

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI
W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

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

WIOSNA 2010





**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 |
| WWW.CWASSETMANAGEMENT.PL | 26 |
| KONTAKTY | |
| BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE | 28 |

PROGNOZY EKONOMICZNE

| | |
|---|---|
| PKB: Podobnie jak w 2009 roku Polska będzie jednym z najszybciej rozwijających się krajów w Unii Europejskiej. | ↗ |
| INFLACJA: W związku z wyższym niż prognozowany wzrostem gospodarczym oczekuje się utrzymania obecnego tempa wzrostu cen. | ↔ |
| STOPA BEZRROBOCIA: Mimo sezonowego wzrostu bezrobocia, liczba bezrobotnych nie powinna być wyższa niż w ubiegłym roku. | ↔ |
| INWESTYCJE ZAGRANICZNE: Dobra kondycja finansowa oraz pozytywny wizerunek Polski przełoży się na większą ilość inwestycji zagranicznych w kolejnych latach. | ↔ |

RYNEK INWESTYCYJNY

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

| | |
|---|---|
| STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 115 pb w odniesieniu do 2008 r. W 2010 r. przewidywany spadek stóp kapitalizacji. | ↘ |
| WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 65% spadek w odniesieniu do 2008 roku. W 2010 r. przewidywany wzrost wolumenu transakcji. | ↗ |

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

| | |
|---|---|
| STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 100 pb w odniesieniu do 2008 r. W 2010 r. przewidywany spadek stóp kapitalizacji. | ↘ |
| WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 45% spadek w odniesieniu do 2008 roku. W 2010 r. przewidywany wzrost wolumenu transakcji. | ↗ |

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

| | |
|---|---|
| STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano wzrost o 150 pb w odniesieniu do 2008 r. W 2010 r. przewidywany spadek stóp kapitalizacji. | ↘ |
| WOLUMEN TRANSAKcji: Odnotowano 67% spadek w odniesieniu do 2008 roku. W 2010 r. przewidywany wzrost wolumenu transakcji. | ↗ |

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

WARSZAWA

| | |
|---|---|
| PUSTOSTANY: Wzrost pustostanów o ok. 5% w całym 2009 roku, wyhamowanie trendu w 2010 r. | ↔ |
| CZYNSZE: Po okresie spadków w 2009 roku czynsze powinny utrzymać się na obecnym poziomie. | ↔ |

MIASTA REGIONALNE

| | |
|---|---|
| PUSTOSTANY: Po wzroście wskaźnika pustostanów w 2009 roku należy spodziewać się utrzymania stopy pustostanów na obecnym poziomie w większości miast regionalnych. | ↔ |
| CZYNSZE: W większości miast regionalnych wysokość czynszów utrzyma się na obecnym poziomie. | ↔ |

WYNIKI EKONOMICZNE

W 2009 r. Polska jako jedyny kraj Unii Europejskiej odnotowała dodatnią dynamikę PKB, a w tym roku może być najszybciej rozwijającym się krajem we wspólnocie. W dłuższej perspektywie trwałe i szybki rozwój Polski będzie w dużej mierze uzależniony od kondycji największych światowych gospodarek oraz sytuacji na rynkach finansowych. Analitycy wskazują na dalszą możliwość aprecjacji polskiej waluty o ok. 10-15%. Znaczne obniżenie wartości złotego zamortyzowało skutki kryzysu i uchroniło eksport przed dużymi spadkami, ale też doprowadziło do wzrostu cen towarów (w tym wielu surowców) z importu, szczególnie ropy naftowej. NBP prognozuje, że poziom inflacji w kolejnych dwóch półroczach wyniesie 2,5% i 2,0%. Niewielkie wzrosty inflacji oraz dodatni PKB skłoniły NBP do utrzymania stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Duża przecena akcji w pierwszym kwartale 2009 r. zachęciła przedsiębiorców do wznowienia aktywności, jednak ciągle niejasna sytuacja gospodarcza na świecie będzie ograniczać ich skłonność do inwestycji o dużym znaczeniu.

RYNEK INWESTYCYJNY

Rok 2009 był pod względem ilości i wartości zawartych transakcji jednym z najłagodniejszych w historii inwestycyjnego rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. W tym okresie zawarto niewiele ponad 20 transakcji o łącznej wartości ok. 698 mln EUR. Charakterystyczna dla polskiego rynku była względnie dobra kondycja banków, które, w przeciwieństwie do swoich zachodnioeuropejskich odpowiedników, nie musiały ratować płynności za wszelką cenę. W związku z tym inwestorzy korzystający z dźwigni finansowej nie wyprzedawali aktywów zabezpieczonych hipoteką, co wyraźnie zmniejszyło podaż, a tym samym ograniczyło pole działania inwestorom spekulacyjnym. Rok 2010 pod względem aktywności inwestycyjnej będzie zbliżony do IV kwartału roku ubiegłego, co przyniesie wyraźne zwiększenie liczby podpisywanych umów oraz nieznaczną kompresję stóp kapitalizacji.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Po gwałtownym załamaniu na przełomie 2008 / 2009 rynek biurowy bardzo powoli odrabiał straty. W kolejnych kwartałach notowano systematycznie wzrastający popyt, jednak wciąż wyniki całoroczne są daleko niższe od wartości osiągniętych w roku 2008. Wolumen najmu wzrastał dzięki znacznym spadkom czynszów oraz atrakcyjnym pakietom zachęt. Mimo to, popyt był wciąż zbyt słaby, aby wchłonąć powierzchnię w oddawanych budynkach, których realizacja rozpoczęła się jeszcze w czasach hossy. W konsekwencji w całej Polsce notowane były wzrosty ilości powierzchni niewynajętej. Znacząco niższy popyt oraz trudności w uzyskaniu finansowania nowych projektów sprawiły także, że wiele planowanych inwestycji zostało wstrzymanych do czasu poprawy koniunktury.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

Rok 2009 był dla polskiego rynku nieruchomości handlowych rokiem burzliwym, obfitującym w wydarzenia, których skutki będziemy odczuwać jeszcze przez kilka najbliższych lat. Należał do rekordowych pod względem podaży, ponieważ oddano do użytku ponad 900.000 mkw. powierzchni, której budowa rozpoczęła się jeszcze w czasie dobrej koniunktury gospodarczej. Blisko 57% powierzchni weszło na rynek w drugiej połowie roku, m.in.: Bonarka w Krakowie, Galeria Jurajska w Częstochowie, Focus w Piotrkowie Trybunalskim i I faza IKEA Port Łódź. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosły na koniec 2009 r. 9.345.000 mkw., z czego 72,9% stanowiły centra handlowe, 19% magazyny i parki handlowe, 0,9% centra sprzedażowe, a 7,2% inne obiekty handlowe. W minionym roku wzrósł udział małych i średnich miast (39,8%) w całkowitym wolumenie powierzchni.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

Na koniec 2009 r. zasoby nowoczesnych magazynów w Polsce wynosiły ponad 6 mln mkw. Zgodnie z przewidywaniami przyrost podaży w roku 2009 wyhamował. Na rynek weszło ok. 857.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej, czyli prawie o połowę mniej niż w roku poprzednim. Popyt w 2009 r. zmniejszył się dwukrotnie w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 765.000 mkw. Na koniec 2009 r. w Polsce był blisko 1 mln mkw. wolnej powierzchni magazynowej. Najwięcej w Warszawie i na Górnym Śląsku.

RYNEK MIESZKANIOWY

W 2009 r. warunki panujące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce uległy diametralnej zmianie: stagnacja obserwowana na początku roku minęła i zgodnie z większością oczekiwań w czwartym kwartale odnotowano wyraźne oznaki ożywienia. W 2010 r. może wystąpić wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe, czemu zgodnie z zapowiedziami banków sprzyjać będzie większa dostępność kredytów hipotecznych. Wobec spadku liczby oferowanych mieszkań i dalszego ograniczenia podaży nowych lokali wzrost cen wystąpi raczej tylko w perspektywie średniokresowej.

RYNEK HOTELOWY

W 2009 r. branża hotelarska nadal odczuwała skutki spowolnienia gospodarczego. Niższe przychody wymusiły na firmach polskich i zagranicznych zmianę swojej strategii rozwoju. W ramach programów zmierzających do optymalizacji wyników finansowych firmy redukowały koszty podróży służbowych, organizacji szkoleń, konferencji czy imprez integracyjnych dla pracowników. W efekcie w 2009 r. Polskę odwiedziło znacznie mniej zagranicznych turystów biznesowych niż w roku poprzednim, co przełożyło się na ok. 8% spadek noclegów udzielonych cudzoziemcom. Również polscy turyści biznesowi rzadziej korzystali z krajowej bazy hotelowej, szczególnie z hoteli najwyższej kategorii. W korzystniejszej sytuacji znalazły się markowe hotele ekonomiczne, które zapewniają stosunkowo niską cenę za relatywnie wysoką jakość świadczonych usług.

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 w Trójmieście (3,43%) i Krakowie (2,43%), na skutek 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: Spodziewany spadek poziomu pustostanów i wzrost popytu.



CZYNSZE: Pogłębienie się różnicy między stawkami czynszu w miejskiej i podmiejskiej strefie rynku.



REGIONY

PUSTOSTANY: Spadek poziomu pustostanów na większości rynków regionalnych. Wzrost popytu i spadek podaży.



CZYNSZE: Oczekiwana stabilizacja czynszów.



RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ: Zmniejszenie podaży spowodowane ograniczeniem inwestycji.



POPYT: Wzrost popytu na powierzchnie mieszkaniowe dzięki poprawie na rynku kredytowym.



CENY: Stabilizacja cen.



RYNEK HOTELOWY

PODAŻ: Podaż obiektów hotelowych wykazuje tendencję wzrostową.



WSPÓŁCZYNNIK OBŁOŻENIA: W roku 2010 będzie utrzymywać się na stabilnym poziomie.



CENY: Obserwuje się stabilizację cen.



INFORMACJE GOSPODARCZE

GOSPODARKA

W 2009 r. Polska jako jedyny kraj Unii Europejskiej odnotowała dodatnią dynamikę PKB, a w tym roku może być najszybciej rozwijającym się krajem we wspólnocie. W dłuższej perspektywie trwałe i szybki rozwój Polski będzie w dużej mierze uzależniony od kondycji największych światowych gospodarek oraz sytuacji na rynkach finansowych. Silny popyt wewnętrzny oraz rosnące inwestycje przedsiębiorstw mogą nie wystarczyć, aby polska gospodarka uzyskała wysokie tempo wzrostu PKB. Należy podkreślić, że mimo kryzysu międzynarodowego systemu finansowego, który niedawno doprowadził światową gospodarkę do załamania, dotychczas nie wprowadzono w nim żadnych istotnych zmian strukturalnych. Dodatkowo programy pomocowe realizowane przez najbogatsze państwa zachodnie mogą w najbliższym czasie spowodować zwiększenie inflacji w tych krajach, a walka z nią może zahamować i tak niskie oczekiwane tempo wzrostu PKB. Mimo wielu pozytywnych sygnałów, trudno więc ocenić, czy ta tendencja do powolnego wychodzenia z kryzysu się utrzyma.

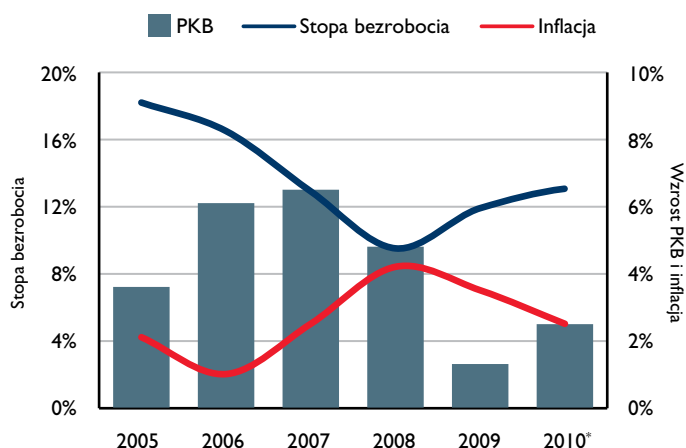
ROZWÓJ REGIONALNY

PKB nowych państw członkowskich spadł w 2009 r. o ok. 3,9%, ale w bieżącym roku PKB tego regionu może wzrosnąć o około 1%. Warto podkreślić, że ze wszystkich krajów wspólnoty tylko Polska i Słowacja mają szansę osiągnąć wzrost wyższy niż 1,5%. W kolejnym roku w trudnej sytuacji ekonomicznej nadal będą państwa nadbałtyckie oraz Węgry, a także takie kraje strefy euro jak Hiszpania, Grecja oraz Irlandia. Prognozy na rok 2011 mówią, że to przede wszystkim nowe państwa Unii będą rozwijać się najszybciej, bo w tempie przekraczającym 2,5%. Krajami o największym dochodzie na mieszkańca według szacowanego poziomu PKB będą w naszym regionie w 2010 roku – zgodnie z tzw. wskaźnikiem PPS (paritet siły nabywczej) – Słowenia (21.200 EUR PKB *per capita*), Czechy (19.000 EUR) i Słowacja (16.500 EUR). Dla porównania PKB *per capita* Polski może wynieść ok. 14.100 EUR.

BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Łączna wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce wyniosła prawie 138 mld EUR. Tylko w roku 2009 ulokowano w naszym kraju ok. 9,6 mld EUR, z czego większość pochodziła z państw Unii Europejskiej. Dobre wyniki gospodarcze Polski w drugim półroczu zrównoważyły słaby początek roku. Potwierdzają to dane publikowane przez PAIiZ na temat zakończonych i prowadzonych projektów oraz tworzonych nowych miejsc pracy. Dobra kondycja finansowa naszego kraju utrwaliła pozytywny wizerunek Polski w oczach przedsiębiorców, co w konsekwencji przełoży się na większą ilość inwestycji zagranicznych w kolejnych latach. Już teraz Polska jest wskazywana przez wielu analityków i firmy doradcze jako jedno z najlepszych miejsc do inwestowania. Kapitał zagraniczny pozostaje jednym z podstawowych motorów wzrostu gospodarczego miast regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości komercyjnych.

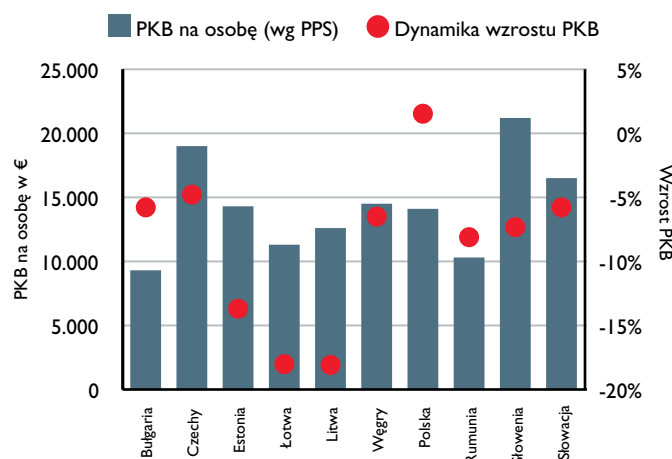
GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: Narodowy Bank Polski, GUS, Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

* Prognoza

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO W REGIONIE (2009 R.)



Źródło: Eurostat, styczeń 2010

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, styczeń 2010

RYNKI FINANSOWE

KURSY WALUT

Po gwałtownej deprecjacji na przełomie 2008 i 2009 r., złoty umocnił się w połowie roku i obecnie utrzymuje się w przedziale 3,85-4,05 w przypadku euro i 2,80-3,00 w przypadku dolara. Analitycy wskazują na dalszą możliwość aprecjacji polskiej waluty o ok. 10-15%. Znaczne obniżenie wartości złotego zamortyzowało skutki kryzysu i uchroniło eksport przed dużymi spadkami, ale też doprowadziło do wzrostu cen towarów (w tym wielu surowców) z importu, szczególnie ropy naftowej. Na osłabienie polskiej waluty w dużej mierze miało wpływ wycofanie się kapitału zagranicznego z całej Europy Środkowo-Wschodniej, a także negatywne sygnały płynące z Węgier czy Ukrainy. Sytuacja na rynku walutowym będzie więc zależała również od tego, jak zagraniczni inwestorzy będą postrzegali nasz region.

