

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI
W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**[®]
Global Real Estate Solutions

JESIEŃ 2009





**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**

O POLSCE



Rzeczpospolita Polska o powierzchni 312.679 km² jest największym państwem Europy Środkowo-Wschodniej, szóstym krajem w Unii Europejskiej oraz 69. krajem na świecie pod względem wielkości. Na południu graniczy z Republiką Czeską i Słowacją, na zachodzie z Niemcami, na północy z Rosją, a na wschodzie z Ukrainą, Białorusią i Litwą. Na północy granica państwa przebiega wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego. Polska liczy 38,2 mln mieszkańców. Populacja miast stanowi 61,1 proc. (23,3 mln) ludności kraju, a pozostałe 38,9 proc. (14,9 mln) Polaków zamieszkuje tereny wiejskie. Pod względem gęstości zaludnienia (122 mieszkańców na km²) Polska jest na dziesiątym miejscu w Unii Europejskiej oraz 86. na świecie.

Zgodnie z trzystopniowym podziałem administracyjnym przyjętym w 1999 r., Polska dzieli się na województwa, powiaty oraz najmniejsze jednostki administracyjne – gminy. Obecnie w Polsce jest 16 województw, 379 powiatów (w tym 65 miast na prawach powiatu) i 2.478 gmin. Największymi aglomeracjami w Polsce są: Konurbacja Górnego Śląska zamieszкана przez 3,5 mln osób (Katowice – 0,3 mln mieszkańców) oraz Aglomeracja Warszawska – 3 mln mieszkańców (Warszawa – 1,7 mln mieszkańców). Inne duże ośrodki miejskie to: Kraków (0,7 mln mieszkańców), Łódź (0,7 mln mieszkańców), Trójmiasto (0,7 mln mieszkańców), Wrocław (0,6 mln mieszkańców) i Poznań (0,5 mln mieszkańców).

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

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	
O POLSCE	3
SPIS TREŚCI	3
PODSUMOWANIE I PROGNOZY	
PODSUMOWANIE	4
RAPORT O EKONOMII	
INFORMACJE GOSPODARCZE	6
RYNKI FINANSOWE	7
RAPORT O RYNKU INWESTYCYJNYM	
WARUNKI INWESTYCYJNE	8
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	8
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	9
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE	9
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE	
RYNEK W WARSZAWIE	10
RYNKI REGIONALNE	12
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE	
RYNEK W POLSCE	14
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE	15
GŁÓWNE ULICE HANDLOWE	16
HIPERMARKETY / SUPERMARKETY	16
PARKI HANDLOWE	17
CENTRA WYPRZEDAŻOWE	17
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE	
SYTUACJA NA RYNKU	18
REGION WARSZAWSKI	19
REGION GÓRNOŚLĄSKI	19
REGION POLSKI CENTRALNEJ	20
REGION POZNAŃSKI	20
REGION WROCŁAWSKI	21
REGION TRÓJMIEJSKI	21
REGION KRAKOWSKI	21
POZOSTAŁE REGIONY	21
RYNEK MIESZKANIOWY	
PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY	22
RYNEK HOTELOWY	
INFORMACJE O RYNKU	24
INNE	
PUBLIKACJE CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE	26
WWW.CWOFFICE.PL	26
WWW.INDUSTRIAL.PL	26
KONTAKTY	
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE	28

PROGNOZY EKONOMICZNE

PKB: W porównaniu do strefy euro, polska gospodarka prawdopodobnie uniknie recesji, jednak wzrost PKB będzie stosunkowo niewielki.	↔
INFLACJA: Tempo wzrostu cen stale spada, dając możliwość obniżenia inflacji w całym 2009 r. do poziomu około 2,5-3%.	↓
STOPA BEZROBOCIA: Obserwowany wzrost stopy bezrobocia powinien zostać zahamowany na początku 2010 r., nie przekraczając w międzyczasie poziomu 13%.	↗
INWESTYCJE ZAGRANICZNE: Trudności ekonomiczne naszych głównych partnerów przekładają się na spadek bezpośrednich inwestycji, w tym reinwestowanych zysków z działalności spółek z kapitałem zagranicznym w Polsce.	↓

RYNEK INWESTYCYJNY

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 140 pb w odniesieniu do 2008 r.	↑
WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 43% spadek w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.	↓

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 115 pb w odniesieniu do 2008 r.	↑
WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 98% spadek w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.	↓

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 150 pb w odniesieniu do 2008 r.	↑
WOLUMEN TRANSAKcji: W pierwszej połowie 2009 r. nie odnotowano znaczących transakcji magazynowych.	↓

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Po rekordowo niskich poziomach w 2008 r. obserwuje się niewielkie wzrosty wskaźników powierzchni niewynajętej.	↗
CZYNSZE: Czynniki wywoławcze notują spadki, szczególnie w najdroższych budynkach Centralnego Obszaru Biznesu.	↘

MIASTA REGIONALNE

PUSTOSTANY: W większości miast regionalnych obserwujemy lekki wzrost poziomu pustostanów.	↗
CZYNSZE: W większości miast regionalnych obserwujemy nieznaczny spadek poziomu czynszów.	↘

WYNIKI EKONOMICZNE

Prognozowany spadek PKB w strefie euro w 2009 r. może wynieść 4%. Można oczekiwać, że kraje strefy euro osiągną dodatni, skromny wzrost PKB dopiero w 2011 r. Polski PKB mimo dobrych wyników za pierwszy kwartał 2009 r. może się zwiększyć w całym 2009 r. zaledwie o ok. 0,4%. Spowolnienie gospodarcze ma duży wpływ na poziom bezrobocia, które po latach spadków znów zaczyna rosnąć i pod koniec 2009 r. może osiągnąć 12%. Symulacje NBP wskazują na stały trend spadku inflacji, lecz aktualnie Rada Polityki Pieniężnej wstrzymuje się z dalszą obniżką stóp procentowych. Obecna sytuacja na rynku walutowym może przypominać tę z lat 2000-2006, kiedy to po znacznej deprecjacji nastąpiło sukcesywne umacnianie się polskiej waluty. Wstępne wyniki za pierwsze półrocze 2009 r. pokazują spadek napływu inwestycji o ok. 50%, dlatego w bieżącym roku wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych może wynieść tylko ok. 6 mld EUR.

RYNEK INWESTYCYJNY

W pierwszej połowie 2009 r. obserwowaliśmy znaczący spadek aktywności inwestycyjnej na polskim rynku nieruchomości komercyjnych. Zjawisko to spowodowane jest m.in. globalnym oddziaływaniem skutków kryzysu (tzw. *sub-prime loan*) na rynki finansowe i wynikającym z tego ogólnym spowolnieniem gospodarczym, które wpłynęło znacząco na spadek cen nieruchomości komercyjnych. W badanym okresie na rynku inwestycyjnym zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 230 mln EUR, co stanowi spadek o 75% w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego. W ujęciu sektorowym dominował rynek biurowy, na który przypadło ok. 97% wartości zrealizowanych transakcji. W ujęciu podmiotowym dominowali inwestorzy niemieccy, na których przypadło 78% wartości odnotowanych transakcji. Rozwój sytuacji na rynku inwestycyjnym w drugiej połowie 2009 r. będzie ściśle związany ze zmianami koniunktury na międzynarodowych rynkach finansowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Po spowolnieniu, jakie miało miejsce w pierwszym kwartale 2009 r., drugi kwartał okazał się bardziej optymistyczny. Spadki czynszów i zwiększenie liczby zachęt dla najemców zaowocowały lekkim wzrostem wolumenu transakcji najmu. Na rynku przybywa biur oferowanych na podnajem przez firmy redukujące potrzeby powierzchniowe i szukające oszczędności. W rezultacie widoczny jest dalszy lekki wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej oraz spadek poziomu czynszów. Wciąż jednak problemy dotyczące finansowania nowych projektów sprawiają, że wiele planowanych procesów inwestycyjnych zostało wstrzymanych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

W pierwszej połowie 2009 r. w Polsce oddano do użytku blisko 390.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Największe obiekty, które zostały ukończone w okresie styczeń-czerwiec 2009 r., to Galeria Malta w Poznaniu, Cuprum Arena w Lubinie i Renoma we Wrocławiu. Na koniec czerwca 2009 r. w Polsce zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły 8.835.000 mkw. Globalny kryzys finansowy weryfikuje prognozy przyszłej podaży na rynku nieruchomości handlowych. Pod koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało ok. 1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej z datą ukończenia na lata 2009-2010. Wstrzymane zostały jednak budowy kilku znaczących obiektów handlowych (łącznie ok. 280.000 mkw.). Biorąc pod uwagę specyfikę procesów deweloperskich, z dużą dozą prawdopodobieństwa należy założyć znaczące zmniejszenie poziomu rocznej podaży po 2010 r.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

W pierwszej połowie 2009 r. w Polsce oddano do użytku rekordową ilość nowoczesnej powierzchni magazynowej: blisko 780.000 mkw. Kumulacja podaży spowodowana była przede wszystkim tym, że decyzje o budowie dostarczanych na rynek obiektów podejmowane były w okresie, w którym podaż nowej powierzchni była niedoszacowana. Przeważającym trendem po stronie podaży w pierwszej połowie 2009 r. było odsuwanie w czasie planowanych inwestycji spekulacyjnych, zawężanie aktywności deweloperskiej do realizacji inwestycji przeznaczonych dla określonych najemców (*built-to-suit*), a także skupianie się na wynajęciu projektów już istniejących i powstających. Wolumen transakcji był 2,5-krotnie niższy niż rok wcześniej i wyniósł 309.000 mkw. Odsetek niewynajętej powierzchni na koniec czerwca 2009 r. osiągnął poziom 16,5%, wobec 8,5% rok wcześniej.

RYNEK MIESZKANIOWY

Pomimo pewnych oznak poprawy sprzedaży, trudno jeszcze mówić o ożywieniu na rynku mieszkaniowym. Ograniczenie finansowania inwestycji i udzielania kredytów hipotecznych przez banki powoduje znaczny spadek liczby rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych oraz osłabienie aktywności na rynku kupujących w porównaniu z latami ubiegłymi. Trudna sytuacja na rynku nasila rywalizację deweloperów o klientów i źródła finansowania. Do końca 2009 r. nie należy się spodziewać gwałtownego spadku cen nieruchomości mieszkaniowych, a raczej ich stabilizację.

RYNEK HOTELOWY

Spowolnienie gospodarcze utrzymujące się przez pierwszą połowę 2009 r. spowodowało pogorszenie się koniunktury w branży turystycznej. Ograniczenie inwestycji i optymalizacja wyników finansowych, które przy spadającej sprzedaży wymusiły redukcję kosztów (w tym kosztów podróży pracowników, szkoleń, konferencji czy spotkań integracyjnych) – miały bezpośredni wpływ na spadek obłożenia w hotelach i obniżenie średniej ceny sprzedaży pokoi. Spadki tych wskaźników odnotowały wszystkie duże grupy hotelowe w Europie.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Bliskie 0%, ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej na wynajem, brak nowych projektów na zaawansowanym etapie.



CZYNSZE: Trend stabilny, dalsza dywersyfikacja poziomu czynszów w obiektach pierwszo- i drugorzędnych.



MIASTA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI

PUSTOSTANY: Wzrost pustostanów, szczególnie we Wrocławiu (3,6%) i Poznaniu (2,1%), na skutek bankructw i trudności finansowych kilku znaczących sieci handlowych.



CZYNSZE: Zwiększenie się znaczenia zachęt w całkowitych pakietach najmu powoduje pogłębiającą się różnicę pomiędzy czynszem umownym i efektywnym.



MIASTA MAŁE

PUSTOSTANY: Wzrost pustostanów, ograniczenie ekspansji sieci handlowych na rynki małych miast. Wstrzymywanie nowych projektów na skutek spowolnienia na rynku najmu.



CZYNSZE: Spadek poziomu czynszów oraz wzrost znaczenia zachęt jako niezbędne elementy obecnych strategii komercjalizacji.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Niewielki wzrost, podaż i popyt w relatywnej równowadze.



CZYNSZE: Stabilizacja czynszów, postępująca dywersyfikacja w zależności od odległości od centrum.



REGIONY

PUSTOSTANY: Wzrost pustostanów, wysoka podaż nowej powierzchni niezabezpieczonej umowami *pre-lease*.



CZYNSZE: Niewielki spadek, pogłębianie się różnicy między czynszem nominalnym a efektywnym.



RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ: Stosunkowo wysoka podaż w 2009 r. W średnim okresie spodziewane ograniczenie podaży.



POPYT: Niska aktywność konsumencka w porównaniu do lat poprzednich. Wzrost popytu spodziewany w perspektywie średnioterminowej.



CENY: Oczekuje się stabilizacji cen mieszkań.



RYNEK HOTELOWY

PODAŻ: Podaż obiektów hotelowych wykazuje tendencję wzrostową.



WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA: W latach 2009-2010 będzie utrzymywać się na stabilnym poziomie.



CENY: Obserwuje się stabilizację cen.



INFORMACJE GOSPODARCZE

GOSPODARKA

Trudna sytuacja na rynkach finansowych spowodowała znaczne ograniczenie konsumpcji, jak również inwestycji przedsiębiorstw. Prognozowany spadek PKB w strefie euro w 2009 r. może wynieść 4%, a w przypadku Niemiec i Irlandii odpowiednio 5,4% i 9%. Można oczekiwać, że kraje strefy euro osiągną dodatni, skromny wzrost PKB dopiero w 2011 r. Dobre wyniki za pierwsze półrocze 2009 r. pozwalają przypuszczać, że Polska gospodarka może się zwiększyć w całym 2009 r. o około 0,4%. Spowolnienie gospodarcze ma również duży wpływ na poziom bezrobocia, które po latach spadków znów zaczyna rosnąć i pod koniec 2009 r. może osiągnąć 12%. Perturbacje na rynku walutowym i na rynku energii spowodowały tymczasowy wzrost inflacji, jednak symulacje NBP wskazują na stały trend spadku inflacji do poziomu poniżej 3,5% w tym roku i poniżej 2,5% pod koniec 2010 r. Na spadek PKB wpływa znaczne ograniczenie popytu u głównych partnerów handlowych Polski. Natomiast deprecjacja krajowej waluty doprowadziła do silnego ograniczenia importu, zmniejszając deficyt handlowy Polski o połowę.

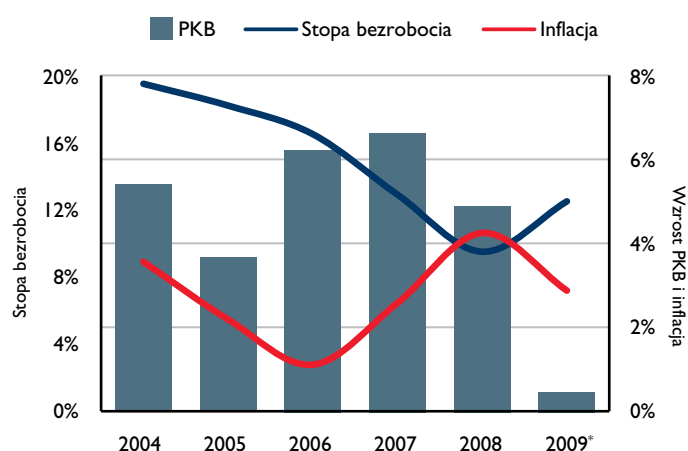
ROZWÓJ REGIONALNY

PKB nowych państw członkowskich wzrósł w 2008 r. o ok. 4%, natomiast w bieżącym roku gospodarka regionu Europy Środkowo-Wschodniej może się skurczyć o ok. 3,3%. W 2009 r. niewiele krajów zanotuje wzrost PKB. Najbardziej odporne na kryzys będą gospodarki Polski (0,4%) i Bułgarii (-1,6%). Dopiero w 2010 r. można oczekiwać, że więcej państw (w tym Polska, Słowacja i Słowenia) zanotuje wzrost PKB o ok. 1-1,5%. W bardzo trudnej sytuacji znajdują się gospodarki krajów nadbałtyckich, które odnotowują spadki PKB o ponad 10%, a w przypadku produkcji przemysłowej nawet o 37%. Problemy fiskalne i duże zadłużenie ogranicza wzrost gospodarczy także na Węgrzech, gdzie spadek PKB może wynieść 6,3%. Krajami o największym dochodzie na mieszkańca według szacowanego poziomu PKB w 2009 r. według PPS (*purchasing power standards*) będą: Słowenia (22.000 EUR PKB *per capita*), Czechy (19.500 EUR) i Słowacja (17.000 EUR). Dla porównania PKB *per capita* Polski może wynieść ok. 13.700 EUR.

BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Zasób bezpośrednich inwestycji zagranicznych w 2008 r. wyniósł prawie 128 mld EUR. W 2008 r. do Polski napłynęły inwestycje zagraniczne o wartości ok. 11,4 mld EUR, z czego większość z krajów UE. Wstępne wyniki za pierwsze półrocze 2009 r. pokazują spadek napływu inwestycji o ok. 50% (do ok. 6 mld EUR). Polska, mimo spadku liczby inwestycji, nadal pozostaje atrakcyjnym miejscem do inwestowania. Inwestorzy doceniają stabilność i potencjał polskiej gospodarki, co przekłada się na wysokie pozycje w rankingach na najlepsze miejsca do lokowania nowych inwestycji. W ostatnim roku tempo wzrostu płac osłabło, a realny wzrost wynagrodzeń w lipcu 2009 r. liczony rok do roku wyniósł tylko 0,3%. Będzie to miało duży wpływ na decyzje podejmowane przez firmy międzynarodowe. Ograniczenie napływu inwestycji zagranicznych spowoduje spadek popytu na powierzchnię biurową głównie w miastach regionalnych, gdzie lokowana była większość inwestycji z branży outsourcingu.

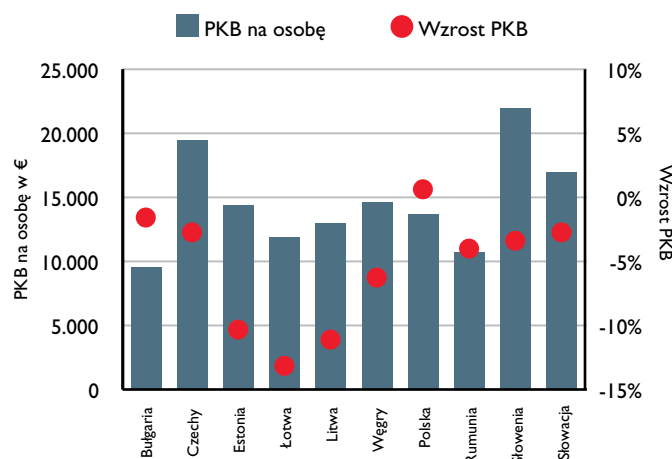
GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: Narodowy Bank Polski, GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

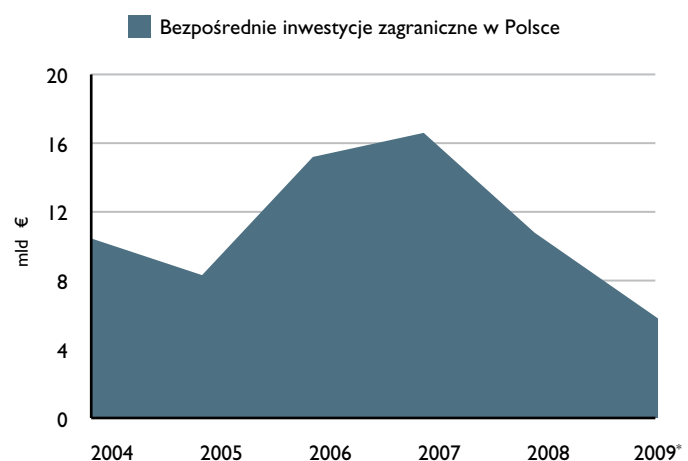
* Prognoza

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO W REGIONIE



Źródło: NBP, Eurostat, sierpień 2009

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, sierpień 2009

* Prognoza

RYNKI FINANSOWE

KURSY WALUT

Po gwałtownej deprecjacji złotówki pod koniec 2008 r. nastąpił okres umiarkowanej aprecjacji. Średniomiesięczny kurs euro wyniósł w sierpniu 2009 r. 4,12 PLN i był o prawie 11% niższy niż w lutym. W tym okresie złotówka umocniła się również w stosunku do dolara o ok. 20%, a jego średniomiesięczny kurs wymiany był w sierpniu br. na poziomie 2,88 PLN. Obecna sytuacja na rynku walutowym może przypominać tę z lat 2000-2006, kiedy to po znacznej deprecjacji nastąpiło sukcesywne umacnianie się polskiej waluty. Jednak w tym przypadku proces aprecjacji może być dłuższy, a jego tempo słabsze głównie ze względu na skalę i zakres obecnych problemów gospodarczych na świecie. Wejście do ERM II, a w konsekwencji do strefy euro, może uchronić Polskę od znacznych wahań kursu, dlatego też rozważa się szybkie przyjęcie wspólnej europejskiej waluty. Płynny kurs walutowy i deprecjacja złotówki wpłynęły pozytywnie na konkurencyjność polskich eksporterów i relatywny wzrost atrakcyjności krajowych produktów.

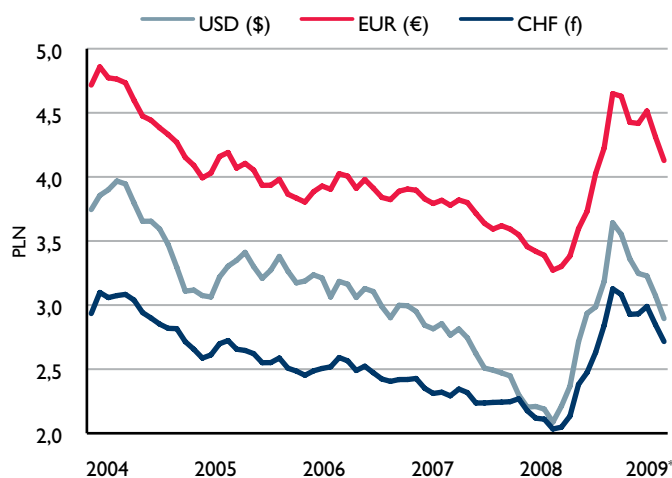
STOPY PROCENTOWE

Inflacja, mimo okresowych wzrostów, znajduje się w trendzie spadkowym. Prognozowany przez NBP poziom inflacji w kolejnych trzech półroczach wynosić będzie odpowiednio 3%, 2,5% i 2%. Jest to spowodowane głównie zmniejszeniem presji inflacyjnej ze strony pracowników oraz stabilizacją cen żywności i energii. Spodziewane dalsze spadki inflacji oraz relatywnie niski wzrost PKB będą skłaniały do kolejnych obniżek stóp procentowych w następnych kwartałach. Od początku 2009 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe o 125 punktów bazowych, a stopa referencyjna w sierpniu 2009 r. wyniosła 3,5%. Niższy poziom stóp procentowych spowoduje zapewne obniżenie kosztów finansowania, jednak będzie on miał niewielki wpływ na poziom marż. Zwiększenie akcji kredytowej i spadek kosztów finansowania może nastąpić dopiero na początku 2010 r.

WYNIKI INWESTYCJI W POLSCE

Główny indeks Giełdy Papierów Wartościowych WIG spadł w lutym 2009 r. do poziomu z początku 2004 r. Natomiast już pod koniec sierpnia główne indeksy wzrosły o ok. 55%. Tak duże odbicie było spowodowane znaczną przeceną akcji w poprzednich miesiącach. Jednak trudno jest mówić o stałym trendzie wzrostowym, biorąc pod uwagę skalę niepewności na rynkach finansowych. W porównaniu do pierwszej połowy 2007 r. obroty na GPW spadły o przeszło 35%, natomiast w ciągu 2008 r. nieznacznie wzrosły. Stabilne obroty przy rosnących indeksach sugerują, że wzrosty mogą okazać się tymczasowe i dopiero napływ nowych nabywców pozwoli utrzymać dotychczasowy trend. Od początku 2009 r. na GPW zadebiutowało pięć nowych spółek, a na drugą połowę roku zapowiadanych jest kilka następnych. Ze względu na tak niewielką liczbę debiutów w porównaniu z latami poprzednimi, dopiero powrót dużych inwestorów może zachęcić firmy do wejścia na warszawski parkiet. Jednocześnie należy zauważyć planowane przyspieszenie procesu prywatyzacji największych spółek z większościowym udziałem Skarbu Państwa, co może przyczynić się do istotnych zmian na rynku inwestycyjnym w Polsce.

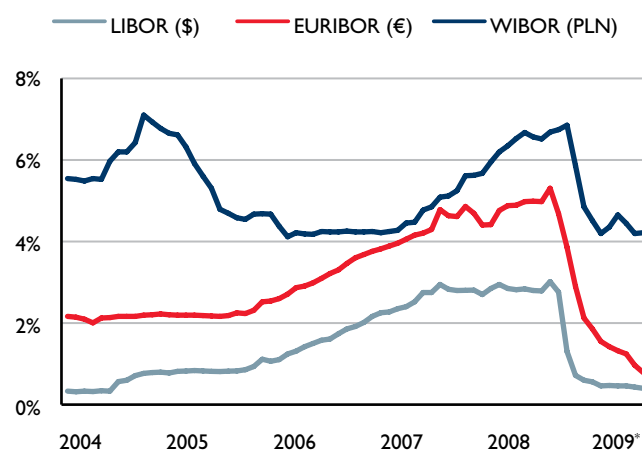
KURSY WALUT W POLSCE



Zródło: NBP, sierpień 2009

* sierpień 2009 r.

STOPY PROCENTOWE (3M)



Zródło: money.pl, sierpień 2009

* sierpień 2009 r.

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



Zródło: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, sierpień 2009

* sierpień 2009 r. | stycznia 2004 = 100

WARUNKI INWESTYCYJNE

W pierwszej połowie 2009 r. obserwowaliśmy znaczący spadek aktywności inwestycyjnej na polskim rynku nieruchomości komercyjnych. Zjawisko to spowodowane jest m.in. globalnym oddziaływaniem skutków kryzysu (tzw. *sub-prime loan*) na rynki finansowe i wynikającym z tego ogólnym spowolnieniem gospodarczym, które wpłynęło znacząco na spadek cen nieruchomości komercyjnych. Z jednej strony wstrzymało to akcję kredytową w bankach, z drugiej natomiast wymusiło u inwestorów akumulację kapitału wymaganego do uzupełnienia udziału własnego. W konsekwencji inwestorzy posiadali zdecydowanie mniej środków na nowe inwestycje. Zasadniczej zmianie uległo podejście inwestorów do ryzyka – z wyjątkowo liberalnego jeszcze przed dwoma laty na nadzwyczaj restrykcyjne.

Powyższe czynniki spowodowały, że w pierwszej połowie 2009 r. na rynku inwestycyjnym zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 230 mln EUR, co stanowi spadek o 75% w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego. W ujęciu sektorowym pierwsze sześć miesięcy zostało zdominowane przez rynek biurowy, na który przypadło ok. 97% wartości zrealizowanych transakcji.

W ujęciu podmiotowym, analogicznie do lat poprzednich, dominowali inwestorzy niemieccy, na których przypadło 78% wartości odnotowanych transakcji. Na kolejnym miejscu z 18% udziałem w rynku, znajdują się podmioty krajowe, podczas gdy w roku ubiegłym transakcje z tymi podmiotami stanowiły zaledwie 4% wartości ogółu transakcji.

Rozwój sytuacji na rynku inwestycyjnym w drugiej połowie 2009 r. będzie związany ze stanem międzynarodowego rynku finansowego. W przypadku złagodzenia kryteriów udzielania kredytów część inwestorów z pewnością powróci na rynek z zamiarem nabycia wysokiej jakości nieruchomości przy niższych cenach, w porównaniu z ostatnimi trzema laty.

W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wyliczone przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

W pierwszej połowie 2009 r. łączna wartość transakcji odnotowanych na biurowym rynku inwestycyjnym wyniosła ok. 224 mln EUR, co stanowi spadek o 43% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

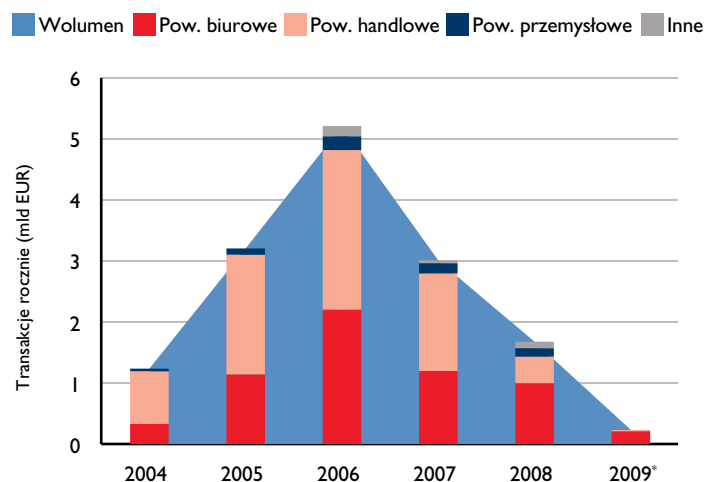
Mimo tak znaczącego spadku aktywności inwestorów, segment ten w najmniejszym stopniu odczuł światowy kryzys. Jego udział we wszystkich transakcjach zawartych na rynku inwestycyjnym wyniósł bowiem 97%. Odnotowano również dalszy wzrost stóp kapitalizacji, które dla najlepszych nieruchomości, kształtują się na poziomie ok. 7,25%.

Wśród inwestorów, którzy zaznaczyli swoją obecność na rynku wyróżnia się niemiecki fundusz inwestycyjny Deka Immobilien. Podmiot ten był stroną dwóch największych transakcji ostatnich miesięcy: nabycia warszawskich biurowców Grzybowska Park (10.000 mkw.) oraz Deloitte House (21.000 mkw.).

Największą transakcją z udziałem krajowej instytucji kapitałowej była sprzedaż przez Bank Pekao SA budynku biurowego w Warszawie przy ul. Towarowej na rzecz Banku BPH SA za kwotę ponad 138 mln PLN. W minionym półroczu odnotowano również jedną transakcję dotyczącą nabycia części udziałów: Metropol Group sprzedał 28,5% udziałów w Błękitnym Wieżowcu w Warszawie brytyjskiemu funduszowi First Property.

Biorąc pod uwagę, że rynek biurowy, w porównaniu z handlowym oraz magazynowym segmentem rynku inwestycyjnego, charakteryzuje się najmniejszą podatnością na wahania koniunktury gospodarczej, prognozuje się, że w ciągu najbliższych miesięcy utrzyma on swoją dominującą pozycję. Inwestorzy, dążąc do minimalizacji ryzyka, będą jednak przede wszystkim zainteresowani nabyciem najlepszych nieruchomości lub zawarciem z podmiotami o silnej pozycji rynkowej długoterminowych umów typu *sale & leaseback*.

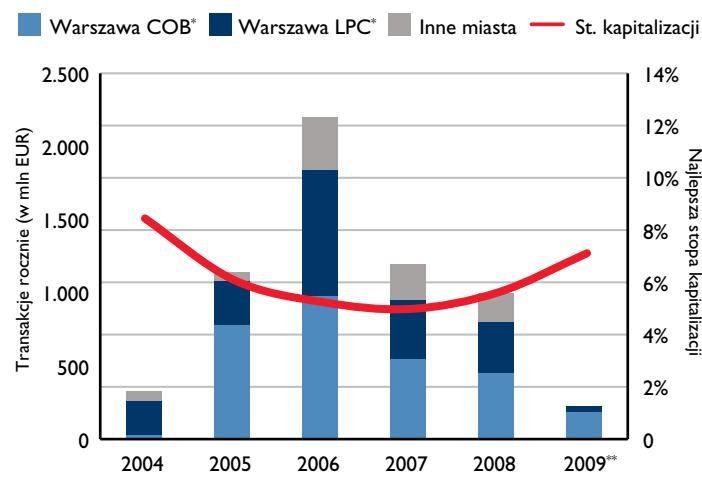
CAŁKOWITY WOLUMEN TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* I połowa 2009 r.

TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacja Poza Centrum

** I połowa 2009 r.

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

Całkowity wolumen inwestycji w pierwszej połowie 2009 roku na rynku inwestycyjnym nieruchomości handlowych spadł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku aż o 98%. Jedyną istotną transakcją sprzedaży nieruchomości w tym okresie było nabycie trzeciej fazy łomżyńskiej Galerii Stokrotka za cenę ok. 6,2 mln EUR przez krajowy fundusz inwestycyjny Arka BZ WBK.

Wśród głównych przyczyn ograniczenia aktywności inwestycyjnej należy wymienić utrudniony dostęp inwestorów do finansowania bankowego oraz zdecydowany wzrost niechęci do podejmowania ryzyka. Ponadto, w przeciwieństwie do rynku biurowego, rynek handlowy jest bardziej podatny na wahania koniunktury gospodarczej, a w szczególności na zmianę nastrojów konsumenckich, które w pierwszej połowie roku wyraźnie się w Polsce i Europie pogorszyły.

Równocześnie na skutek nadmiernie ekspansywnej strategii rozwoju oraz wahań kursu EUR/PLN, wiele uznanych marek (m.in. Monnari, Galeria Centrum, Reporter) zostało zmuszonych do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Jednoczesne wystąpienie wszystkich powyższych czynników w krótkim odstępie czasu wywołało gwałtowny wzrost ryzyka powiązanego z tym segmentem rynku inwestycyjnego.

Wobec braku równoległego spadku cen oferowanych nieruchomości w ubiegłym półroczu na rynku handlowym nastąpił zanik aktywności inwestycyjnej. Biorąc pod uwagę marginalny wolumen transakcji w pierwszym półroczu 2009 r., oczekuje się, że następne miesiące przyniosą zauważalne ożywienie. Będzie ono następstwem toczonych aktualnie negocjacji dotyczących głównie wysokiej jakości aktywów oraz portfeli nieruchomości w ramach umów *sale & leaseback*. Takie produkty inwestycyjne, zabezpieczone dodatkowo wieloletnią umową najmu oraz innymi gwarancjami, z uwagi na wysoki poziom bezpieczeństwa, będą cieszyć się największym zainteresowaniem wśród inwestorów.

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

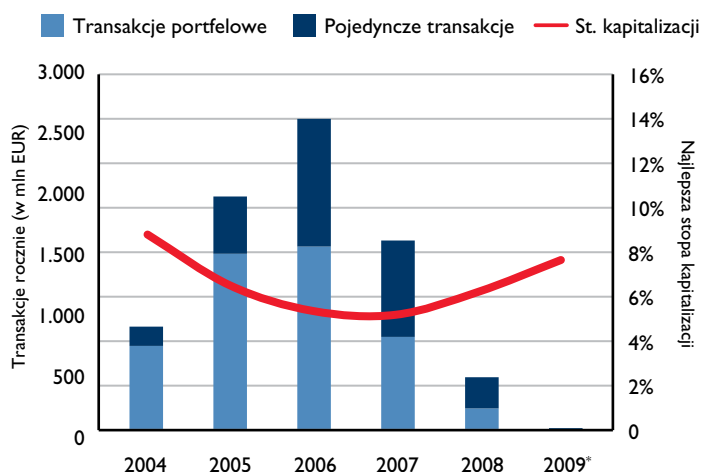
W pierwszej połowie 2009 r., po raz pierwszy od sześciu lat, na inwestycyjnym rynku nieruchomości magazynowych nie odnotowano żadnych znaczących transakcji. Przyczyn застоju aktywności należy przede wszystkim upatrywać w wysokim ryzyku charakteryzującym rynek przemysłowy. Ryzyko to wynika z wysokiej podatności tego sektora na wahania koniunkturalne oraz niewielkiej dostępności wysokiej jakości aktywów w porównaniu z rynkiem biurowym lub handlowym.

Należy jednak podkreślić, że niezależnie od wymienionych ograniczeń, rynek inwestycyjny nieruchomości przemysłowo-magazynowych pozostaje w kręgu zainteresowania potencjalnych inwestorów. Podmioty te, z obawy o utrzymanie aktualnego poziomu czynszu i o przedłużenie wciąż trwających umów, poszukują obiektów wynajętych renomowanym przedsiębiorstwom na długi okres.

Obok czynników popytowych istotną rolę w ograniczeniu aktywności inwestycyjnej odegrała bardzo niska podaż wynajętych nieruchomości przemysłowych. Nieliczne negocjacje toczące się w pierwszej połowie 2009 r. rozbiły się z reguły o oczekiwania cenowe sprzedających i kupujących, wyjątkowo na tym rynku spolaryzowane. Mimo wszystko, z uwagi na oczekiwania dotyczące zakończenia niektórych z aktualnie prowadzonych transakcji, prognozy na drugą połowę 2009 r. są umiarkowanie optymistyczne. Transakcje te będą w zdecydowanej większości zawierane w formie umów typu *sale & leaseback*, stanowiących możliwie najpewniejsze zabezpieczenie kapitału w czasie spowolnionej koniunktury gospodarczej.

Ze względu na niewielką podaż nieruchomości spełniających wymagania inwestorów nie można jednak wykluczyć żadnego z alternatywnych scenariuszy – w tym dalszej stagnacji na rynku inwestycyjnym nieruchomości przemysłowych w najbliższych miesiącach.

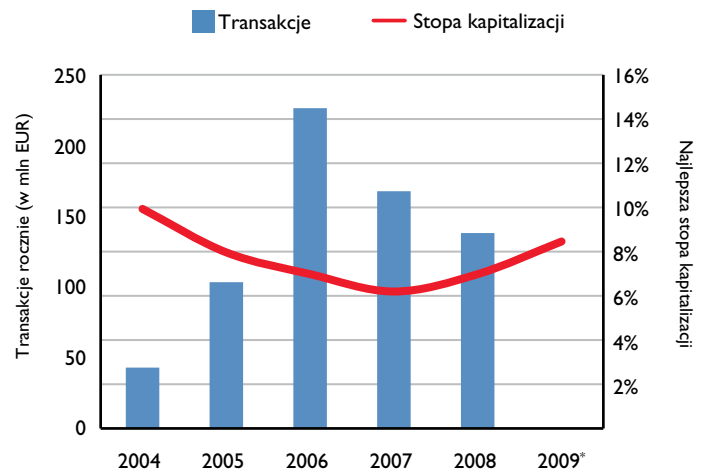
TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* I połowa 2009 r.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* I połowa 2009 r.

RYNEK W WARSZAWIE

PODAŻ I POPYT W WARSZAWIE

Po pierwszym półroczu 2009 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynku warszawskim wzrosły o kolejne 174.100 mkw. i przekroczyły poziom 3,15 mln mkw. Najwięcej nowych projektów oddano w lokalizacjach poza centrum, szczególnie w rejonie Służewca, który niezmiennie cieszy się największym powodzeniem wśród deweloperów oraz najemców. W rejonie tym utrzymuje się najwyższy udział w całkowitych istniejących zasobach biurowych Warszawy (24,5%). Największe obiekty oddane w rejonie Służewca to Trinity Park III (32.000 mkw.) oraz Horizon Plaza (31.500 mkw.). Jedynym znaczącym biurowcem oddanym do użytku w strefie ścisłego centrum był budynek Deloitte House (dawniej Atrium City, 18.500 mkw.), a największym w całej Warszawie – kompleks Lipowy Office Park (38.500 mkw.) w rejonie ul. Żwirki i Wigury. Duża ilość dostarczanej obecnie powierzchni biurowej jest konsekwencją inwestycji rozpoczętych w okresie boomu. Większość tych obiektów była w znacznej mierze wynajęta na podstawie umów *pre-let*. Polityka kredytowa banków jest jednak w dalszym ciągu zaostżona, co skutkuje wstrzymaniem przez deweloperów realizacji części inwestycji biurowych. W celu zminimalizowania ryzyka część projektów jest zmieniana, by zwiększyć liczbę faz i tym samym zmniejszyć ilość powierzchni jednorazowo oddawanej do użytku.

Po wyraźnym spowolnieniu na przełomie 2008/2009, od połowy pierwszego kwartału 2009 r. odnotowano wzrost aktywności najemców, którzy korzystają ze spadku czynszów i większej puli zachęt pozaczynszowych. Dzięki temu łączny wolumen transakcji w Warszawie w pierwszej połowie 2009 r. wyniósł 108.900 mkw. (55% spadek w porównaniu z pierwszą połową 2008 r., ale 40% wzrost w drugim kwartale w stosunku do pierwszego kwartału 2009 r.). Ze względu na powszechną politykę oszczędności, firmy wciąż deklarują mniejsze zapotrzebowanie na powierzchnię biurową oraz coraz częściej renegocjują warunki istniejących umów najmu. Preferowane obecnie lokalizacje to parki biurowe położone w strefach pozacentralnych, gdzie stawki czynszowe są niższe niż w centrum. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w strefie Służewca (42.300 mkw.).

Renegocjacje umów najmu stanowiły 23% całkowitego popytu, natomiast nadal stosunkowo duży udział przypadł na transakcje *pre-let* (22%). W pierwszym półroczu na rynku dominowały umowy najmu na niewielkie metraże. Największe transakcje podpisano w rejonie Alej Jerozolimskich i na Służewcu: Mazowiecka Spółka Gazownictwa wynajęła 4.300 mkw. w Blue Office II, firma Abbott Laboratories Poland – 3.600 mkw. w Parku Postępu, a Astra Zeneca renegocjowała umowę na 3.200 mkw. w budynku Empark Neptun. Obecnie na rynku warszawskim oferowane jest blisko 50.000 mkw. powierzchni na podnajem.

Szacuje się, że w drugiej połowie 2009 r. sytuacja na rynku biurowym nie ulegnie zmianie. Dalej możemy obserwować niski popyt na powierzchnie biurowe, a w konsekwencji niewielki spadek czynszów i wzrost pustostanów. Transakcje podnajmu mogą jeszcze zyskiwać na znaczeniu.

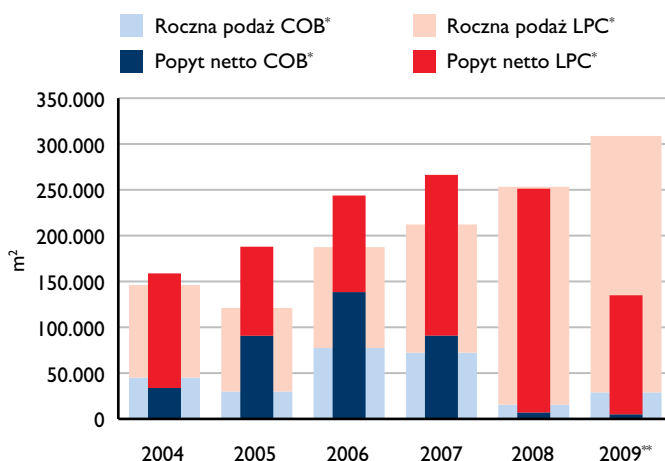
WOLF MARSZAŁKOWSKA, WARSZAWA



STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Czynsze (m ² /mc)	€ 20 - 25	€ 14 - 16,5
Parking podziemny	€ 80 - 180 miejsce/mies.	€ 50 - 90 miejsce/mies.
Parking naziemny	€ 30 - 120 miejsce/mies.	€ 25 - 55 miejsce/mies.
Koszty eksploatacyjne	€ 5 - 6 m ² /miesiąc	€ 3,5 - 5 m ² /miesiąc
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 3-7 miesięcy 6-12 miesięcy	
Okres najmu	5 - 10 lat	
Powierzchnie wspólne	0 - 10%	
VAT	22%	
Indeksacja	EUR lub US CPI	
Inne	Gwarancja bankowa lub firmy macierzystej albo depozyt	

PODAŻ I POPYT NETTO



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum
** Prognoza

POWIERZCHNIA NIETYNAJĘTA I CZYNSZE

Pod koniec 2008 r. w Warszawie współczynnik pustostanów był rekordowo niski (2,8%). Wysoki poziom nowej podaży oraz wyraźnie słabszy niż w ubiegłych latach popyt spowodowały wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej do poziomu 4,5% w pierwszym kwartale, a następnie 5,7% w drugim kwartale 2009 r. Jednak, gdyby uwzględnić wielkość powierzchni oferowanej na podnajem, współczynnik ten byłby wyższy (ok. 7%).

Najniższe wskaźniki pustostanów odnotowano w strefie Woli (0,9%) oraz na terenie prawobrzeżnej Warszawy (2,6%). Powodem jest głównie brak nowej podaży biurowej w tych rejonach. Najwięcej powierzchni niewynajętej znajduje się wzdłuż południowego odcinka ul. Puławskiej, gdzie zlokalizowane są budynki biurowe o małej powierzchni oferujące stosunkowo niski standard biurowy.

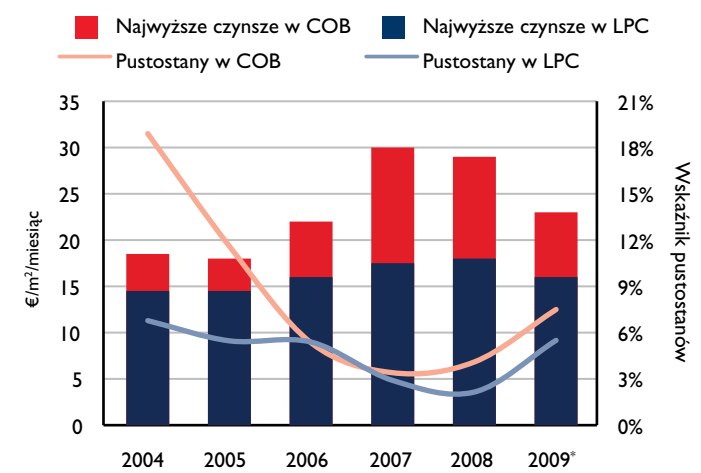
Rok 2008 charakteryzował się wysokim, lecz stabilnym poziomem czynszów. Na początku 2009 r. spadek popytu wpłynął na obniżenie stawek czynszowych. W drugim kwartale 2009 r. w najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy wyjściowe stawki czynszowe wyniosły ok. 25 EUR/mkw./miesiąc, a w strefie poza centrum ok. 16 EUR/mkw./miesiąc.

W drugiej połowie 2009 r. spodziewany jest niewielki spadek czynszów wywoławczych ze względu na stosunkowo niski popyt oraz zwiększony metraż powierzchni oferowanej na podnajem, zwłaszcza w budynkach biurowych w centrum Warszawy, gdzie poziom czynszów wywoławczych może osiągnąć nawet 22 EUR/mkw./miesiąc.

Skala zachęt dla najemców może także się rozszerzyć. Szczególnie więksi najemcy mogą liczyć na wykończenie biura „pod klucz” lub dłuższe okresy bezczynszowe. Standardowy okres najmu (5-10 lat) nie zmienił się, pomimo zmian w kodeksie cywilnym, które umożliwiają podpisanie umowy najmu na maksymalnie 30 lat.

