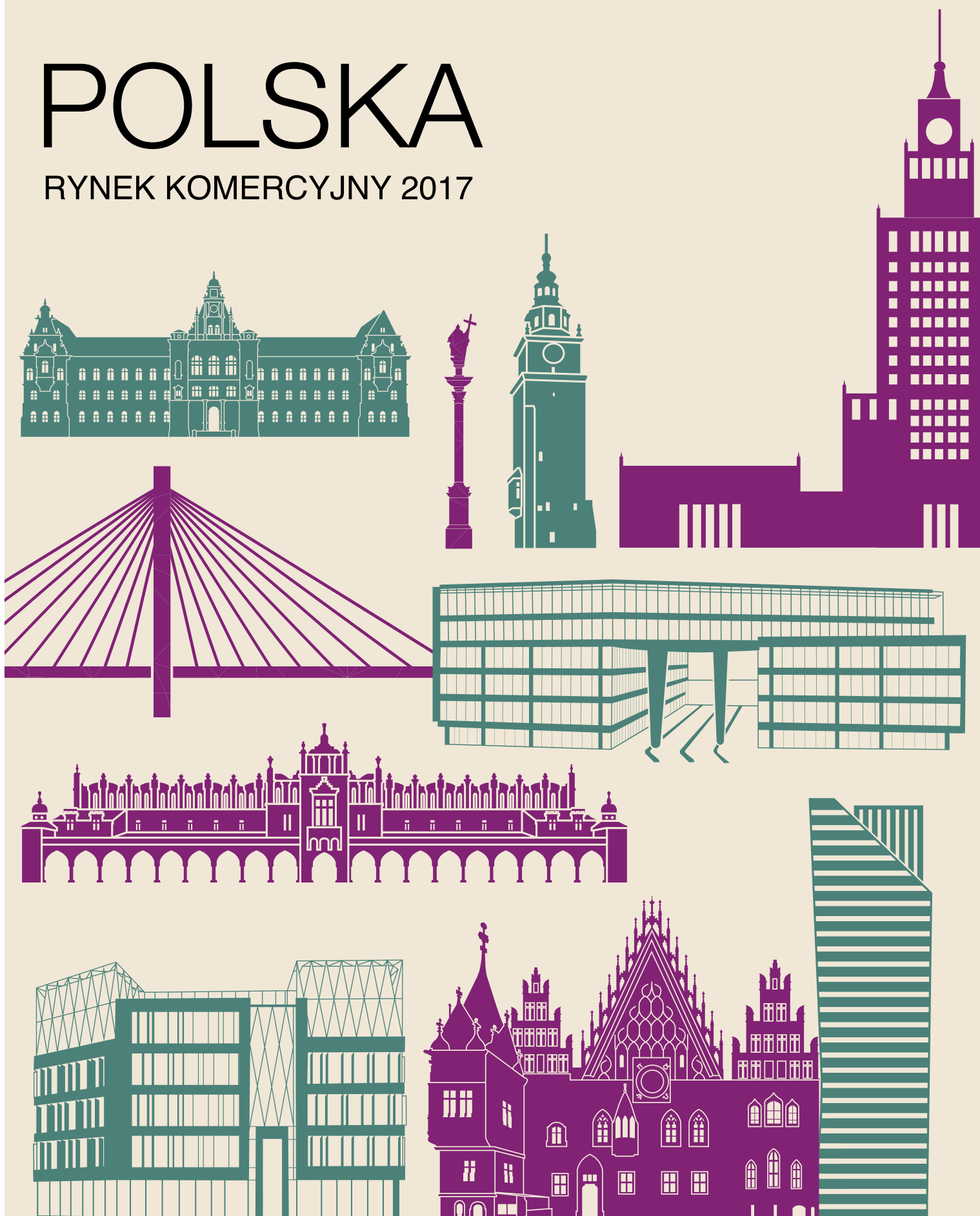


RESEARCH



POLSKA

RYNEK KOMERCYJNY 2017



RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Zasoby powierzchni biurowej:

5,3 mln m²

Nowa podaż:

275.000 m²
w 23 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

765.000 m²

Wolumen transakcji najmu:

820.000 m²

Wskaźnik pustostanów:

11,7%

RYNEK BIUROWY W REGIONACH

Całkowite zasoby:

4,6 mln m²

Nowa podaż:

428.000 m²
w 53 projektach

Popyt na powierzchnię biurową
w 2017 roku:

651.000 m²

Absorpcja netto:

430.000 m²

RYNEK MAGAZYNOWY

13,6 mln m²
podaż powierzchni magazynowej
w kraju

2,2 mln m²
rekordowa nowa podaż
powierzchni magazynowej
w 2017 roku

5,2%
współczynnik pustostanów

3,8 mln m²
rekordowy wolumen wynajętej
powierzchni



RYNEK INWESTYCYJNY

4,9 mld EUR
rekordowy wolumen transakcji
inwestycyjnych w 2017 roku

38%
wolumenu przejęć stanowiły
transakcje w segmencie handlowym

340 mln EUR
największa wartość transakcji
w sektorze hotelowym w historii
polskiego rynku

RYNEK HANDLOWY

11,6 mln m²
całkowite zasoby handlowe
w Polsce

381.000 m²
nowa podaż w 2017 roku

550.000 m²
podaż w budowie

4%
współczynnik pustostanów
na koniec 2017

RYNEK HOTELOWY

Rekordowy wskaźnik obłożenia
pokoi hotelowych:

53%
średnie obłożenie w Polsce

Ponad
2.500
nowych pokoi hotelowych
oddanych do użytku w 2017 roku

Ponad
130.700
podaż pokoi hotelowych na rynku



RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

2017 rok na warszawskim rynku biurowym zapisał się przede wszystkim jako okres wzmożonej aktywności deweloperów, która doprowadziła do najwyższego w historii wolumenu powierzchni biurowej w budowie. Nowe inwestycje rozpoczynane są przede wszystkim w rejonach centralnych, w szczególności wokół ronda Daszyńskiego. Pozytywnym sygnałem płynącym z rynku jest także systematyczny spadek wskaźnika pustostanów. Wpływ na to miał ożywiony popyt, który osiągnął jeden z najwyższych poziomów notowanych dotychczas w Warszawie, i najwyższa w historii stołecznego rynku absorpcja netto.

Zasoby powierzchni biurowej:

5,3 mln m²

Nowa podaż:

275.000 m²
w 23 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

765.000 m²

Wolumen transakcji najmu:

820.000 m²

Wskaźnik pustostanów:

11,7%

Na koniec 2017 roku w Warszawie całkowite zasoby biurowe sięgnęły 5,3 mln m².

W ciągu 12 miesięcy na warszawski rynek biurowy dostarczono ponad 275.000 m² powierzchni biurowej w 23 projektach. Wynik ten jest o ok. 32% niższy niż ten zarejestrowany w 2016 roku, rekordowym pod względem nowej podaży. Ponad 80% powierzchni oddanej do użytku w 2017 roku, zlokalizowane jest poza centrum.

Do największych biurowców ukończonych w 2017 roku można zaliczyć m.in. kolejne budynki kompleksu Business Garden (54.000 m², Vastint Poland), West Station II (35.000 m², HB Reavis), D48 (23.000 m², Penta Investments) czy Generation Park X (20.100 m², HansalInvest Real Assets GmbH).

Udana komercjalizacja projektów oddanych do użytku w 2016 roku zachęciła deweloperów do rozpoczynania nowych budów. Aktualnie w realizacji znajduje się 765.000 m², z czego ponad połowa przypada na projekty rozpoczęte w 2017 roku. Warto podkreślić, że więcej niż 50% wolumenu powierzchni



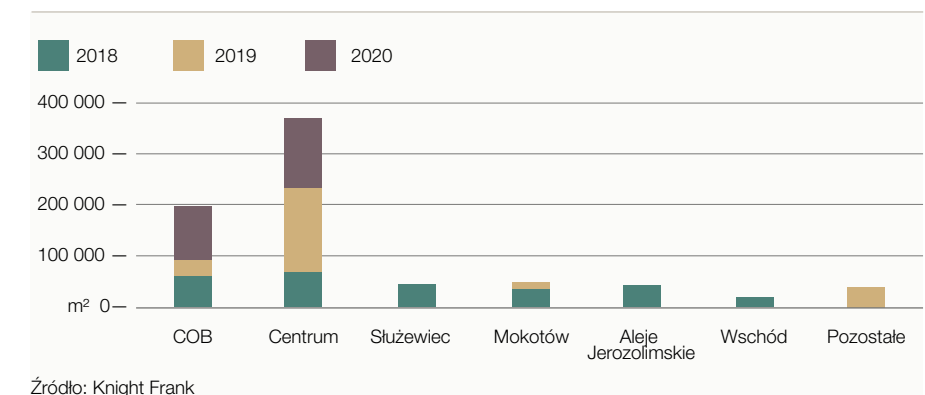
Lipiński Passage, Union Investment Real Estate GmbH

w budowie stanowią projekty wieżowe. Najwięcej tego typu obiektów powstanie wokół ronda Daszyńskiego, gdzie po sukcesie Warsaw Spire, deweloperzy w krótkim czasie przystąpili do budowy kolejnych wysokościowców. W realizacji w tym rejonie znajdują się m.in. Warsaw Hub, Spinnaker

Tower (Ghelamco Poland) czy Skyliner (Karimpol Polska). W budowie jest także flagowy projekt HB Reavis – Varso Place, który będzie nie tylko najwyższym budynkiem w Polsce, ale i całej Europie Środkowo-Wschodniej.