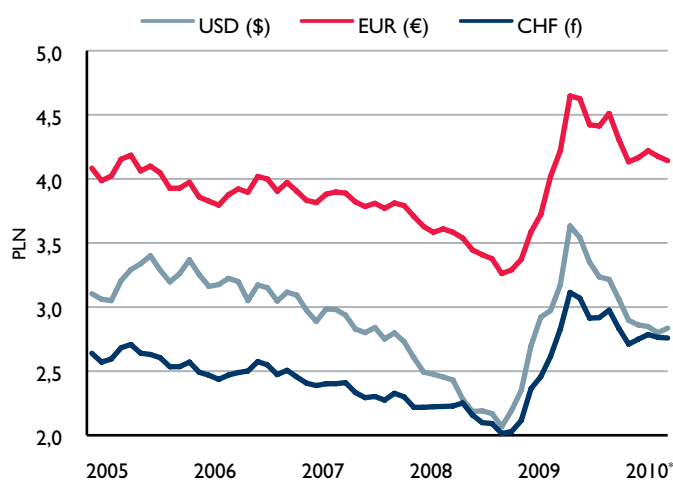
STOPY PROCENTOWE

Mimo spowolnienia gospodarczego w 2009 r. inflacja nie zmniejszyła się znacząco i wyniosła 3,5% w skali roku. Było to w dużym stopniu spowodowane podwyżkami cen administrowanych oraz wcześniejszą deprecjacją kursu złotego. NBP prognozuje, że poziom inflacji w kolejnych dwóch półroczach wyniesie 2,5% i 2,0%. Niewielkie wzrosty inflacji oraz dodatni PKB skłoniły NBP do utrzymania stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Niemniej od początku kryzysu Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe w sumie o 250 punktów bazowych. W rezultacie w styczniu 2010 r. stopa referencyjna wyniosła 3,5%. Poprawa sytuacji na rynkach kapitałowych spowodowała pewne zwiększenie akcji kredytowej i złagodzenie warunków przyznawania kredytów. Natomiast pozyskanie finansowania dłużnego jest nadal trudniejsze i znacznie droższe niż przed kryzysem.

WYNIKI INWESTYCJI W POLSCE

Światowy kryzys finansowy spowodował duże spadki na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. W rezultacie w lutym 2009 r. główne indeksy osiągnęły najniższy poziom od pięciu lat. Do stycznia 2010 r. wzrosły o 80-90%, ale nadal są niższe o ok. 40% w stosunku do maksimum z lipca 2007 r. Ponadto tempo wzrostu indeksów jest coraz mniejsze. Duża przecena akcji w pierwszym kwartale 2009 r. zachęciła przedsiębiorców do wznowienia aktywności, jednak ciągle niejasna sytuacja gospodarcza na świecie będzie ograniczać ich skłonność do inwestycji o dużym znaczeniu. Utrzymanie się dobrych wskaźników makroekonomicznych Polski powinno przywrócić optymizm inwestorów i przełożyć się na dalszy wzrost indeksów. W roku 2010 na głównym parkiecie planowane są 33 debiuty, czyli dużo więcej niż w roku poprzednim.

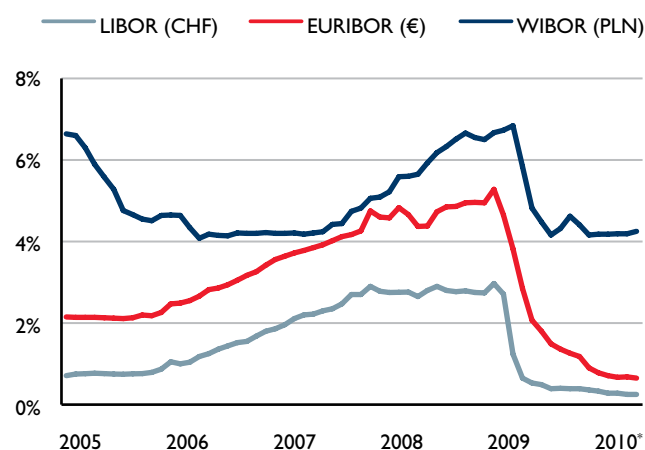
KURSY WALUT W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, styczeń 2010

*styczeń 2010

STOPY PROCENTOWE (3M)



Źródło: money.pl, styczeń 2010

*styczeń 2010

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



Źródło: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, styczeń 2010

I stycznia 2005 = 100
*styczeń 2010

WARUNKI INWESTYCYJNE

Rok 2009 był pod względem ilości i wartości zawartych transakcji jednym z najsłabszych w historii inwestycyjnego rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. W tym okresie zawarto niewiele ponad 20 transakcji o łącznej wartości ok. 698 mln EUR, tj. o ponad 58% mniej niż w kryzysowym roku 2008. W trzech pierwszych kwartałach wielu inwestorów instytucjonalnych nadal wstrzymywało się z powrotem na rynek, a ci, którzy pozostali aktywni, mieli problemy z dostępem do i tak drogiego finansowania. Ponadto istotnym czynnikiem ograniczającym liczbę transakcji była bardzo niewielka podaż atrakcyjnych z inwestycyjnego punktu widzenia aktywów.

Charakterystyczna dla polskiego rynku była względnie dobra kondycja banków, które, w przeciwieństwie do swoich zachodnioeuropejskich odpowiedników, nie musiały ratować płynności za wszelką cenę. W związku z tym inwestorzy korzystający z dźwigni finansowej nie wyprzedawali aktywów zabezpieczonych hipoteką, co wyraźnie zmniejszyło podaż, a tym samym ograniczyło pole działania inwestorom spekulacyjnym.

W drugiej połowie roku można było zauważyć pierwsze pozytywne skutki wdrażania programów podwyższania płynności finansowej wspierane przez rządy krajów rozwiniętych. Na polski rynek powróciły zagraniczne fundusze inwestycyjne, co natychmiast przełożyło się na wzrost liczby transakcji zawartych w IV kwartale 2009 r. oraz zahamowanie trwającego prawie dwa lata wzrostu stóp kapitalizacji.

Poprawiające się nastroje inwestorów to sygnał, że rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych najgorsze ma już za sobą. Oczekuje się, że rok 2010 pod względem aktywności inwestycyjnej będzie zbliżony do IV kwartału roku ubiegłego, co przyniesie wyraźne zwiększenie liczby podpisywanych umów oraz nieznaczną kompresję stóp kapitalizacji. Bolesne doświadczenie skutków ostatniego kryzysu jest jednak na tyle świeże, że przynajmniej przez rok powinno powstrzymać inwestorów i finansujące ich banki przed stosowaniem nazbyt agresywnej strategii działania.

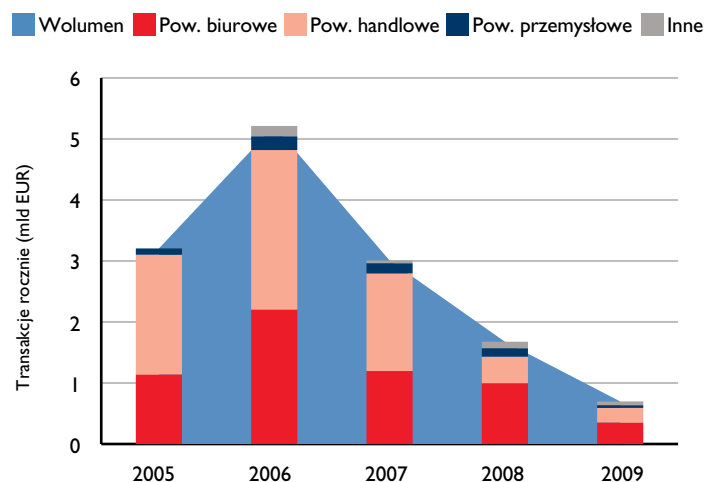
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

W ubiegłym roku sektor biurowy doskonale obrazował podstawowe trendy na inwestycyjnym rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Z jednej strony wyjątkowa ostrożność inwestorów doprowadziła niemal do zaniku transakcji zawieranych na rynkach regionalnych, uważanych za mniej bezpieczne od rozwiniętego już rynku warszawskiego. Z drugiej strony, mimo wyrażanego przez inwestorów zainteresowania stołecznymi budynkami biurowymi, podaż tych nieruchomości jako produktów inwestycyjnych, na tle całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście, była relatywnie niewielka. Wielu właścicieli, potencjalnie zainteresowanych sprzedażą, wolało wstrzymać się ze zbyciem majątku do czasu poprawy koniunktury i wzrostu wartości posiadanych przez nich aktywów.

Z nielicznych transakcji zawartych w ubiegłym roku największą była sprzedaż położonego w ścisłym centrum Warszawy biurowca Deloitte House. Szwedzki deweloper Skanska zbył nieruchomość na rzecz niemieckiego funduszu inwestycyjnego Deka Immobilienfonds za cenę ok. 117 mln EUR. Fundusz Deka został również właścicielem biurowca Grzybowska Park o powierzchni najmu ok. 10.000 mkw., należącego do AIG/Lincoln. Skanska w IV kwartale sprzedała niemieckiemu funduszowi GLL położony na Mokotowie kompleks dwóch biurowców Marynarska Point za kwotę ok. 70 mln EUR.

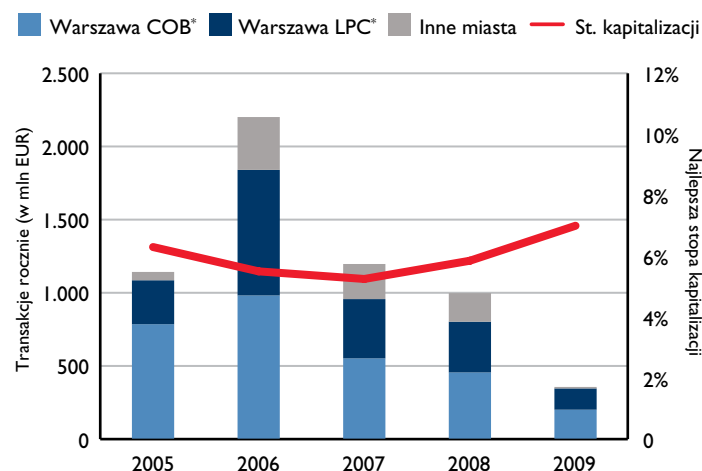
W sumie w 2009 roku na biurowym rynku inwestycyjnym zawarto transakcje na łączną kwotę ok. 354 mln EUR, co oznacza spadek o ponad 64% w porównaniu z rokiem poprzednim. Mimo to prognozy na rok 2010 są optymistyczne. Sektor biurowy wciąż postrzegany jest jako najatrakcyjniejszy ze wszystkich trzech podstawowych segmentów rynku. Po prawie 2 latach przerwy swoją działalność wznowiają inwestorzy instytucjonalni, m.in. GLL. Ponadto na lokalny rynek wchodzi podmioty dotąd na nim nieobecne, takie jak hiszpańska Azora, która w grudniu 2009 roku stała się właścicielem swojej pierwszej nieruchomości w Polsce – Cristal Park przy ulicy Mszczonowskiej w Warszawie.

CAŁKOWITY WOLUMEN TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

TRANSAKCJE INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

* Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacja Poza Centrum

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

Podobnie jak to miało miejsce w 2008 roku rynek inwestycyjny nieruchomości handlowych znajdował się pod silnym wpływem negatywnych skutków kryzysu finansowego i gospodarczego. Całkowita wartość zawartych w tym segmencie transakcji wyniosła ok. 238 mln EUR, tj. o ponad 45% mniej w stosunku do roku 2008 i aż o ponad 90% mniej w porównaniu z rekordowym rokiem 2006. Wśród głównych przyczyn tak silnego osłabienia należy wymienić m.in. czynniki charakterystyczne dla całego rynku inwestycyjnego takie jak utrudniony dostęp do finansowania oraz niewielką podaż aktywów wysokiej klasy. Ze względu na pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej w dwóch ostatnich latach wzrosło również zagrożenie spadku obrotów najemców, co zwiększyło ryzyko nieterminowych płatności czynszów. Ponadto ekspansja wielu sieci handlowych opierała się na kredytach bankowych, których koszt obsługi wzrósł w latach 2008-2009 ponad możliwości finansowe części kredytobiorców.

Jednym z ważniejszych zjawisk w 2009 r. był wzrost aktywności krajowego funduszu Arka BZ WBK, który stał się właścicielem kolejnych faz centrum handlowego Stokrotka w Łomży, galerii Alfa Centrum oraz Domu Towarowego Dukat w Olsztynie, który ma zostać poddany gruntownej rewitalizacji. Na rynku odnotowano również transakcję typu *sale & leaseback*, w ramach której amerykański fundusz WP Carey powiększył swój portfel o kolejny market budowlany OBI. Głównym wydarzeniem na handlowym rynku inwestycyjnym było jednak nabycie przez australijski fundusz MGPA dwóch centrów handlowych – w Opolu i Dąbrowie Górniczej, należących do francuskiego dewelopera Mayland, za cenę 187 mln EUR, co stanowi prawie 78,5% wartości wszystkich umów podpisanych na tym rynku w 2009 roku. W 2010 roku możemy spodziewać się zawarcia następnych transakcji na podobną skalę. Wraz z poprawą koniunktury gospodarczej wraca zainteresowanie inwestorów nieruchomościami handlowymi, co powinno przełożyć się na kolejne inwestycje portfelowe, czego pierwszym zwiastunem jest m.in. transakcja sprzedaży firmie Unibail-Rodamco centrów handlowych Warszawa Wileńska oraz Arkadia, należących do portfela spółki Simon Ivanhoe.

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

Tak jak w latach wcześniejszych rynek magazynowy charakteryzował się najmniejszą aktywnością inwestycyjną spośród wszystkich sektorów komercyjnego rynku nieruchomości. W minionym roku odnotowano zaledwie kilka transakcji o łącznej wartości ok. 45 mln EUR, tj. o ponad 67% mniej niż w roku 2008.

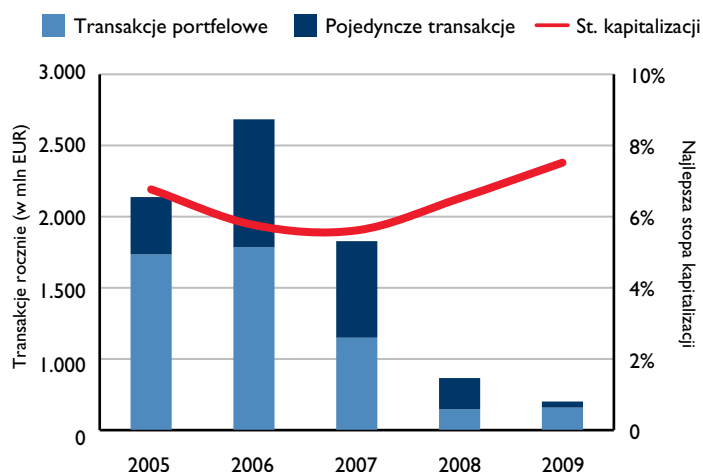
Podobnie jak rynek handlowy rynek nieruchomości przemysłowych okazał się bardzo podatny na wahania koniunktury gospodarczej. Duży spadek liczby nowych inwestycji oraz zawartych umów najmu spowodował znaczące ograniczenie podaży nowoczesnych obiektów magazynowych. Ponadto, w przeciwieństwie do rynku nieruchomości handlowych, wśród inwestorów zdecydowanie mniejszą popularnością cieszyły się starsze obiekty, których ponowna komercjalizacja rodzi istotne ryzyko dla właściciela obiektu.

