej się obecnie w budowie.
- Centra handlowe budowane są przede wszystkim w największych aglomeracjach (58% powierzchni) oraz w miastach małych, poniżej 100 tys. mieszkańców (36% powierzchni).
- W okresie kwiecień-czerwiec br., poza umowami typu pre-lease w budowanych obiektach, obserwowane były również liczne transakcje w istniejących centrach handlowych, szczególnie w sektorze rozrywki i rekreacji oraz DIY.
- Średni współczynnik powierzchni niewynajętej dla osiemnastu największych polskich miast utrzymuje się na niskim poziomie ok. 3,2%.

WYKRES:
EWOLUCJA PODAŻY W LATACH 2000-2018



Źródło: Colliers International

RETAIL

Fot. Materiały prasowe Outlet Center Retail Management, SMART Outlet Center, Bydgoszcz

PODAŻ

- Największymi rynkami handlowymi w Polsce pozostają aglomeracja warszawska z 48 centrami o łącznej powierzchni 1,5 mln m² GLA oraz konurbacja katowicka (46 obiektów, 1,1 mln m² GLA).
- Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce na koniec czerwca 2018 r. wyniosło 306 m²/1000 mieszkańców. W grupie największych aglomeracji najwyższe nasycenie notowane jest we Wrocławiu (905 m²/1000) i Poznaniu (863 m²/1000), a wśród miast średniej wielkości w Lublinie (1136 m²/1000).
- W I połowie br. oddane do użytku zostały nowe projekty, w tym Forum Gdańsk (62 000 m²), Gemini Park Tychy (36 600 m²), Galeria Rondo Wiatraczna w Warszawie (11 000 m²) oraz SMART Outlet w Bydgoszczy (11 000 m²).
- Wśród rozbudów nowe części centrów handlowych otworzone zostały m.in. w Centrum Janki w aglomeracji warszawskiej i Galerii Bursztynowej w Ostrołęce.
- Na miejscu dawnego Sezamu, do użytku została oddana część handlowo-usługowa zlokalizowana w podziemiach biurowca Centrum Marszałkowska.
- Dom Towarowy Smyk został zmodernizowany i zmienił nazwę na CEDET.

Zmiany w warszawskich centrach handlowych są imponujące – rozbudowy, modernizacje, nowi najemcy oraz udogodnienia.

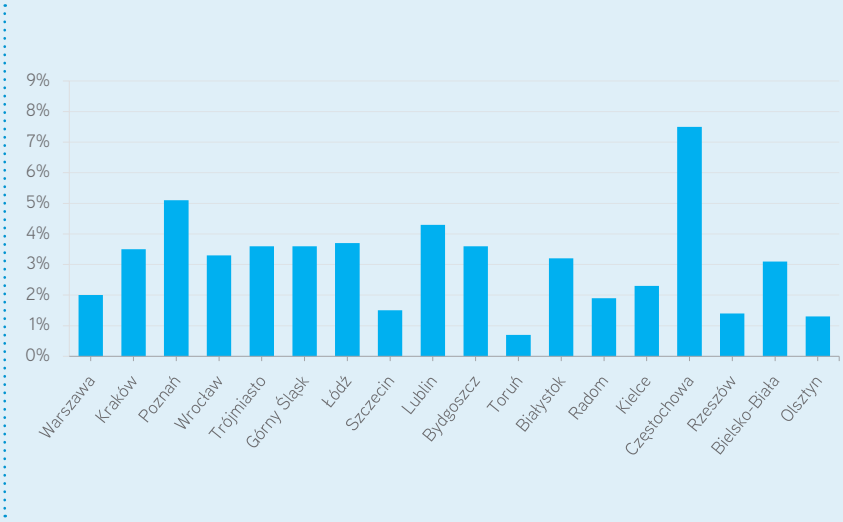
Katarzyna Michnikowska | Associate Director