2017 rok to także kontynuacja wzmożonej aktywności najemców. Wolumen podpisanych umów sięgnął 820.000 m² i był o 8% wyższy niż zarejestrowany w 2016 roku i tylko nieznacznie niższy niż w rekordowym 2015 roku. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefach centralnych (47%), na Służewcu (20%) oraz wzdłuż Alei Jerozolimskich (14%). Nowe umowy w istniejących budynkach jak

WYKRES 2
Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia
IV kw. 2017



Źródło: Knight Frank



Horizon Plaza, Union Investment Real Estate GmbH

i tych w budowie wyniosły odpowiednio 46% i 17%. Renegocjacje stanowiły 26% zarejestrowanego popytu, natomiast ekspansję 11%. Do największych umów podpisanych od początku roku zaliczyć można m.in. umowę przednajmu i ekspansję Citi Center Poland w Generation Park X (18.600 m²), odnowienie umowy najmu powierzchni przez Millenium Bank w Harmony Office Centre A (18.300 m²) czy nową umowę zawartą przez J.P. Morgan Poland w Atrium Garden (15.600 m²).

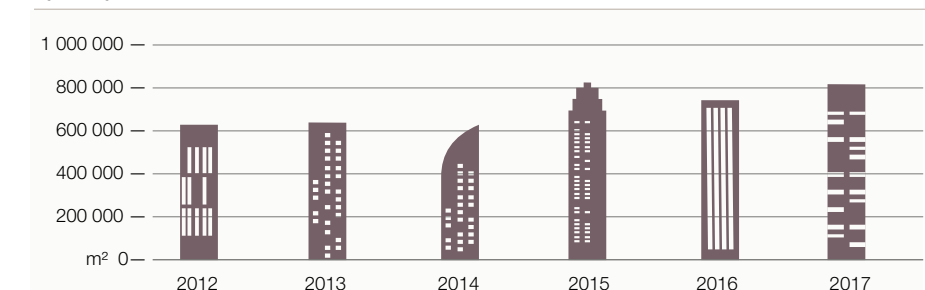
Systematyczny spadek współczynnika pustostanów obserwowany jest w Warszawie od połowy 2016 roku, a tylko w samym 2017 odnotowano jego spadek o 2,5 pp. do poziomu 11,7% (615.700 m² powierzchni na wynajem) w IV kw. 2017 roku. Zdecydowane obniżenie współczynnika zaobserwowano też w strefach centralnych (o ponad 6 pp.), jednak

Do jego obniżenia przyczyniła się wysoka absorpcja netto, która po czterech kwartałach wyniosła niemal 380.000 m² i była najwyższa w historii warszawskiego rynku biurowego. Pomimo dużego wolumenu powierzchni w budowie, oczekuje się dalszego spadku współczynnika pustostanów, przede wszystkim dzięki ograniczonej nowej podaży w 2018 roku i utrzymaniu popytu na biura na wysokim poziomie.

W większości projektów czynsze wywoławcze pozostają na stabilnym poziomie. W Centralnym Obszarze Biznesu w nowych prestiżowych projektach oscylują w przedziale 20-23 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych obiektach w lokalizacjach centralnych kształtują się na poziomie 13-21 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10,5-16,5 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-25% niższe niż stawki wywoławcze.

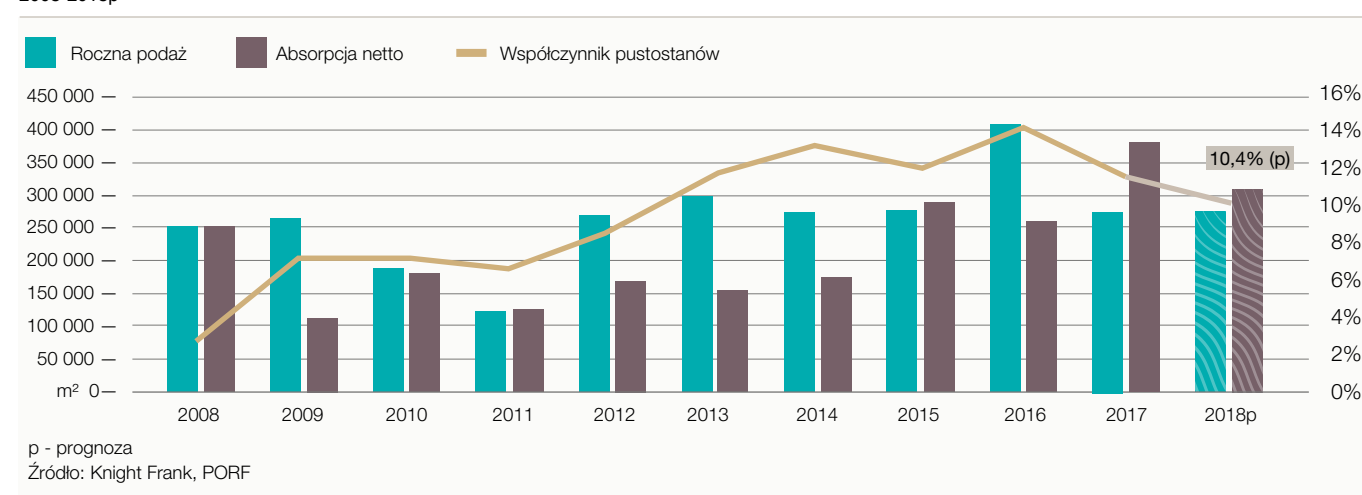
na dal oferują one znaczący wolumen dostępnej powierzchni na wynajem (185.000 m²), obok Służewca z 214.000 m² dostępnych biur. Warto zauważyć, że tak niskiego współczynnika pustostanów nie zarejestrowano w Warszawie od 2013 roku.

WYKRES 3
Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie
2012 - 2017



Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 1
Absorpcja netto, roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów w Warszawie
2008-2018p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank, PORF

RYNEK BIUROWY W REGIONACH

2017 rok przyniósł na rynku biurowym w miastach regionalnych dalszy dynamiczny rozwój i wiele nowych rekordów. Najwyższy w historii wolumen popytu i absorpcji netto oraz stabilny poziom pustostanów potwierdzają niesłabnące zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w największych polskich miastach. Przy tak dobrej koniunkturze deweloperzy nie zwalniają tempa: nowa podaż w ciągu minionych dwunastu miesięcy była tylko o 10% niższa niż w rekordowym 2016 roku, a w budowie pozostaje ponad 1 milion m² nowych biur. Czynsze wywoławcze utrzymują się na relatywnie stabilnym poziomie, jednak nasilona konkurencja między wynajmującymi powoduje wzrost presji na obniżanie stawek efektywnych.

Całkowite zasoby:

4,6 mln m²

Nowa podaż:

428.000 m²
w 53 projektach

Popyt na powierzchnię biurową
w 2017 roku:

651.000 m²

Absorpcja netto:

430.000 m²

KRAKÓW

2017 rok to dla Krakowa okres rekordów. Wraz z ukończeniem 190.000 m² nowej powierzchni, całkowite zasoby powierzchni biurowej w mieście sięgnęły na koniec roku 1,1 mln m². Kolejne 301.000 m² pozostaje w budowie, z czego blisko 180.000 m² ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku. Na koniec grudnia 2017 roku odnotowany został wzrost współczynnika pustostanów o 2,6 pp. w porównaniu z końcem 2016 roku (tj. do poziomu 9,8%), ale wysoka chłonność rynku i rekordowy wolumen umów najmu, który przekroczył 200.000 m² sprawiły, że wzrost ten był niższy niż przewidywały prognozy.