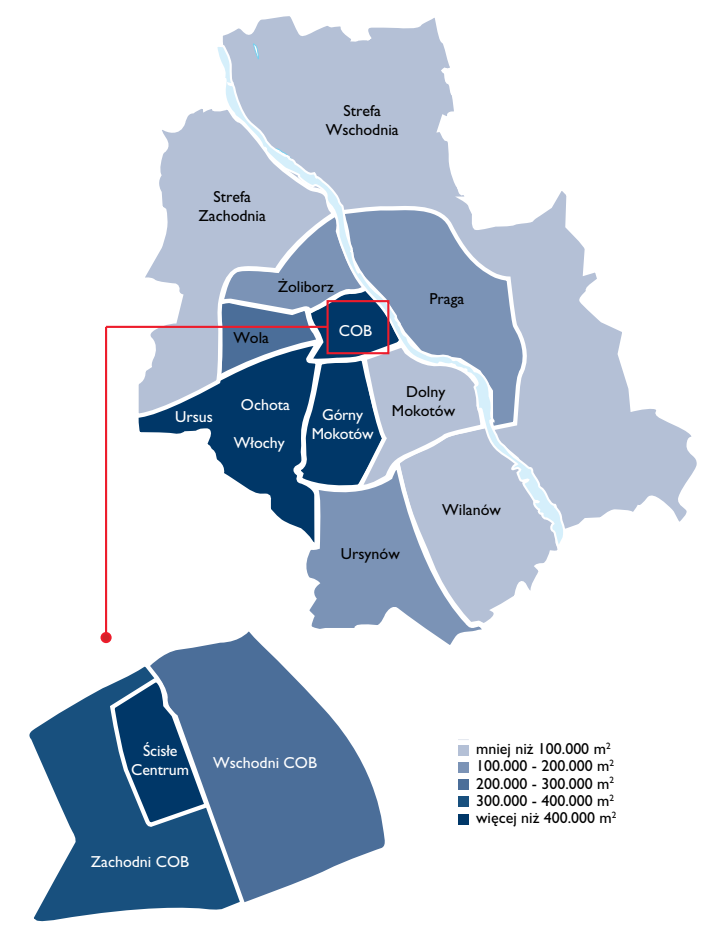
W dłuższej perspektywie obecny trend może zostać odwrócony. Obiekty biurowe znajdujące się aktualnie w budowie są już w dużej mierze wynajęte. Prognozowany jest spadek podaży powierzchni biurowej od drugiej połowy 2010 r. W związku z tym, w okresie poprawy koniunktury, może zacząć brakować dostępnej powierzchni biurowej, co może przyczynić się do wzrostu stawek czynszowych. Tłumaczy to niesłabnące zainteresowanie umowami *pre-lease*.

CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009 * Prognoza

KONCENTRACJA POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM W POŁOWIE 2009 ROKU		
Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Liczba budynków	98	255
Zasoby	1.123.452 m ²	2.029.510 m ²
Powierzchnia niewynajęta	74.669 m ²	104.398 m ²
Wskaźnik pustostanów	6,65%	5,14%

RYNKI REGIONALNE

Pierwsza połowa 2009 r. charakteryzowała się spowolnieniem na rynku biurowym w całej Polsce. Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź to w dalszym ciągu najbardziej rozwinięte regionalne rynki biurowe. Na wszystkich odnotowano słabszy popyt oraz spadek aktywności deweloperów. Ze względu na restrykcyjną politykę kredytową banków część planowanych obiektów została przesunięta w czasie lub znacznie przeprojektowana. Obecnie szansę na realizację mają jedynie najlepiej zlokalizowane projekty dużych i doświadczonych deweloperów biurowych.

KRAKÓW

W Krakowie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej szacowane są na 450.000 mkw. Liczba ta będzie wyższa, ponieważ w budowie znajduje się blisko 70.000 mkw. W 2009 r. na rynek zostały dostarczone budynki: M65 Meduza, Portus oraz kolejne fazy parku biurowego KBP w Zabierzowie koło Krakowa (KBP 800 oraz 1000). W końcowych stadiach realizacji są natomiast Diamante Plaza, Centrum Biurowe Kazimierz oraz Krakowskie Centrum Biurowe Etiuda. Restrykcyjna polityka banków oraz słabnący popyt spowodowały, że rozpoczęcie większości planowanych inwestycji biurowych zostało przesunięte w czasie.

Niedostateczny popyt wpływa też na zwiększenie stopy pustostanów. W połowie 2009 r. osiągnęła ona poziom ok. 6%. Czynsze wywoławcze są w trendzie spadkowym i wynoszą obecnie 14-16 EUR/mkw./miesiąc.

WROCLAW

Wrocław utrzymuje pozycję drugiego, po Krakowie, lokalnego rynku biurowego. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą obecnie ok. 370.000 mkw. Do nowo oddanych obiektów należy m.in. ostatnia faza biurowca Grunwaldzki Center. Największe obszary koncentracji biurowej to nadal strefa zachodnia (okolice ul. Legnickiej i Strzegomskiej), centrum oraz – od niedawna – strefa południowa (rejon ul. Karkonoskiej). Pogorszenie koniunktury spowodowało wstrzymanie realizacji większości planowanych wysokich budynków biurowych oraz obiektów o funkcjach mieszanych. Najbardziej spektakularnym przykładem jest Sky Tower, aspirujący do najwyższego obiektu w Polsce (inwestor postanowił obniżyć wieżę o 78 m i ubiega się o zmianę pozwoleń budowlanych). W budowie znajduje się stosunkowo niewiele powierzchni biurowej (ok. 49.000 mkw.).

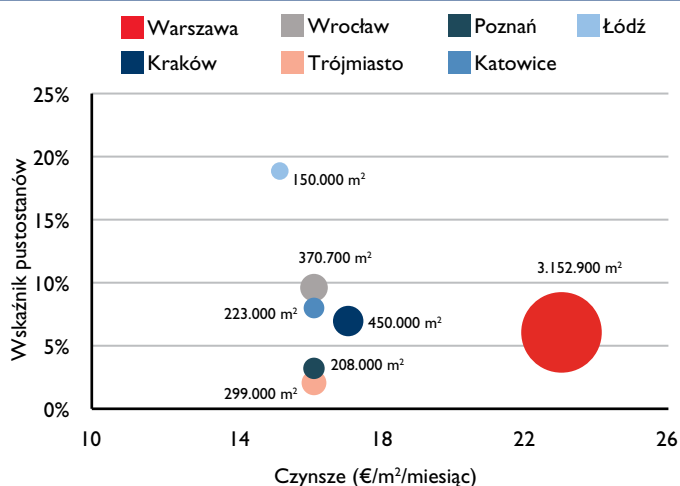
Na skutek niskiego popytu wskaźnik pustostanów znajduje się w trendzie wzrostowym i wynosi ok. 9,5%. Stawki wywoławcze kształtują się na poziomie 13-16 EUR/mkw./miesiąc.

TRÓJMIASTO

Trójmiasto, trzeci rynek lokalny w Polsce, charakteryzuje się dużą stabilnością. Na rynku, szacowanym obecnie na blisko 300.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, realizowanych jest niewiele nowych inwestycji, m.in. kolejne etapy nowoczesnych parków biurowych: Łużycka Office Park oraz Arkońska Business Park. Plany inwestorów przewidują powstanie kolejnych 170.000 mkw. biur, ale należy zakładać, że w najbliższym czasie budowa większości z nich nie zostanie rozpoczęta.

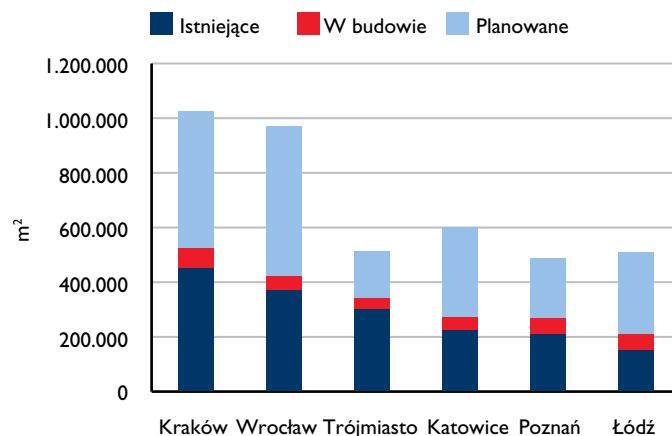
Stosunkowo niska podaż w znacznej części równoważy słabszy od ubiegłorocznego popyt na powierzchnie biurowe. W rezultacie, na rynku trójmiejskim występuje najniższy w Polsce współczynnik powierzchni niewynajętej, ok. 1,6%. W istniejących budynkach obserwuje się spadek czynszów, które obecnie są na poziomie 13-16 EUR/mkw./miesiąc.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

Więcej informacji o rynku powierzchni biurowych w Polsce na stronie:

www.cwoffice.pl

STERLINGA BUSINESS CENTER, ŁÓDŹ



KATOWICE

W Katowicach, najważniejszym mieście konurbacji śląskiej, zasoby powierzchni biurowej wynoszą ok. 220.000 mkw. Dominują tu obiekty zaliczane do niższego standardu, a większość nowoczesnych budynków to siedziby banków. Sytuacja może ulec zmianie wraz z ukończeniem realizowanych obecnie inwestycji, takich jak: Atrium Katowice (CGI), Centrum Biurowe Francuska (GTC) czy Katowice Business Point (Ghelamco). Inwestorzy wciąż wysoko oceniają potencjał Katowic i analizują możliwości realizacji kolejnych projektów biurowych (m.in. Hines, TriGranit, Skanska, Echo Investment), jednak większość wstrzymuje procesy budowlane, czekając na poprawę koniunktury. W ostatnim okresie oddano do użytku jedynie dwa obiekty (kolejna faza Euro-Centrum oraz budynek Havre Barbara przy ul. Grabowej).

Mimo stosunkowo niskiej podaży współczynnik pustostanów wzrósł w połowie 2009 r. do poziomu ok. 7%. Wyjściowe stawki czynszowe są natomiast stabilne i kształtują się na poziomie 14-16 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE W MIASTACH REGIONALNYCH		
Nazwa obiektu	Miasto	Powierzchnia najmu brutto (m ²)
Buma Square Business Park	Kraków	27.000
Bema Plaza	Wrocław	25.000
LOTOS Park (siedziba)	Trójmiasto	23.000
Opolska	Katowice	21.000
Prokom	Trójmiasto	19.900
Silver Forum	Wrocław	15.500
Siedziba Grupy ERGO HESTIA	Trójmiasto	15.000
Poznań Financial Centre	Poznań	14.500
Chorzowska 50	Katowice	14.200
Cracovia Business Center	Kraków	13.650
Centrum Orłąt	Wrocław	13.344
Centrum Biurowe Globis	Wrocław	12.000

POZNAŃ

Poznań, kolejny pod względem wielkości regionalny rynek biurowy, dysponuje nowoczesnymi zasobami przekraczającymi 200.000 mkw. Podaż nowoczesnej powierzchni wzrosła o kilka dużych obiektów biurowych, m.in. kolejne fazy Malta Office Park (Echo Investment) oraz Skalar Office Center (Hydrobudowa-9). Do końca 2009 r. powinien zostać ukończony projekt Wechty SA przy ul. Szyperskiej (pierwotnie planowany jako apartamentowiec). Ambicje inwestorów zakładają podwojenie obecnej podaży biurowej, jednak plany inwestycyjne zostały wyhamowane.

Dzięki utrzymującej się stosunkowo niewielkiej podaży, stopa pustostanów pozostaje na niskim poziomie ok. 3,6%. Brak presji na czynsze powoduje, że znajdują się one na dość stabilnym poziomie 14-16 EUR/mkw./miesiąc.

ŁÓDŹ

Zasoby powierzchni biurowej w Łodzi, szóstym co do wielkości regionalnym rynku biurowym, oceniane są na ok. 150.000 mkw. Charakterystyczna dla tego miasta jest duża liczba obiektów rewitalizowanych, np. oddany do użytku budynek Agraf przy ul. Żeromskiego, znajdujące się w końcowych fazach realizacji obiekty Cross Point czy Jaracza Prestige. W budowie jest obecnie ok. 60.000 mkw. powierzchni biurowej, z czego obiekty realizowane od początku jako biurowe stanowią mniejszość, m.in. Sterlinga Business Center (Hines) oraz University Business Park (GTC). Wielu deweloperów dysponuje w Łodzi interesującymi nieruchomościami, jednak podobnie jak w pozostałych miastach Polski, rozpoczęcie procesów inwestycyjnych jest wstrzymywane w oczekiwaniu na poprawę koniunktury i wyższy popyt.

W połowie 2009 r. stopa pustostanów zbliżyła się do poziomu 19%, co sprawia, że czynsze w Łodzi znalazły się na najniższym poziomie spośród wszystkich miast regionalnych (12-15 EUR/mkw./miesiąc).

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH				
Miasto	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↔	↔	↔	↗
Warszawa COB	↓	↔	↓	↗
Warszawa LPC	↑	↔	↓	↗
Kraków	↗	↔	↓	↗
Wrocław	↗	↔	↓	↗
Trójmiasto	↗	↔	↓	↗
Katowice	↗	↗	↔	↗
Poznań	↗	↔	↓	↗
Łódź	↗	↗	↔	↗

RYNEK W POLSCE

W pierwszej połowie 2009 r. w Polsce oddano do użytku blisko 390.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowi wzrost o 95% w stosunku do tego samego okresu 2008 r. Kumulacja podaży spowodowana jest wejściem na rynek opóźnionych projektów z lat ubiegłych. Największe obiekty, które zostały ukończone w okresie styczeń-czerwiec 2009 r., to Galeria Malta w Poznaniu, Cuprum Arena w Lubinie i Renoma we Wrocławiu. Na koniec czerwca 2009 r. w Polsce zasoby wyniosły 8.835.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, na którą składały się: centra handlowe (72,5%), magazyny i parki handlowe (19,2%), centra wyprzedażowe (0,9%) oraz inne obiekty handlowe (7,4%). Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce nadal skoncentrowana jest w ośmiu największych aglomeracjach (61,4%), jednak corocznie wzrasta udział miast mniejszych (obecnie 38,6%).

Globalny kryzys finansowy weryfikuje prognozy przyszłej podaży na rynku nieruchomości handlowych. Obserwowana jest nadal ożywiona działalność budowlana, gdyż decyzje o budowanych dziś obiektach handlowych podejmowane były dwa lata temu w szczycie koniunktury. Pod koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało ok. 1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej z datą ukończenia na lata 2009-2010. Blisko 66% budowanych obiektów znajduje się w miastach średniej i małej wielkości (m.in. Focus – Piotrków Trybunalski i Galeria Jurajska – Częstochowa), ale inwestycje prowadzone są również w największych aglomeracjach (m.in. IKEA Port Łódź, Bonarka Kraków). Pozwoli to utrzymać w latach 2009-2010 roczną podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na poziomie 800.000 mkw. Wstrzymane zostały jednak budowy kilku znaczących obiektów handlowych (łącznie ok. 280.000 mkw.). Obecnie trudno jest oszacować, które z planowanych obiektów zostaną zrealizowane, które będą opóźnione, a które zostaną zaniechane. Jednak, biorąc pod uwagę specyfikę procesów deweloperskich, z dużą dozą prawdopodobieństwa należy założyć znaczące zmniejszenie poziomu rocznej podaży po 2010 r.

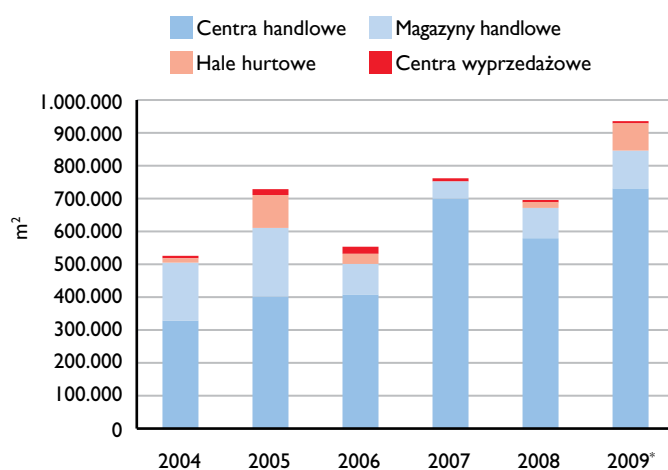


Dynamiczne zmiany obserwowane w sektorze odzieżowym kształtują trendy w zakresie popytu na nowoczesną powierzchnię handlową. Z jednej strony kilka ze znanych sieci boryka się z problemami finansowymi, poszukuje nowych źródeł finansowania i modyfikuje swoje strategie rozwoju. Z drugiej strony obserwowane są nowe wejścia i wzmoczona ekspansja podmiotów z tego sektora, dążących do zajęcia dominującej pozycji na rynku. Jak dotąd, nie przekłada się to na wzrost pustostanów, które pozostają na niskim poziomie 0-3,6%. Jednak na szerszą niż dotychczas skalę występuje zjawisko wtórnego rynku najmu w centrach handlowych.