Fot. Materiały prasowe Multi Development, Forum, Gdańsk

POPYT

- W I połowie br. w Polsce zadebiutowało kilka nowych sieci, m.in. Dealz (ETC Swarzędz), Fissman (Wola Park), Tedi (Vendo Dąbrowa Górnicza), Miniso (Posnania).
- Kolejne lokale po sklepach Praktiker znajdują swoich najemców – sieć OBI otworzyła markety budowlane w M1 Czeladź, Bytom, Marki, Kraków. Dodatkowo, rotacje widoczne są również na powierzchniach zwalnianych przez Jatomi Fitness.
- Decyzję o wycofaniu się z polskiego rynku podjęła m.in. kanadyjska firma obuwnicza Aldo. Popularna marka zamknie wszystkie swoje sklepy w III kwartale br.
- Polskie marki z sukcesem prowadzą ekspansje w krajach CEE – pierwszy sklep Sizeer otwarty został na Węgrzech w Debreczynie, natomiast kolejne sklepy pojawiły się na mapie Czech, Litwy i Rumunii.
- Nowym inwestorem strategicznym polskiej sieci z artykułami spożywczymi – Stokrotka, została litewska spółka Maxima Grupė. Przejęto ponad 93% akcji dotychczasowego właściciela – Emperia Holding.
- Multikino przejmuje sieć kin Cinema 3D. Brytyjska spółka Vue International nabyła 11 multipleksów zlokalizowanych w centrach handlowych w małych i średnich miastach.

WYKRES:
ŚREDNI WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W CENTRACH HANDLOWYCH (CZERWIEC 2018)



WYBRANE TRANSAKCJE ANONSOWANE W I POŁ. 2018 R.

NAJEMCA	BRANŻA	POWIERZCHNIA (M²)	LOKALIZACJA
OBI	DIY	11 200	M1, Marki
OBI	DIY	9 200	M1, Czeladź
OBI	DIY	7 800	M1, Bytom
Fit/One	rozrywka i rekreacja	5 000	Blue City, Warszawa
IKEA	art. dla domu	4 800	Blue City, Warszawa
TK Maxx	moda - mix	2 200	Ikea Skende Shopping, Lublin
Planet Cinema	rozrywka i rekreacja	2 000	Platan, Zabrze
Calypso	rozrywka i rekreacja	1 900	Klif, Gdynia
Carry	moda - mix	1 800	Galeria Libero, Katowice
Carrefour	art. spożywcze	1 700	Kaskada, Szczecin
TEPfactor	rozrywka i rekreacja	1 500	Blue City, Warszawa
Helios	rozrywka i rekreacja	1 500	Wiślanka, Żory
Calypso	rozrywka i rekreacja	1 260	Millenium Hall, Rzeszów
Zdrofit	rozrywka i rekreacja	1 250	Galeria Renova, Warszawa

Źródło: Colliers International

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Zgodnie ze stanem na koniec czerwca 2018 r. średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych w osiemnastu największych polskich miastach wyniósł 3,2% i był o 0,8 p.p. wyższy niż w grudniu 2017 r.
- Wśród głównych rynków handlowych najniższą wartością współczynnika powierzchni niewynajętej charakteryzował się Szczecin (1,5%). Najwięcej dostępnej powierzchni znajdowało się natomiast w Poznaniu (5,2%).
- Wśród miast dużych (150 tys.- 400 tys. mieszkańców) najwięcej wolnej powierzchni było w Częstochowie (7,5%), a najmniej w Rzeszowie (1,4%).

> *Na rynku obserwujemy coraz więcej transakcji z sektora rozrywki i rekreacji - przejęcia klubów fitness, sieci kin i innych konceptów.*
>
> Klaudia Sionek | Analityk

PROGNOZY

- Na koniec I połowy 2018 r. w budowie znajdowało się ponad 430 tys. m^2 powierzchni centrów handlowych. Podaż za rok 2018 szacowana jest na poziomie podobnym do roku ubiegłego (blisko 400 tys. m^2).
- Największe centra handlowe w budowie, które znacząco wpłyną na prognozowaną podaż w 2018 i 2019 r. to Galeria Młociny (75 tys. m^2) w Warszawie i Galeria Libero (45 tys. m^2) w Katowicach. Dodatkowo, w pierwszej połowie 2018 r. rozpoczęto budowę Silesia Outlet w Gliwicach.
- Sieci handlowe nieustannie analizują wpływ ograniczenia handlu w niedzielę na osiągane wyniki. Eksperci obserwują coraz większe zaintersowanie rozwiązaniami typu showroom z możliwością zakupu towarów przez internet.
- Irlandzki gigant odzieżowy - Primark rozpoczyna ekspansję w Polsce. Lokalizacje sklepów są w trakcie negocjacji.