WROCŁAW

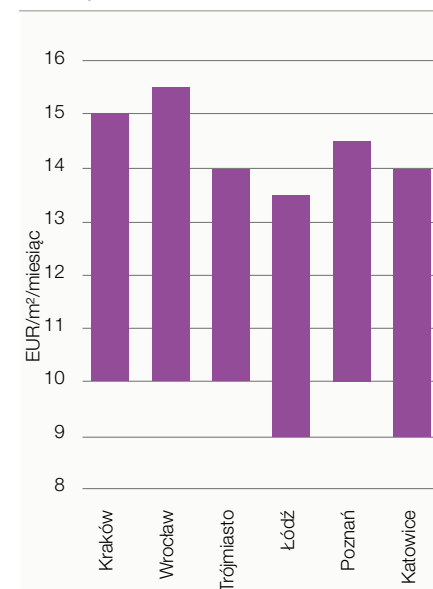
W 2017 roku we Wrocławiu odnotowany został rekord popytu – przedmiotem transakcji najmu było niemal 170.000 m², co w połączeniu z nową podażą na poziomie 54.000 m² zaowocowało spadkiem współczynnika pustostanów o 3,1 pp. w porównaniu z końcem 2016 roku, do poziomu 9,4%. Mimo że nowa podaż w minionym roku była relatywnie niewielka, aktywność deweloperów utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. W ubiegłym roku w stolicy Dolnego Śląska rozpoczęto realizację projektów o łącznej powierzchni blisko 200.000 m². W efekcie podaż w budowie na koniec grudnia sięgnęła 291.000 m², z czego nieco ponad połowa ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku.

TRÓJMIASTO

2017 rok przyniósł nowe rekordy również w Trójmieście. Popyt na powierzchnię biurową po raz pierwszy w historii przekroczył

WYKRES 1

Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych IV kw. 2017



Źródło: Knight Frank, PORF

100.000 m² (osiągając 113.000 m²), a współczynnik pustostanów spadł w porównaniu z końcem IV kwartału 2016 roku o 2,9 pp., do poziomu 8,2%. Nowa podaż utrzymała się na nieco wyższym poziomie w porównaniu ze średnią z ostatnich lat i wyniosła około 66.000 m², zaś w budowie w dalszym ciągu pozostaje blisko 150.000 m² nowych biur, z czego 2/3 ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku.

POZNAŃ

W Poznaniu 2017 rok zapisze się w historii przede wszystkim za sprawą rekordowego wolumenu podpisanych umów najmu (78.000 m²), w którym duży udział miała największa transakcja w historii lokalnego rynku – 25.500 m²

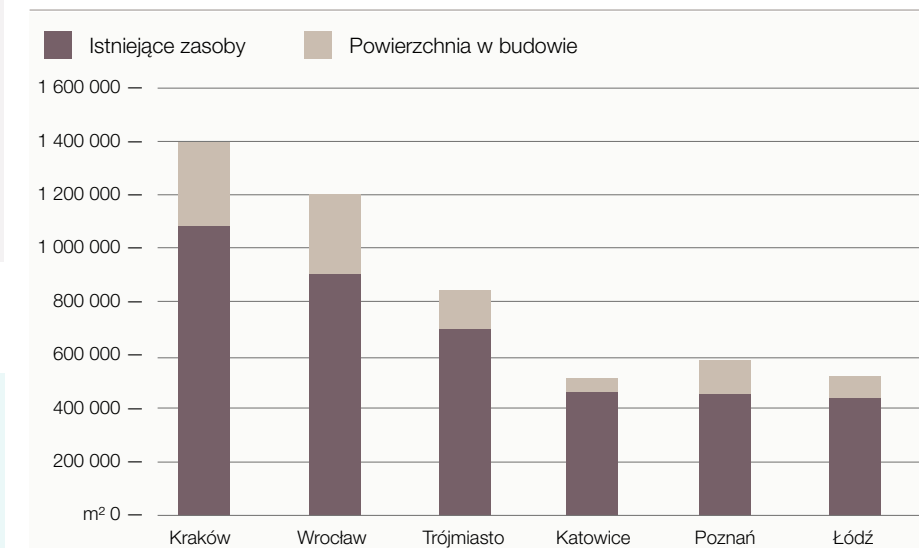
wynajęte jeszcze na etapie budowy w projekcie Nowy Rynek. W minionym roku poziom nowej podaży był w Poznaniu relatywnie niewielki (26.300 m²), jednak w 2018 roku spodziewane jest oddanie do użytku ponad 90.000 m² z blisko 126.000 m² powierzchni na etapie budowy. Niska nowa podaż i wysoka aktywność najemców przyczyniły się do spadku poziomu pustostanów o 5 pp. w porównaniu z końcem 2016 roku, do poziomu 8,6%.

ŁÓDŹ

W Łodzi w 2017 roku zasoby powierzchni biurowej powiększyły się aż o 74.000 m², to drugi wynik wśród rynków regionalnych po Krakowie, który wskazuje na wyjątkowe ożywienie na lokalnym rynku. Co więcej, na koniec 2017 roku w budowie znajdowało się blisko 90.000 m² nowych biur, a kilka kolejnych dużych projektów było na różnych etapach procesu planowania. Wysokiej aktywności inwestorów sprzyja ożywiony popyt – w minionym roku w Łodzi podpisano umowy najmu obejmujące łącznie około 58.000 m², co było wynikiem nieco niższym w porównaniu z rekordowym 2016 rokiem, ale utrzymywało się na poziomie zbliżonym do średniej z 3 poprzednich lat. Na koniec grudnia 2017 roku współczynnik pustostanów w mieście wyniósł 9,5%, co oznacza wzrost o 3,3 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

WYKRES 2

Istniejące zasoby i powierzchnia biurowa w budowie IV kw. 2017

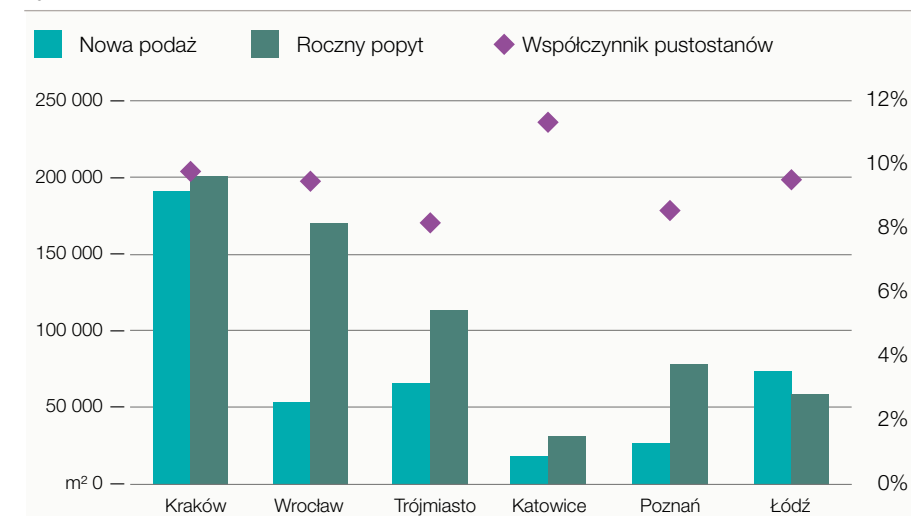


Źródło: Knight Frank, PORF



WYKRES 3

Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych 2017



Źródło: Knight Frank, PORF

KATOWICE

W przeciwieństwie do pozostałych głównych rynków regionalnych, na rynku biurowym w Katowicach w 2017 roku widoczne były oznaki spowolnienia. Obniżona aktywność deweloperów poskutkowało oddaniem do użytku zaledwie 17.500 m² nowych biur, zaś na etapie budowy zidentyfikowaliśmy niecałe 60.000 m². Również popyt okazał się słabszy niż w poprzednich latach, przedmiotem najmu było około 31.000 m². W 2017 roku w stolicy Górnego Śląska obserwowany był systematyczny spadek współczynnika pustostanów. Na koniec grudnia niewynajęte pozostawało 11,3% całkowitych zasobów, o 2,7 pp. mniej niż rok wcześniej.



RYNEK HANDLOWY

2017 rok przyniósł oddanie do użytku kilku długo wyczekiwanych centrów handlowych. Zwłaszcza druga połowa roku obfitowała w ważne inauguracje, a zapoczątkowała je w sierpniu 2017 roku IKEA otwierając sklep (33.500 m²) w Lublinie. W kolejnych miesiącach roku na rynku pojawiły się m.in. Galeria Północna w Warszawie (64.000 m²), Wroclavia we Wrocławiu (64.000 m²), Skende Shopping w Lublinie (24.000 m²) oraz Serenada w Krakowie (42.000 m²). W konsekwencji, w 2017 roku zakończono budowę ponad 380.000 m², a całkowite nowoczesne zasoby handlowe w Polsce wzrosły do poziomu 11,6 mln m².