W 2009 roku tradycyjnie największym zainteresowaniem cieszyły się aktywa oferowane w ramach umów *sale & leaseback*, gwarantujące potencjalnemu inwestorowi stabilne przepływy pieniężne w długim okresie. Przykładem takiej transakcji, największej na rynku magazynowym w Polsce w 2009 roku, było zbycie przez Tesco centralnego magazynu w Teresinie na rzecz niemieckiego funduszu inwestycyjnego Deka.

W ślad za niskim popytem znacząco, bo o ponad 1,5 punktu procentowego, wzrosły stopy kapitalizacji, które na koniec roku kształtowały się na poziomie ok. 8,5%. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji nie są one jednak miarodajnym wskaźnikiem rozwoju rynku nieruchomości przemysłowych.

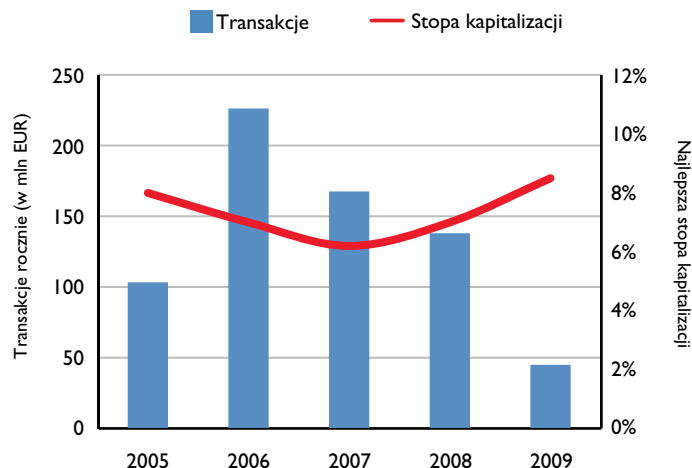
Obecnie możemy oczekiwać poprawy sytuacji rynkowej w najbliższych latach. Z jednej strony będzie ona wynikiem finalizacji prowadzonych aktualnie negocjacji umów kupna-sprzedaży, z drugiej rezultatem uwolnienia części aktywów przez największych deweloperów rynku magazynowego (ProLogis, Panattoni, Segro), gotowych wykorzystać poprawę koniunktury do częściowego spieniężenia inwestycji rozpoczętych w ubiegłych latach.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

RYNEK W WARSZAWIE

W ubiegłym roku rozwój rynku biurowego w Polsce wyhamował. Choć po załamaniu w pierwszym kwartale wyniki za kolejne miesiące poprawiły się, osiągnięte wartości były wciąż o wiele niższe niż w odpowiednich okresach roku 2008. Spadki czynszów i zwiększenie liczby zachęt dla najemców zaowocowały wzrostem wolumenu transakcji najmu. Jednak popyt wciąż był zbyt słaby, aby wchłonąć nowo oddawaną powierzchnię. W efekcie w całym kraju obserwowaliśmy wzrost ilości pustostanów oraz obniżanie czynszów. Znacząco niższy popyt oraz trudności w uzyskaniu finansowania nowych projektów sprawiły, że wiele planowanych inwestycji zostało wstrzymanych do czasu poprawy koniunktury.

PODAŻ I POPYT W WARSZAWIE

W 2009 r. w Warszawie oddano do użytku 19 nowych biurowców o całkowitej powierzchni 266.200 mkw. Tym samym zasoby biurowe stolicy osiągnęły poziom blisko 3,25 mln mkw. Podobnie jak w latach poprzednich największa podaż dotyczyła stref spoza centrum, szczególnie rejonów Służewca Przemysłowego oraz Alej Jerozolimskich i ulicy Żwirki i Wigury (łącznie zasoby tych stref stanowią już 43% całkowitej powierzchni biurowej Warszawy). To właśnie tam oddano w 2009 r. największe obiekty: Lipowy Office Park (38.500 mkw.), Park Postępu (34.000 mkw.), Trinity Park III (32.000 mkw.) oraz Horizon Plaza (31.500 mkw.). Zaledwie 8% nowej powierzchni znalazło się w granicach Centralnego Obszaru Biznesu. Największy projekt tam zrealizowany to Deloitte House (18.500 mkw.).

Duża ilość oddawanej powierzchni biurowej jest wynikiem licznych inwestycji rozpoczętych jeszcze w okresie boomu. Znaczna część tej powierzchni została wynajęta w ramach umów *pre-let*. Obecnie, przede wszystkim na skutek wciąż surowej polityki banków dotyczącej finansowania projektów komercyjnych, bardzo mało planowanych inwestycji wchodzi w fazę realizacji. Wiele projektów otrzymało już nawet prawomocne pozwolenia administracyjne, a mimo to prace budowlane zostały wstrzymane.

Chociaż na przełomie 2008 / 2009 r. aktywność najemców drastycznie zmalała, w kolejnych kwartałach rynek najmu powierzchni biurowej systematycznie wzrastał. Niestety już nie tak szybko jak w latach ubiegłych. Łączny wolumen transakcji w roku 2009 wyniósł 280.100 mkw., co stanowi 46% spadek w porównaniu z rokiem poprzednim. Optymizmem napawa, że popyt brutto zanotowany w IV kwartale okazał się o 29% wyższy niż w III kwartale. Mimo pierwszych oznak końca kryzysu, firmy wciąż bardzo ostrożnie planują swoje zapotrzebowanie na powierzchnię biurową i raczej koncentrują się na renegocjacji dotychczasowych umów. Największym zainteresowaniem potencjalnych najemców cieszą się efektywnie zaprojektowane budynki i parki biurowe położone poza centrum miasta, które charakteryzują się najkorzystniejszym stosunkiem jakości obiektu do ceny najmu. Tak jak w latach 2007-2008, najsilniejszy popyt odnotowano na Służewcu, gdzie w ciągu całego roku wynajęto ponad 84.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej (30% popytu brutto w stolicy). Największy udział w rynku miały nowe transakcje najmu (ok. 43%), renegocjacje stanowiły ok. 22%, podobnie jak umowy *pre-let*. Zaledwie 4% (czyli ok. 10.900 mkw.) zawartych transakcji obejmowało rozszerzenie umów.

BUSINESS GARDEN, WARSZAWA

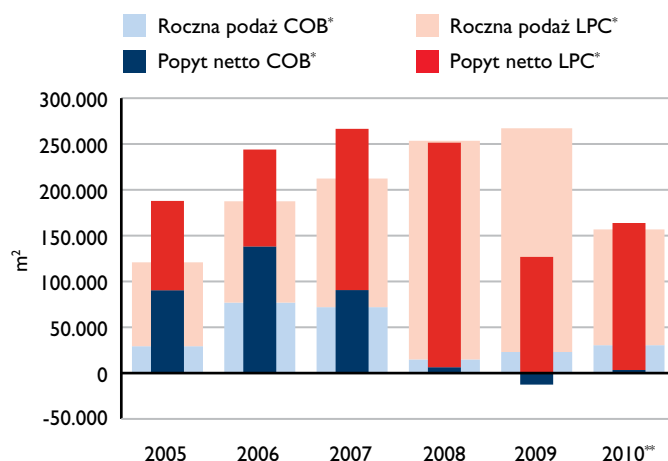


Większość transakcji dotyczyła biur do 500 mkw. Największe powierzchnie w stolicy wynajęły Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w powstającym kompleksie Poleczki Business Park (16.500 mkw.) oraz firma Bosch, która zajęła budynek na własne potrzeby (8.900 mkw.).

W ciągu całego roku na warszawskim rynku oferowano stosunkowo dużo biur na podnajem (ponad 50.000 mkw.). Ze względu na znaczny spadek czynszów oraz liczne niedogodności związane z obejmowaniem takiej powierzchni, transakcje podnajmu nie cieszyły się jednak popularnością.

W roku 2010 na rynku biurowym nie należy spodziewać się radykalnych zmian. Dzięki niskim czynszom możemy oczekiwać dalszego powolnego wzrostu popytu (co będzie dotyczyło zarówno liczby, jak i średniej wielkości transakcji), co przy stosunkowo niewielkiej podaży może przynieść lekkie spadki wskaźnika pustostanów (zwłaszcza w lokalizacjach poza centrum).

PODAŻ I POPYT NETTO



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

** Prognoza
* Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacje Poza Centrum

POWIERZCHNIA NIETYNAJĘTA I CZYNSZE

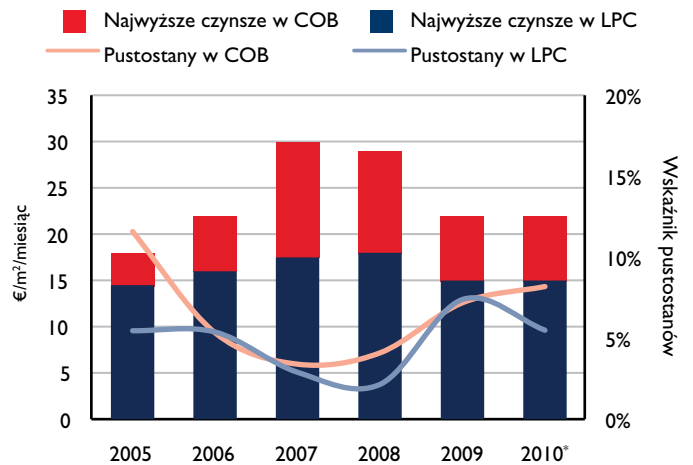
Po siedmiu kolejnych latach spadku wskaźnik pustostanów osiągnął pod koniec 2008 r. rekordowo niską wartość 2,8% dla całej Warszawy. Jednak od początku 2009 r. w każdym kolejnym kwartale zwiększała się ilość powierzchni nietynej i na koniec roku osiągnęła 7,3%. Należy podkreślić, że statystyki nie uwzględniają powierzchni oferowanej na podnajem. Wzrost wskaźnika pustostanów o blisko 5% w ciągu roku można tłumaczyć wciąż wysokim poziomem podaży, której nie był w stanie zrównoważyć popyt znacząco niższy niż w ubiegłych latach.

Na koniec 2009 r. dostępne było 238.500 mkw. powierzchni biurowej. Najmniej pustostanów było na bliskiej Woli (2,4%) oraz prawym brzegu Wisły (3,6%). Należy jednak zauważyć, że w tych rejonach w minionym roku nie został oddany żaden nowy biurowiec. Stosunkowo niska dostępność powierzchni biurowej została także odnotowana w okolicy Alej Jerozolimskich oraz ulicy Żwirki i Wigury (zaledwie 3,9%). Biorąc pod uwagę, że w ciągu roku 2009 w tej strefie dostarczono ponad 73.000 mkw. nowej powierzchni, taki wskaźnik pustostanów należy ocenić jako bardzo satysfakcjonujący. Najwięcej wolnej powierzchni było natomiast w rejonie ul. Puławskiej (14,5%), a także na Służewcu (11,1%). Zaskakująco wysoki wskaźnik pustostanów na Służewcu jest jednak wynikiem bardzo wysokiej nowej podaży (ponad 160.000 mkw.).

Istotny spadek popytu na przełomie 2008 i 2009 r. zmusił właścicieli budynków do znacznych obniżek czynszów. Pod koniec roku w najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy wyjściowe stawki wyniosły ok. 22 EUR/mkw./miesiąc, a poza centrum ok. 15 EUR/mkw./miesiąc.

W roku 2010 można się spodziewać lekkiego różnicowania czynszów, choć już nie w tak dużym stopniu jak w roku ubiegłym. Należy zaznaczyć, że dla wielu budynków spoza centrum, oferowanych obecnie w ramach umów *pre-let*, czynsze efektywne osiągnęły już minima na progu opłacalności. Natomiast w przypadku obiektów wybudowanych jeszcze na zasadach spekulacyjnych w okresie hossy, podejście właścicieli do kwestii czynszów może być dwojakie. Niektórzy, traktując priorytetowo redukcję pustostanów, będą nadal obniżać stawki czynszów efektywnych, proponując agresywne pakiety zachęt pozaczynszowych. Inni będą czekać na zmianę trendu rynkowego, spodziewaną od 2011 r. ze względu na znaczne ograniczenie podaży.

CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

* Prognoza

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

| Lokalizacja | Centralny Obszar Biznesu | Lokalizacje Poza Centrum |
|-----------------------|--|--------------------------|
| Czynsze (m²/mc) | € 19 - 22 | € 13 - 15,5 |
| Parking podziemny | € 80 - 180 miejsce/mies. | € 50 - 90 miejsce/mies. |
| Parking naziemny | € 30 - 120 miejsce/mies. | € 25 - 55 miejsce/mies. |
| Koszty eksploatacyjne | € 5 - 6,5 m²/miesiąc | € 4 - 5,5 m²/miesiąc |
| Zachęty dla najemcy | Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 6-12 miesięcy 8-15 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 | |

TRINITY PARK III, WARSZAWA



RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE NA KONIEC IV KW. 2009

| Lokalizacja | Centralny Obszar Biznesu | Lokalizacje Poza Centrum |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Liczba budynków | 98 | 262 |
| Zasoby | 1.123.535 m² | 2.124.662 m² |
| Powierzchnia nietynająca | 80.685 m² | 157.768 m² |
| Wskaźnik pustostanów | 7,20% | 7,40% |

RYNKI REGIONALNE

W ubiegłym roku główne miasta regionalne utrzymały swoje pozycje na rynku biurowym. Największe zasoby wciąż mają kolejno: Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź. Także te lokalizacje odczuły skutki spowolnienia gospodarczego – mimo obniżek czynszów wszędzie notowano niższy popyt, a co za tym idzie, wzrosła ilość pustostanów. Wielu przedsiębiorców wstrzymało się z nowymi inwestycjami ze względu na bardzo trudny dostęp do kredytów bankowych. Jedynie doświadczeni deweloperzy biurowi, dysponujący silnym zapleczem finansowym, mają obecnie szansę na realizację nowych projektów.

KRAKÓW

Krakowskie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą już ok. 471.000 mkw. W tym roku powiększą się jedynie nieznacznie, ponieważ w budowie znajduje się tylko ok. 53.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Najważniejsze obiekty w realizacji to m.in. Vinci Office Center (Dyskret), pierwsza faza Quattro Business Park (Buma) oraz Pascal (GTC). Na początku roku do użytku został oddany budynek Avatar (Echo Investment), cały wynajęty przez Fortis Bank. Wciąż jednak budowa wielu zapowiadanych od dawna inwestycji jest odsuwana w czasie.

Słabszy popyt doprowadził do podniesienia stopy pustostanów, która na koniec 2009 r. wyniosła ok. 9,7%. Czynsze wywoławcze przez cały ubiegły rok spadały i obecnie są na poziomie ok. 14-16 EUR/mkw./miesiąc.

WROCLAW

Zasoby rynku biurowego Wrocławia wynoszą ok. 370.000 mkw. Znamienne jest to, że w ostatnim półroczu nie został tu oddany do użytku żaden nowy obiekt. Sytuacja ta zmieni się po ukończeniu kilku obecnie realizowanych projektów, z których najważniejsze to II faza Wrocławskiego Parku Biznesu (Devco) oraz kompleks Wojdyła Business Park (Wojdyła Inwestycje). Ponieważ potencjał Wrocławia jest wciąż wysoko oceniany przez inwestorów, trwają liczne negocjacje dotyczące wynajmu powierzchni biurowej. Z tego względu jest bardzo prawdopodobne, że w roku 2010 będziemy świadkami kilku spektakularnych transakcji.