HOTELS

ZARYS OGÓLNY

- W I połowie 2018 r. obserwowaliśmy dalszy wzrost zarówno obłożenia (na poziomie nawet do 11%), jak również kilkuprocentowy wzrost średniej ceny pokoju, co ma niewątpliwie związek z dynamicznym rynkiem konferencyjnym oraz wzrostem popytu wewnętrznego na usługi hotelowe.
- Potencjał turystyczny Polski dostrzegają wiodące międzynarodowe sieci hotelowe. Najwięksi gracze sieciowi zdecydowali się w ostatnim czasie na powołanie wewnętrznych departamentów rozwoju, które odpowiadają za rynek Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Polskę. Rynkiem polskim coraz bardziej zainteresowane są jednak także mniejsze sieci skandynawskie czy wschodnioeuropejskie takie, jak Mogotel czy Citybox.
- Warszawa, Kraków i Gdańsk pozostają wiodącymi rynkami hotelowymi, na których wraz z rosnącą podażą obiektów biurowych, wzrasta zapotrzebowanie na hotele. Przykładem jest warszawski Służewiec, gdzie do końca 2020 r. może powstać 6 nowych hoteli, z ponad 1 000 pokoi (w tym otwarty już Hampton by Hilton przy ul. Postępu ze 163 pokojami).
- Oprócz w/w miast na celowniku inwestorów znajdują się także Wrocław i Aglomeracja Śląska. Przykładem jest otwarty w 2017 r. AC by Marriott z 90 pokojami czy planowany do otwarcia w III kwartale 2018 r. Best Western Premier City Center z 65 pokojami we Wrocławiu. Sieci hotelowe widzą także potencjał dla hoteli ekonomicznych w miastach regionalnych takich, jak Poznań (Best Western Hotel Edison z 54 pokojami otwarty w kwietniu 2018 r. lub Holiday Inn Express Poznań Airport planowany na 2020 r.) czy Rzeszów (Holiday Inn Express planowany na 2020 r.).
- Wyzwaniami stojącymi przed branżą hotelarską są przede wszystkim wzrosty kosztów: pozyskania gruntów pod hotele, budowy nowych hoteli, jak również rosnące koszty pracy spowodowane ograniczonym dostępem do wykwalifikowanych pracowników z branży turystycznej.
- Na rynku inwestycyjnym w I połowie 2018 r. miały miejsce 3 transakcje sprzedaży hoteli o łącznej wartości 68 mln EUR, między innymi w takich lokalizacjach jak Warszawa czy Kraków.

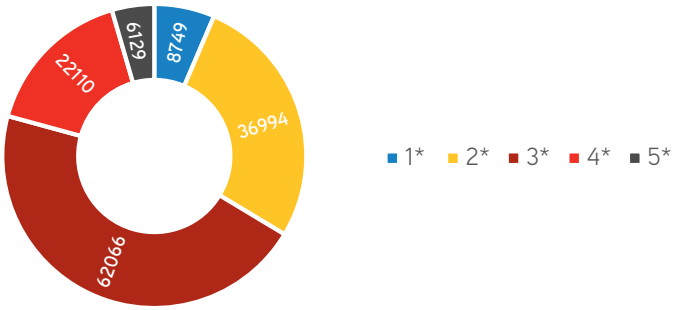
Potencjał turystyczny Polski dostrzegają wiodące międzynarodowe sieci hotelowe.