11,6 mln m²
całkowite zasoby handlowe
w Polsce

381.000 m²
nowa podaż w 2017 roku

550.000 m²
podaż w budowie

4%
współczynnik pustostanów
na koniec 2017

Oprócz nowych centrów handlowych wśród inwestycji zakończonych w Polsce w 2017 roku znalazły się także rozbudowy istniejących projektów, wśród których dominowało powiększenie Galaxy Szczecin o 17.000 m². W 2017 roku rozbudowy stanowiły około 20% podaży oddanej do użytku, a stabilny udział rozbudów w nowej podaży to kontynuacja trendu obserwowanego na rynku już kolejny rok. Z uwagi na fakt, że około połowa

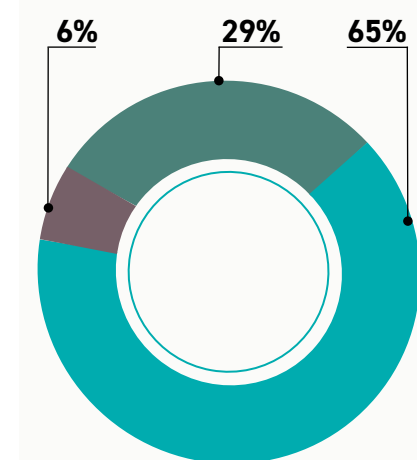
istniejących zasobów handlowych jest starsza niż 10 lat, właściciele centrów bez możliwości rozbudowy często decydują się na modernizację obiektów, aby dopasować ofertę do obecnych i przyszłych trendów.

Przewiduje się, że w 2018 roku deweloperzy mogą zrealizować więcej powierzchni niż w 2017 roku. W budowie w grudniu 2017 było około 550.000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego 436.000 m² miało terminy otwarcia w 2018 roku. Były wśród nich: Forum w Gdańsku (62.000 m²), Libero w Katowicach (45.000 m²) oraz Gemini Park w Tychach (36.000 m²). Największym spośród realizowanych aktualnie projektów jest Galeria Młociny w Warszawie (73.500 m²), której otwarcie zaplanowano na 2019 rok. Blisko 20% całkowitego wolumenu w budowie stanowią rozbudowy istniejących centrów handlowych.

Według danych Polish Retail Research Forum, na koniec 2017 roku w Polsce dostępne było 4% zasobów handlowych. W porównaniu z sytuacją sprzed 12 miesięcy, pustostany wzrosły o 0,5 punktu procentowego, co wynikało m.in. z faktu, że kilka obiektów nadal oferowało powierzchnię zwolnioną w 2017 roku przez sieć Praktiker a niektóre lokalizacje borykały się z pustostanami po Delikatesach

WYKRES 2
Podaż w budowie wg lokalizacji
IV kw. 2017

Średnie miasta (100-400 tys. mieszkańców)
Małe miasta (do 100 tys. mieszkańców)
8 głównych aglomeracji



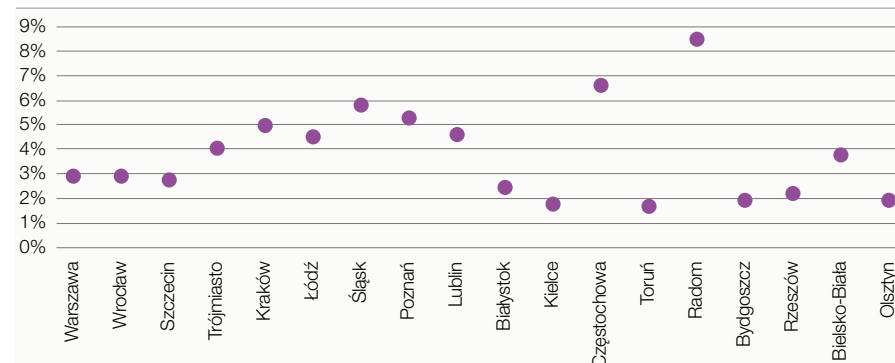
Źródło: Knight Frank

Alma. Dodatkowo, nie wszystkie oddane w 2017 roku projekty zostały w pełni wynajęte przed datą otwarcia.

Najniższy poziom pustostanów spośród głównych aglomeracji został odnotowany w Szczecinie (2,8%) a także w Warszawie i Wrocławiu (po 2,9%). Wśród średniej wielkości rynków przodowały Toruń (1,7%), Kielce (1,8%) i Bydgoszcz (1,9%).

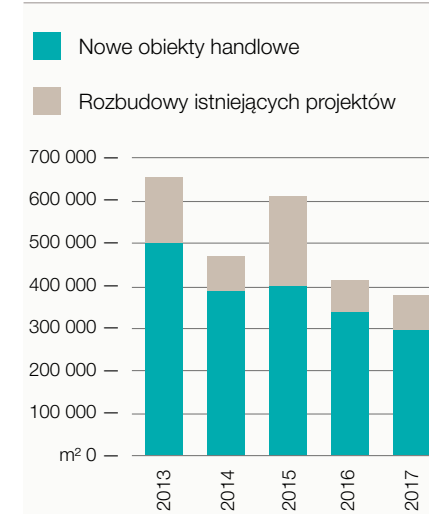
Popyt na powierzchnię handlową w Polsce w 2017 roku pozostawał stabilny. Na polskim rynku zadebiutowały marki dotychczas nieobecne w Polsce. Były to m.in. Freya (Stary Browar w Poznaniu), Hamleys (Galeria Północna w Warszawie), a także Nissa i Victoria's Secret (Arkadia w Warszawie). W II kw. 2017 roku na polski rynek weszła również rosyjska firma modowa Melon Fashion Group – właściciel takich marek jak: befree, Zarina i Love Republic, otwierając sklepy

WYKRES 1
Wskaźnik pustostanów w wybranych miastach w Polsce
II poł. 2017



Źródło: Knight Frank, PRRF

WYKRES 3
Podaż roczna w Polsce
2013 - 2017



Źródło: Knight Frank

w Starym Browarze w Poznaniu i CH Riviera w Gdyni oraz w Galerii Północnej w Warszawie. Z kolei centrum handlowe Wroclavia wprowadziło do Polski pod koniec 2017 roku ukraińską sieć odzieżową Goldi oraz hiszpańskie akcesoria wyposażenia wnętrz La Mallorquina.

Szybki rozwój e-commerce sprawia, że marki prowadzące dotychczas tylko handel stacjonarny coraz częściej otwierają również sklepy internetowe, niemniej jednak zauważalny staje się również trend odwrotny. W 2017 roku popyt na powierzchnię handlową w centrach handlowych kreowany był również przez sklepy dotychczas operujące tylko on-line (np. iperfume.pl) bądź oferujące swoje produkty na tymczasowych powierzchniach (np. militaria.pl czy telakces.com).

Stabilny popyt na powierzchnie handlowe sprawia, że czynsze również nie ulegają zasadniczym zmianom. Pod koniec 2017 roku

najwyższe stawki transakcyjne za wynajem najlepszej powierzchni w centrach handlowych (lokali o powierzchni do 100 m²) osiągnęły były tradycyjnie w Warszawie i wynosiły nawet 100 EUR/m²/miesiąc. Miesięczne czynsze za najbardziej atrakcyjne lokale w największych miastach regionalnych w Polsce wynosiły 35-70 EUR/m², podczas gdy w miastach średniej wielkości znajdowały się w przedziale 25-60 EUR/m², natomiast w mniejszych miastach - 20-40 EUR/m².

W 2018 roku istotny wpływ na rynek handlowy w Polsce będzie miała opracowywana w II połowie 2017 roku (i podpisana w styczniu 2018) ustawa o ograniczeniu handlu w niedziele, która zacznie obowiązywać 1 marca 2018 roku.

USTAWA O OGRANICZENIU HANDLU W NIEDZIELE I ŚWIĘTA

Data wejścia w życie: 1 marca 2018

Liczba niedziel w miesiącu z zakazem handlu:

- 2018 r. – 2 niedziele
- 2019 r. – 3 niedziele
- 2020 r. – 4 niedziele

z wyłączeniem określonych 7 niedziel w roku

Katalog wyłączeń spod ustawy obejmuje m.in.:

- Placówki gastronomiczne
- Piekarnie, cukiernie, lodziarnie, kwiaciarnie
- Sklepy internetowe i platformy internetowe
- Stacje paliw płynnych
- Handel na dworcach
- Handel na lotniskach

TRENDY NA RYNKU HANDLOWYM

- Dynamiczny rozwój sektora e-commerce sprawia, że sektor handlowy staje się coraz bardziej wymagający. Marki operujące stacjonarnie otwierają sklepy on-line, a firmy obecne dotychczas tylko w Internecie inwestują w lokalizacje w centrach handlowych.

- Centra handlowe coraz chętniej chcą być miejscami spędzania wolnego czasu, więc punkt ciężkości w centrach handlowych zaczyna przesunąć się w kierunku funkcji społecznych i rozrywkowych;

- W konsekwencji zmian nawyków zakupowych, kupowanie staje się doświadczeniem. Aby sprostać tym zmianom marki np. wprowadzają personalizację oferty czy przykładają większą uwagę do designu i aranżacji sklepów;

- Ustawa o ograniczeniu handlu w niedziele i święta będzie miała wpływ m.in. na zmianę struktury najemców i zwiększenie udziału elementów rozrywkowych i gastronomicznych

- Starzenie się zasobów handlowych – około 50% zasobów jest starszych niż 10 lat, więc udział modernizacji i rozbudów nowych zasobach będzie rósł.

- Rosnące nasycenie rynku sprawia, że deweloperzy szukają alternatywnych inwestycji i lokalizacji – oczekuje się dalszego rozwoju projektów typu mixed-use i projektów typu convenience.