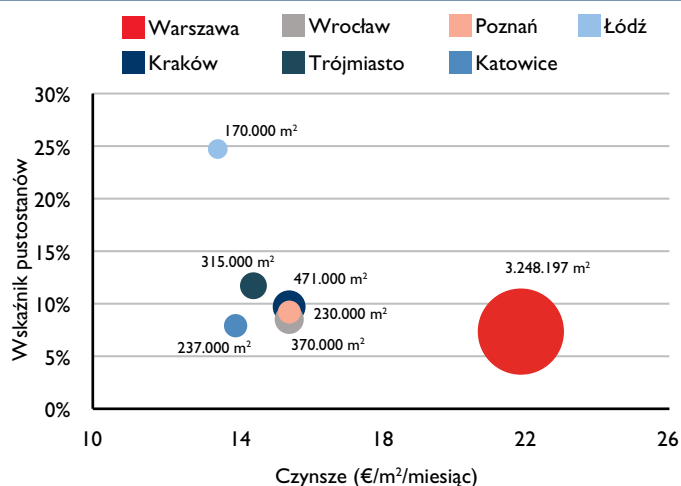
W związku z brakiem nowej podaży wskaźnik pustostanów we Wrocławiu utrzymuje się na dość stabilnym poziomie ok. 8,5%, a stawki wywoławcze czynszów pozostają w przedziale 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

TRÓJMIASTO

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście szacowane są na ok. 315.000 mkw. Realizowane obecnie projekty to kolejne fazy kompleksów Łużycka Office Park (Allcon) oraz Arkońska Business Park (Torus), a także niedawno rozpoczęte inwestycje Office Island (Centrum Zana), Oliva Business Park – budynek Alfa (Alfa Investment) oraz trzecia faza Allcon Park w gdańskim Rębiechowie. Wiele zaplanowanych prac nie rozpocznie się jednak w najbliższym czasie, a powstające obiekty dostarczą zaledwie ok. 25.000 mkw.

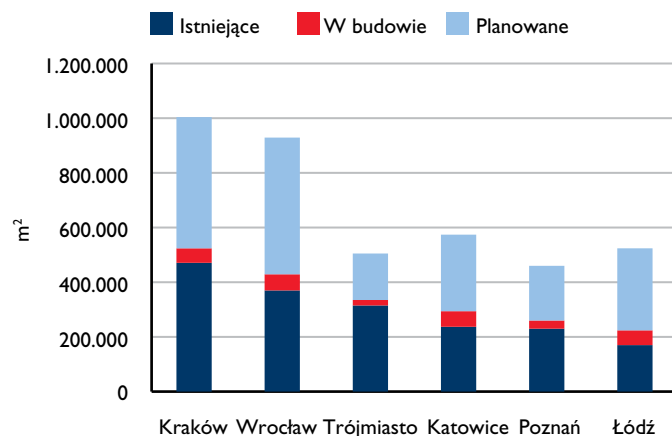
Mimo tak małej nowej podaży utrzymujący się słaby popyt powoduje, że wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu ok. 11%. W 2010 roku możemy się jednak spodziewać stopniowego spadku ilości powierzchni niewynajętych. Czynsze wywoławcze są dość stabilne i wynoszą 13-16 EUR/mkw./miesiąc.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

Więcej informacji o rynku powierzchni biurowych w Polsce na stronie:

www.cwoffice.pl

STERLINGA BUSINESS CENTER, ŁÓDŹ



KATOWICE

Katowice – największe miasto konurbacji śląskiej – oferują 237.000 mkw. powierzchni biurowej. W drugiej połowie ubiegłego roku został tu oddany zaledwie jeden budynek biurowy – Atrium Katowice (CGI). Stosunkowo niska podaż równoważy jednak dość słaby popyt i w efekcie na rynku katowickim mamy do czynienia z najniższym wśród rynków lokalnych wskaźnikiem powierzchni niewynajętej (ok. 8%). Sytuacja zmieni się po zakończeniu realizacji nowych biurowców. Obecnie w fazie budowy jest ok. 57.000 mkw. powierzchni, a do najważniejszych projektów należą Centrum Biurowe Francuska (GTC), Katowice Business Point (Ghelamco), a także Brynów Center (Holdimex) i Silesia Atrium (Reinhold). Wielu deweloperów (np. TriGranit, Skanska) czeka z realizacją dużych inwestycji na poprawę koniunktury.

W istniejących budynkach czynsze nieznacznie spadły i znajdują się w przedziale ok. 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

POZNAŃ

Zasoby biurowe Poznania przekroczyły już 230.000 mkw. W drugiej połowie ubiegłego roku dostarczono na rynek kolejne budynki kompleksu Malta Office Park (Echo Investment), a także budynek Szyperska Office (Wechta), przeprojektowany z planowanego apartamentowca. W 2010 r. podaż nie wzrośnie jednak znacząco, ponieważ na etapie realizacji znajduje się tylko ok. 30.000 mkw. powierzchni. Do najciekawszych powstających obiektów należą m.in. ostatnia faza Malta Office Park (Echo Investment) oraz Skalar Office Center (Hydrobudowa-9). Także na poznańskim rynku deweloperzy odłożyli plany budowy (obejmujące nawet 200.000 mkw. nowej powierzchni) w nadziei na poprawę koniunktury.

Utrzymujący się na niskim poziomie popyt powoduje, że stopy pustostanów rosną (ok. 9% na koniec 2009 r.), natomiast czynsze pozostają na dość stabilnym poziomie ok. 14-16 EUR/mkw./miesiąc.

ŁÓDŹ

W rankingu miast regionalnych Łódź utrzymuje się na szóstym miejscu, z zasobami szacowanymi na ok. 170.000 mkw. Charakterystyczne dla Łodzi jest to, że bardzo dużo biurowców to budynki rewitalizowane, m.in. oddane w ubiegłym roku Fabryka (Agraf) czy I faza kompleksu Cross Point (Mermaid Properties). W budowie znajduje się obecnie ok. 54.000 mkw. powierzchni biurowej, z których większość powinna zostać oddana jeszcze w 2010 r. Najciekawsze realizowane obiekty to Sterlinga Business Center (Hines), University Business Park (GTC) oraz Jaracza Prestige (OPG Orange Property Group). Ambicją deweloperów było zwiększenie istniejących zasobów nawet dwukrotnie, jednak plany te wciąż są wstrzymywane w oczekiwaniu na istotną poprawę koniunktury i dostępności finansowania projektów komercyjnych.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej, utrzymujący się na wysokim poziomie (blisko 25% na koniec 2009 r.), także nie skłania deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji na dużą skalę. Z drugiej strony, z punktu widzenia potencjalnych najemców, Łódź może stanowić bardzo interesujący rynek, oferujący stosunkowo dużo powierzchni biurowej za najniższe w kraju stawki czynszowe. Czynsze wywoławcze wynoszą ok. 12-15 EUR/mkw./miesiąc.

ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

| Miasto | 2009 (m ²) | Czynsze (EUR/m ² /mies.) | Pustostany (%) | 2012* (m ²) |
|------------|------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Warszawa | 3.248.200 | 22 | 7,3 | 3.600.000 |
| COB | 1.123.500 | 19 - 22 | 7,2 | 1.200.000 |
| LPC | 2.124.700 | 13 - 15,5 | 7,4 | 2.400.000 |
| Kraków | 471.000 | 14 - 16 | 9,7 | 530.000 |
| Wrocław | 370.000 | 13 - 15,5 | 8,5 | 400.000 |
| Trójmiasto | 315.000 | 13 - 16 | 11,7 | 340.000 |
| Katowice | 237.000 | 13 - 15 | 7,9 | 270.000 |
| Poznań | 230.000 | 14 - 16 | 9,2 | 260.000 |
| Łódź | 170.000 | 12 - 14,5 | 24,7 | 200.000 |
| Ogółem | 5.041.200 | | | 5.600.000 |

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

*Prognoza

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

| Miasto | Podaż | Popyt | Czynsze | Pustostany |
|--------------|-------|-------|---------|------------|
| Polska | ↗ | ↗ | ↔ | ↔ |
| Warszawa COB | ↘ | ↗ | ↔ | ↔ |
| Warszawa LPC | ↗ | ↗ | ↔ | ↘ |
| Kraków | ↗ | ↗ | ↔ | ↔ |
| Wrocław | ↗ | ↗ | ↔ | ↘ |
| Trójmiasto | ↗ | ↗ | ↔ | ↔ |
| Katowice | ↗ | ↗ | ↔ | ↗ |
| Poznań | ↗ | ↗ | ↔ | ↔ |
| Łódź | ↗ | ↗ | ↔ | ↗ |

RYNEK W POLSCE

Rok 2009 był dla polskiego rynku nieruchomości handlowych rokiem burzliwym, obfitującym w wydarzenia, których skutki będziemy odczuwać jeszcze przez kilka najbliższych lat. Należał do rekordowych pod względem podaży, ponieważ oddano do użytku ponad 900.000 mkw. powierzchni, której budowa rozpoczęła się jeszcze w czasie dobrej koniunktury gospodarczej. Blisko 57% powierzchni weszło na rynek w drugiej połowie roku, m.in.: Bonarka w Krakowie, Galeria Jurajska w Częstochowie, Focus w Piotrkowie Trybunalskim i I faza IKEA Port Łódź. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosły na koniec 2009 r. 9.345.000 mkw., z czego 72,9% stanowiły centra handlowe, 19% magazyny i parki handlowe, 0,9% centra wyprzedażowe, a 7,2% inne obiekty handlowe. W minionym roku wzrósł udział małych i średnich miast (39,8%) w całkowitym wolumenie powierzchni.

Ponieważ deweloperzy wstrzymali realizację nowych inwestycji, szczególnie w miastach średniej i małej wielkości, zmniejszył się wolumen budowanej i planowanej powierzchni handlowej. Na koniec 2009 r. w budowie pozostawało 580.000 mkw., a kolejne 140.000 mkw. czekało na wznowienie prac. Jeśli wziąć pod uwagę projekty planowane do 2011 roku, na rynku może się pojawić dodatkowo ok. 500.000 mkw. powierzchni handlowej. Według wstępnych szacunków podaż w latach 2010-2011 spadnie do poziomu 500.000-600.000 mkw./rok.

Należy podkreślić, że najemcy szybko zareagowali na skutki globalnego kryzysu finansowego. Wiele firm handlowych zaczęło z powodzeniem wprowadzać programy naprawcze, zmieniać strategie rozwoju, renegocjować warunki finansowania z bankami, szukać inwestorów strategicznych. Do poprawy sytuacji przyczynił się również stosunkowo wysoki poziom sprzedaży detalicznej, który przełożył się na bezpieczny poziom obrotów większości głównych najemców.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W 2010 ROKU

| Miasto | Podaż | Popyt | Czynsze | Pustostany |
|----------------|-------|-------|---------|------------|
| Polska | ↑ | ↔ | ↔ | ↑ |
| Warszawa | ↑ | ↑ | ↔ | ↓ |
| Kraków | ↔ | ↔ | ↔ | ↓ |
| Łódź | ↑ | ↔ | ↓ | ↑ |
| Wrocław | ↔ | ↔ | ↓ | ↑ |
| Poznań | ↔ | ↔ | ↓ | ↑ |
| Kon. Katowicka | ↑ | ↑ | ↑ | ↔ |
| Trójmiasto | ↔ | ↔ | ↓ | ↑ |
| Szczecin | ↔ | ↔ | ↔ | ↔ |
| Inne miasta | ↑ | ↔ | ↓ | ↑ |

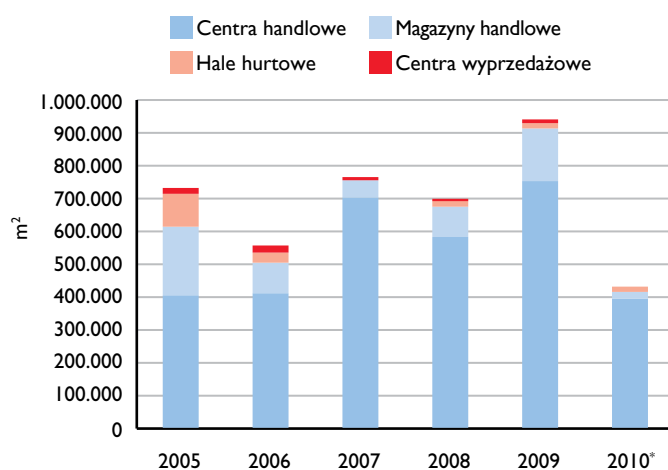
GALERIA KATOWICKA, KATOWICE



Konsekwencją zjawisk, jakie zaszły na polskim rynku handlowym w pierwszej połowie 2009 r., był nieznaczny wzrost średniej stopy pustostanów, szczególnie w lokalizacjach o największym nasyceniu nowoczesną powierzchnią handlową (Poznań, Wrocław, Trójmiasto), oraz wydłużenie okresu komercjalizacji nowo wybudowanych centrów handlowych.

Czynsze za wynajem lekko spadły, zwłaszcza w przypadku mniej znaczących obiektów handlowych. Bardzo duża konkurencja na rynku oraz problemy finansowe znacznej części najemców skłoniły właścicieli obiektów handlowych do rozszerzenia oferty zachęt pozaczynszowych (udział właściciela w kosztach aranżacji lokalu, czynsze kroczące, czynsze od obrotu, wakacje czynszowe). Najwyższe stawki w centrach handlowych w Warszawie wyniosły 75-81 EUR/mkw./mies., a w innych aglomeracjach 42-45 EUR/mkw./mies. W większości miast czynsze przy głównych ulicach handlowych pozostają na stabilnym poziomie, osiągając najwyższe wartości w Warszawie i Krakowie (77-83 EUR/mkw./mies.).

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

* Prognoza

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

Na koniec 2009 r. w Polsce działały 352 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu brutto 6.803.000 mkw., z czego 59,5% było zlokalizowanych w największych aglomeracjach, a 40,5% w mniejszych ośrodkach. W 2009 r. oddano do użytku Bonarkę w Krakowie, Galerię Malta w Poznaniu i Renomę we Wrocławiu. Jednak najwięcej centrów handlowych otwarto w miastach średniej wielkości, takich jak Lubin (Cuprum Arena), Częstochowa (Galeria Jurajska), Piotrków Trybunalski (Focus), Opole (Solaris), Tarnów (Galeria Tarnovia) czy Nowy Sącz (Galeria Sądecka). Własnych obiektów doczekały się także Oświęcim (Galeria Niwa), Iława (Galeria Jeziorak) i Sandomierz (Galeria Sandomierz). Łącznie w małych i średnich miastach zbudowano w ubiegłym roku 473.200 mkw. (62,9% całości rocznej podaży) powierzchni centrów handlowych.

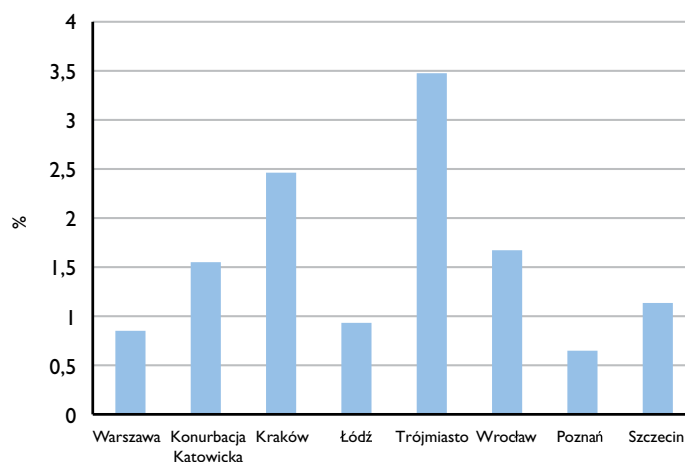
Lata 2010-2011 przyniosą spadek podaży centrów handlowych w Polsce. W IV kwartale 2009 r. w budowie pozostawało 530.000 mkw. powierzchni (plus ok. 100.000 mkw. wstrzymanych inwestycji), z czego 74% z datą otwarcia wyznaczoną na 2010 rok. Do największych budowanych obiektów należą: IKEA Port Łódź faza II, Galeria Słoneczna Radom, Galeria Victoria Wałbrzych, Helical Park Opole, Jasna Park Tarnów. Ze wstępnych szacunków wynika, że na zaawansowanym etapie planowania, z terminem realizacji do końca 2011 r., pozostaje 350.000 mkw. powierzchni.