Rafał Rosiejak I Dyrektor Działu Doradztwa Hotelowego

PODAŻ

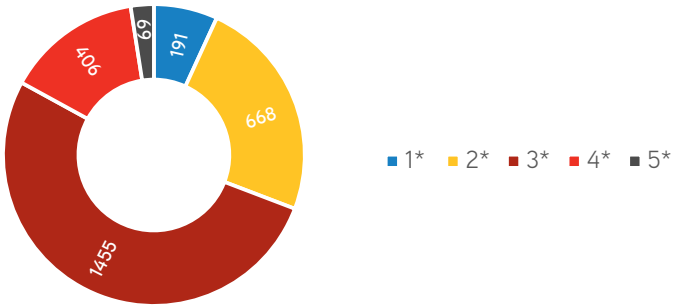
- Na koniec czerwca 2018 r. w Polsce usługi świadczyło 2 789 skategoryzowanych hoteli (od 1* do 5*). Spośród nich najliczniej reprezentowaną grupą pozostawały niezmiennie hotele 3*. Podobnie w podziale na kategorie wygląda struktura podaży pokoi hotelowych.
- Wg. danych Colliers w I połowie 2018 r. otwarto w Polsce łącznie 48 nowych obiektów oferujących ponad 2 000 pokoi, w tym między innymi dwa skategoryzowane 5* hotele, zlokalizowane w Warszawie - Raffles Europejski (106 pokoi) i Renaissance Warsaw (225 pokoi).
- Proporcjonalnie najwięcej sieciowych hoteli w stosunku do całkowitej liczby obiektów jest w Katowicach (55%). Niemal połowa obiektów hotelowych Warszawie (49%) działa pod flagą sieci, a kolejne miasta o największym udziale obiektów sieciowych to Wrocław (40%) i Szczecin (36%).
  Z kolei proporcjonalnie najmniej obiektów sieciowych jest w Zielonej Górze i Kielcach (w obu przypadkach 8%).

WYKRES:
LICZBA POKOI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLYCH KATEGORIACH



Źródło: Colliers International

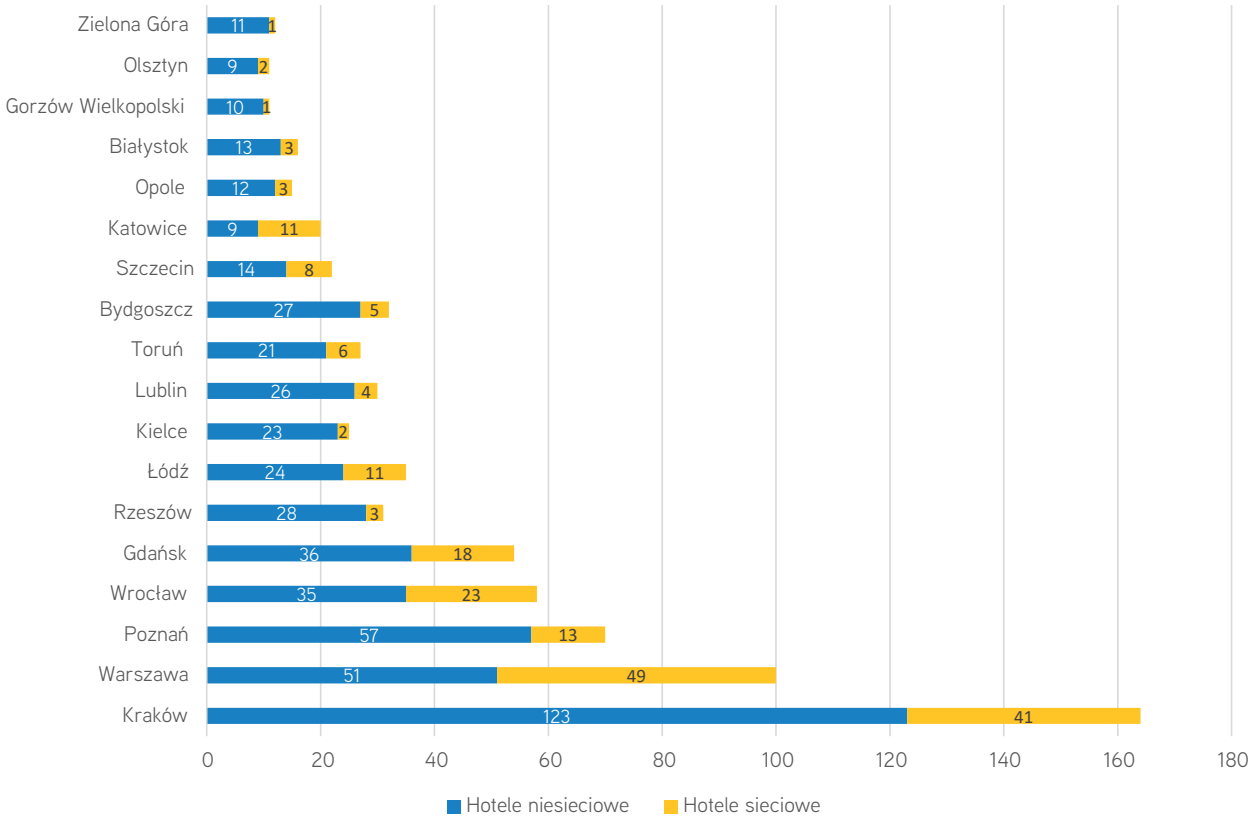
WYKRES:
LICZBA HOTELI W PODZIALE NA KATEGORIE