Pogłębia się różnica pomiędzy czynszem umownym a efektywnym związana ze wzrostem znaczenia zachęt w całkowitych pakietach najmu. Najwyższe stawki czynszowe przy głównych ulicach handlowych plasują się na poziomie 80-84 EUR/mkw./miesiąc oraz 79-83 EUR/mkw./miesiąc w centrach handlowych. Widoczna jest również silna dywersyfikacja czynszów w obiektach pierwszo- i drugorzędnych.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W 2009 ROKU				
Miasto	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↑	↔	↔	↔
Warszawa	↑	↔	↔	↔
Kraków	↔	↔	↔	↔
Łódź	↑	↔	↔	↔
Wrocław	↑	↓	↓	↑
Poznań	↔	↓	↓	↑
Kon. Katowicka	↑	↔	↔	↔
Trójmiasto	↑	↓	↓	↑
Szczecin	↔	↔	↔	↔
Inne miasta	↑	↔	↓	↑

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* Prognoza

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

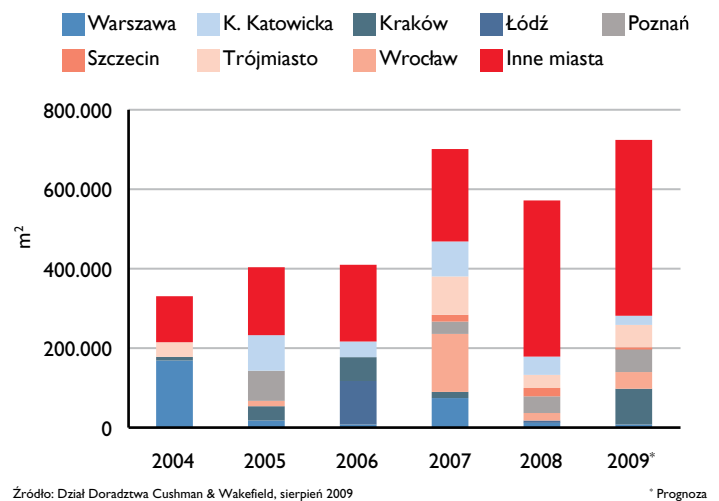
Na koniec drugiego kwartału 2009 r. w Polsce działało 337 centrów handlowych o łącznej powierzchni 6.410.000 mkw. powierzchni najmu brutto. Na osiem największych aglomeracji miejskich przypadało 61% powierzchni, a pozostałe 39% zlokalizowane było w miastach średniej i małej wielkości.

Na koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało 890.000 mkw. powierzchni centrów handlowych. Po raz pierwszy od lat 90. na rynku wstrzymano budowę kilku centrów handlowych o łącznej powierzchni 250.000 mkw. Do największych obiektów budowanych obecnie należą IKEA Port Łódź, Bonarka Kraków, Galeria Jurajska Częstochowa, Galeria Victoria Wałbrzych i Focus Piotrków Trybunalski. Ponad 34% powierzchni powstaje w mniejszych ośrodkach miejskich, a 66% w największych aglomeracjach. Pomimo spadku koniunktury na rynku, na skutek kumulacji podaży, rok 2009 będzie rekordowy pod względem oddanej do użytku ilości powierzchni centrów handlowych (600.000-700.000 mkw.). W chwili obecnej szacunkowe dane dotyczące planowanej podaży powierzchni centrów handlowych na kolejne lata mogą jednak zawierać duży margines błędu. Na rynku przygotowywane jest ponad milion mkw. powierzchni w centrach handlowych, które nie posiadają jeszcze zabezpieczonego finansowania oraz poziomu *pre-lease* niezbędnego do jego uzyskania. Po roku 2010 należy się więc spodziewać spadku rocznej podaży centrów handlowych do poziomu z lat 2003-2004.

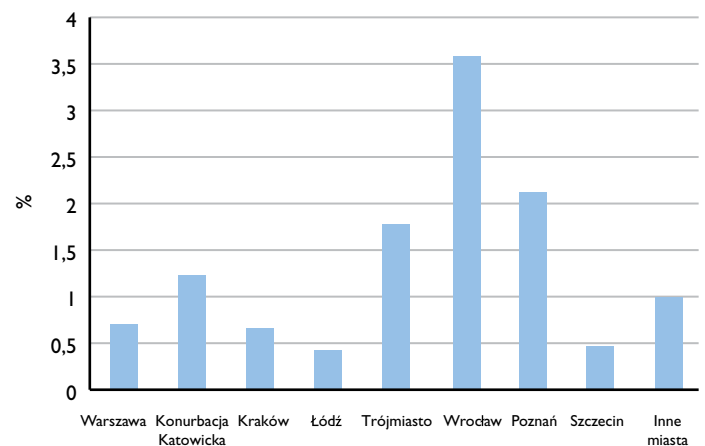
Ograniczony dostęp do finansowania i oferowane warunki stanowią najpoważniejszą barierę dla rozwoju rynku najmu w Polsce. Na jego rozwój miały również negatywny wpływ silne wahania kursu PLN do EUR. Całkowite koszty najmu wzrosły nawet o 30-40%, ponieważ umowy są podpisywane w EUR, a płatności dokonuje się w PLN według kursu z dnia wystawienia faktury. W tej sytuacji sieci handlowe nie pozostają bezczynne i podejmują różnego rodzaju działania – od akcji obniżek i wyprzedaży, w celu podniesienia obrotów, poprzez modyfikacje strategii ekspansji, wielkości sklepów i rodzaju oferty, aż po renegocjacje warunków najmu z właścicielami. Kryzys to również czas sprzyjających okazji, fuzji, przejęć i nowych wejść. Do zjawisk obserwowanych w drugim kwartale 2009 r. należą: konsolidacje, poszukiwania inwestorów strategicznych, renegocjacje warunków kredytowania z bankami, wprowadzanie programów naprawczych. Odnotować również należy nowe wejścia (TK MAXX, S.Olivier, New Look, Peacock, Starbucks Coffee), przyspieszenie ekspansji (Marks&Spencer) lub kreowanie nowych konceptów (Ann Christine – New Yorker).

Wzrosło znaczenie zachęt w całkowitych warunkach najmu. Wprowadzane są one na szerszą niż dotychczas skalę i obejmują: czynsze kroczące, czynsze od obrotu, wakacje czynszowe lub partycypacje w aranżacji lokalu. Wysokość stawki czynszowej stała się ważnym, ale nie jedynym wyznacznikiem decyzji o wynajęciu lokalu. Liczy się całkowity koszt najmu, włączając kwoty wydane na aranżację lokalu, koszty eksploatacyjne i marketingowe. Stawki czynszowe znajdują się w lekkim trendzie spadkowym, a najwyższe czynsze za powierzchnie w centrach handlowych kształtują się na poziomie 79-83 EUR/mkw./miesiąc.

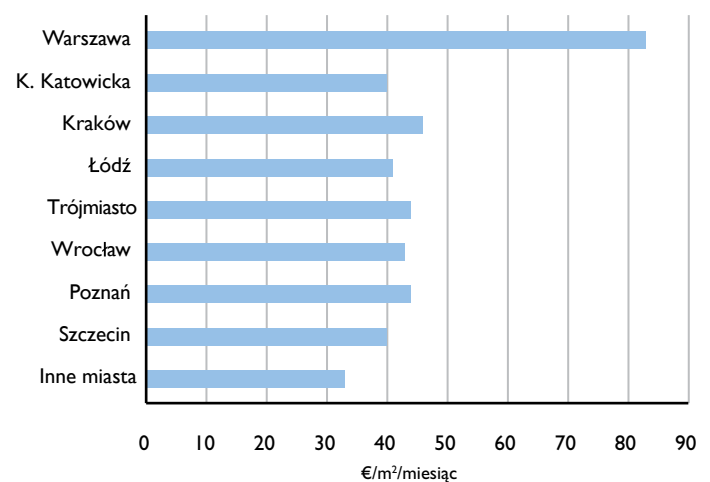
CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH W I POŁ. 2009



NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDLOWYCH W I POŁ. 2009



GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

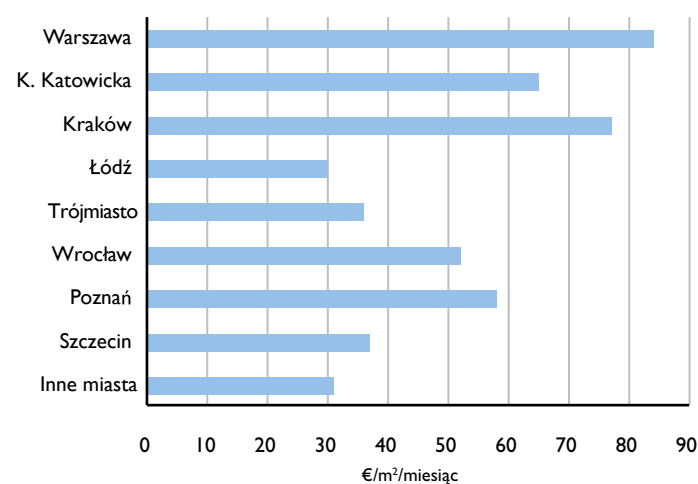
Ograniczona dostępność powierzchni handlowych dla najemców przy głównych ulicach handlowych, w połączeniu z intensywnym naturalnym ruchem pieszym, tradycyjnie przyciąga deweloperów i sieci handlowe do tych lokalizacji.

Najważniejszym wydarzeniem drugiego kwartału 2009 r. w segmencie obiektów handlowych przy głównych ulicach było otwarcie we Wrocławiu, przy ulicy Świdnickiej centrum handlowego Renoma. Obiekt o powierzchni ponad 30.000 mkw. to udana renowacja i rozbudowa dawnego domu towarowego dokonana przez firmę CDI, która jest właścicielem portfolio tego typu obiektów we wszystkich największych miastach Polski. Korzystne zmiany w zakresie oferty głównych ulic handlowych dokonały się również w Warszawie, gdzie przy Nowym Świecie zmienił się znacząco skład najemców, a ulica wraz ze swoimi przecznicami przekształca się w deptak turystyczno-gastronomiczny.

W drugim kwartale 2009 r. w Warszawie przy Nowym Świecie i we Wrocławiu przy Grunwaldzkiej otworzono kawiarnie międzynarodowej sieci Starbucks, a koncepty gastronomiczne zarówno sieciowe, jak i indywidualne dynamicznie rozwijają się przy głównych ulicach największych polskich miast. Obserwujemy natomiast weryfikację potencjału głównych ulic handlowych dla rozwoju ekskluzywnych marek. Wykreowane kilka lat temu mikrolokalizacje są obecnie modyfikowane pod względem oferty lub zamykane.

Najwyższe czynsze za powierzchnie przy głównych ulicach handlowych notowane są w Warszawie oraz Krakowie, gdzie stawki czynszowe kształtują się odpowiednio na poziomie 80-84 EUR/mkw./miesiąc i 73-77 EUR/mkw./miesiąc. Stosunkowo wysoki poziom czynszów utrzymuje się również w Katowicach i Poznaniu. Stawki czynszowe w tych lokalizacjach kształtują się odpowiednio na poziomie 63-65 EUR/mkw./miesiąc i 54-58 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNsze NA ULICACH HANDLOWYCH W I POŁ. 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

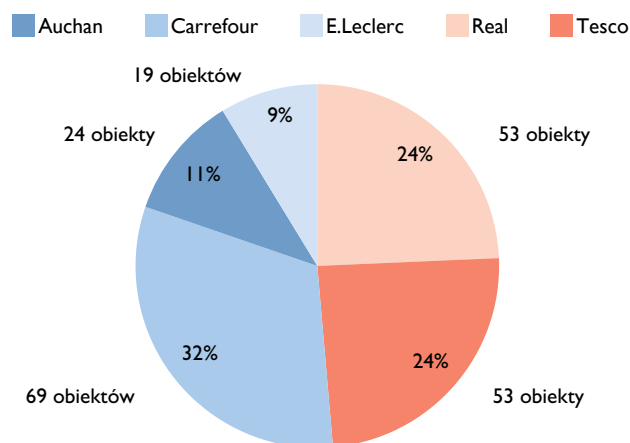
Obecnie w Polsce działa ponad 200 hipermarketów, zlokalizowanych głównie w kompleksach centrów handlowych oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. W sektorze wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych okres dynamicznej ekspansji dobiega końca. Na rynku hipermarketów pozostało czterech głównych graczy (Auchan, Carrefour, Real i Tesco).

Głównymi podmiotami w segmencie supermarketów są Carrefour, Tesco i Kaufland oraz delikatesy Piotr i Paweł oraz Alma. W segmencie dyskontów dominują Lidl i Biedronka. Sieci supermarketów rozpoczynają obecnie weryfikację swoich lokalizacji i formatów – nietrafione inwestycje będą likwidowane, a nowe starannie dobierane i analizowane.

Ostatnio, w sektorze spożywczym otwarte zostały obiekty sieci Piotr i Paweł w Galerii Malta w Poznaniu, Carrefour w centrum handlowym Twierdza Kłodzko oraz Alma we wrocławskiej Renomie i w Cuprum Arena w Lubinie. Dalszy rozwój sklepów z sektora spożywczego w Polsce będzie dotyczyć przede wszystkim supermarketów oraz niewielkich sklepów osiedlowych. Hipermarkety będą lokalizowane głównie w podmiejskich centrach i parkach handlowych.

Stawki czynszowe za powierzchnie dla hipermarketów ustabilizowały się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc, a dla supermarketów 11-15 EUR/mkw./miesiąc. W związku z ograniczoną dostępnością powierzchni dla spożywczych sklepów wielkopowierzchniowych nie przewiduje się istotnych spadków czynszów.

HIPERMARKETY W POLSCE W I POŁOWIE 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

PARKI HANDLOWE

Na koniec czerwca 2009 r. zasoby powierzchni magazynów handlowych w Polsce wynosiły blisko 1,7 mln mkw., z czego 23% stanowiły parki handlowe, w tym IKEA Targówek Park Handlowy, IKEA Janki Park Handlowy, IKEA Bielany Wrocławskie Park Handlowy, IKEA Matarnia Park Handlowy oraz Centrum Krakowska. W budowie pozostawało 70.000 mkw. tego typu powierzchni.

W Polsce parki handlowe powstają głównie jako kolejne fazy istniejących już obiektów, w tym dużych podmiejskich centrów handlowych lub centrów wyprzedażowych. Parki w warunkach polskich oparte są zwykle na dużym operatrze spożywczym, z artykułami budowlanymi, elektroniką użytkową, meblami oraz artykułami sportowymi. Ofertę uzupełniają sklepy z sektora „zdrowie i uroda”, „wszystko dla domu” i inne o profilu „zakupy rodzinne”. Podejmowane są również próby wprowadzania na polski rynek nowych konceptów takich jak miasteczka handlowe. Pionierskim projektem w tym zakresie jest obiekt IKEA Bulwary Poznańskie, którego ukończenie planowane jest w 2011 r.

Pomimo spowolnienia na rynku mieszkaniowym, sektor magazynów handlowych z materiałami budowlanymi i wyposażeniem wnętrz systematycznie się rozwija. Główna strategia rozwoju to nadal budowa własnych obiektów, ale popularny staje się również najem lub tzw. koinwestycja w ramach większego projektu. Liderami na rynku pozostają sieci Castorama, OBI, Leroy Merlin i Praktiker oraz mniejsze koncepty: Bricomarche, Nomi, Bricoman i Brico Depot.

Stawki czynszowe za powierzchnie w parkach handlowych kształtują się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dużych powierzchni i 7-9 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich.