Mimo trudnej sytuacji na rynku, w roku 2009 popyt był zadowalający. Jego wysokość różniła się w zależności od nasycenia danego rynku oraz jakości oferowanych obiektów i skupiała się wokół najlepszych lokalizacji handlowych. Minimalny poziom pustostanów w Warszawie oraz spektakularne transakcje najmu zawarte w tym mieście (M&S w Blue City oraz w DT Wars, Sawa, Junior) świadczą o dużym potencjale rynku stołecznego, braku wolnych powierzchni i potrzebie nowych inwestycji. Rynek łódzki, po przeszło trzyletniej przerwie od otwarcia Manufaktury, sprawnie absorbuje nową powierzchnię handlową oferowaną w IKEA Port Łódź. Pomimo kryzysu komercjalizacja centrum handlowego Bonarka w Krakowie również przebiegała bez zakłóceń. Statyczny rynek Szczecina pozostawał w 2009 r. w równowadze przy minimalnym poziomie pustostanów.

W Konurbacji Katowickiej, będącej regionem niezwykle zróżnicowanym pod względem ilości pustostanów, zainteresowanie najemców skupia się na projekcie Galeria Katowicka realizowanym w centrum miasta przez firmy Neinver i PKP SA. Rynki Wrocławia i Poznania, jako jedne z najbardziej nasyconych nowoczesną powierzchnią handlową w Polsce, odnotowały wzrost poziomu pustostanów. Również rynek trójmiejski wykazuje oznaki nasycenia, chociaż problem pustostanów dotyczy głównie budynków o mniejszym prestiżu. Globalny kryzys finansowy najdotkliwiej odczuły miasta średniej wielkości i małe. Obiekty oddawane w tych lokalizacjach miały wysoki (nawet 10-20%) poziom pustostanów.

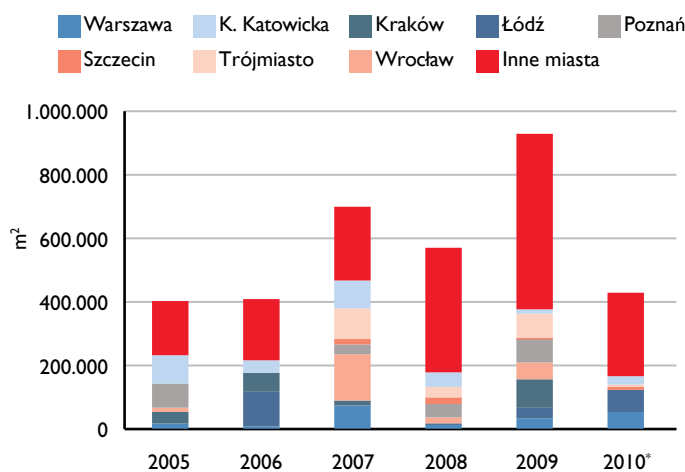
Czynsze w najlepszych centrach handlowych pozostały na niezmiennym poziomie, przy równoczesnym spadku wysokości opłat w obiektach drugorzędnych. Najwyższe czynsze w Warszawie wynosiły 75-81 EUR/mkw./miesiąc, a w pozostałych aglomeracjach 42-45 EUR/mkw./miesiąc.

PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH IV KW. 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

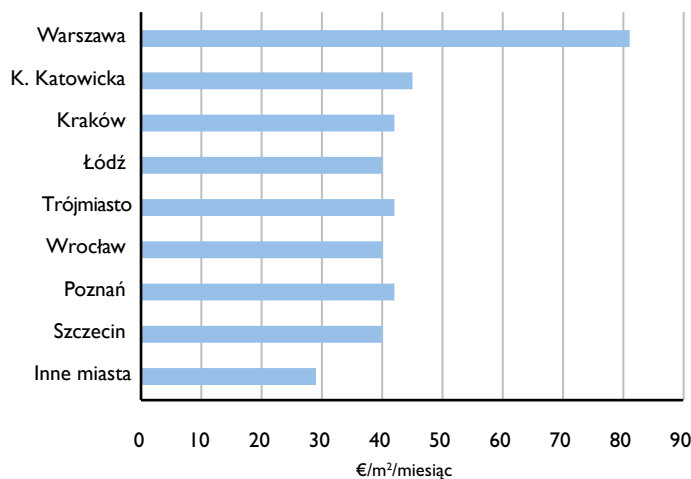
CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

* Prognoza

NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDLOWYCH IV KW. 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Rozwój nowoczesnego handlu w centrach największych polskich miastach trwa, a jego katalizatorami stają się nowe inwestycje. Wzrost dostępności powierzchni o wysokim standardzie przyciąga zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i koncepty indywidualne.

Rok 2009 upłynął w Warszawie pod znakiem wymiany najemców na głównej ulicy handlowej miasta – Nowym Świecie. Otwarcie ośmiu nowych kawiarni i restauracji (w tym Starbucks) przyczyniło się do przekształcenia tej ulicy w deptak turystyczno-rozrywkowy. Trwa również budowa nowego domu towarowego Wolf Bracka. Ulica Piotrkowska w Łodzi utrzymuje swoją pozycję, oferując stabilny mix usług, gastronomii i lokalnego handlu. Przy Floriańskiej w Krakowie systematycznie rozwijają się handlowe koncepty sieciowe, co podnosi atrakcyjność tej prestiżowej lokalizacji.

Wydarzeniem roku na rynku Wrocławia było otwarcie śródmiejskiego centrum handlowego Renoma przy ulicy Świdnickiej. W Poznaniu ruszyła budowa nowego domu towarowego – Pasażu MM przy ulicy Św. Marcin. W Trójmieście i Szczecinie zjawisko wymiany najemców jest marginalne. W Konurbacji Katowickiej rozpoczęła się komercjalizacja nowego śródmiejskiego centrum handlowego – Galerii Katowickiej, która przez najbliższe trzy lata skupiać będzie na sobie zainteresowanie najemców. Jej powstanie przyczyni się do wzmocnienia handlu przy ul. 3-go Maja i Stawowej.

Czynsze przy większości głównych ulic handlowych pozostają bez zmian, a najwyższe wartości osiągają w Warszawie i Krakowie (77-83 EUR/mkw./miesiąc).

HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

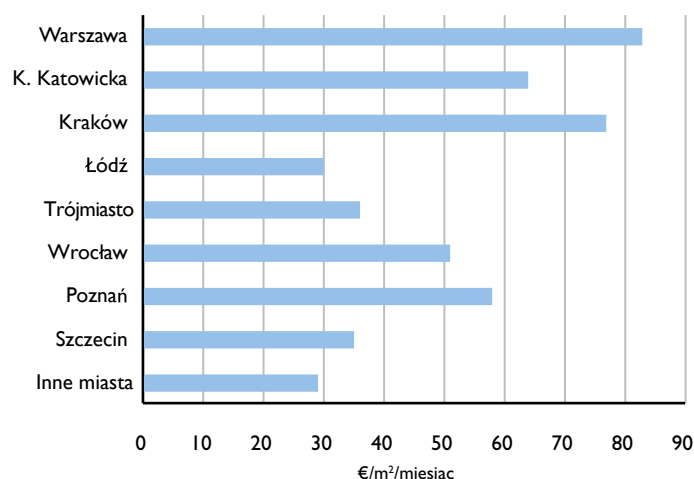
W sektorze wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych w Polsce działa ponad 200 hipermarketów, kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. Wśród hipermarketów dominującą pozycję zajmują cztery sieci handlowe – Auchan (25 sklepów), Carrefour (71 sklepów), Real (53 sklepy) i Tesco (55 sklepów). Liderami segmentu delikatesowego supermarketów są Alma, Bomi, Piotr i Paweł oraz Delima, a segmentu podstawowego Carrefour, Tesco oraz Kaufland. Spośród dyskontów najszybszy rozwój przeżywają sieci Lidl i Biedronka.

Wielkopowierzchniowe sklepy spożywcze zlokalizowane są zwykle w centrach handlowych, a powstałe po 2000 roku wolno stojące hipermarkety powiększane są systematycznie do formatu centrum handlowego, aby utrzymać pozycję na rynku w warunkach coraz silniejszej konkurencji. Przykładem tego typu inwestycji może być rozbudowa obiektów Tesco Gliwice czy E. Leclerc Ursynów.

W śródmiejskich obiektach handlowych redukuje się powierzchnie dla najemców z branży spożywczej, a miejsce hipermarketów zajmują supermarkety. W 2009 roku swoje sklepy otworzyły między innymi: Alma (Galeria Jurajska Częstochowa, Solaris Opole, Cuprum Arena Lubin i Renoma Wrocław), Piotr i Paweł (Galeria Malta), Bomi (Galeria Tarnovia) oraz Delima – dawniej Stokrotka Premium (Nowy Świat Rzeszów i Galeria Rumia). Do hipermarketów otwartych w ubiegłym roku należą: Auchan (Bonarka Kraków), E. Leclerc (Galeria Przymorze Gdańsk) czy Real (Gemini Park Bielsko-Biała).

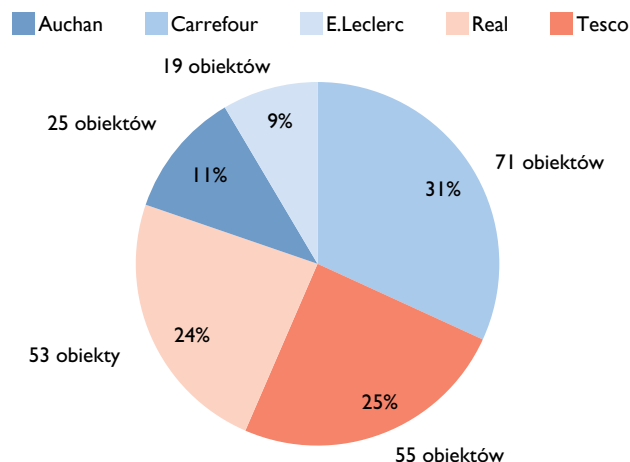
Czynsze dla hipermarketów pozostają na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc, a dla supermarketów 11-14 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH IV KW. 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

HIPERMARKETY W POLSCE IV KWARTAŁ 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

PARKI HANDLOWE

Niespożywcze sklepy wielkopowierzchniowe to głównie budynki wolno stojące, oferujące artykuły budowlane oraz meble. Koncentracja tego typu obiektów w parkach handlowych następuje powoli ze względu na zły stan infrastruktury drogowo-transportowej utrudniającej swobodny dostęp do lokalizacji podmiejskich. Na koniec IV kwartału 2009 r. w Polsce było blisko 1,8 mln mkw. powierzchni wykorzystywanej przez ten segment rynku, z czego 23% stanowiły parki handlowe.

Do głównych parków handlowych działających w Polsce należą: IKEA Targówek Warszawa, IKEA Janki Warszawa, IKEA Bielany Wrocławskie, IKEA Matarnia Gdańsk oraz Centrum Krakowska Warszawa. Liderami na rynku wielkopowierzchniowych sklepów z materiałami budowlanymi pozostają sieci Castorama, OBI, Leroy Merlin, Praktiker oraz mniejsze Bricomarche, Nomi, Bricoman i Brico Depot.

W roku 2009 do użytku oddano blisko 80.000 mkw. budynków pod niespożywcze sklepy wielkopowierzchniowe, m.in. Castoramę (artykuły budowlane) i Black Red White (meble). W budowie pozostawało 25.000 mkw., a największym powstającym obiektem był park handlowy o profilu wyposażenia i dekoracji wnętrz – Metropol Dom i Wnętrze przy ulicy Jagiellońskiej w Warszawie (planowane otwarcie na I kwartał 2010 r.). Na zaawansowanym etapie planowania znajduje się ponad 100.000 mkw., w tym IKEA Bulwary Poznańskie i Futura Park Kraków firmy Neinver.

Stawki czynszowe za powierzchnie w parkach handlowych w IV kwartale 2009 r. kształtowały się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dużych powierzchni i 7-9 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE

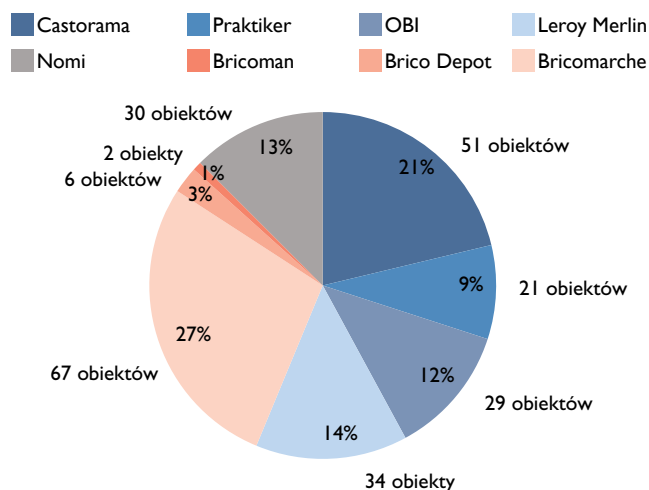
Rynek centrów wyprzedażowych, jako pochodna rozwoju i dojrzewania rynku handlowego w Polsce, obecnie jest bliski nasycenia. Ze wzrostem liczby sieci handlowych, po roku 2000 pojawiła się potrzeba stworzenia nowego kanału dystrybucji dla towarów przecenionych, starych kolekcji, egzemplarzy uszkodzonych i próbnych.

Wyzwanie to podjęto na polskim rynku dwóch deweloperów – Neinver i The Outlet Company – budując centra wyprzedażowe w Warszawie (Ursus), Piasecznie pod Warszawą, Poznaniu (Luboń), Wrocławiu, Sosnowcu i Gdańsku. Na koniec 2009 r. w Polsce istniało blisko 85.000 mkw. powierzchni w sześciu centrach wyprzedażowych. W budowie pozostają 3.000 mkw., a w planach 32.000 mkw. W przyszłości powstaną obiekty Factory Annapol oraz Factory Modlniczka firmy Neinver.

Główną grupą najemców centrów wyprzedażowych w Polsce są sieci odzieżowe (273 sklepy), sportowe (54 sklepy) i obuwnicze (50 sklepów), przy stosunkowo małym udziale sieci z branż: zdrowie i uroda, biżuteria, multimedia, akcesoria i usługi. Sklepom towarzyszą zwykle (w ograniczonym zakresie) punkty gastronomiczne.

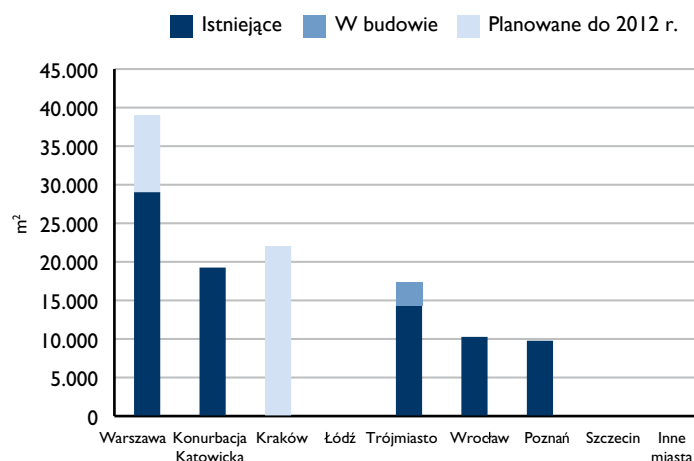
Średni poziom pustostanów w centrach wyprzedażowych w IV kwartale 2009 r. wynosił 3,8%. Czynsze za powierzchnie plasowały się na poziomie 17-21 EUR/mkw./miesiąc, przy najwyższych stawkach 25 EUR/mkw./miesiąc.