RYNEK MAGAZYNOWY

W sektorze magazynowym rok 2017 okazał się kolejnym rokiem rekordów. Odnotowano najlepsze wyniki pod względem nowej podaży i aktywności deweloperów jak również wolumenu podpisanych umów najmu. Wraz ze wzrostem zasobów magazynowych w kraju, spadł współczynnik pustostanów, co odzwierciedla bardzo wysoką aktywność najemców. Ponadto, na znaczeniu wciąż zyskują mniejsze ośrodki koncentracji powierzchni magazynowych, takie jak Szczecin, Zielona Góra czy Kielce. Dzieje się tak ze względu na poprawiający się stan infrastruktury drogowej, a także większą dostępność gruntów inwestycyjnych i pracowników. Lokalizacja Polski w centralnej części Europy i niższe koszty pracy przyczyniają się do wzrostu zainteresowania polskim rynkiem głównie ze strony firm logistycznych, dystrybucyjnych oraz branży e-commerce.

13,6 mln m²
podaż powierzchni magazynowej
w kraju

2,2 mln m²
rekordowa nowa podaż
powierzchni magazynowej
w 2017 roku

5,2%
współczynnik pustostanów

3,8 mln m²
rekordowy wolumen wynajętej
powierzchni

Rok 2017 przyniósł niemal 22% wzrost całkowitych zasobów powierzchni magazynowych w kraju, które przekroczyły wolumen 13,6 mln m². Większość nowych projektów nadal powstaje w największych ośrodkach logistycznych, tj. w Warszawie i okolicach, w rejonie Górnego i Dolnego Śląska, w Wielkopolsce i w Polsce Centralnej. Wśród rynków wchodzących w 2017 roku zdecydowanie wyróżnił się region Szczecina, gdzie oddano do użytku 320.000 m², przede wszystkim za sprawą dwóch największych projektów w Polsce, magazynu BTS Amazon (161.000 m²) oraz BTS Zalando (130.000 m²). W rezultacie zasoby regionu wzrosły ponad dwukrotnie i przekroczyły 500.000 m². Największym obszarem koncentracji wciąż pozostaje region Warszawy, gdzie usytuowane jest aż 28% zasobów magazynowych w Polsce.

Za sprawą dobrej kondycji polskiej gospodarki, poprawiającej się infrastruktury drogowej

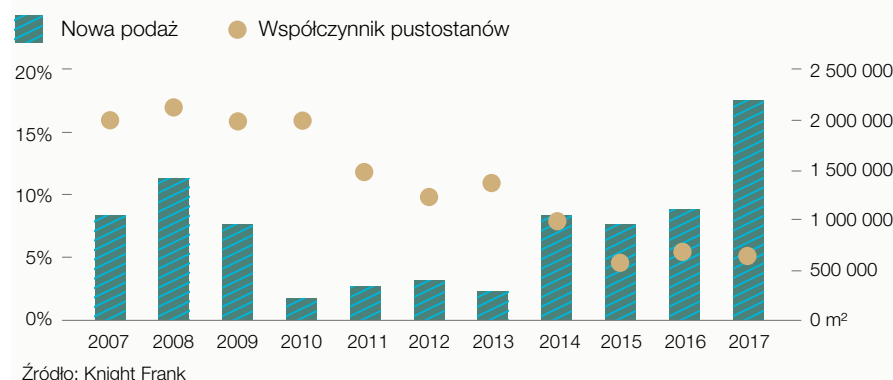


i wysokiej chłonności rynku w sektorze magazynowym obserwowano najwyższą w historii aktywność deweloperów. Na koniec 2017 zanotowano rekordowy wolumen powierzchni w budowie i największą w historii nową podaż. W minionym roku do użytku łącznie oddano ponad 2,2 mln m², czyli prawie dwukrotnie więcej niż w 2016 roku. Najwięcej, bo aż 22% całkowitej nowej powierzchni dostarczono w okolicach Warszawy, 16% na Górnym Śląsku i 14% w Szczecinie. Od kilku lat niezmiennie dominują projekty typu BTS (built to suit). Największe projekty ukończone

w 2017 roku to m.in. wspomniane magazyny Amazon i Zalando w Szczecinie oraz BTS dla H&M w Bolesławcu (60.000 m²), BTS dla Castorama pod Łodzią (50.000 m²), BTS dla Kaufland na Kujawach (46.000 m²) oraz BTS dla Agata Meble w Piotrkowie Trybunalskim (43.000 m²).

Spodziewany jest dalszy dynamiczny rozwój sektora magazynowego w Polsce, a perspektywy tego segmentu wciąż pozostają optymistyczne. Wzmogoną aktywność deweloperów potwierdza wysoki wolumen

WYKRES 1
Nowa podaż i współczynnik pustostanów
2007 - 2017

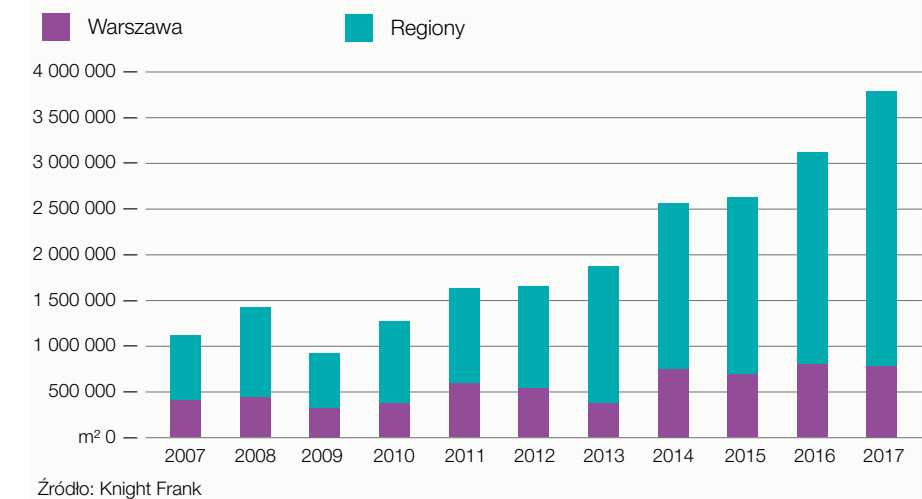


podaży w budowie, opiewający na niemal 1,4 mln m², wzrost o 5% w porównaniu z końcem 2016 roku. Najwięcej budów rozpoczęto w rejonie Polski Centralnej, na Górnym Śląsku i w Warszawie, a według planów deweloperów większość z nich ma zostać ukończona do końca 2018 roku.

Rok 2017 w sektorze magazynowym to również najwyższe w historii wyniki po stronie popytu. W minionym roku podpisano umowy najmu na niemal 3,8 mln m² powierzchni magazynowej, co stanowiło 23% wzrost rok do roku. Największym zainteresowaniem najemców wciąż cieszyły się główne obszary koncentracji, tj. Polska Centralna (26% wolumenu wynajętej powierzchni), Górny Śląsk (20% wolumenu najmu) oraz Warszawa (21% wynajętej powierzchni). Największe umowy podpisane w 2017 roku to m.in. Panattoni BTS Amazon w Gliwicach na 146.000 m², Panattoni BTS Amazon w Sosnowcu na 130.000 m² oraz Goodman BTS Zalando Łódź na 124.500 m².

Na dobrą kondycję sektora wskazuje również bardzo niski współczynnik pustostanów pomimo znacznego wzrostu podaży. Pod koniec 2017 roku niewynajęte pozostawało jedynie około 700.000 m² powierzchni na

WYKRES 2
Powierzchnia wynajęta wg obszarów koncentracji
2007 - 2017

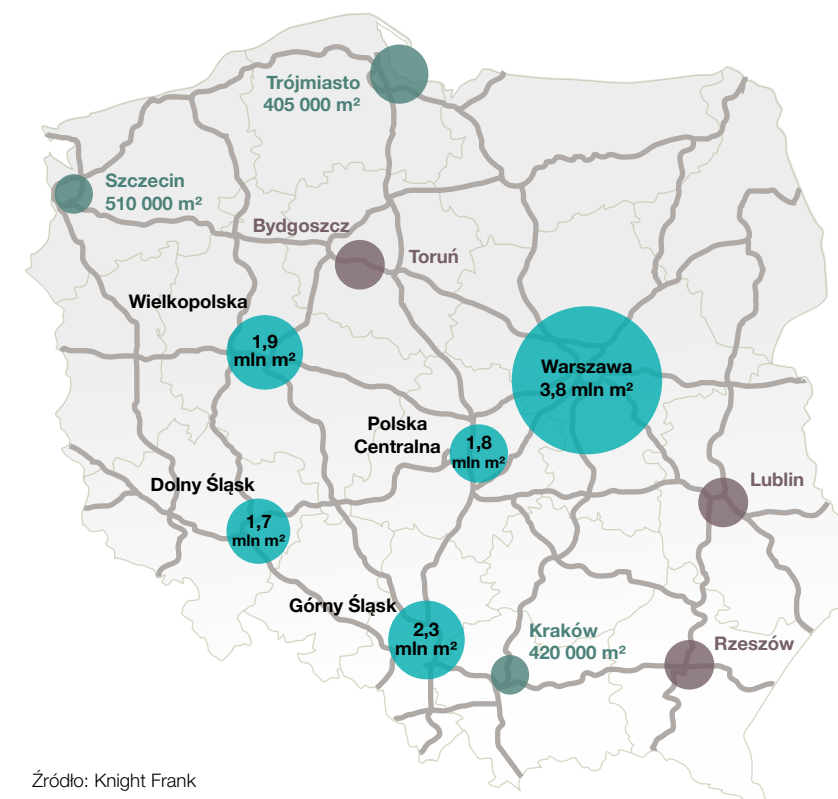


wynajem, co pozycjonowało współczynnik na poziomie 5,2%, stanowiąc spadek o 0,4 pp. w porównaniu z końcem poprzedniego roku.

Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie

2,50-5,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy. Wysokość czynszu zależna jest przede wszystkim od lokalizacji obiektu, dostępu do infrastruktury, specyfiki obiektu, wielkości wynajmowanej powierzchni oraz długości trwania umowy.

MAPA 3
Zasoby magazynowe wg obszarów koncentracji
2017



Źródło: Knight Frank

13,6 mln m²
całkowite zasoby
powierzchni
magazynowych
w Polsce

**2,5 - 5,0
EUR**
czynsze wywoławcze
za powierzchnię
magazynową

RYNEK HOTELOWY

Sektor hotelowy w Polsce przeżywa obecnie okres intensywnego wzrostu. Ma to odzwierciedlenie zarówno w rosnącej nowej podaży na rynku, w coraz większym zainteresowaniu tą częścią Europy nowych marek hotelowych dotychczas nieobecnych w Polsce, zwiększonym popycie na usługi hotelowe, a także rosnących wynikach operacyjnych hoteli i obłożeniu pokoi hotelowych. Ponadto, hotele coraz częściej rozważane są przez inwestorów instytucjonalnych jako atrakcyjny, alternatywny produkt inwestycyjny pozwalający zdywersyfikować portfel, i co za tym idzie również ryzyko.

Rekordowy wskaźnik obłożenia pokoi hotelowych:

53%

średnie obłożenie w Polsce

Ponad

2.500

nowych pokoi hotelowych oddanych do użytku w 2017 roku

Ponad

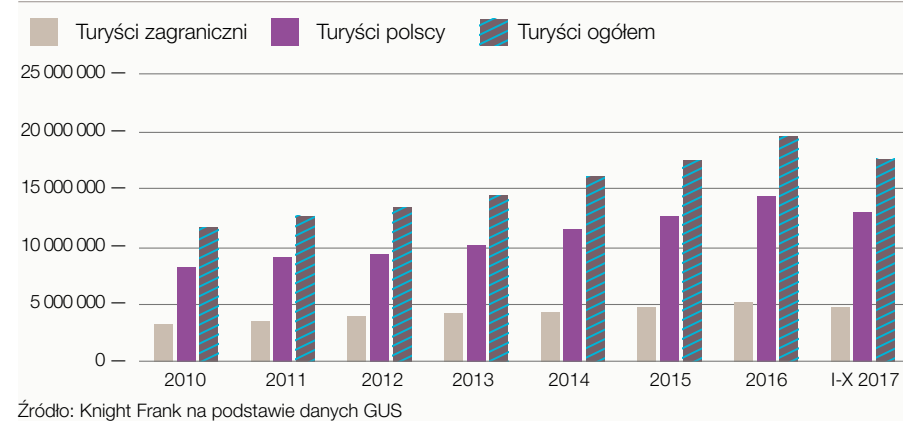
130.700

podaż pokoi hotelowych na rynku

Pod koniec 2017 roku w Polsce funkcjonowało ponad 2.730 obiektów skategoryzowanych jako hotele, których łączna podaż pokoi wynosiła ponad 130.700. W ciągu roku zasoby rynku zwiększyły się o ponad 2.500 pokoi hotelowych, zlokalizowanych głównie w największych miastach. Pomimo wielu nowych obiektów dostarczonych na rynek w minionym roku, struktura rynku nie zmieniła się znacząco, największy udział mają hotele 3-gwiazdkowe, które stanowią 44% podaży pokoi.

Rekordowe wyniki w segmencie hotelowym to także najwyższe w historii obłożenie oraz podstawowe wyniki operacyjne, takie jak ADR i RevPAR. Od stycznia do października 2017 roku skumulowana wielkość obłożenia pokoi hotelowych w Polsce osiągnęła wartość 53%. Przez ostatnie dwa lata notowano wyraźny wzrost wskaźnika w każdym kolejnym miesiącu, przy czym największy wzrost obłożenia odnotowano w miesiącach letnich. Dobrą kondycję sektora hotelowego potwierdzają również rosnące wskaźniki przychodów obserwowane niemal we wszystkich największych miastach. Według STR Global, wiodącej firmy agregującej wyniki

WYKRES 1
Turyści nocujący w hotelach w Polsce
2010 - I-X 2017

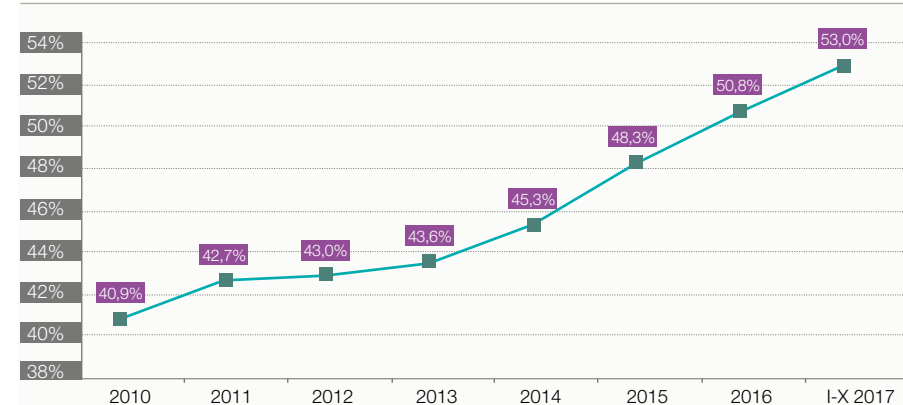


obiektów hotelowych, najwyższy wzrost przychodów przeliczony na pokój hotelowy RevPAR, jak i największy wzrost średniej ceny za pokój ADR w ciągu minionego roku spośród głównych ośrodków biznesowych odnotowano w Warszawie.

Rozwój turystyki krajowej, coraz szersza oferta hoteli w Polsce, a także poprawiająca się ich jakość to kluczowe czynniki przyczyniające się do wzrostu popytu na usługi hotelowe w kraju.

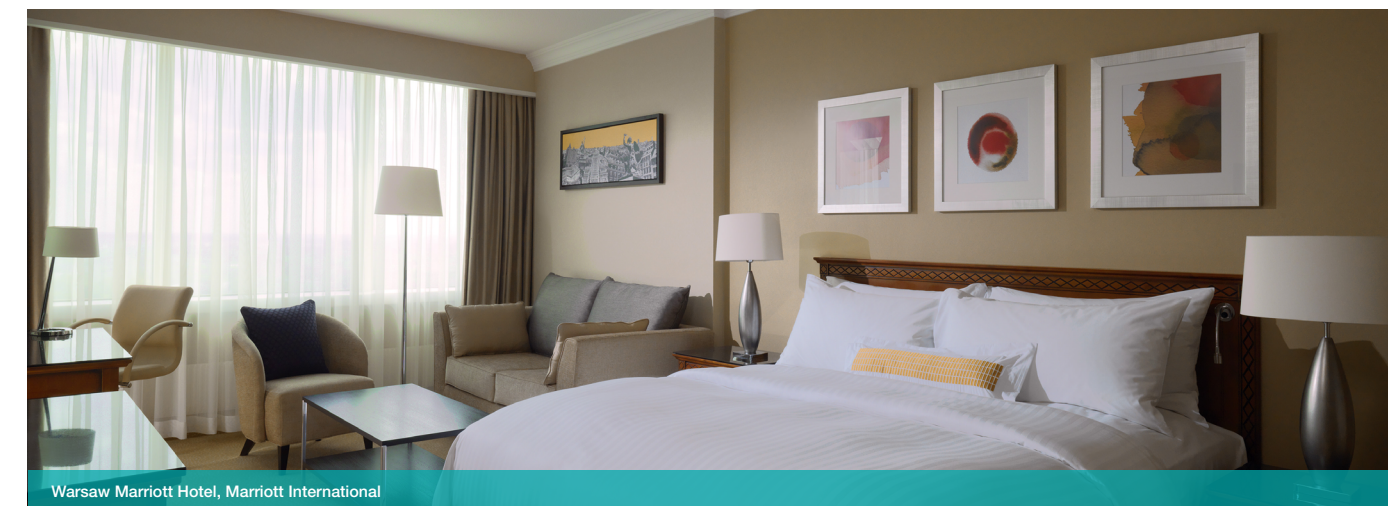
Od 2010 roku łączna liczba korzystających z hoteli w Polsce wzrosła o 77%, w tym turystów zagranicznych o 59%. Rynek napędzają liczne wydarzenia kulturalne i sportowe organizowane w Polsce, promocja kraju na arenie międzynarodowej oraz rozwój połączeń linii lotniczych. W 2017 roku Polska była organizatorem m.in. The World Games, a także Mistrzostw Europy w Piłce Siatkowej, z kolei w 2018 w Katowicach odbędzie się szczyt klimatyczny ONZ, Kongres Miast