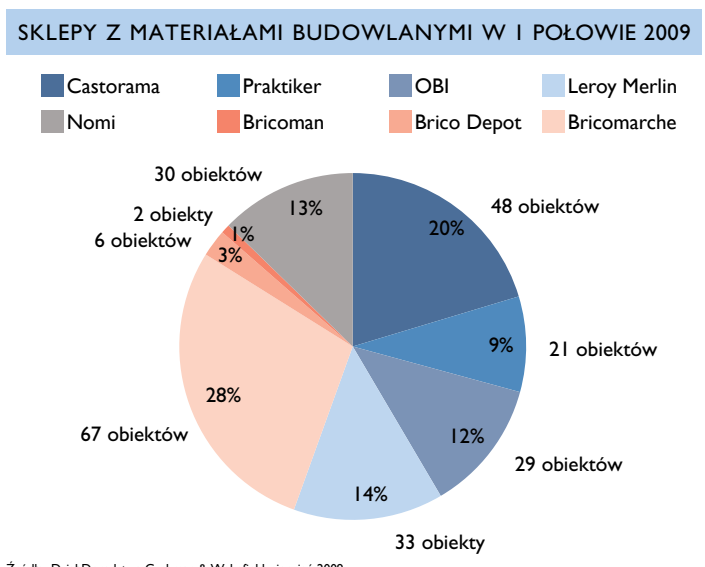
CENTRA WYPRZEDAŻOWE



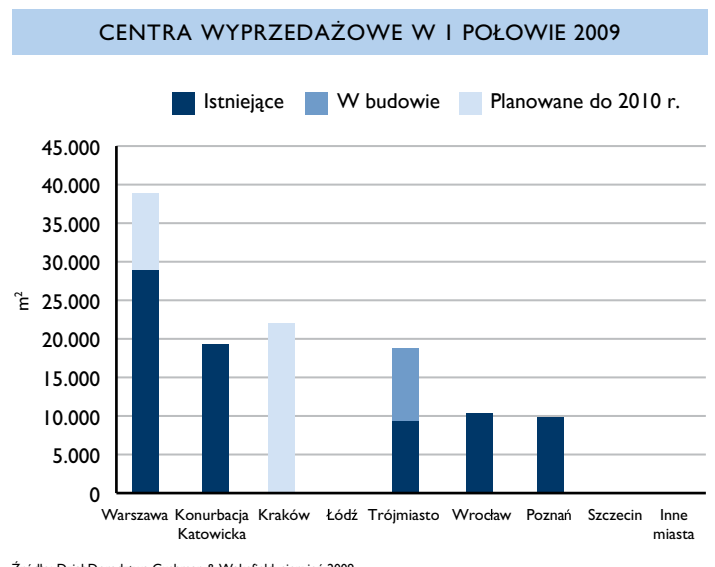
Wzrost zainteresowania konsumentów centrami wyprzedażowymi sprawia, że deweloperzy realizują rozbudowy istniejących obiektów oraz planują nowe inwestycje. W połowie 2009 r. w Polsce istniało sześć centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni 77.300 mkw., w budowie pozostawało 9.500 mkw., a na zaawansowanym etapie planowania było 32.000 mkw.

Rynek zdominowany jest przez dwóch deweloperów: Neinver i The Outlet Company. Neinver rozwija swoje centra Factory w największych polskich miastach, wzbogacając je o parki handlowe. W najbliższym czasie powstaną Factory Modlniczka pod Krakowem oraz Factory Annapol w Warszawie. The Outlet Company zbudowało dotychczas trzy obiekty o nazwie Fashion House (Warszawa Piaseczno, Gdańsk oraz Sosnowiec). W pierwszym kwartale 2009 r. oddano do użytku kolejną fazę Fashion House Sosnowiec, a obecnie budowana jest druga faza Fashion House Gdańsk.

Średnie czynsze za powierzchnie w centrach wyprzedażowych plasują się na poziomie 17-21 EUR/mkw./miesiąc, przy najwyższych stawkach na poziomie 25 EUR/mkw./miesiąc.



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

SYTUACJA NA RYNKU

W pierwszej połowie 2009 r. w Polsce na rynek dostarczono rekordową ilość nowoczesnej powierzchni magazynowej: blisko 780.000 mkw., czyli o ponad 20% więcej niż w tym samym okresie 2008 r. Kumulacja podaży spowodowana była przede wszystkim tym, że decyzje o budowie dostarczanych na rynek obiektów podejmowane były w połowie 2008 r., tj. w okresie, w którym podaż nowej powierzchni była niedoszacowana.

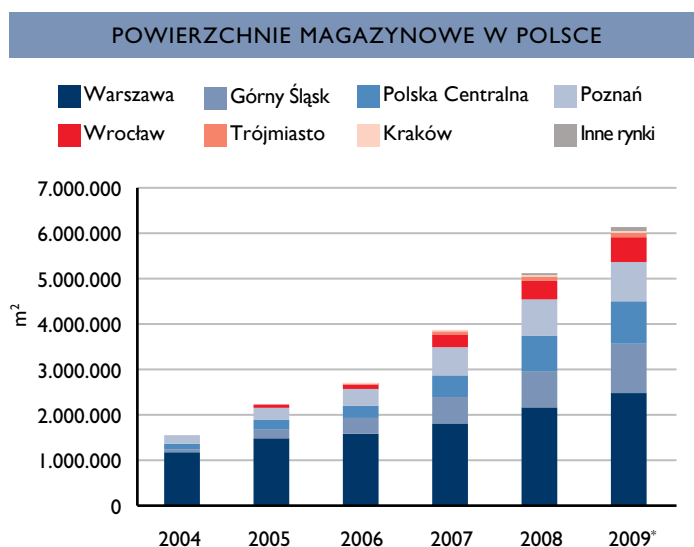
Na koniec czerwca 2009 r. w Polsce zasoby nowoczesnych magazynów wynosiły około 6 mln mkw. Warszawa, jako najstarszy rynek powierzchni magazynowej, pozostawała dominującym regionem, pomimo że jej udział w całkowitych zasobach maleje na rzecz innych lokalizacji. Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Wrocław to obecnie największe rynki regionalne. Młode rynki, takie jak Trójmiasto, Toruń, Szczecin czy Kraków, znajdują się na wczesnym etapie rozwoju.

Przeważającym trendem po stronie podaży w pierwszej połowie 2009 r. było odsuwanie w czasie przez deweloperów planowanych inwestycji spekulacyjnych, zawężanie aktywności deweloperskiej do realizacji inwestycji przeznaczonych dla określonych najemców (*built-to-suit*), a także skupianie się na wynajęciu projektów już istniejących i powstających. W rezultacie, na koniec czerwca 2009 r., w budowie znajdowało się jedynie 187.000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego prace przy blisko 45% powierzchni zostały tymczasowo wstrzymane. Brak nowych inwestycji oraz wstrzymywanie realizowanych projektów były główną oznaką globalnego spowolnienia gospodarczego i przejawem niepewności deweloperów co do dalszego rozwoju rynku najmu w Polsce.

Wolumen transakcji zawartych między styczniem a czerwcem 2009 r. był 2,5-krotnie niższy niż rok wcześniej i wyniósł 309.000 mkw. Zainteresowanie najemców skupiało się na magazynach zlokalizowanych w regionie Warszawy (31% wolumenu najmu), Górnego Śląska (30%) i Wrocławia (27%). Spadek popytu i rekordowa nowa podaż przyczyniły się do znacznego wzrostu stopy pustostanów. Odsetek niewynajętej powierzchni na koniec czerwca 2009 r. osiągnął poziom 16,5%, wobec 8,5% rok wcześniej. Najwięcej pustostanów znajdowało się w Szczecinie (100%). Na dalszych miejscach uplasował się Górny Śląsk (23,2%), Polska Centralna (18,7%) i Wrocław (18,3%), gdzie znaczny wzrost stopy pustostanów był wynikiem nie tylko ograniczonego popytu, lecz także dużej podaży nowej powierzchni niezabezpieczonej wcześniej umowami *pre-lease*.

Rok 2009 przyniósł zmianę rynku wynajmującego na rynek najemcy. W odpowiedzi na ograniczony popyt, deweloperzy w pierwszym półroczu 2009 r. ograniczyli oczekiwania czynszowe i zwiększyli zachęty dla najemców. W rezultacie zauważalna była tendencja pogłębiania się różnic między czynszami nominalnymi a efektywnymi.

Dalsze wstrzymywanie nowych inwestycji deweloperskich oraz oczekiwany wzrost realnego popytu może w następnym półroczu spowodować obniżenie współczynnika pustostanów i tym samym zmniejszenia się zasobów wolnej powierzchni. W efekcie taka sytuacja może przyczynić się do wznowienia procesów inwestycyjnych.



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2009

* Prognoza

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

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

REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.431.000 m ²	
Zasoby w budowie	70.000 m ²	
Wskaźnik pustostanów	14,4%	
Wolumen transakcji	95.000 m ²	
Główni wynajmujący	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group, Europolis, Pinnacle, Apollo-Rida	
	<i>Strefa Warszawa Miasto</i>	<i>Strefa Warszawa Okolice</i>
Czynsze nominalne	€ 4,5 - 6,0 m ² /miesiąc	€ 3,3 - 4,5 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 3,8 - 5,5 m ² /miesiąc	€ 2,6 - 3,5 m ² /miesiąc
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
PointPark	Fiege	15.000 m ²
Panattoni Park Błonie I	Logus	5.500 m ²
ProLogis Park Nadarzyn	Dorum	5.500 m ²

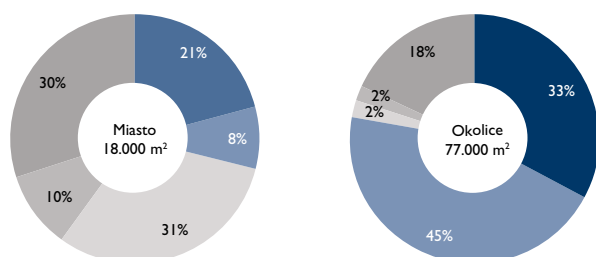
W regionie warszawskim w pierwszej połowie 2009 r. do użytku oddano 234.000 mkw. magazynów, tym samym ich zasoby wzrosły do 2,4 mln mkw. Rynek warszawski rozwija się w dwóch strefach: Warszawa Miasto w granicach administracyjnych oraz Warszawa Okolice w promieniu od 12 do 50 km od centrum miasta. Podaż w strefie miejskiej koncentruje się na Okęciu, Służewcu oraz na Targówku i Żeraniu, stanowiąc 22% zasobów regionu warszawskiego. Pozostała powierzchnia skupia się w gminach położonych na zachód i południe od Warszawy (Piaseczno, Nadarzyn, Janki, Pruszków, Sochaczew, Teresin, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Mszczonów).

W pierwszej połowie 2009 r. popyt na powierzchnię magazynową w Warszawie wyniósł blisko 95.000 mkw., czyli spadł o 64% w porównaniu z analogicznym okresem w 2008 r. Zarówno struktura, jak i skala popytu były zróżnicowane w zależności od strefy. W rejonie Warszawa Miasto dominowały małe transakcje o średniej wielkości ok. 1.500 mkw., a głównymi najemcami były firmy prowadzące dystrybucję dóbr szybkozbywalnych. Natomiast w strefie Warszawa Okolice były to transakcje o średniej powierzchni ok. 5.000 mkw. zawierane głównie przez operatorów logistycznych.

Ograniczony popyt przełożył się na wzrost stopy pustostanów do poziomu 14,4%. W rezultacie czynsze w Warszawie powróciły do poziomu sprzed roku.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE WARSZAWSKIM

■ Farmaceutyki ■ Kosmetyki ■ Operator logistyczny
■ Papier i książki ■ Sieć sklepów ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2009

REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA		
Istniejące zasoby	1.044.000 m ²	
Zasoby w budowie	66.000 m ²	
Wskaźnik pustostanów	23,2%	
Wolumen transakcji	92.000 m ²	
Główni wynajmujący	ProLogis, Panattoni, SEGRO, MLP Group	
Czynsze nominalne	€ 3,5 - 4,2 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,8 - 3,3 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni Park Mysłówice	Intermarche	28.500 m ²
ProLogis Park Chorzów	FM Logistic	19.400 m ²
Panattoni Park Mysłówice	Outokumpu	4.400 m ²

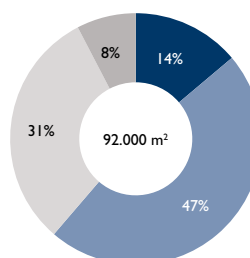
Zasoby powierzchni magazynowej w regionie górnośląskim wzrosły w ostatnim roku o 52% i na koniec czerwca 2009 r. wyniosły 1 mln mkw. W pierwszej połowie 2009 r. powstało 248.000 mkw. magazynów. Na koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało 66.000 mkw. powierzchni, z czego jedynie około 50% zostanie ukończone w drugiej połowie roku.

Spowolnienie po stronie popytu było dobrze widoczne w regionie górnośląskim, mimo że jest on nadal drugim po Warszawie największym rynkiem najmu w Polsce. Wolumen transakcji zawartych w pierwszym półroczu 2009 r. wyniósł blisko 92.000 mkw., tj. spadł o 42% w porównaniu z tym samym okresem 2008 r. Rekordowa podaż nowej powierzchni przy ograniczonym wolumenie najmu przełożyła się na wzrost wskaźnika pustostanów do dotychczas nienotowanego w tym regionie poziomu 23,2%. Duży udział powierzchni niewynajętej w zasobach deweloperów przyczynił się do obniżenia czynszów nominalnych do poziomu 3,5-4,2 EUR/mkw./miesiąc.

Górny Śląsk dzięki swojej atrakcyjności, wynikającej z zaawansowanego rozwoju infrastruktury drogowej i dużej dostępności powierzchni, jako jeden z pierwszych może zanotować skokowy wzrost wolumenu najmu i odblokowanie wstrzymanych obecnie inwestycji.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM

■ Operator logistyczny ■ Motoryzacyjne
■ Lekka produkcja ■ Sieć sklepów



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2009

REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ	
Istniejące zasoby	915.000 m ²
Zasoby w budowie	29.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	18,7%
Wolumen transakcji	16.200 m ²
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, ProLogis, Emerson, Europolis
Czynsze nominalne	€ 3,1 - 5,0 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,6 - 4,8 m ² /miesiąc

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Logistic City	Kronopol	8.400 m ²
Europolis Park Poland Central	InPost	5.100 m ²
Tulipan Park Łódź	Dyrup	2.700 m ²

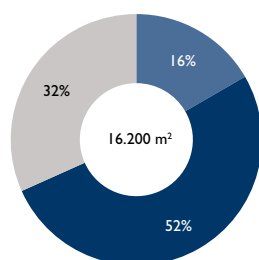
Polska Centralna jest trzecim co do wielkości rynkiem nieruchomości magazynowych w Polsce. Na koniec czerwca 2009 r. 915.000 mkw. nowoczesnej powierzchni koncentrowało się w czterech ośrodkach: Łodzi, Strykowie, Piotrkowie Trybunalskim oraz Rawie Mazowieckiej. W pierwszej połowie 2009 r. podaż nowych magazynów w regionie Polski Centralnej wyniosła ok. 120.000 mkw., tj. ponad 50% więcej niż rok wcześniej. Do użytku oddano pierwszy na tym rynku park biznesowy Parkridge Business Centre Łódź, zlokalizowany blisko centrum miasta i oferujący małe moduły magazynów (ok. 900 mkw.) połączone z wysokiej klasy powierzchnią biurową.

W pierwszej połowie 2009 r. sfinalizowane zostały jedynie trzy transakcje najmu na łączną powierzchnię ok. 16.200 mkw. Niski popyt negatywnie odbił się na stopie pustostanów. Udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach na koniec drugiego kwartału 2009 r. wyniósł 18,7%, wobec 2,3% rok wcześniej. Najwięcej wolnej powierzchni znajdowało się w Rawie Mazowieckiej i Piotrkowie Trybunalskim. Stryków i Łódź, jako najbardziej atrakcyjne ośrodki, charakteryzowały się niską stopą pustostanów.