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI IV KW. 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

CENTRA WYPRZEDAŻOWE IV KWARTAŁ 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

SYTUACJA NA RYNKU

Na koniec 2009 r. zasoby nowoczesnych magazynów w Polsce wynosiły ponad 6 mln mkw. Za regionem Warszawy dysponującym największymi zasobami magazynów uplasowały się następujące rynki regionalne: Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań. Młode rynki, jak Trójmiasto, Toruń, Szczecin czy Kraków, pozostawały na wczesnym etapie rozwoju.

Zgodnie z przewidywaniami przyrost podaży w roku 2009 wyhamował. Na rynek weszło ok. 857.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej, czyli prawie o połowę mniej niż w roku poprzednim. Deweloperzy nie tylko zaprzestali spekulacyjnej budowy hal magazynowych, lecz także zrezygnowali z powiększania swoich banków ziemi. Nawet spadające ceny gruntów przemysłowych nie zachęciły ich do zakupów. Zachowawcze podejście deweloperów do inwestycji wynikało ze znacznego spadku popytu oraz trudności z pozyskaniem kredytów.

W związku ze spadkiem aktywności deweloperskiej w zakresie prowadzenia nowych inwestycji spekulacyjnych, najemcy mogli wybierać jedynie w zasobach już istniejących lub tych będących jeszcze w budowie. Na koniec 2009 r. trwała budowa 159.000 mkw. magazynów. Rok wcześniej był to ponad 1 mln mkw. Warunkiem koniecznym do rozpoczynania nowych inwestycji było w 2009 roku zabezpieczenie części powierzchni umowami najmu (*pre-lease*) jeszcze na etapie planowania inwestycji. Przewiduje się, że takie podejście utrzyma się na rynku także w 2010 roku. Dodatkowo deweloperzy skoncentrują się na dostarczaniu projektów *built-to-suit*.

Popyt w 2009 r. zmniejszył się dwukrotnie w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 765.000 mkw. (wliczając renegotiacje i przedłużanie istniejących kontraktów). Nowe umowy najmu podpisano jedynie na 539.000 mkw. powierzchni (w roku 2008 aż na 1.540.000 mkw.). Zainteresowanie najemców skupiało się na obiektach zlokalizowanych w regionach Warszawy (28% wolumenu najmu), Górnego Śląska (24%) i Wrocławia (18%).

Od kilku lat największe zapotrzebowanie na magazyny zgłaszają firmy z branży logistycznej. W 2009 r. ich udział w wolumenie najmu wyniósł 33%. Duży udział w popycie miały także sieci sklepów (15%) oraz firmy z branży spożywczej (13%).

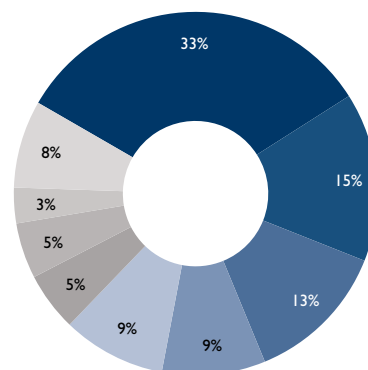
Popyt spadał szybciej niż podaż, co spowodowało wzrost wolumenu pustostanów na prawie wszystkich rynkach w kraju. Na koniec 2009 r. w Polsce był blisko 1 mln mkw. wolnej powierzchni magazynowej. Najwięcej w Warszawie i na Górnym Śląsku.

W regionach oferujących najwięcej wolnej powierzchni spadły czynsze nominalne. Dodatkowo właściciele rozszerzali oferty zachęt pozaczynszowych, co obniżyło efektywne koszty najmu magazynów. W związku z tym najemcom łatwiej było wynegocjować bardzo atrakcyjne warunki nowych umów oraz renegotjować te już zawarte. Równocześnie w lokalizacjach, gdzie dostępność atrakcyjnej powierzchni była minimalna, wzrosły stawki czynszów zarówno nominalnych, jak i efektywnych.



POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W POLSCE

- Operator logistyczny
- Sieć sklepów
- Art. spożywcze
- Lekka produkcja
- Art. elektroniczne
- Farmaceutyki
- Budowlane
- Kosmetyki
- Inne



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, styczeń 2010

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

| Region | Podaż | Popyt | Czynsze | Pustostany |
|------------------|-------|-------|---------|------------|
| Polska | ↓ | ↑ | ↔ | ↓ |
| Warszawa | ↓ | ↑ | ↔ | ↓ |
| Górny Śląsk | ↓ | ↑ | ↔ | ↓ |
| Polska Centralna | ↓ | ↑ | ↔ | ↓ |
| Poznań | ↓ | ↔ | ↔ | ↔ |
| Wrocław | ↓ | ↔ | ↔ | ↓ |
| Trójmiasto | ↓ | ↔ | ↔ | ↔ |
| Kraków | ↓ | ↔ | ↔ | ↔ |

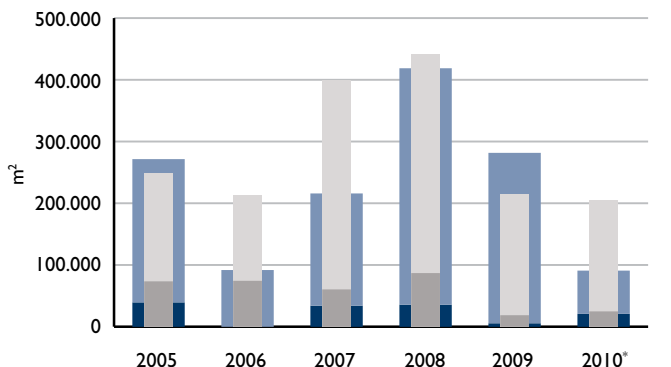
REGION WARSZAWSKI

| SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Istniejące zasoby | 2.483.000 m ² | |
| Zasoby w budowie | 48.000 m ² | |
| Wskaźnik pustostanów | 17,1% | |
| Wolumen transakcji | 216.000 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 - 6,25 m ² /miesiąc | € 3,1 - 4,5 m ² /miesiąc |
| Czynsze efektywne | € 3,8 - 5,75 m ² /miesiąc | € 2,4 - 3,5 m ² /miesiąc |
| PRZYKŁADOWE TRANSAKcje | | |
| Nazwa obiektu | Firma | Powierzchnia |
| PointPark | Fiege | 15.000 m ² |
| Panattoni BTS Warszawa | Torfarm | 23.000 m ² |
| ProLogis Park Błonie II | L'Oreal | 19.500 m ² |

Region Warszawy, skupiający blisko 2,5 mln mkw. magazynów, jest największym rynkiem w Polsce. Podaż nowej powierzchni w 2009 r. wyniosła tu 282.000 mkw. Region rozwija się w dwóch strefach: Warszawa Miasto obejmująca obszar w granicach administracyjnych stolicy oraz Warszawa Okolice w promieniu 12-50 km od centrum. Zasoby w strefie miejskiej koncentrują się na Okęciu, Służewcu, Targówku i Żeraniu. Strefa Warszawa Okolice rozwija się na zachód i południe od Warszawy (Piaseczno, Nadarzyn, Janki, Pruszków, Sochaczew, Teresin, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Mszczonów).

W 2009 roku Warszawa była niekwestionowanym liderem na rynku najmu, z popytem na poziomie 216.000 mkw. Wolumen wynajętej powierzchni był jednak o 59% niższy niż w 2008 r. Zarówno struktura, jak i skala popytu różniły się w zależności od strefy. Na rejon Warszawa Miasto przypadło 9% wolumenu najmu, a głównymi klientami były firmy dystrybuujące dobra szybkozbywalne oraz artykuły biurowe i papiernicze. Na strefę Warszawa Okolice przypadło 91% popytu, a blisko połowa wynajętej powierzchni została objęta przez operatorów logistycznych.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, styczeń 2010

*Prognoza

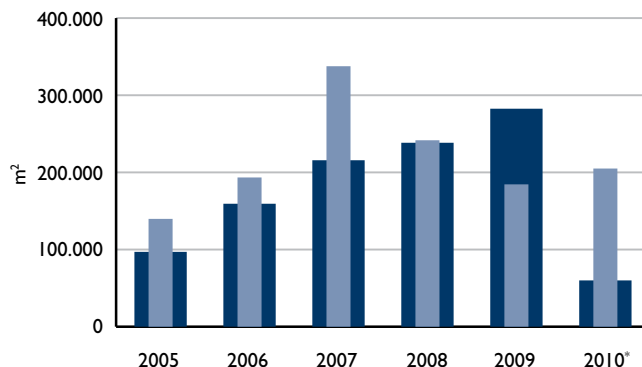
REGION GÓRNOŚLĄSKI

| SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Istniejące zasoby | 1.076.000 m ² | |
| Zasoby w budowie | 21.000 m ² | |
| Wskaźnik pustostanów | 18,8% | |
| Wolumen transakcji | 184.000 m ² | |
| Główni wynajmujący | ProLogis, Panattoni, SEGRO, MLP Group | |
| Czynsze nominalne | € 3,3 - 4,0 m ² /miesiąc | |
| Czynsze efektywne | € 2,7 - 3,3 m ² /miesiąc | |
| PRZYKŁADOWE TRANSAKcje | | |
| Nazwa obiektu | Firma | Powierzchnia |
| Panattoni Park Mysłowice | Intermarche | 28.500 m ² |
| Panattoni Park Mysłowice | PartnerTech | 13.000 m ² |
| Panattoni Park Czeladź | Huhtamaki | 12.000 m ² |

Górny Śląsk zanotował największą w 2009 r. podaż nowej powierzchni magazynowej w porównaniu z innymi regionami. Do użytku oddano 283.000 mkw. magazynów, tym samym ich zasoby przekroczyły 1 mln mkw. Dynamika wzrostu zasobów na Górnym Śląsku znacznie wyhamuje w 2010 r. Na koniec roku 2009 w budowie pozostało jedynie 21.000 mkw. powierzchni, a realizacja planowanych obiektów została tymczasowo wstrzymana.

Górny Śląsk zanotował największy wolumen najmu spośród rynków regionalnych – 184.000 mkw. magazynów. Roczny spadek popytu był tu najniższy w kraju. Największy udział w wolumenie transakcji mieli operatorzy logistyczni (37%) oraz sieci sklepów (27%), którym region oferuje duży rynek zbytu oraz rozbudowaną sieć infrastruktury transportowej. Po osiągnięciu rekordowo wysokiego poziomu pustostanów w czerwcu 2009 r., zasoby wolnej powierzchni zaczęły systematycznie spadać w drugiej połowie roku. Jednak w grudniu współczynnik pustostanów wciąż był jednym z najwyższych w kraju i wynosił 18,8%. Przyczyniło się to do spadku czynszów.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, styczeń 2010

*Prognoza

REGION POLSKI CENTRALNEJ

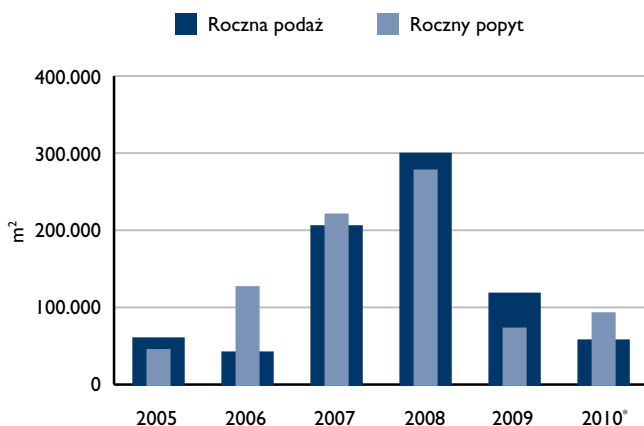
| SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Istniejące zasoby | 915.000 m ² | |
| Zasoby w budowie | 30.000 m ² | |
| Wskaźnik pustostanów | 17,1% | |
| Wolumen transakcji | 75.000 m ² | |
| Główni wynajmujący | Panattoni, SEGRO, ProLogis, Emerson, Europolis | |
| Czynsze nominalne | € 3,0 - 5,5 m ² /miesiąc | |
| Czynsze efektywne | € 2,4 - 5,0 m ² /miesiąc | |
| PRZYKŁADOWE TRANSAKcje | | |
| Nazwa obiektu | Firma | Powierzchnia |
| Panattoni Park Łódź East | RR Donnelley | 10.900 m ² |
| Europolis Park Poland Central | FM Logistic | 35.000 m ² |
| Logistic City | Kronopol | 8.400 m ² |

Rynek Polski Centralnej rozwija się w czterech ośrodkach: Łodzi, Strykowie, Piotrkowie Trybunalskim i Rawie Mazowieckiej. Podaż powierzchni magazynowej w tym regionie wyniosła w 2009 r. ok. 120.000 mkw. i tym samym całkowite zasoby magazynów osiągnęły na koniec minionego roku poziom 915.000 mkw.

Polska Centralna szczególnie dotkliwie odczuła spowolnienie na rynku najmu. W 2009 r. wynajęte zostało jedynie 75.000 mkw. magazynów, czyli 3,5-krotnie mniej niż rok wcześniej. Największy popyt generowali operatorzy logistyczni z udziałem w wolumenie najmu na poziomie 57%. Na branżę budowlaną przypadło 24% popytu. W tym regionie zawarto największą umowę najmu na rynku nieruchomości magazynowych w 2009 r. – firma FM Logistic wynajęła 35.000 mkw. w Europolis Park Poland Central.

W Polsce Centralnej najemców nie znalazło ok. 157.000 mkw. (17,1% zasobów regionu). Najwięcej wolnej powierzchni znajdowało się w Piotrkowie Trybunalskim i Rawie Mazowieckiej, gdzie najemcy mogli liczyć na oferty najmu już od 3 EUR/mkw./miesiąc. W Łodzi i Strykowie, gdzie wolnej powierzchni było niewiele, czynsze osiągały poziom 5,5 EUR/mkw./miesiąc.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, styczeń 2010

* Prognoza

REGION POZNAŃSKI

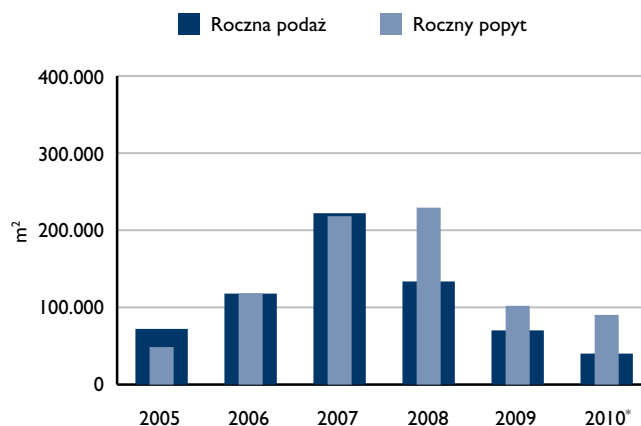
| SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNANIA | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
| Istniejące zasoby | 861.000 m ² | |
| Zasoby w budowie | 30.000 m ² | |
| Wskaźnik pustostanów | 9,3% | |
| Wolumen transakcji | 102.000 m ² | |
| Główni wynajmujący | CLIP, Panattoni, Pinnacle, ProLogis, SEGRO | |
| Czynsze nominalne | € 3,2 - 3,8 m ² /miesiąc | |
| Czynsze efektywne | € 2,3 - 2,8 m ² /miesiąc | |
| PRZYKŁADOWE TRANSAKcje | | |
| Nazwa obiektu | Firma | Powierzchnia |
| CLIP | AB Foods | 28.000 m ² |
| Panattoni Park Poznań | H&M | 30.000 m ² |
| Panattoni BTS Poznań | Torfarm | 11.000 m ² |

Zasoby powierzchni magazynowej w regionie Poznania na koniec grudnia 2009 r. wynosiły 861.000 mkw. W minionym roku w regionie powstało jedynie 70.000 mkw. nowych magazynów. Na koniec grudnia 2009 r. w budowie znajdowało się tylko 30.000 mkw. powierzchni magazynowej.