Źródło: Colliers International

WYKRES:

LICZBA POKOI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLYCH KATEGORIACH



Źródło: Colliers International

> *W pobliżu dzielnic biznesowych dużych aglomeracji sieci hotelowe uruchamiać będą coraz częściej nowe formaty, w których goście mogą zatrzymać się na dłużej.*
>
> Agnieszka Topczewska I Senior Associate

CZY TWÓJ HOTEL MA POTENCJAŁ? MY JUŻ WIEMY.

NASZA WIEDZA	DZIAŁ DORADZTWA HOTELOWEGO
TWOJE KORZYŚCI	

Chcesz wybudować nowy hotel i otworzyć go pod marką znanej sieci, ale nie wiesz, od czego zacząć? Zastanawiasz się nad lokalizacją, liczbą gwiazdek i pokoi? A może chciałbyś podnieść efektywność operacyjną Twojego hotelu?

Skontaktuj się z naszym Działem Doradztwa Hotelowego.
Zadzwoń do nas: +48 22 331 78 00.

Otwieramy nowe biznesowe perspektywy.

Colliers INTERNATIONAL

PROGNOZY

- Prognozujemy dalszy wzrost podaży hoteli. Obecnie w budowie znajduje się ponad 77 projektów hotelowych, a dalsze 151 jest w planach.
- Nadal będziemy obserwować duże zainteresowanie największych sieci hotelowych miastami regionalnymi m.in. Bydgoszczą, Olsztynem, Szczecinem, Gliwicami i Lublinem.
- Trend adaptacji istniejących budynków np. biurowych czy budynków zabytkowych na funkcje hotelowe będzie się stawał coraz bardziej powszechny.
- Przewidujemy dalszą dywersyfikację portfela nieruchomości inwestorów – wzrost zainteresowania projektami hotelowymi.
- Rosnąć będzie również zainteresowanie mniejszych sieci europejskich realizacją projektów w największych aglomaracjach - Warszawa, Gdańsk, Kraków.
- W pobliżu dzielnic biznesowych dużych aglomeracji, sieci uruchamiać będą coraz częściej nowe formaty hoteli, w których goście mogą zatrzymać się na dłużej mając do dyspozycji większe pokoje np. z aneksami kuchennymi – np. planowany aparthotel Adagio w Krakowie (Accor) czy Staybridge Suites (Intercontinental Hotel Group) w Warszawie.

Fot. Materiały prasowe Louvre Hotels Group, Golden Tulip, Bielsko Biała

TWÓJ BIZNES JEST W CENTRUM NASZEJ UWAGI

TWOJE CELE BIZNESOWE	ROZWIĄZANIA ACROSS COLLIERS
NASZA WIEDZA I SERWIS	

Dla każdej dążącej do sukcesu firmy wybór rozwiązań dopasowanych do specyfiki biznesu jest koniecznością, a nie luksusem. Wybierz podejście, w którym wykorzystasz swój potencjał, zasoby i szanse. Oferta **ACROSS Colliers** to kształtowany przez Twoje potrzeby łatwy dostęp do wszystkich usług na rynku nieruchomości.

ACROSS Colliers to suma doświadczeń naszych ekspertów, szyty na miarę pakiet usług i zespół doradczy rozumiejący Twój biznes – wszystko dostępne dla Ciebie w jednym miejscu. Wykorzystaj swój potencjał z naszą pomocą.

Colliers INTERNATIONAL

KONTAKT

RESEARCH AND CONSULTANCY SERVICES

Dominika Jędrak
Director
+48 666 819 242
Dominika.Jedrak@colliers.com

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2018 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dołożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzyjności tych informacji. W związku z powyższym zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.

Colliers International
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa

Colliers INTERNATIONAL

Research & Consultancy