Czynsze za powierzchnię magazynową ustabilizowały się na poziomie 3,1-5,0 EUR/mkw./miesiąc. Najwyższe osiągnęte były w Łodzi i w Strykowie, a najniższe – w Rawie Mazowieckiej.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ

■ Budowlane ■ Art. chemiczne ■ Operator logistyczny



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2009

REGION POZNAŃSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNANIA	
Istniejące zasoby	861.000 m ²
Zasoby w budowie	0 m ²
Wskaźnik pustostanów	9,5%
Wolumen transakcji	14.400 m ²
Główni wynajmujący	CLIP, Panattoni, Pinnacle, ProLogis, SEGRO
Czynsze nominalne	€ 3,2 - 4,0 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,5 - 3,2 m ² /miesiąc

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Panattoni BTS Poznań	Torfarm	11.000 m ²
Panattoni Park Poznań II	C.Hartwig Gdynia	3.400 m ²

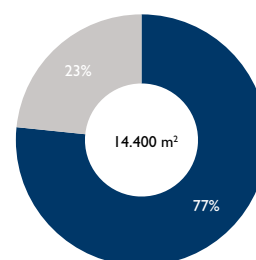
Dynamika podaży nowej powierzchni magazynowej w regionie poznańskim znacząco spadła. W pierwszej połowie 2009 r. do użytku oddano jedynie 70.000 mkw. magazynów, tj. o 30% mniej niż rok wcześniej. W rezultacie zasoby powierzchni magazynowej na koniec czerwca 2009 r. wzrosły do 861.000 mkw. Żaden nowy park magazynowy nie znajdował się w budowie, choć deweloperzy posiadają zasoby gruntów pozwalające na dalszy rozwój rynku. Hale magazynowe w regionie Poznania skupiają się w dwóch lokalizacjach: wzdłuż autostrady A2 oraz trasy E30. Dalszy rozwój rynku możliwy jest wzdłuż drogi S11 do węzła z autostradą A2.

W pierwszym półroczu 2009 r. sfinalizowano jedynie dwie transakcje najmu na łączną powierzchnię około 14.400 mkw. Jedna z nich, opiewająca na 11.000 mkw., dotyczyła powierzchni w obiekcie BTS (*built-to-suit*) przygotowanym specjalnie na potrzeby firmy farmaceutycznej Torfarm przez dewelopera Panattoni. Pomimo niskiego popytu rynek poznański pozostawał w równowadze. Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca 2009 r. w regionie Poznania wynosił 9,5%, wobec 9,1% w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Czynsze za powierzchnię magazynową ustabilizowały się na poziomie 3,2-4,0 EUR/mkw./miesiąc.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE POZNAŃSKIM

■ Operator logistyczny ■ Farmaceutyki



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2009

REGION WROCŁAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	523.000 m ²
Zasoby w budowie	22.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	18,3%
Wolumen transakcji	82.000 m ²
Główni wynajmujący	Panattoni, Parkridge, ProLogis, Tiner
Czynsze nominalne	€ 3,6 - 4,1 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,7 - 3,2 m ² /miesiąc

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Wrocław	DHL	12.000 m ²
ProLogis Park Wrocław II	FagorMastercook	21.600 m ²
ProLogis Park Wrocław III	Asplex (Acer)	19.300 m ²

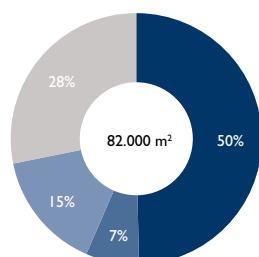
Rozwój wrocławskiego rynku nieruchomości magazynowych przebiega w sposób zrównoważony. Głównymi obszarami koncentracji parków magazynowych są Bielany i Kąty Wrocławskie leżące przy autostradzie A4. Na znaczeniu zyskuje także rynek miejski i tereny wzdłuż planowanej obwodnicy. Zasoby powierzchni magazynowej w okolicach Wrocławia w pierwszej połowie 2009 r. zwiększyły się o 89.000 mkw. do poziomu 523.000 mkw. Na koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało 22.000 mkw. nowoczesnej powierzchni, która trafi na rynek na przełomie lat 2009-2010.

Pomimo spadku wolumenu transakcji zawartych w pierwszej połowie 2009 r. o 34%, w porównaniu z analogicznym okresem 2008 r., region Wrocławia stanowił trzeci po Warszawie i Górnym Śląsku największy rynek najmu powierzchni magazynowych w Polsce. Między styczniem a czerwcem 2009 r. podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 82.000 mkw. Popyt generowały firmy z sektora artykułów elektronicznych, operatorzy logistyczni oraz firmy produkcyjne. Podaż i popyt pozostawały w relatywnej równowadze, współczynnik pustostanów utrzymał się na poziomie sprzed roku i wyniósł 18,3%.

Czynsze nominalne za powierzchnie magazynowe pozostały na poziomie 3,6-4,1 EUR/mkw./miesiąc.

POPYT WG SEKTORÓW W REGIONIE WROCŁAWSKIM

- Art. elektroniczne
- Lekka produkcja
- Inne
- Operator logistyczny



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, sierpień 2009

REGION TRÓJMIEJSKI

Od 2008 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Trójmiasta (Gdańsk, Gdynia, Sopot) wynoszą 100.000 mkw. Chociaż deweloperzy dysponują gruntami pozwalającymi na dalszy rozwój rynku, to w regionie nie rozpoczęto żadnych nowych inwestycji magazynowych w pierwszej połowie 2009 r. Istniejące w Trójmieście zasoby powierzchni magazynowej są prawie całkowicie wynajęte.

Współczynnik pustostanów na koniec czerwca 2009 r. wyniósł 5,7%, co oznacza spadek o 7 punktów procentowych w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego. Jedyna transakcja zawarta w pierwszym półroczu 2009 r. dotyczyła najmu 5.800 mkw. w kompleksie ProLogis Park Gdańsk.

REGION KRAKOWSKI

W pierwszej połowie 2009 r. zasoby powierzchni magazynowej w regionie Krakowa wzrosły o blisko 17.000 mkw. do poziomu 35.000 mkw. Ukończona została nowa inwestycja Panattoni Park Kraków, którą wynajęto prawie całkowicie jeszcze na etapie budowy. W pozostałych obiektach magazynowych brak było wolnej powierzchni na wynajem.

Współczynnik pustostanów na koniec czerwca 2009 r. wyniósł 3,7%. Podpisano dwie umowy najmu w Panattoni Park Kraków na łączną powierzchnię 3.800 mkw.

POZOSTAŁE REGIONY

Rynek nieruchomości magazynowych rozwija się od niedawna także w Toruniu i Szczecinie. Na koniec pierwszej połowy 2009 r. w tych regionach zasoby szacowano na odpowiednio 46.000 mkw. i 42.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Kompleks Toruń Logistic Center został w całości wynajęty, natomiast ProLogis Park Szczecin w Goleniowie – zrealizowany na zasadach spekulacyjnych, wciąż oferuje całość powierzchni na wynajem.

W kontekście planowanych inwestycji deweloperzy przyglądali się również rynkom Rzeszowa, Lublina i Mielca. Jednak rozwój nowych rynków regionalnych zwolni w całym 2009 r. Do końca roku nie są spodziewane żadne nowe inwestycje na tych obszarach.

Więcej informacji o rynku powierzchni magazynowych w Polsce na stronie:

www.industrial.pl

PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

W pierwszym półroczu 2009 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce panowała stagnacja. Bliższa analiza tego rynku pokazuje jednak pojawienie się korzystnych zmian wybranych trendów rozwojowych:

- Wzrost sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.
- Zmniejszenie wolumenu oferowanych zasobów mieszkaniowych.
- Spowolnienie tempa spadku cen (co może doprowadzić do ich stabilizacji w dalszej perspektywie).

Pomimo pewnych oznak poprawy, trudno jeszcze mówić o ożywieniu na rynku mieszkaniowym. Skutki spowolnienia gospodarczego, przejawiające się w spadku koniunktury na rynkach inwestycyjnym, pracy i finansowym, są nadal silnie odczuwane. Ponadto ograniczenie finansowania inwestycji i udzielania kredytów hipotecznych przez banki spowodowało znaczny spadek liczby rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych oraz osłabienie aktywności na rynku kupujących w porównaniu z latami ubiegłymi.

TRENDY PODAŻOWE

Pomimo stagnacji rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal cechowała duża podaż mieszkań. W pierwszych dwóch kwartałach 2009 r. oddano do użytku ok. 76 tys. mieszkań, (z których ponad połowę wybudowali deweloperzy), co stanowi wzrost o 10% w porównaniu z tym samym okresem 2008 r. Tak niezwykle wysoki poziom podaży wobec obserwowanego niewielkiego rzeczywistego popytu wynika z oddawania do użytku inwestycji mieszkaniowych, które rozpoczynano na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury.

Pomimo wzrostowego trendu podażowego liczba pozwoleń na budowę wydanych w pierwszej połowie 2009 r. zmniejszyła się o ponad 20% w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego. Liczba nowych inwestycji mieszkaniowych również została ograniczona o ok. 30%. Wskutek wstrzymywania, ograniczania i przeprojektowywania projektów mieszkaniowych podaż w perspektywie średniookresowej może się zmniejszyć. W dłuższym okresie zjawiska te mogą doprowadzić do ponownego spekulacyjnego wzrostu cen mieszkań.

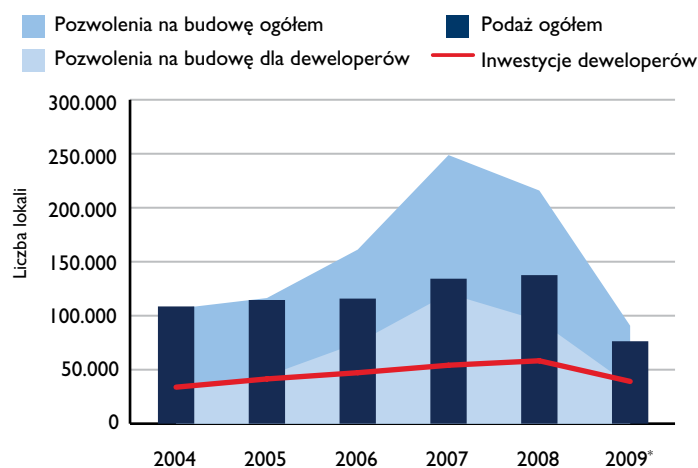
Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w pierwszej połowie 2009 r. charakteryzował się słabym popytem na nieruchomości w segmencie średnim i podwyższonym, ze względu na nasycenie rynku w tych sektorach. Mieszkania tańsze oraz klasy ekonomicznej cieszyły się większym zainteresowaniem klientów i w perspektywie średniookresowej tendencja ta prawdopodobnie się utrzyma.

Trudna sytuacja na rynku nasila rywalizację deweloperów o klientów i źródła finansowania.

SEA TOWERS, GDYNIA



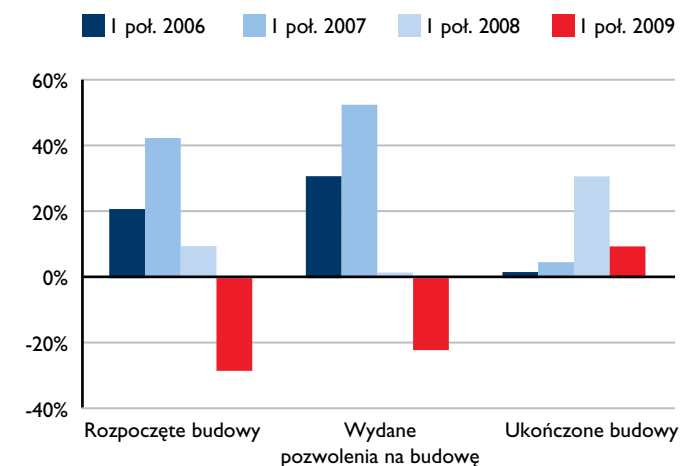
GŁÓWNE CECHY RYNKU



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, sierpień 2009

* I połowa 2009 r.

TRENDY PODAŻY MIESZKAŃ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, sierpień 2009

TRENDY POPYTOWE

W pierwszej połowie 2009 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wykazywał niewielką aktywność konsumencką, choć w porównaniu z wynikami pod koniec 2008 r., sprzedaż mieszkań poprawiła się, zwłaszcza w drugim kwartale 2009 r. Na niektórych rynkach w Polsce odnotowano nawet dwucyfrowy wzrost liczby sprzedanych lokali. Wynik ten nie napawa jednak zbyt dużym optymizmem, jeśli weźmiemy pod uwagę łączne dane dotyczące sprzedaży, które były kilkukrotnie słabsze niż w pierwszej połowie 2008 r., zwłaszcza w porównaniu z tym samym okresem 2007 r.

W pierwszym półroczu 2009 r. do wzrostu popytu w Polsce przyczynił się spadek cen, możliwość ich negocjacji oraz rządowy program pobudzania rynku nieruchomości mieszkaniowych „Rodzina na swoim” i wzrost zainteresowania programem ze strony deweloperów, którzy zaczęli dostosowywać ceny swoich inwestycji do cen obowiązujących w programie. Struktura popytu uległa zmianie na rzecz tańszych mieszkań. Programu „Rodzina na swoim” nie można jednak postrzegać jako panaceum na wszystkie problemy rynku, ponieważ rzeczywisty popyt nadal w dużym stopniu jest uzależniony od możliwości uzyskania kredytów hipotecznych, oczekiwań nabywców i ogólnej sytuacji gospodarczej.

Pomimo dużych potrzeb mieszkaniowych w Polsce, można oczekiwać, że w perspektywie średniookresowej klienci nadal będą ostrożnie podejmować decyzje o zakupie nieruchomości. Druga połowa 2009 r. to jednak dobry czas na poszukiwanie mieszkań, gdyż na rynku można jeszcze znaleźć wiele zróżnicowanych lokali, a deweloperzy ciągle są skłonni dopasowywać się do preferencji i możliwości finansowych nabywców.

TRENDY CENOWE

Obecnie uwaga rynku powinna koncentrować się bardziej na tempie zmian cen, niż oczekiwaniu na moment, w którym ceny osiągną najniższy poziom. W drugim kwartale 2009 r. doszło do korekty trendów cenowych – tempo spadku cen zwolniło, a na niektórych rynkach odnotowano nawet niewielki wzrost średnich cen nominalnych.

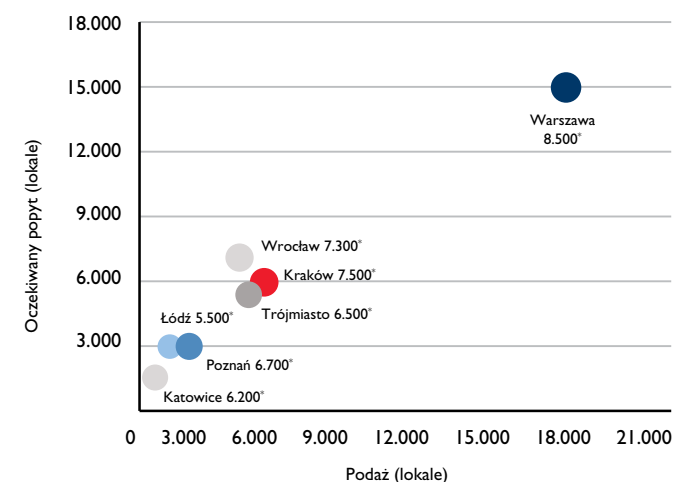
Na rynkach pierwszej fali boomu mieszkaniowego (Warszawa, Kraków i Wrocław) można oczekiwać stopniowego wkroczenia na ścieżkę wzrostu cen i dalszej ich stabilizacji.

Rynki drugiej fali (Trójmiasto, Łódź, Katowice, Poznań i inne miasta regionalne) są zazwyczaj bardziej narażone na skutki kryzysu, ale również w tych miastach zaobserwowano pierwsze oznaki wzrostu cen. Wyraźne zmiany w kierunku stabilizacji cen na tych rynkach nadejdą jednak z pewnym opóźnieniem.

W 2009 r. nie należy się spodziewać gwałtownego spadku cen nieruchomości mieszkaniowych, a raczej ich stabilizację. Utrzymująca się niepewność na rynku powoduje, że ceny mieszkań będą dalej w dużym stopniu związane z przyszłą polityką banków w zakresie finansowania i udzielania kredytów hipotecznych, oczekiwaniami ekonomicznymi klientów oraz ze stanem polskiej gospodarki w obliczu globalnego kryzysu gospodarczego.