Ograniczona podaż nowej powierzchni była odpowiedzią na spadek popytu. Wolumen transakcji z 2009 r. wyniósł 102.000 mkw., czyli był o 55% mniejszy niż w 2008 r. W regionie zawarto jedną z największych szeszciorocznych transakcji najmu. Firma odzieżowa H&M wynajęła 30.000 mkw. w Panattoni Park Poznań I. Deweloper wybuduje specjalnie na jej potrzeby (*built-to-suit*) pierwszy w Polsce magazyn ekologiczny.

Podaż i popyt w regionie pozostawały w 2009 r. we względnej równowadze. Współczynnik pustostanów na koniec grudnia wyniósł 9,3% i był jednym z niższych w Polsce. Znaczący spadek popytu sprawił, że deweloperzy ograniczyli swoje oczekiwania czynszowe. Spadły zarówno czynsze nominalne, jak i efektywne.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, styczeń 2010

* Prognoza

REGION WROCŁAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Istniejące zasoby | 520.000 m ² |
| Zasoby w budowie | 30.000 m ² |
| Wskaźnik pustostanów | 16,6% |
| Wolumen transakcji | 137.000 m ² |
| Główni wynajmujący | Panattoni, Parkridge, ProLogis, Tiner |
| Czynsze nominalne | € 3,2 - 4,15 m ² /miesiąc |
| Czynsze efektywne | € 2,4 - 2,8 m ² /miesiąc |

PRZYKŁADOWE TRANSAKcje

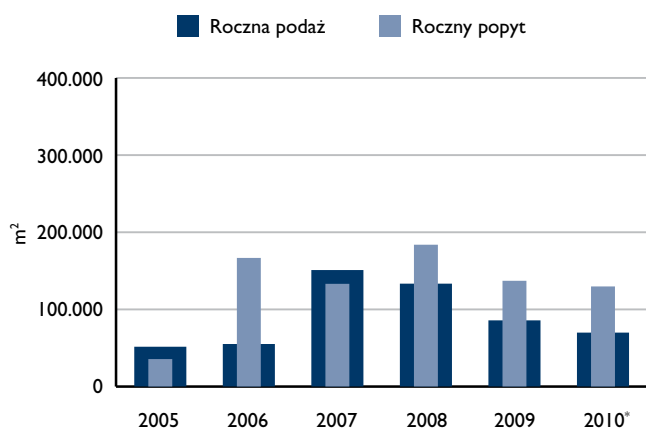
| Nazwa obiektu | Firma | Powierzchnia |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| ProLogis Park Wrocław | DHL | 11.900 m ² |
| ProLogis Park Wrocław II | FagorMastercook | 21.600 m ² |
| ProLogis Park Wrocław III | Asplex (Acer) | 19.300 m ² |

Najwięcej parków magazynowych w regionie wrocławskim znajduje się przy autostradzie A4, w miejscowościach Bielany oraz Kąty Wrocławskie. Rynek rozwija się także w strefie miejskiej oraz wzdłuż planowanej autostradowej obwodnicy Wrocławia. Zasoby regionu wzrosły w minionym roku o blisko 86.000 mkw. i w grudniu 2009 r. wynosiły 520.000 mkw. W budowie pozostawało 30.000 mkw.

Wśród największych transakcji najmu znalazło się objęcie przez firmy z branży artykułów elektronicznych FagorMastercook oraz Asplex odpowiednio ok. 21.600 mkw. oraz 19.300 mkw. Udział tego sektora w wolumenie najmu wyniósł 48%. Około 28% powierzchni zostało wynajęte przez operatorów logistycznych. Całkowity popyt w regionie Wrocławia w 2009 r. był o 25% niższy niż w 2008 r. i wyniósł 137.000 mkw. Z tego jedynie około 55% powierzchni zostało objętych nowymi umowami najmu.

Na koniec 2009 r. w regionie Wrocławia bez najemców pozostawało ok. 86.000 mkw. magazynów. Ograniczony popyt oraz utrzymująca się na średnim poziomie podaż przyniosły wzrost współczynnika pustostanów z 10,7% do 16,6%. W skali roku czynsze utrzymywały trend spadkowy.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, styczeń 2010

* Prognoza

REGION TRÓJMIEJSKI

Na zasoby rynku trójmiejskiego składają się dwa parki magazynowe o łącznej powierzchni 100.000 mkw. Bliskość Morza Bałtyckiego stwarza doskonałe warunki do rozwoju zarówno dla polskiej, jak i europejskiej logistyki. Obecnie w tym regionie nie jest jednak prowadzona żadna nowa inwestycja magazynowa, choć deweloperzy posiadają grunty przygotowane pod budowę hal.

W 2009 r. w regionie zawarto dwie transakcje najmu o łącznym wolumenie 12.000 mkw. Zapotrzebowanie na magazyny w Trójmieście jest duże. Dostępność powierzchni jest natomiast relatywnie niska. Na koniec grudnia 2009 r. bez najemców pozostawało jedynie 5,9% istniejących zasobów. Niski współczynnik pustostanów przyczynił się do wzrostu czynszów nawet do 5 EUR/mkw./miesiąc.

REGION KRAKOWSKI

Okolice Krakowa są najmniejszym rynkiem regionalnym w Polsce. Zasoby powierzchni magazynowej wzrosły w minionym roku o blisko 17.000 mkw. i w grudniu wynosiły 35.000 mkw. Obecnie nie są tam prowadzone żadne inwestycje.

W 2009 r. wynajęto ostatnie dostępne 5.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej. Położenie regionu sprawia, że największe zainteresowanie tamtejszymi magazynami wykazują operatorzy logistyczni oraz sieci spożywcze.

POZOSTAŁE REGIONY

Od 2008 r. rynek nieruchomości magazynowych rozwija się w Szczecinie i Toruniu. Na koniec 2009 r. zasoby w tych regionach szacowano odpowiednio na 42.000 mkw. i 46.000 mkw.

Toruński kompleks Toruń Logistic Center jest całkowicie wynajęty. W przygotowaniu znajduje się natomiast zaplanowany na specjalne potrzeby firmy Cereal Partners obiekt Panattoni Park Toruń BTS o powierzchni 30.000 mkw.

Zasoby szczecińskiego rynku stanowi zbudowany spekulacyjnie w 2008 r. ProLogis Park Szczecin. W 2009 r. podpisana została pierwsza umowa najmu w obiekcie. Firma Dancook wynajęła ok. 2.600 mkw. W rezultacie stopa pustostanów spadła ze 100% do 93,5%.

Przewiduje się, że deweloperzy wstrzymają się z inwestycjami na nowych rynkach regionalnych w 2010 r. Wyjątkiem może być prowadzenie projektów *built-to-suit*.

Więcej informacji o rynku powierzchni magazynowych w Polsce na stronie:

www.industrial.pl

PRZEGLĄD RYNKU I TRENDY

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

W 2009 r. warunki panujące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce uległy diametralnej zmianie: stagnacja obserwowana na początku roku minęła i zgodnie z większością oczekiwań w czwartym kwartale 2009 r. odnotowano wyraźne oznaki ożywienia. Ujawniły się następujące trendy rynkowe: wzrost sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych dzięki większej dostępności kredytów hipotecznych; znaczne zmniejszenie wolumenu oferowanych zasobów mieszkaniowych; spowolnienie tempa spadku cen i coraz bardziej widoczna dalsza ich stabilizacja.

Jednak obecnej sytuacji nie można jeszcze uznać za pewną poprawę na rynku mieszkaniowym w 2010 r. Jego rozwój będzie w dużym stopniu uzależniony od ogólnych wyników polskiej gospodarki, a w szczególności od inwestycji, poziomu zatrudnienia i stanu sektora finansowego. Wszystkie te czynniki mogą być bodźcem dla kupujących i deweloperów na rynku mieszkaniowym.

TRENDY PODAŻOWE

W 2009 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce utrzymał się rosnący trend podaży obserwowany w poprzednich latach. Łączna liczba mieszkań dostarczonych na rynek przekroczyła 160 tys. lokali. Liczba ta nie jest największa w porównaniu z łączną podażą na rynku w ostatnich 10 latach, ale wciąż znaczna jak na polski rynek, zwłaszcza w obliczu niewielkiego popytu rzeczywistego obserwowanego w 2009 r. Deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe łącznie oddali do użytku ok. 80 tys. mieszkań, co wskazuje na wzrost o 6% w porównaniu z 2008 r. Tak niezwykle wysoki poziom podaży wynika z ukończenia inwestycji mieszkaniowych, które rozpoczynano na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury na polskim rynku.

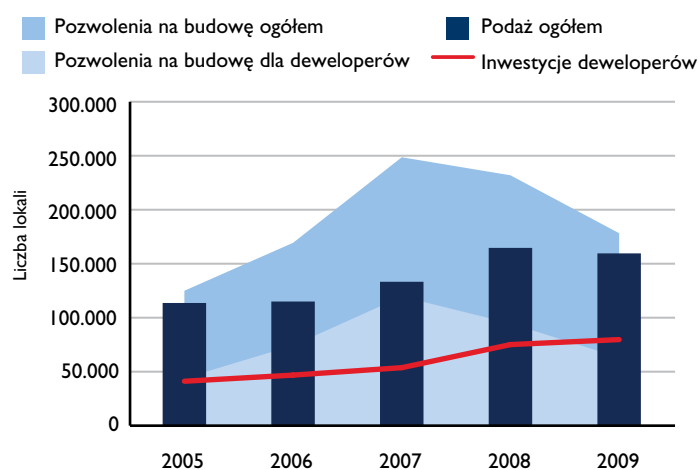
Wskutek niewystarczającego popytu i słabej kondycji finansowej na rynku deweloperskim odnotowano wyjątkowo niski poziom aktywności pod względem nowych przedsięwzięć rozpoczętych w 2009 r. Liczba mieszkań w ramach rozpoczętych inwestycji zmniejszyła się w ubiegłym roku o ok. 20% w porównaniu z 2008 r. Jednak pod koniec 2009 r. na rynku pojawił się pewien optymizm oraz możliwości wykorzystania przewidywanego w perspektywie średniookresowej niedoboru mieszkań, który wynika ze znacznego spadku podaży. Może to zachęcić niektórych deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji w najbliższej przyszłości. Świadczą o tym niedawne zapowiedzi dużych firm deweloperskich działających na największych polskich rynkach, zwłaszcza w Warszawie.

Liczba pozwoleń na budowę wydanych w 2009 r. zmniejszyła się o ponad 23% w porównaniu z 2008 r., ale nadal wiele działek ma ważne pozwolenia na budowę. Z tego względu rynek mieszkaniowy w Polsce, zwłaszcza w najważniejszych miastach, można określić jako rynek o dużej elastyczności i uśpionej konkurencji, która zaostriże się, gdy deweloperzy odzyskają dobrą kondycję finansową i zwiększą aktywność. Ponadto źródłem silnej konkurencji dla nowych inwestycji mieszkaniowych w Polsce jest wtórny rynek, który oferuje nowe mieszkania zakupione w celach spekulacyjnych w latach poprzednich.

OSADA NAD JEZIOREM, MIKOŁAJKI

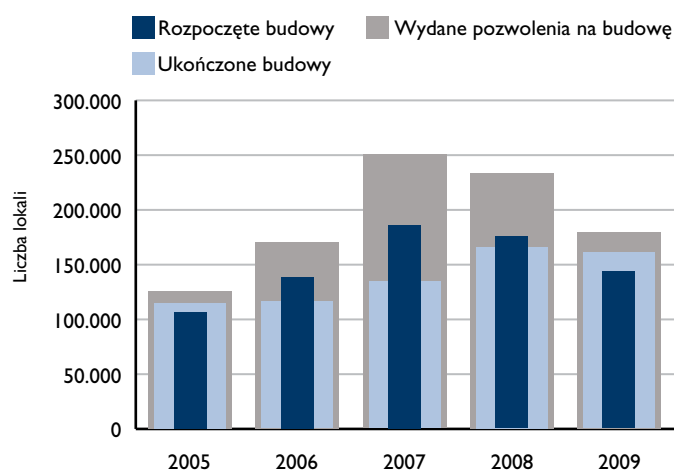


GŁÓWNE CECHY RYNKU



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, styczeń 2010

TRENDY PODAŻY MIESZKAŃ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, styczeń 2010

TRENDY POPYTOWE

W ubiegłym roku rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzował się niewielką aktywnością konsumencką. Jednak w porównaniu z wynikami na koniec 2008 r. i w pierwszym kwartale 2009 r. sprzedaż mieszkań zwiększyła się. W drugiej połowie 2009 r. na niektórych rynkach w Polsce odnotowano, licząc w procentach, nawet dwucyfrowy wzrost liczby sprzedanych lokali. Wyniki te nie napawają jednak zbyt dużym optymizmem, jeśli weźmiemy pod uwagę łączne dane dotyczące sprzedaży, które były słabsze niż w 2008 i 2007 r.

Do wzrostu popytu w Polsce, zwłaszcza w drugiej połowie 2009 r., przyczynił się spadek cen, większa dostępność kredytów hipotecznych pod koniec roku, coraz większa popularność programu pobudzania rynku nieruchomości mieszkaniowych „Rodzina na swoim” oraz wzrost zainteresowania tą inicjatywą ze strony deweloperów, którzy zaczęli dostosowywać ceny swoich inwestycji do cen obowiązujących w programie. Przykładem tego jest spadek i późniejsza stabilizacja liczby oferowanych mieszkań. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce ogólnie charakteryzował się słabym popytem na nieruchomości w segmencie apartamentów. Natomiast mieszkania popularne oraz klasy ekonomicznej cieszyły się większym zainteresowaniem klientów i w perspektywie średniookresowej tendencja ta prawdopodobnie się utrzyma.

W 2010 r. może wystąpić wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe, czemu zgodnie z zapowiedziami banków sprzyjać będzie większa dostępność kredytów hipotecznych. Jednak realny popyt na mieszkania nadal w dużym stopniu zależy od możliwości zaciągania przez klientów długoterminowych zobowiązań finansowych oraz ogólnej sytuacji gospodarczej wpływającej na ich oczekiwania i aktywność.

TRENDY CENOWE

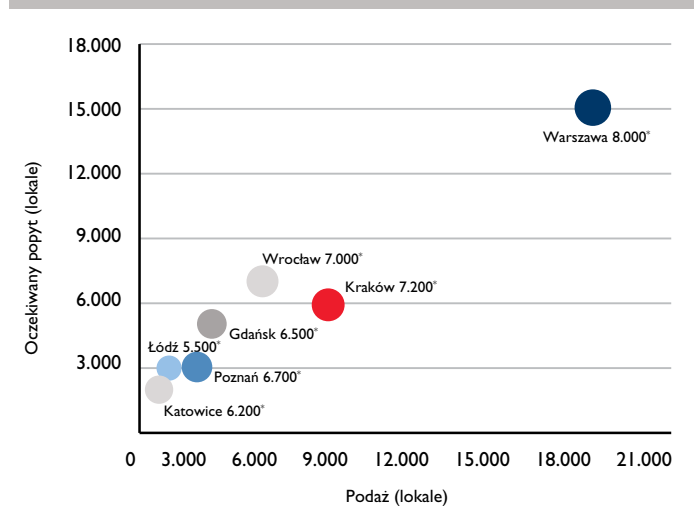
Druga połowa 2009 r. przyniosła pewien przełom trendu cenowego, ponieważ tempo spadku cen wyraźnie zwolniło, a na niektórych rynkach odnotowano nawet niewielki wzrost średnich cen wyjściowych.