WYKRES 2
Średnie obłożenie hoteli w Polsce
2010 - I-X 2017



WYBRANE HOTELE OTWARTE W POLSCE W 2017 ROKU

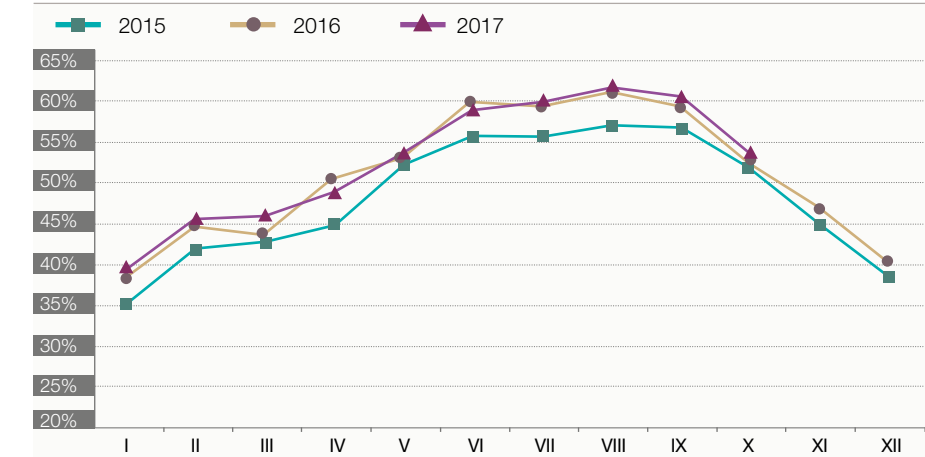
Kategoria	Nazwa hotelu	Miasto	Sieć hotelowa	Liczba pokoi
★★★★★	Radisson Blu Resort	Świnoujście	Rezidor Group	317
★★★★★	Unicus Palace	Kraków	-	60
★★★★★	AC by Marriott	Wrocław	Marriott International	91
★★★★★	Courtyard by Marriott	Katowice	Marriott International	151
★★★★★	Holiday Inn Warsaw City Centre	Warszawa	Intercontinental Hotels Group	256
★★★★★	Golden Tulip Warszawa Lotnisko	Warszawa	Louvre Hotels Group	90
★★★★★	Indigo Warsaw Nowy Świat	Warszawa	Intercontinental Hotels Group	60
★★★★★	DeSilva Premium Poznań	Poznań	De Silva	60
★★★★★	INX Design Hotel	Kraków	-	118
★★★★★	Central Gdańsk	Gdańsk	-	39
★★★★	Ibis Styles Grudziądz	Grudziądz	Accor	87
★★★★	Hampton by Hilton Lublin	Lublin	Hilton Worldwide	121
★★★★	Hampton by Hilton Gdańsk Oliwa	Gdańsk	Hilton Worldwide	101
★★★★	Number One	Gdańsk	-	172



Kreatywnych UNESCO, a w 2019 miasto będzie organizatorem Światowej Konferencji Antydopingowej WADA. Rok 2017 to również rekordowy okres dla Lotniska Chopina w Warszawie, gdzie obsłużono ponad 15,7 mln pasażerów, czyli o ponad 22% więcej niż przed rokiem.

Prognozy dla branży hotelowej w Polsce na najbliższe lata są optymistyczne, ze względu na rosnący popyt, ale także rosnące zainteresowanie międzynarodowych sieci hotelowych tą częścią Europy. Najważniejsze otwarcia nowych operatorów hotelowych w Polsce zaplanowane na lata 2018 - 2019 to m.in. Moxi, Staybridge Suites, Mote One, Crowe Plaza oraz Residence Inn w Warszawie, Radisson Red i Autograph Collection w Krakowie, MGallery by Sofitel we Wrocławiu oraz Sure Hotel by Best Western i Curio a Collection by Hilton w Poznaniu.

WYKRES 3
Obłożenie pokoi hotelowych w Polsce wg miesięcy
2015, 2016, 2017



RYNEK INWESTYCYJNY

4,9 mld EUR

rekordowy wolumen transakcji inwestycyjnych w 2017 roku

38%

wolumenu przejęć stanowiły transakcje w segmencie handlowym

340 mln EUR

największa wartość transakcji w sektorze hotelowym w historii polskiego rynku

Boom na rynku inwestycyjnym w Polsce wciąż trwa. Kolejne rekordy odnotowano w 2017 roku, kiedy wolumen transakcji osiągnął wartość równą niemal 4,9 mld EUR. To efekt wysokiej aktywności inwestorów pod koniec roku, kiedy sfinalizowano większość umów kupna/sprzedaży, zarówno pojedynczych nieruchomości, jak i całych portfeli. Wartość zainwestowanego kapitału w Polsce wzrosła o 9% w porównaniu z poprzednim rokiem, a największe zainteresowanie inwestorów obserwowaliśmy w sektorze handlowym, gdzie w 2017 roku ulokowano aż 38%



wszystkich środków. Ponadto, pierwszy raz w historii polskiego rynku kapitałowego odnotowano tak wysoki wolumen przejęć na rynku hotelowym, gdzie w 2017 roku zainwestowano prawie 340 mln EUR, co stanowiło niemal 7% ulokowanego kapitału.

Wysoki wolumen transakcji inwestycyjnych to także zasługa dobrych wyników polskiej gospodarki, wysokiej aktywności najemców w sektorach komercyjnych, a także relatywnie niskiego ryzyka i możliwości dywersyfikacji portfela przy odpowiedniej stopie zwrotu z

inwestycji. Tym samym rynek utrzymuje wysokie tempo wzrostu, a atrakcyjność Polski jako lokalizacji dla inwestycji potwierdza rosnące zainteresowanie podmiotów dotychczas nieobecnych na rynku, m.in. inwestorów z Chin czy Singapuru.

Szacuje się, że aż 38% wolumenu wszystkich podpisanych transakcji w 2017 roku stanowiły przejęcia w segmencie handlowym, opiewając łącznie na kwotę ponad 1,86 mld EUR. Apetyt inwestorów na nieruchomości handlowe nie słabnie, co odzwierciedlają duże transakcje portfelowe. Nowego właściciela, fundusz Pradera, zyskały cztery obiekty Ikea w Polsce. Transakcja była częścią sprzedaży 25 projektów w 8 europejskich krajach. Ponadto, przeprowadzono transakcję sprzedaży centrów wyprzedażowych Fashion House w Piasecznie, Gdańsku i Sosnowcu, a nowym właścicielem został RREEF Spezial Investment GmbH. W 2017 roku podpisano również umowy kupna/sprzedaży kilku mniejszych obiektów handlowych, w tym przejęcie przez Echo Polska Properties czterech nieruchomości z portfela Blackstone oraz przejęcie przez Master Management portfolio Marcredo. Największą transakcją kupna pojedynczego aktywa okazało się nabycie wrocławskiego centrum handlowego Magnolia Park za niemal 380 mln EUR przez niemiecki fundusz Union Investment.

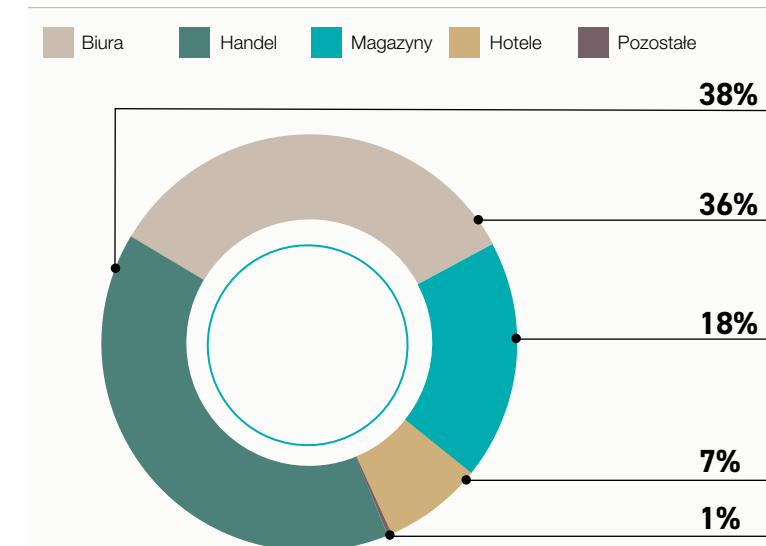
Całkowity wolumen transakcji zawartych w segmencie biurowym w 2017 roku opiewał na kwotę 1,77 mld EUR, co stanowiło 36% wartości wszystkich inwestycji. Jednocześnie odnotowano wzrost zainteresowania rynkami regionalnymi, takimi jak Poznań, Trójmiasto czy Wrocław. Największe transakcje biurowe

w miastach regionalnych odnotowane w 2017 roku to przejęcie przez Union Investment poznańskiego biurowca Maraton, łódzkiego biurowca Przystanek mBank przez LCN Capital, wrocławskiego Wratistavia Center przez austriacki FLE GmbH, zakup katowickiego A4 Business Park III przez Echo Polska Properties czy akwizycja Pilot Tower w Krakowie przez First Property Group.