CECHY WYBRANYCH RYNKÓW



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

* Średnia cena (PLN/m²)

OSIEDLE ŻURAWINIEC, POZNAŃ



INFORMACJE O RYNKU

Spowolnienie gospodarcze utrzymujące się przez pierwszą połowę 2009 r. spowodowało pogorszenie się koniunktury w branży turystycznej. Ograniczenie inwestycji i optymalizacja wyników finansowych, które przy spadającej sprzedaży wymusiły redukcję kosztów (w tym kosztów podróży pracowników, szkoleń, konferencji czy spotkań integracyjnych) – miały bezpośredni wpływ na spadek obłożenia w hotelach i obniżenie średniej ceny sprzedaży pokoi. Spadki tych wskaźników odnotowały wszystkie duże grupy hotelowe w Europie. Warto jednak zaznaczyć, że hotele w Polsce odczuły skutki spowolnienia gospodarczego w mniejszym stopniu niż analogiczne obiekty w innych krajach naszego kontynentu.

Z kolei w podziale na kategorie obiektów, najmniej skutki kryzysu odczuły hotele ekonomiczne działające pod uznanymi markami. Było to wynikiem przesunięcia się popytu generowanego przez firmy z hoteli o wysokim standardzie w kierunku stosunkowo niedrogich sieciowych, dwu- i trzygwiazdkowych hoteli oferujących usługi na dobrym, przewidywalnym poziomie.

Na rynku inwestycyjnym nastąpiło wstrzymanie wielu projektów hotelowych ze względu na duże problemy z pozyskaniem finansowania ze strony banków, które w drastyczny sposób zwiększyły swoje wymagania względem potencjalnych kredytobiorców. Wiadomo już, że wiele planowanych obiektów hotelowych, które miały zostać ukończone przed 2012 r. i działać pod uznanymi markami, nie zostanie oddanych do użytku przed EURO 2012.

Nie powinno być jednak problemu z zakwaterowaniem drużyn, ekip towarzyszących i kibiców w czasie mistrzostw, ponieważ UEFA w związku z trwającym w Europie kryzysem zmniejszyła wymagania odnośnie bazy noclegowej. Obniżono też dopuszczalny standard hoteli dla ekip towarzyszących do trzech gwiazdek, akceptowalna jest również lokalizacja hotelu poza miastem, w którym rozgrywane będą mecze, o ile czas dojazdu do stadionu nie przekroczy dwóch godzin.

WARSZAWA

Warszawa ze względu na rozbudowaną bazę hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych jest najlepiej przygotowana do przyjęcia licznych gości w 2012 r., w tym drużyn uczestniczących w mistrzostwach. Dziewięć na dziesięć pięciogwiazdkowych hoteli w Warszawie zarządzanych jest przez uznanych międzynarodowych operatorów, co dla UEFA jest dodatkowym gwarantem wysokiego standardu świadczonych usług. Spośród nowych i planowanych obiektów wysokiej klasy w Warszawie przed 2012 r. powinien zostać oddany do użytku kolejny już Hotel Marriott przy lotnisku Okęcie – tym razem działający pod marką Renaissance.

WROCLAW

Wrocław w obecnej chwili dysponuje tylko trzema hotelami najwyższej kategorii (w tym otwartym w 2008 r. stylowym hotelem Monopol) oraz ośmioma hotelami czterogwiazdkowymi. Według planów, do 2012 r. we Wrocławiu ma powstać szesnaście nowych hoteli, w tym cztery pięciogwiazdkowe – m.in. Hotel Hilton. Władze miasta Wrocławia są na tyle przedsiębiorcze, że plany te powinny zostać zrealizowane. Widoczna jest aktywność regionu w tym względzie, np. poszukiwanie inwestorów czy uproszczone procedury administracyjne.

POZNAŃ

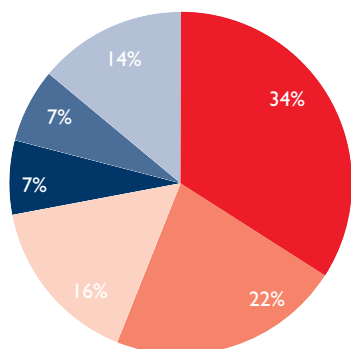
W Poznaniu brakuje przede wszystkim hoteli pięciogwiazdkowych – hotel Sheraton nie zaspokoi popytu ze strony wszystkich wymagających ekip sportowych przybywających na EURO 2012. Do końca 2011 r. w Poznaniu planuje się jednak budowę trzech nowych hoteli najwyższej kategorii. Spośród obecnych na rynku siedmiu hoteli czterogwiazdkowych liczą się trzy: IBB Andersia, Mercure i NH Hotel. Skupiają one prawie 80% miejsc noclegowych tej kategorii. Dzięki obniżonym wymogom UEFA, Poznań ma możliwość skorzystania z bazy noclegowej Bydgoszczy czy Łodzi (m.in. z nowego hotelu Andels w Łodzi oferującego 278 pokoi).

GDAŃSK / TRÓJMIASTO

Baza hotelowa Gdańska poszerzona została o hotele w Sopocie i Gdyni, gdyż lokalizacja każdego z nich gwarantuje szybką komunikację ze stadionem w Gdańsku. Takie hotele jak Sofitel Grand czy Sheraton w Sopocie będą zapewne na top liście organizatorów UEFA. Otwarty w ostatnim kwartale pięciogwiazdkowy hotel Radisson Blu i czterogwiazdkowy Qubus w Gdańsku podniosły znacząco standard lokalnej bazy hotelowej. Na przełomie lat 2010-2011 zostanie oddany do użytku Hotel Hilton zlokalizowany w samym centrum Gdańska. W tym przypadku, poza wzrostem liczby miejsc noclegowych najwyższej kategorii, ważną będzie także obecność na rynku trójmiejskim kolejnego operatora z międzynarodowej czołówki.

ODWIEDZAJĄCY POLSKĘ WEDŁUG CELU PODRÓŻY

■ Biznes ■ Turystyka ■ Wizyty u krewnych
■ Tranzyt ■ Zakupy ■ Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, Instytut Turystyki, sierpień 2009

PROJEKT HOTELOWY INPRO S.A., MIKOŁAJKI



TRENDY NA RYNKU

Na rynku hotelowym obserwujemy następujące trendy:

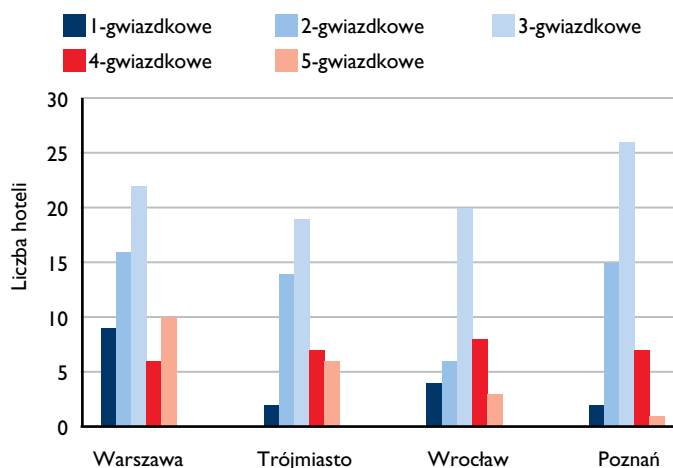
- Popyt na usługi hotelarskie generowany przede wszystkim przez klientów instytucjonalnych.
- Potencjalna nisza w sektorze hoteli ekonomicznych (relatywnie mała liczba hoteli, niższe koszty budowy oraz relatywnie szybki zwrot inwestycji).
- Organizacja EURO 2012, która przyczyni się do wzrostu liczby turystów przez kolejne dwa do czterech lat po mistrzostwach – impreza tej rangi pozytywnie wpłynie na kształtowanie się wizerunku i promocję kraju.
- Utrzymujące się zainteresowanie budową hoteli przy lotniskach i dworcach kolejowych.
- Weryfikacja projektów hotelowych, spowodowana kryzysem na światowych rynkach finansowych.

KOSZT BUDOWY HOTELI

Państwo	Hotele ekonomiczne		Hotele luksusowe	
	€ za pokój		€ za pokój	
Abu Dhabi	51.000 - 68.000		217.000 - 374.000	
Arabia Saudyjska	39.000 - 55.000		156.000 - 265.000	
Austria	40.000 - 50.000		130.000 - 220.000	
Belgia	32.000 - 45.000		162.000 - 226.000	
Bułgaria	16.000 - 30.000		95.000 - 151.000	
Chorwacja	33.000 - 46.000		105.000 - 170.000	
Czechy	25.000 - 45.000		130.000 - 200.000	
Dania	49.000 - 65.000		194.000 - 324.000	
Dubaj	47.000 - 62.000		197.000 - 340.000	
Francja	50.000 - 75.000		200.000 - 300.000	
Ghana	29.000 - 47.000		112.000 - 174.000	
Grecja	32.000 - 42.000		150.000 - 200.000	
Hiszpania	41.000 - 54.000		165.000 - 240.000	
Holandia	54.000 - 68.000		201.000 - 259.000	
Irlandia	58.000 - 68.000		224.000 - 257.000	
Katar	67.000 - 79.000		276.000 - 386.000	
Kenia	18.000 - 22.000		46.000 - 55.000	
Łotwa	-		108.000 - 135.000	
Niemcy	54.000 - 83.000		178.000 - 274.000	
Polska	29.000 - 43.000		126.000 - 207.000	
Portugalia	30.000 - 40.000		117.000 - 153.000	
Rosja	35.000 - 42.000		148.000 - 222.000	
RPA	34.000 - 59.000		143.000 - 241.000	
Rumunia	20.000 - 26.000		110.000 - 166.000	
Serbia	25.000 - 35.000		105.000 - 150.000	
Słowenia	34.000 - 49.000		110.000 - 179.000	
Szwecja	50.000 - 65.000		190.000 - 240.000	
Turcja	30.000 - 41.000		80.000 - 159.000	
Węgry	27.000 - 52.000		135.000 - 230.000	
Wielka Brytania	46.000 - 57.000		204.000 - 260.000	
Włochy	36.000 - 55.000		140.000 - 216.000	

Źródło: EMEA Hotels Monitor, July 2009, Cushman & Wakefield, EC Harris, STR Global, lipiec 2009

HOTELE W MIASTACH EURO 2012



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

PROGNOZY RYNKOWE NA 2009 R.

Miasto	Podaż	Popyt	Poziom Cen
Polska	↑	↔	↔
Warszawa	↔	↔	↔
Katowice	↑	↔	↔
Kraków	↑	↔	↔
Łódź	↑	↔	↔
Szczecin	↔	↔	↔
Poznań	↔	↔	↔
Trójmiasto	↑	↔	↔
Wrocław	↑	↔	↔

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2009

PUBLIKACJE CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE

Cushman & Wakefield dostarcza klientom rzetelną wiedzę z zakresu rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce z uwzględnieniem sektora biurowego, handlowego, mieszkaniowego, hotelowego oraz przemysłowo-magazynowego.



Cykliczne opracowania, przygotowywane przez Dział Marketingu we współpracy z Działem Doradztwa, obejmują między innymi:

- Wiosenny i jesienny „Marketbeat – Raport o rynku nieruchomości w Polsce”, prezentujący bieżącą sytuację na polskim rynku nieruchomości komercyjnych wraz z prognozami.
- „Katalog Budynków Biurowych”, stanowiący przegląd nowoczesnych biurowców w głównych miastach Polski.
- Kwartalne raporty rynkowe (*snapshots*).
- Broszurę „Powierzchnie handlowe w Polsce”.

www.cwoffice.pl



Portal www.cwoffice.pl poświęcony jest tematyce powierzchni biurowych w Polsce. Informacje zawarte na stronie przeznaczone są dla klientów korporacyjnych poszukujących dużych powierzchni biurowych, a także dla najemców zainteresowanych mniejszymi biurami. Użytkownicy portalu, dzięki wyszukiwarce budynków biurowych, mogą uzyskać dostęp do informacji o kilkuset obiektach biurowych w największych miastach w Polsce: w Warszawie, Krakowie, Katowicach, Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Trójmieście.

www.industrial.pl



Portal www.industrial.pl poświęcony jest rynkowi nieruchomości magazynowych. W serwisie można znaleźć informacje na temat wszystkich parków logistycznych w Polsce. Strona cieszy się dużą popularnością, przez 4 lata działalności zgromadziła wielu użytkowników, wśród których znajdują się reprezentanci wielu branż, a także inwestorzy i deweloperzy. Miesięczna liczba odwiedzin szacowana jest na 15 tysięcy.

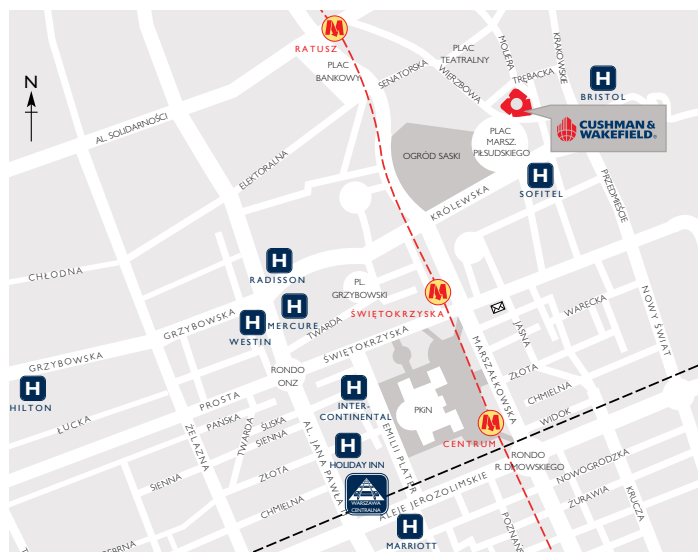
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 15.000 pracowników w 230 biurach w 58 krajach.

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



Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. wdrożyła i stosuje system zarządzania jakością ISO 9001:2000 sprawdzony przez TÜV SÜD.



DANE KONTAKTOWE



Partner, Dyrektor Zarządzający
Richard Petersen
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Fax: +48 22 820 20 21



Partner, Dyr. Działu Biurowego i Rozwiązań dla Klientów
Richard Aboo
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 601 357 086
richard.aboo@eur.cushwake.com



Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych
Piotr Kaszyński
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 601 212 047
piotr.kaszyński@eur.cushwake.com



Partner, Dyrektor Działu Pow. Przemysłowych i Magazynowych
Tomasz Olszewski
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 607 550 225
tomasz.olszewski@eur.cushwake.com



Associate, Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych
Mathieu Giguère
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 636
mathieu.giguere@eur.cushwake.com



Associate, Dyrektor Działu Zarządzania Projektami
Tomasz Danielecki
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 603 068 307
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



Dyrektor Działu Asset Management
Michał Skaliński
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 638
michal.skaliniski@eur.cushwake.com



Associate, Dyrektor Działu Doradztwa i Wycen
Jerzy Dobrowolski
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 605 324 631
jerzy.dobrowolski@eur.cushwake.com



Associate, Dyrektor Działu Marketingu
Iwona Kamysz
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 603 068 326
iwona.kamysz@eur.cushwake.com



Dyrektor Działu Personalnego
Dorota Skowrońska
WARSZAWA
Tel.: +48 22 820 20 20
Tel. kom.: +48 601 075 907
dorota.skowronska@eur.cushwake.com



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

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa, Polska
Tel. +48 22 820 20 20

www.cushmanwakefield.com
poland.marketing@eur.cushwake.com

Niniejszy raport zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Cushman & Wakefield wykorzystwała je przy założeniu, że są one prawdziwe i kompletne. C&W nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby informacje te okazały się nieprawdziwe lub niekompletne, ani nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub dorozumianych, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Raport może zawierać błędy lub pominięcia, a ceny, warunki najmu lub inne warunki mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Raport może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie. Dokładne informacje przydatne przy podejmowaniu decyzji w zakresie nieruchomości zamieszczone są w części Knowledge Center na stronie www.cushmanwakefield.com/knowledge

2009 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.