Na rynkach pierwszej fali boomu mieszkaniowego (Warszawa, Kraków i Wrocław) można oczekiwać stopniowej stabilizacji cen. 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.

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 na tle globalnego rozwoju gospodarczego. W 2010 r. można oczekiwać dalszej stopniowej stabilizacji cen. Wobec spadku liczby oferowanych mieszkań i dalszego ograniczenia podaży nowych lokali wzrost cen wystąpi raczej tylko w perspektywie średniookresowej.

| PROGNOZY DLA RYNKU MIESZKANIOWEGO | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-------|------------|
| Podaż | Liczba ofert na rynku | Popyt | Poziom cen |
| ↓ | ↓ | ↑ | ↔ |
| RYNKI PIERWSZEJ FALI | | | |
| Warszawa, Kraków, Wrocław | | | |
| ↓ | ↓ | ↑ | ↔ |
| RYNKI DRUGIEJ FALI | | | |
| Trójmiasto, Łódź, Katowice, Poznań | | | |
| ↓ | ↓ | ↑ | ↔ |
| INNE RYNKI | | | |
| np. Szczecin, Bydgoszcz, Lublin | | | |
| ↓ | ↓ | ↔ | ↔ |

CECHY WYBRANYCH RYNKÓW



Zródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010 * Średnia cena (PLN/m²)

OSIEDLE ŻURAWINIEC, POZNAŃ



INFORMACJE O RYNKU

W 2009 r. branża hotelarska nadal odczuwała skutki spowolnienia gospodarczego. Niższe przychody wymusiły na firmach polskich i zagranicznych zmianę strategii rozwoju. W ramach programów zmierzających do optymalizacji wyników finansowych firmy redukowały koszty podróży służbowych, organizacji szkoleń, konferencji czy imprez integracyjnych dla pracowników. W efekcie w 2009 r. Polskę odwiedziło znacznie mniej zagranicznych turystów biznesowych niż w roku poprzednim, co przełożyło się na ok. 8% spadek noclegów udzielonych cudzoziemcom. Również polscy turyści biznesowi rzadziej korzystali z krajowej bazy hotelowej, szczególnie z hoteli najwyższej kategorii. W korzystniejszej sytuacji znalazły się markowe hotele ekonomiczne, które zapewniają stosunkowo niską cenę za relatywnie wysoką jakość świadczonych usług.

Powyższe czynniki spowodowały spadek obłożenia w hotelach w Polsce oraz obniżenie średniej ceny sprzedaży pokoi. Mimo redukcji kosztów operacyjnych w pierwszym półroczu 2009 r., wiele hoteli odnotowywało straty. W drugiej połowie roku, szczególnie we wrześniu i w październiku, negatywne skutki spowolnienia gospodarczego były już mniej odczuwalne, choć wciąż hotele osiągały słabsze wyniki w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Na skutek kryzysu na światowych rynkach finansowych banki zastrzyły wymogi dotyczące finansowania inwestycji, co doprowadziło do wstrzymania wielu projektów hotelowych będących w początkowej fazie realizacji.

W 2009 r. polska baza hotelarska powiększyła się o 106 skategoryzowanych obiektów, które zaoferowały dodatkowo ok. 10.330 miejsc noclegowych w ok. 5.180 pokojach. Kilkanaście hoteli zmieniło kategorię, a kilka utraciło prawo do posługiwania się nazwą „hotel”. Biorąc pod uwagę liczbę hoteli, największy przyrost nastąpił w grupie obiektów trzy- i dwugwiazdkowych, natomiast pod względem nowej podaży pokoi i miejsc noclegowych dominowały obiekty trzy- i czterogwiazdkowe. Regionem, w którym pojawiło się najwięcej hoteli skategoryzowanych w 2009 r., była Małopolska (24 obiekty). Z kolei w województwie mazowieckim, opolskim oraz podlaskim podaż hoteli nie uległa zmianie.

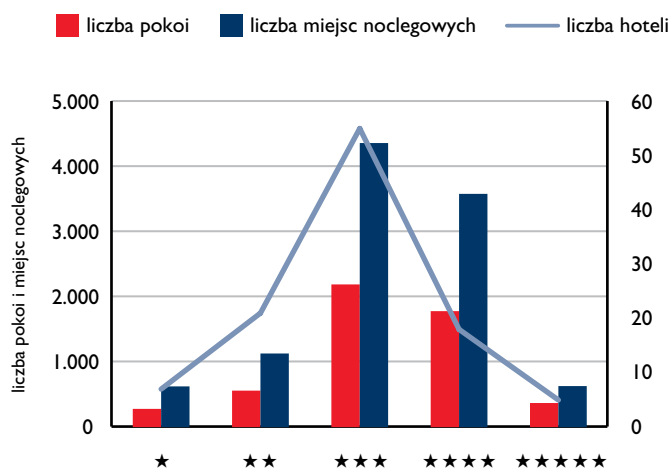
PIĘCIOGWIAZDKOWY HOTEL SHERATON, POZNAŃ



Polska baza hotelarska obejmuje obecnie 1.797 skategoryzowanych hoteli, dysponujących około 176.600 miejscami noclegowymi w około 88.800 pokojach. W stosunku do 2008 roku liczba pokoi i miejsc noclegowych w 2009 roku powiększyła się o około 6%. Przeważają hotele trzygwiazdkowe (800) i dwugwiazdkowe (599). Na 10 tys. mieszkańców Polski przypadają 23 pokoje (46 miejsc noclegowych), co stanowi najniższy wskaźnik w Unii Europejskiej. Z kolei w podziale na regiony kraju najmniej pokoi i miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców przypada na Lubelszczyźnie – odpowiednio 6,84 i 12,75, najwięcej zaś w Małopolsce 39,19 i 80,39.

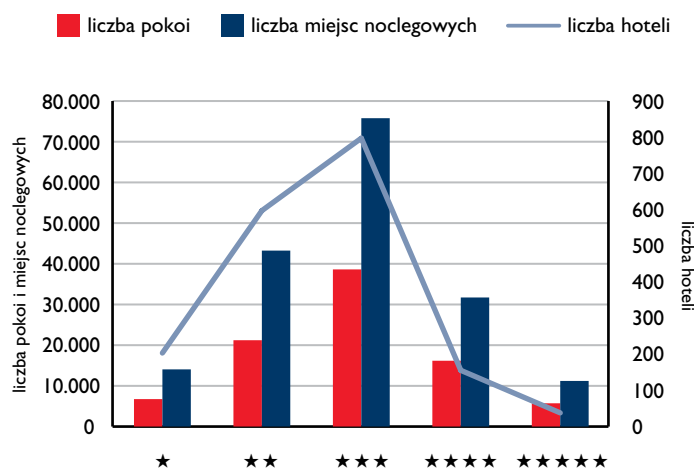
Wielką szansą dla rozwoju bazy hotelarskiej w kraju jest organizacja Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012. Impreza tej rangi to doskonały bodziec do realizacji nowych inwestycji hotelowych i restrukturyzacji dostępnej już bazy noclegowej. Ma ona również niebagatelny wpływ na kształtowanie pozytywnego wizerunku i promocję kraju gospodarza za granicą, przyczyniając się w ten sposób do wzrostu przyjazdów turystów zagranicznych.

PRZYRÓST POLSKIEJ BAZY HOTELARSKIEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

STAN POLSKIEJ BAZY HOTELARSKIEJ



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

Organizacja EURO 2012 napotkała jednak na trudności związane ze światowym kryzysem finansowym, który spowodował wstrzymanie wielu inwestycji hotelowych w Polsce i na Ukrainie. Mimo obserwowanej obecnie poprawy koniunktury gospodarczej, banki nadal ostrożnie podejmują decyzje o finansowaniu inwestycji hotelowych, co skutkuje przesunięciem planowanych projektów na kolejne lata lub całkowitą rezygnacją z ich realizacji. W efekcie możemy się spodziewać ukończenia jedynie części inwestycji, planowanych na okres: 2011 r./I poł. 2012.

Biorąc pod uwagę bieżący stan bazy hotelarskiej w Polsce oraz inwestycje hotelowe, które najprawdopodobniej zostaną zrealizowane przed rozpoczęciem EURO 2012, można przyjąć, że Polsce uda się spełnić wymagania Unii Europejskich Związków Piłkarskich w zakresie kwaterunku członków tzw. Rodziny UEFA (organizatorów, sponsorów, akredytowanych dziennikarzy oraz pracowników obsługi). Warto jednak zaznaczyć, że kryteria te zostały obniżone, w wyniku czego zaakceptowano hotele o standardzie trzech gwiazdek oraz hotele zlokalizowane w odległości do 2 godzin jazdy autokarem od stadionu i portu lotniczego.

Nie powinno być także problemów z zakwaterowaniem drużyn piłkarskich. Spośród 50 zgłoszonych centrów pobytowych w maju bieżącego roku zostanie wybranych 16. Wszystkie zgłoszone obiekty spełniają wymogi dotyczące standardu świadczonych usług oraz lokalizacji, tj. odległości od portu lotniczego i boisk treningowych. Kryterium dodatkowej selekcji będzie stan zaawansowania inwestycji i prawdopodobieństwo jej ukończenia. Największy problem stanowi natomiast zakwaterowanie kibiców EURO 2012. Organizatorzy przewidują, że podczas Mistrzostw Polskę i Ukrainę odwiedzą ok. 2 miliony fanów piłki nożnej, z czego połowa skorzysta z oferowanej bazy noclegowej. Analizując jej stan w miastach – gospodarzach EURO, jak i w ich sąsiedztwie, należy stwierdzić, że podaż miejsc noclegowych nie zaspokoi popytu ze strony tak dużej liczby gości.

PRZYROST BAZY HOTEŁARSKIEJ W 2009 ROKU

| Województwo | Liczba hoteli | Liczba pokoi | Liczba miejsc noclegowych |
|---------------------|---------------|--------------|---------------------------|
| dolnośląskie | 11 | 730 | 1.370 |
| kujawsko-pomorskie | 8 | 290 | 570 |
| lubelskie | 3 | 60 | 150 |
| lubuskie | 2 | 40 | 70 |
| łódzkie | 12 | 660 | 1.290 |
| małopolskie | 24 | 1.000 | 2.160 |
| mazowieckie | 0 | 0 | 0 |
| opolskie | 0 | 0 | 0 |
| podkarpackie | 7 | 195 | 360 |
| podlaskie | 0 | 0 | 0 |
| pomorskie | 8 | 420 | 790 |
| śląskie | 10 | 610 | 1.150 |
| świętokrzyskie | 7 | 280 | 570 |
| warmińsko-mazurskie | 5 | 220 | 470 |
| wielkopolskie | 2 | 30 | 60 |
| zachodniopomorskie | 7 | 645 | 1.315 |

TRENDY NA RYNKU HOTEŁARSKIM

- Zwiększenie udziału klientów krajowych w strukturze popytu na usługi hotelarskie, głównie w turystycznych regionach Polski – Pomorza, Warmii i Mazur oraz obszarach górskich, w mniejszym stopniu w dużych ośrodkach miejskich (głównie Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań).
- Wzrost zainteresowania budową hoteli na terenie Warmii i Mazur, m.in. dzięki wypromowaniu Mazur za granicą (jeden z liczących się kandydatów w światowym plebiscycie na nowe 7 cudów natury).
- Zwiększenie liczby projektów hotelowych, nastawionych na klientów indywidualnych i grupowych z Niemiec – zwłaszcza w województwie zachodniopomorskim, charakteryzujących się relatywnie wysokim standardem, oferujących pełne usługi z zakresu *SPA & Wellness*, poszerzone o zabiegi o charakterze medyczno-rehabilitacyjnym.
- Wzrost zainteresowania budową hoteli trzy- lub czterogwiazdkowych przy lotniskach i dworcach kolejowych – przede wszystkim w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Katowicach.
- Weryfikacja projektów hotelowych spowodowana kryzysem na światowych rynkach finansowych.
- Obniżanie kategorii planowanych hoteli w stosunku do wstępnie zakładanej koncepcji, w związku z niższym popytem na usługi hoteli wysokiej klasy ze strony klientów instytucjonalnych, wynikającym ze spowolnienia gospodarczego.

STAN BAZY HOTEŁARSKIEJ W 2009 ROKU

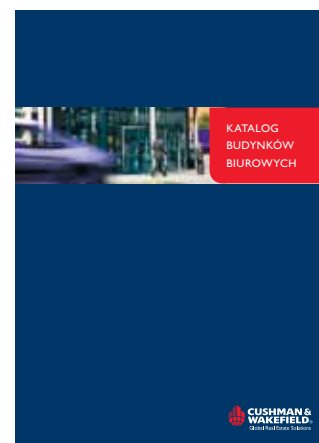
| Województwo | Liczba hoteli | Liczba pokoi | Liczba miejsc noclegowych | Liczba miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców |
|---------------------|---------------|--------------|---------------------------|--|
| dolnośląskie | 209 | 9.890 | 19.830 | 68,98 |
| kujawsko-pomorskie | 97 | 3.630 | 6.810 | 23,70 |
| lubelskie | 37 | 1.480 | 2.760 | 12,75 |
| lubuskie | 65 | 2.530 | 4.880 | 48,25 |
| łódzkie | 74 | 3.980 | 7.340 | 28,76 |
| małopolskie | 268 | 12.830 | 26.320 | 80,39 |
| mazowieckie | 174 | 14.740 | 28.920 | 55,63 |
| opolskie | 27 | 750 | 1.440 | 13,93 |
| podkarpackie | 93 | 2.730 | 5.540 | 26,28 |
| podlaskie | 19 | 1.130 | 2.250 | 18,8 |
| pomorskie | 131 | 6.720 | 13.830 | 62,38 |
| śląskie | 156 | 8.020 | 16.020 | 34,46 |
| świętokrzyskie | 65 | 2.590 | 5.230 | 40,84 |
| warmińsko-mazurskie | 89 | 5.000 | 10.310 | 72,14 |
| wielkopolskie | 200 | 7.180 | 13.930 | 40,99 |
| zachodniopomorskie | 93 | 5.630 | 11.230 | 66,38 |

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

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.

www.cwassetmanagement.pl



Portal www.cwassetmanagement.pl prezentuje szeroką ofertę usług działu Asset Management, od efektywnego administrowania nieruchomością po zarządzanie ryzykiem związanym z prowadzeniem takiej działalności. Użytkownicy serwisu mogą zapoznać się z portfelem zarządzanych przez dział obiektów, opisem zrealizowanych prestiżowych projektów, jak również innymi osiągnięciami potwierdzającymi profesjonalizm i wysokie kompetencje członków zespołu Asset Management.

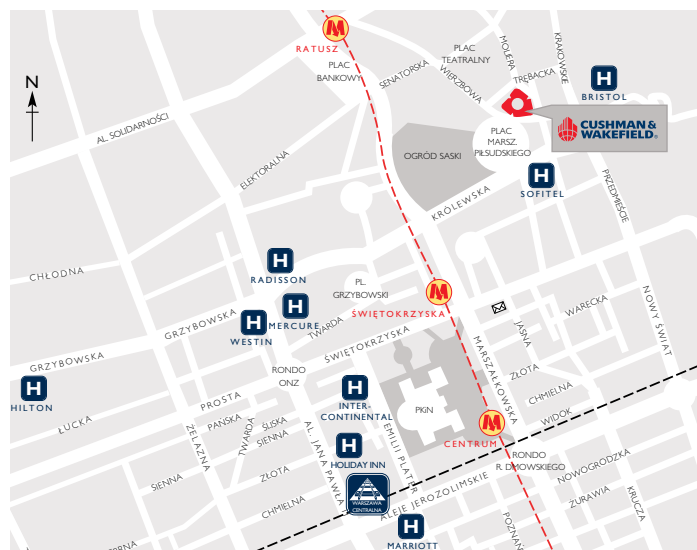
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE

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 231 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 9001:2008 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.kaszynski@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