Z kolei sfinalizowane transakcje biurowe w Warszawie to przede wszystkim umowy sprzedaży budynków atrakcyjnie zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta lub w jego pobliżu. Nowego właściciela znalazły takie obiekty jak Proximo I, kupiony przez REICO (Ceska Sportelna) oraz Warsaw Spire faza B nabyty przez CA Immo. Nabywcę znalazły również nieruchomości z portfolio BPH TFI – przejął je Octava FIZAN. Transakcja portfelowa obejmowała 3 obiekty handlowe i 8 biurowych w Warszawie i Krakowie.

Bardzo dobra kondycja rynku magazynowego przełożyła się również na wzrost aktywności inwestorów w tym segmencie. Wolumen transakcji sięgnął 920 mln EUR i był wyższy o 19% w porównaniu z wynikiem odnotowanym w 2016 roku. Największa transakcja portfelowa to przejęcie od Blackstone obiektów platformy Logisor przez chiński fundusz China Investment Corporation za niemal 750 mln EUR. Transakcja była częścią przejęcia 650 obiektów magazynowych zlokalizowanych w 17 krajach, a w ramach akwizycji w Polsce nowego właściciela zyskało 28 obiektów logistycznych.

WYKRES 2
Struktura transakcji inwestycyjnych w Polsce 2017



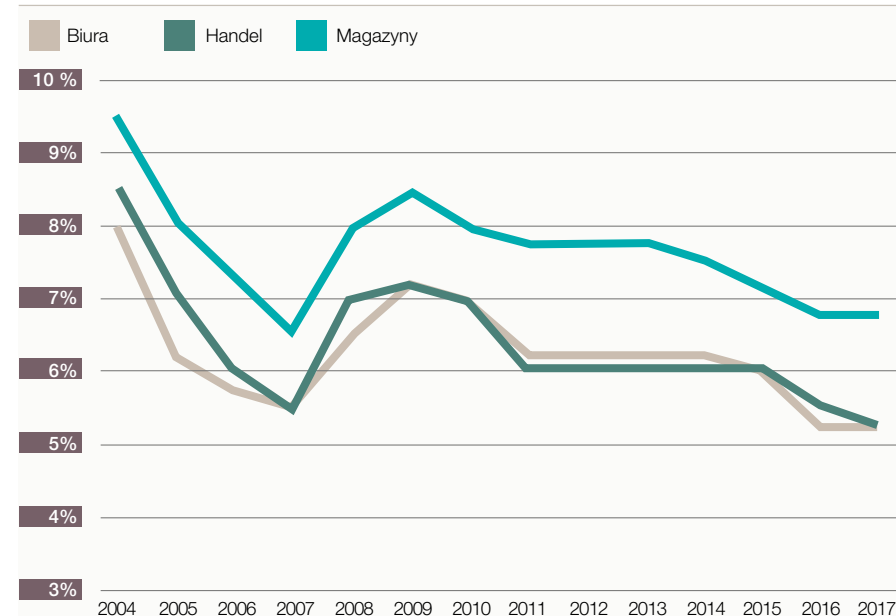
Źródło: Knight Frank

Ponadto, w sektorze magazynowym odnotowano m.in. takie akwizycje jak przejęcie Hillwood Ożarów przez CBRE GI, Panattoni Warszawa Konotopa przez M&G Real Estate oraz Metsa Krapkowice przez Hillwood.

Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości typu „prime” utrzymują się na stabilnym poziomie. Nieruchomości biurowe zlokalizowane w centrum Warszawy są

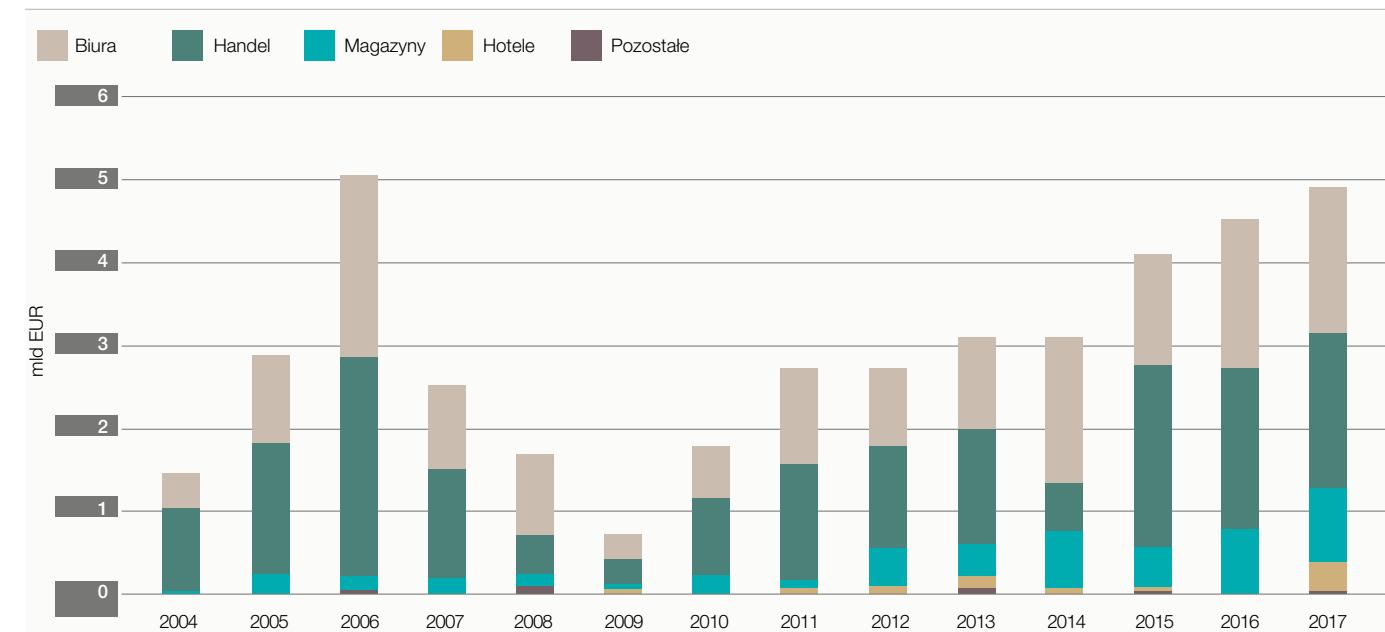
obecnie wyceniane przy stopach kapitalizacji na poziomie 5,25%-5,40%, natomiast poza centrum miasta kształtują się pomiędzy 7,00% a 7,50%. Z kolei w miastach regionalnych stopy kapitalizacji oscylują na poziomie 6,25%-7,00% za najlepsze nieruchomości biurowe. W sektorze handlowym szacowany poziom stóp kapitalizacji za najatrakcyjniejsze aktywa to 5,25%-5,50%, a w przypadku obiektów magazynowych - blisko 6,75%-7,00%.

WYKRES 1
Stopy kapitalizacji „prime” 2004 - 2017



Źródło: Knight Frank

WYKRES 3
Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce 2004 - 2017



Źródło: Knight Frank



COMMERCIAL
MARKET

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ♦ doradztwo strategiczne,
- ♦ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ♦ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



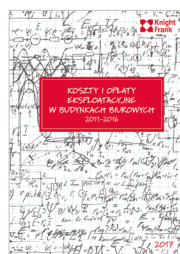
Rynek biurowy
w Warszawie: IV kw. 2017



Rynek biurowy
w Krakowie: III kw. 2017



Warszawska Praga
Zmienia Oblicze - 2017



Koszty i opłaty
eksploatacyjne w budynkach
biurowych 2011-2016

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie KnightFrank.com.pl/badanie-rynku/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2018

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Contacts in Poland / Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Maciej Skubiszewski
maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Paweł Materny
pawel.materny@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Aneta Rogowicz-Gała
aneta.rogowicz-gala@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATIONS

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Contact in London Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

